

beantwoording schriftelijke vragen

Fractie van GroenLinks en PvdA

Bezoekadres

Huis van de Stad, Burgemeester Jamesplein 1

Postadres

Postbus 1086, 2800 BB Gouda

afdeling

Ruimtelijk beleid en advies

uw kenmerk

-

gouda

13 februari 2024

contactpersoon

A.M. Schepers

dossiernummer

7940

onderwerp

Beantwoording schriftelijke vragen van GroenLinks en PvdA m.b.t.
woningnood in Gouda: Optoppen als antwoord?

Geachte fractie,

Op 2 februari 2024 heeft u schriftelijke vragen gesteld over het onderwerp: m.b.t. woningnood in Gouda: Optoppen als antwoord? Onderstaand de beantwoording van uw vragen.

- 1. Heeft het college kennisgenomen van het genoemde nieuwsbericht over het toevoegen van extra woonlagen op bestaande gebouwen als oplossing voor de woningnood?**
Het college heeft kennisgenomen van het nieuwsbericht met betrekking tot optoppen in de provincie Zuid-Holland.
- 2. Is het college op de hoogte van het standpunt van de provincie Zuid-Holland met betrekking tot deze aanpak en het potentieel opleveren van bijna 29.000 woningen?**
Het college is op de hoogte van het standpunt van de provincie Zuid-Holland.
- 3. Heeft het college reeds overwogen om deze 'optoppen'-aanpak toe te passen in Gouda, en zo ja, welke gebieden of gebouwen zouden hiervoor in aanmerking komen?**
De omgevingsvisie van Gouda bevat een 'toolbox' voor slim ruimtegebruik. Eén van de daarin opgenomen strategieën is het intensiveren van ruimtegebruik. Het optoppen, aanplakken of uitplinten van gebouwen sluit hierbij aan. Dergelijke bouwinitiatieven zullen dan ook met een positieve grondhouding benaderd worden.

Gebouwen

Er zijn in Gouda recent een paar voorbeelden van optoppingen gerealiseerd. In de Agnietenstraat (woningcorporatie) en in de Van Limburg Stirumstraat (particulier). Deze bouwinitiatieven zijn als maatwerk beoordeeld.



Gebieden

Gouda zal de mogelijkheden voor intensivering van ruimtegebruik nader onderzoeken in de gebiedsgerichte uitwerking van de Omgevingsvisie in gebiedsprogramma's. Hierin wordt een globale ruimtelijke analyse gemaakt van de gebouwen, die zich hiervoor lenen.

Onderzoek provincie Zuid Holland

De provincie Zuid Holland heeft op haar website een persbericht geplaatst waarin zij verwijzen naar het onderzoeksrapport dat de provincie heeft laten opstellen (Ruimtelijk advies en onderzoeksbureau STEC). Daaruit blijkt dat de grootste mogelijkheden voor deze vorm van bouwen liggen bij de naoorlogse wijken. Daar zijn vaak lage flatgebouwen te vinden, waar een extra woonlaag goed op zou passen. Deze panden hebben vaak een constructie die meer kan dragen dan het nu doet. Daarnaast zijn ze veelal in eigendom van woningbouwcorporaties. De provincie is voornemens een procesbegeleider in te huren die koppels van corporaties en gemeenten verder gaat helpen.

4. Welke stappen zal het college ondernemen om de mogelijkheden en haalbaarheid van 'optoppen' in Gouda te onderzoeken?

Het college zal in de gebiedsprogramma's nader onderzoek verrichten naar de ruimtelijke mogelijkheden voor intensivering van ruimtegebruik. Optoppen vormt daar een onderdeel van.

Voor wat betreft de haalbaarheid is contact gelegd met de 2 woningcorporaties om een eerste indruk te krijgen van de haalbaarheid.

Eén wooncorporatie geeft aan in het verleden 2 gebouwen te hebben opgetopt. Recent nog het voormalige stadskantoor aan de Agnietenstraat (zie linker foto). Er is eerder ook gekeken of andere gebouwen in aanmerking kwamen, maar met de technieken van toen bleek er geen geschikt gebouw tussen te zitten. Er is (nog) niet onderzocht of er gebouwen in aanmerking komen met huidige technieken. Wellicht dat de corporatie dit in de toekomst opnieuw onderzoekt. Overigens moet er ook rekening gehouden worden met andere zaken, denk aan parkeren maar ook de mening van de zittende bewoners.

De andere corporatie geeft aan dat zij optoppen/aanplakken en omzetten van plinten niet uitsluiten, maar een eerste scan van de appartementengebouwen heeft uitgewezen dat de mogelijkheden hiervoor beperkt zijn. Bijvoorbeeld moet de constructie sterk genoeg zijn, er moet extra ruimte voor bv. parkeren zijn en het complex, de buurt, de wijk moet de verdere concentratie aan doelgroep ook kunnen dragen in sociaal en economisch opzicht. Vooralsnog zet men daarom in op nieuwbouw, waarvoor men de komende jaren voldoende locaties hebben gelet op de investeringsmogelijkheden

5. Zijn er eventuele juridische of stedenbouwkundige belemmeringen die het toepassen van deze aanpak in de weg zouden kunnen staan, en zo ja, welke maatregelen worden overwogen om deze obstakels te overwinnen?

Het optoppen van gebouwen past vaak niet in het Omgevingsplan. Dat betekent dat per locatie een afweging nodig is tussen diverse belangen. Denk hierbij aan de invloed op de privacy, schaduwwerking voor omwonenden en de impact op parkeren, hoeveelheid groen, stedenbouwkundige inpassing en andere ruimtelijke factoren. De eigenaar is verantwoordelijk voor de bouwtechnische en financiële haalbaarheid. Het college is bereid met een positieve grondhouding en mogelijk met de hulp van de procesbegeleider van de provincie mee te denken met dergelijke initiatieven.

6. Kan het college meer informatie verstrekken over de ervaringen uit o.a. Rotterdam, Papendrecht of andere gemeenten betreft het toevoegen van extra woonlagen op bestaande panden?

Verschillende gemeenten denken na over het optoppen van gebouwen en er zijn goede voorbeelden beschikbaar. Voorbeelden zijn te vinden in het rapport van de provincie Zuid Holland: <https://pzh.notubiz.nl/document/13573006/1/Definitief+Stec+rapport>

Wij vertrouwen erop u met deze antwoorden voldoende te hebben geïnformeerd.

Burgemeester en wethouders van Gouda,
de secretaris, de burgemeester,

drs. R.C. Bakker

mr. drs. P. Verhoeve

Geschatte ambtelijke capaciteit: 6 uur.