

Optoppen, aanplakken en ondertoppen de Utrechtse werkwijze



**Uitleg over het toevoegen van woningen aan
bestaande gebouwen binnen de gemeente Utrecht.**

Versie 2, 15-01-2025



Gemeente Utrecht

**Utrecht.nl/
wonen**

Inhoud

1.	Inleiding.....	1
1.1	<i>Wat is er al bekend?</i>	2
2.	Planologische procedure / route aanvragen binnen gemeente Utrecht	3
3.	Erfpacht / Bovenwijkse voorzieningen / Grondkosten	4
4.	Stedenbouw	4
5.	(Auto)parkeren	4
6.	Subsidies	5
7.	Referentieprojecten	5
7.1	<i>Referenties binnen Gemeente Utrecht</i>	6
7.2	<i>Referenties op andere locaties in Nederland</i>	14

Colofon

Opdrachtgevers:

Inge van Zuilekom & Anouk Nelemans, Wonen, Ontwikkelorganisatie Ruimte

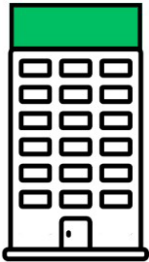
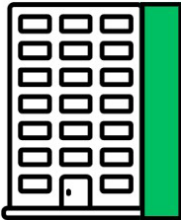
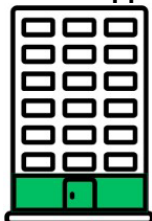
Opstellers:

Dick Boeve & Marloes de Beuze, Projectmanagement, Ontwikkelorganisatie Ruimte

1. Inleiding

Om de woningcrisis terug te dringen en meer woningen te realiseren, moeten we naast het bouwen van nieuwe woningen ook de bestaande woningvoorraad beter benutten. Gemeente Utrecht heeft de ambitie om meer te doen op gebied van het beter benutten van de bestaande woningvoorraad, dit valt ook terug te lezen in de nieuwe beleidsnota Wonen. Mogelijkheden voor het beter benutten van de bestaande voorraad zijn bijvoorbeeld splitsen, kamerverhuur of optoppen. Dit document focust zich op optoppen. Andere mogelijkheden zoals bijvoorbeeld splitsen, etc. zullen in dit document niet aan de orde komen.

Goed om te vermelden is dat er bij 'optoppen' drie soorten zijn te onderscheiden. Namelijk:

Type	Omschrijving
Optoppen 	Het toevoegen van (meestal 1 of 2) lagen met woningen bovenop bestaande bebouwing. Er kan bij optoppen onderscheid gemaakt worden, afhankelijk van de omvang: - Optoppen in bewoonde staat. - Optoppen in geval van transformatie (zie voorbeeld Rachmaninovplantsoen op p. 6). - Mega optoppen (zie voorbeeld CAB gebouw op p. 8).
Aanplakken 	Het toevoegen van woningen door deze tegen bestaande bebouwing aan te zetten en zo het gebouw groter te maken.
Ondertoppen 	Het toevoegen van woningen op de begane grond, door het aanpassen van bergruimtes of garageboxen.

Het is ook mogelijk om binnen een project meerdere vormen te combineren. Optoppen en ondertoppen worden bijvoorbeeld vaak samen gedaan. In dit document gebruiken we 'optoppen' als overkoepelend begrip. Wanneer we spreken over optoppen, bedoelen we alle drie de vormen. In dit document wordt gesproken over optoppen, aanplakken of ondertoppen. Andere veel gebruikte termen zijn: uitplinten, uitbuiken, aanbouwen of transformeren.

Bij optoppen spelen verschillende onderwerpen een rol, bijv. de staat van de constructie, het bestaande dak, de financiële haalbaarheid, draagvlak bij bewoners, etc. Dit zijn onderwerpen waar we als gemeente geen beleid noch invloed op hebben. De onderwerpen waar we als gemeente wél invloed op hebben en dus mee kunnen helpen worden in deze Utrechtse werkwijze toegelicht. Elk project is anders wat betreft de specifieke situatie, de bouwtechnische oplossing en de betaalbaarheid, maar een aantal thema's is vrijwel altijd van belang.

Dit document geeft een overzicht van hoe de gemeente omgaat met optoppen. Het doel van dit document is om aan de voorkant helderheid te geven over het te doorlopen proces. De doelgroep is zowel ambtenaren als eigenaren van appartementencomplexen: woningcorporaties, verenigingen van eigenaren en private eigenaren. We hopen dat deze werkwijze kan bijdragen aan het realiseren van meer optopprojecten in gemeente Utrecht.

Disclaimer: aan dit document kunnen geen rechten worden ontleend. Dit document is een momentopname. Dit document is geen beleidsstuk noch vervanging van bestaand beleid. Dit document dient alleen als hulpmiddel.

1.1 Wat is er al bekend?

Recent zijn er in Nederland een aantal (grootschalige) optopprojecten gerealiseerd en daardoor is optoppen volop in het nieuws. Het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening ontwikkelde een landelijke aanpak optoppen en lanceerde een [website](#) waarop veel basisinformatie over optoppen te vinden is. Naast een website zijn er inmiddels meerdere rapporten verschenen van o.a. de Rijksoverheid, Aedes, Stec, en verschillende provincies. Deze rapporten zijn ook bruikbaar voor Gemeente Utrecht, waardoor deze niet apart uitgewerkt hoeven te worden. Een selectie van deze documenten staat hier onder genoemd. Initiatiefnemers of andere betrokkenen kunnen hiermee zelf kennis opdoen over het onderwerp.

Publicaties:

[Optoppotentie provincie Utrecht](#)

[De potentie van splitsen en optoppen](#)

[Handreiking optoppen 2.0](#)

[Corporaties zien snelle kansen voor beter benutten van hun woningbezit](#)

[Optoppen, aanplakken en uitplinten in naoorlogse wijken](#)

[Praktische handleiding optoppen](#)

[Acht bouwkundige aandachtspunten om optoppen van woningen te bevorderen](#)

[Kamerbrief beter benutten bestaande voorraad](#)

[Stand van zaken beter benutten bestaande voorraad / optoppen Provincie Utrecht](#)

[Prestatieafspraken gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties](#)

Websites met meer achtergrondinformatie:

[Volkshuisvesting Nederland Optoppen](#)

[Platform31 over benutten bestaande voorraad](#)

Meer informatie voor vve's:

[Vereniging eigen huis over optoppen](#)

[Aanbevelingen voor optoppen bij VvE's Platform31](#)

Op het moment van schrijven zijn er twee financiële regelingen:

[Subsidieregeling Versnelling Woningbouw provincie Utrecht 2026-2028](#)

[Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen \(SFT\) | RVO](#)

De financiële regelingen worden in paragraaf 7 verder toegelicht.

2. Planologische procedure / route aanvragen binnen gemeente Utrecht

Voor optoppen is een planologische procedure nodig, het past namelijk meestal niet in het huidige omgevingsplan. Op moment van schrijven is binnen gemeente Utrecht hiervoor het aanvragen van een omgevingsoverleg via de [gemeentelijke website](#) de eerste stap. Na uw aanvraag belt de medewerker u op die uw aanvraag behandelt (de casemanager). Deze bespreekt met u de kosten van het omgevingsoverleg en hoe het proces verder zal gaan. Bij het omgevingsoverleg wordt gekeken of het plan wenselijk en haalbaar is op deze plek. Daarbij wordt bijvoorbeeld onderzocht welk specifiek (gebieds-)beleid van toepassing is voor de betreffende locatie, bijvoorbeeld de [omgevingsvisie](#) van het gebied. Ook wordt er gekeken aan welke voorwaarden het bouwplan moet voldoen, hiervoor zijn bij het omgevingsoverleg o.a. adviseurs van stedenbouw, mobiliteit en investeren en exploiteren aanwezig.

Welke vergunningen er nodig zijn wordt ook tijdens deze omgevingsoverleggen besproken. Daarna kan de ruimtelijke juridisch-planologische procedure en vergunningsprocedure doorlopen worden.

Vergunningen

Optoppen, aanplakken en ondertoppen zal veelal een aanpassing van het omgevingsplan vragen. Dit is mogelijk via een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) of via een procedure Wijziging Omgevingsplan. Indien er sprake is van een complex bouwinitiatief wordt het [Utrechts Planproces Gebiedsontwikkeling](#) (UPG) gestart.

In het traject van het omgevingsoverleg wordt (per project) bepaald welke [vergunningen](#) nodig zijn. Wanneer je woningen toevoegt aan een appartementencomplex door optoppen, heb je bijvoorbeeld een omgevingsvergunning voor een bouwkundige splitsing nodig. Wanneer je deze nieuwe woningen daarna wil gaan verhuren of verkopen, heb je ook een aanvullende vergunning nodig. Voor verhuren is dat een woningvormingsvergunning en voor verkopen een kadastrale splitsingsvergunning.

Route voor initiatieven:

Een omgevingstafel aanvragen via de [gemeentelijke website](#). Via deze website kunt u ook een vraag te stellen: [Vraag over uw bouwplan of bedrijfsplan | gemeente Utrecht](#)

Aanleveren voor omgevingsoverleg

De lijst met de aan te leveren documenten voor het omgevingsoverleg vindt u op de [gemeentelijke website](#) waar u het omgevingsoverleg aanvraagt. Bij het aanvragen van het overleg moet de eerste indicatieve informatie beschikbaar zijn om een beeld te krijgen van het initiatief. Gaandeweg de overleggen kan benodigde informatie worden toegevoegd.

Optoppen voor VvE's

Optoppen werkt bij VvE's op sommige onderdelen anders. Denk aan het zorgen voor genoeg draagvlak of aan het uitbreiden van de appartementsrechten. Voor dit soort vragen kunnen VvE's terecht bij het [VvE Loket](#).

In de publicaties die voorheen zijn genoemd zitten ook documenten die specifiek voor VvE's zijn.

De planologische procedure is voor VvE's hetzelfde als voor andere eigenaren. Daarvoor het aanvragen van een omgevingsoverleg via de [gemeentelijke website](#) de eerste stap.

3. Erfpacht / Bovenwijkse voorzieningen / Grondkosten

Wanneer een gebouw wordt aangepast, kan dat leiden tot een waardestijging van de grond. Als het gebouw op grond staat die door de gemeente in erfpacht is uitgegeven, brengt de gemeente de waardestijging van de grond (=het verschil in grondwaarde tussen de nieuwe en oude, oorspronkelijke situatie) in rekening bij de erfpachter (economische meerwaarde). De economische meerwaarde wordt in beginsel op basis van een taxatie vastgesteld, uit te voeren door een onafhankelijk registertaxateur. Bij optoppen, aanplakken en ondertoppen geldt dat wanneer de businesscase voor de ontwikkeling negatief is, de gemeente geen recht heeft op economische meerwaardeafdracht. Meerwaardeafdracht naar aanleiding van het gevestigde recht van erfpacht hoeft daarmee in principe geen belemmering te zijn voor de financiële uitvoerbaarheid van optoppen.

Bij het toevoegen van woningen is de Nota Kostenverhaal Bovenwijkse Voorzieningen van toepassing. Dit wordt besproken tijdens de omgevingstafel en de hoogte van het kostenverhaal kan afhangen van de businesscase van het initiatief.

Indien er voor een project extra gemeentegrond nodig is, dan moet daarover overleg plaatsvinden met de gemeente. Voor extra gemeentegrond is echter wel een grondwaarde verschuldigd.

4. Stedenbouw

Bij optoppen verandert het uiterlijk van een gebouw. In welke mate dit wenselijk is en welke voorwaarden er worden gesteld wordt in het omgevingsoverleg besproken. De Visie Stedenbouw Utrecht 2040 en de eventuele omgevingsvisies die gelden voor het gebied geven richting aan wat er gewenst is in een gebied.

Door garageboxen en bergingen om te bouwen naar nieuwe woningen (ondertoppen) ontstaat er een aantrekkelijke straatbeeld. Het openen van de gevel zorgt voor meer sociale controle en vergroot het gevoel van veiligheid. De afstand tussen de woning en de stoep zorgt samen met een goede woningindeling voor voldoende privacy, terwijl het contact met de straat blijft.

Onderwerpen die van belang zijn voor stedenbouw bij optoppen zijn bijv.:

- De samenhang tussen de verschillende gebouwen. Zo kan een setback gewenst zijn als een gebouw wordt opgetopt met een of meerdere lagen.
- De beeldkwaliteit van het gebied.
- De menselijke maat.

5. (Auto)parkeren

Voor het toevoegen van woningen aan bestaande bebouwing d.m.v. optoppen, aanplakken of ondertoppen hanteert de gemeente de vigerende parkeernormen. Deze normen zorgen ervoor dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Bij bouwontwikkelingen geldt dat het autoparkeren in principe op eigen terrein moet worden opgelost. In sommige gevallen zou hiervan kunnen worden afgeweken, bijvoorbeeld als het parkeren (gedeeltelijk) in de openbare ruimte kan worden gerealiseerd of in een parkeerhub in de wijk, hiervoor wordt dan een integrale afweging gemaakt. Het huidige parkeerbeleid is te vinden op de gemeentelijke website.

Binnen het huidige parkeerbeleid zijn er verschillende manieren waarop voor optoppen, aanplakken en ondertoppen tegemoet gekomen kan worden aan de benodigde parkeervraag, bijvoorbeeld door middel van:

1. Het doen van een parkeerdrukmeting, om te kijken of een deel van de bestaande parkeerruimte gebruikt kan worden voor de nieuwe woningen. De invoering van betaald parkeren kan invloed hebben op de parkeerdruk.
2. Het toevoegen van deelmobiliteit, voor de nieuwe woningen of een groter gebied.
3. Het aanwijzen van de toe te voegen woningen aan een doelgroep met een lage parkeernorm.
4. Aanpassingen in de openbare ruimte ten behoeve van parkeerruimte.
5. Het gebruik maken van private parkeerplekken in de omgeving. Bijv. kantoren die in de avonden geen gebruikmaken van parkeerplekken. Daarvoor is in ieder geval langjarig zekerheid nodig.
6. De bestaande parkeerbelasting kan benut worden voor optoppen, wanneer de functie wijzigt bijvoorbeeld van winkel naar woning.

6. Subsidies

Vanuit de intentie om het toevoegen van woningen door middel van optoppen, aanplakken en ondertoppen te stimuleren zijn er vanuit de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland en de Provincie Utrecht subsidies beschikbaar gesteld. Deze subsidies kunnen alleen los van elkaar aangevraagd worden en niet worden gecombineerd.

Het aanvragen van de subsidie vanuit Rijksdienst voor Ondernemend Nederland dient te worden gedaan door de gemeente. De uitvoering van het project kan in samenwerking met woningbouwcorporaties, bedrijven of organisaties. Deze subsidie verordening loopt tot eind 2025, met na verwachting een nieuwe ronde in 2026, en bedraagt in 2025 maximaal € 14.000 per toegevoegde woning. De aanvraag voor de Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen (SFT) gaat via [de website van de RVO](#).

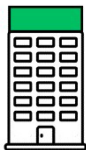
De [Subsidieregeling Versnelling Woningbouw provincie Utrecht 2026-2028](#) kan voor optoppen, aanplakken of ondertoppen aangevraagd worden door de gemeente of een woningcorporatie met bezit in de provincie Utrecht. Meer informatie over de aanvraag staat op de [website van de provincie](#). De maximale hoogte van de subsidie wordt in Artikel 6 besproken en er zal per project gekeken worden wat nodig is.

7. Referentieprojecten

Hieronder staan referenties getoond van reeds uitgevoerde projecten. We maken onderscheid in optoppen, aanplakken en ondertoppen. In 7.1 staan referenties uit de Gemeente Utrecht, 7.2 bevat referenties uit de rest van Nederland.

7.1 Referenties binnen Gemeente Utrecht

Referenties voor optoppen



Rachmaninovplantsoen

Initiatiefnemer: Bouwinvest

Categorie: Optoppen

Jaar: 2020

Aantal: 132

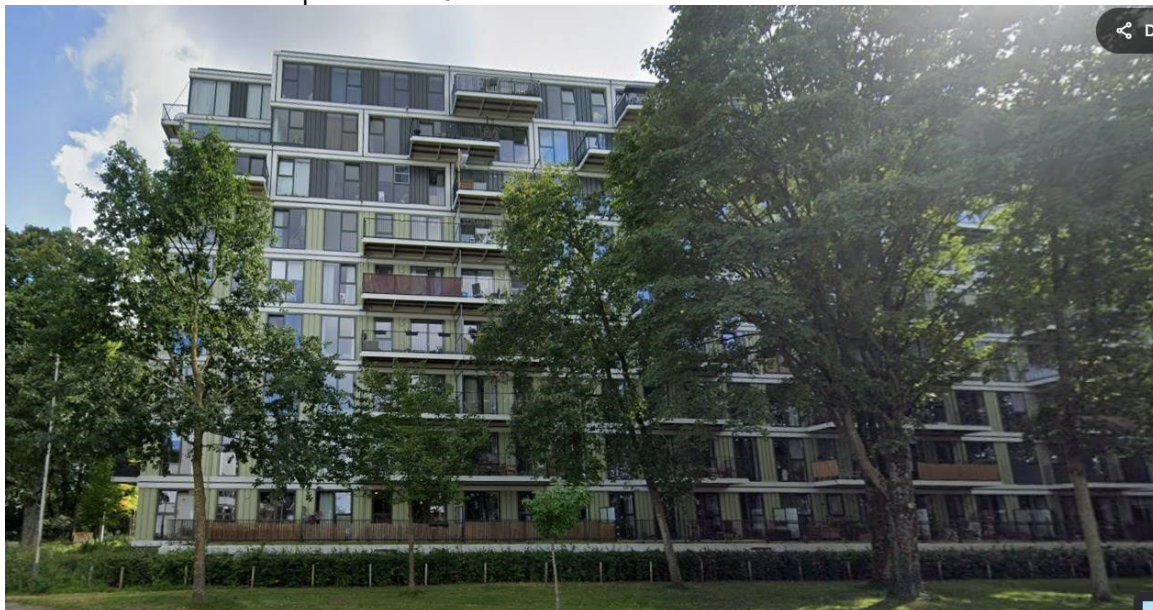
Status: Uitgevoerd

Het voormalige stadskantoor aan het Rachmaninovplantsoen is getransformeerd naar een appartementencomplex. Tegelijkertijd met de transformatie is er op dit gebouw opgetopt met 3 lagen, zo konden er 132 woningen toegevoegd worden. Dit gebouw is eigendom van Bouwinvest en dus niet van een woningcorporatie.

Achterkant Rachmaninovplantsoen 2014



Achterkant Rachmaninovplantsoen 2021



Rooseveltlaan

Initiatiefnemer: Portaal

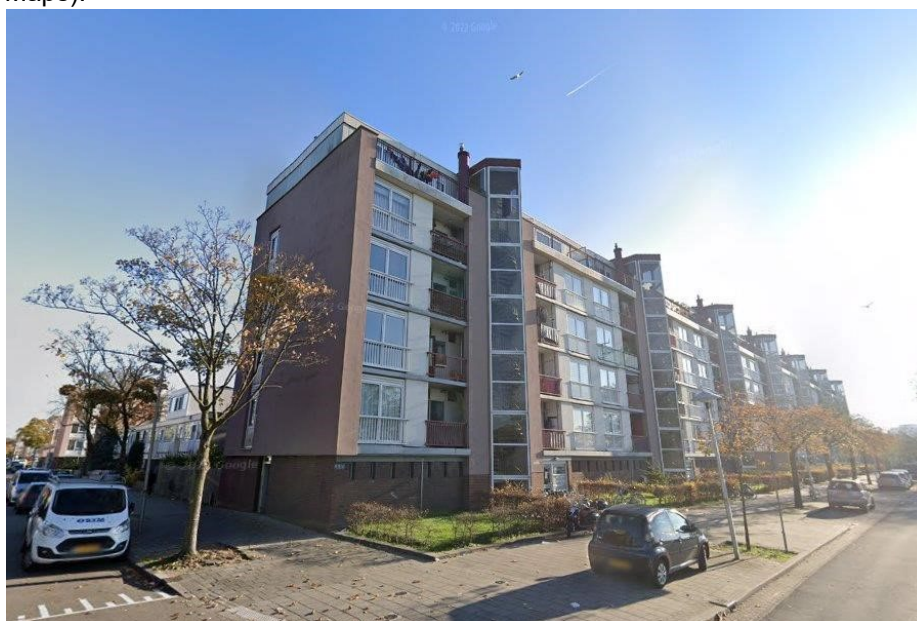
Categorie: Optoppen

Jaar: Voor 2009

Aantal: Ongeveer 10

Status: Uitgevoerd

Op deze 4-hoog flat in Kanaleneiland is één laag woningen toegevoegd. Ook zijn er bij dit gebouw liften aangebracht en is de entree van de gebouwen naar voren geplaatst. Deze optopping heeft plaatsgevonden voor 2009, er zijn daardoor geen foto's van voor het optoppen (staan niet in Google Maps).



Voorkant Rooseveltlaan 2022

CAB gebouw

Initiatiefnemer: MRP Development, Ballast Nedam Development

Categorie: Mega optoppen

Jaar: 2024

Aantal: 246

Status: In uitvoering (verwachte oplevering 2026)

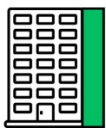
Voorkant 2020 CAB gebouw



Impressie eindresultaat



Referenties voor aanplakken



Kapteynlaan / Winkelcentrum de Gaard

Initiatiefnemer: -

Categorie: Aanplakken

Jaar: 2014

Aantal: 15

Status: Uitgevoerd

Bij de gebouwen aan de Kapteynlaan zijn 15 woningen toegevoegd door middel van aanplakken. Dit ging samen met een verandering van de verkeersstructuur en de uitbreiding van het winkel centrum.

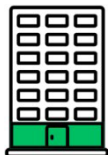
Voorkant 2014 Kapteynlaan / Winkelcentrum de Gaard



Voorkant 2022 Kapteynlaan / Winkelcentrum de Gaard



Referenties voor ondertoppen



Taagdreef 54 e.o.

Initiatiefnemer: Woonin
Categorie: Ondertoppen
Jaar: 2022
Aantal: 8
Status: Uitgevoerd

Op de begane grond van deze 4-hoog flat in Overvecht zijn er garageboxen en bergingen omgezet naar woningen. Er is een strook grond van de gemeente aangekocht om aan de achterkant kleine tuintjes te realiseren.

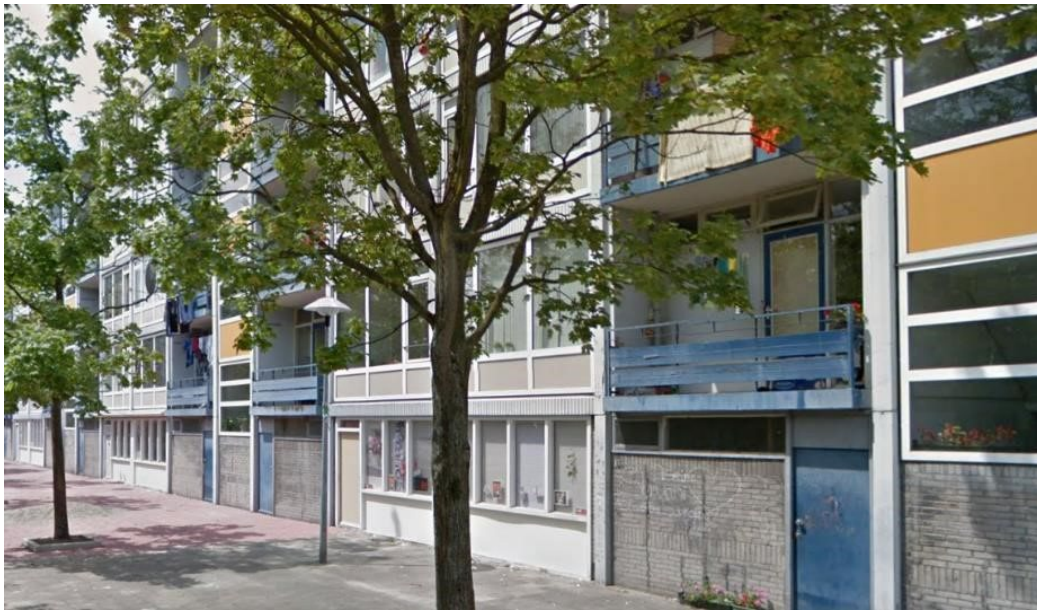
Voorkant 2009 Taagdreef 54 e.o.



Voorkant 2022 Taagdreef 54 e.o.



Achterkant 2014 Taagdreef 54 e.o.



Achterkant 2022 Taagdreef 54 e.o.



Trumanlaan 143 e.o.

Initiatiefnemer: Portaal

Categorie: Ondertoppen

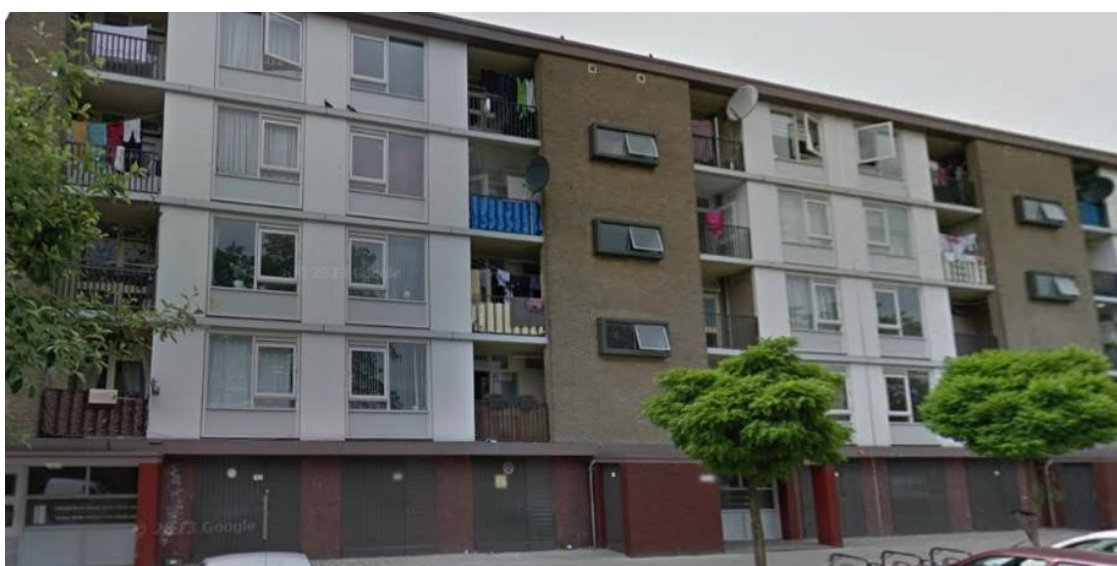
Jaar: 2019

Aantal: 8

Status: Uitgevoerd

Op de Trumanlaan in Kanaleneiland is in deze 4-laags flat de onderste laag omgezet van garageboxen naar woningen. Dit ondertoppen is gelijktijdig uitgevoerd met een renovatie en een verduurzaming van het gebouw.

Voorkant 2015 Trumanlaan 143 e.o.



Voorkant 2022 Trumanlaan 143 e.o.



7.2 Referenties op andere locaties in Nederland

Referenties voor optoppen

Klapwiek, Rotterdam

Initiatiefnemer: SOR (Stichting Ouderenhuisvesting Rotterdam)

Categorie: Optoppen

Jaar: 2024

Aantal: 44

Status: Uitgevoerd

2022 voorkant Klapwiek, Rotterdam



Impressie eindresultaat Klapwiek, Rotterdam



Ketelhuis, Tilburg

Initiatiefnemer: VolkerWessels

Categorie: Mega optoppen

Jaar: 2024

Aantal: 48 woningen, 14 studio's, commerciële plint

Status: Uitgevoerd

2014 voorkant Ketelhuis, Tilburg



Voorkant 2025



Referenties voor aanplakken

Statenjachtstraat, Amsterdam-Noord

Initiatiefnemer: Eigen Haard

Categorie: Aanplakken

Jaar: 2023

Aantal: 53

Status: Uitgevoerd

Voorkant 2022 Statenjachtstraat, Amsterdam-Noord



Voorkant 2024 Statenjachtstraat, Amsterdam-Noord

