



Rotterdam topt op!

Handleiding Optoppen



Gemeente
Rotterdam

Colofon

Tekst
Catja Edens

Ontwerp
DropOuts Amsterdam

Druk
Drukkerij Segers

Gemeente Rotterdam
juni 2026
optoppenso@rotterdam.nl



Inhoud

Rotterdam topt op!	5
1. Idee	7
2. Oriënteren	9
- Wie is de initiatiefnemer?	9
- Waar is het optopproject?	9
- Wat voor optopproject wordt het?	10
- Hoe pakt het uit met de kosten?	12
- Welk beleid is er?	12
- Rotterdam maakt optoppen gemakkelijker	13
Stappenplan optoppen	14
3. Verkennen	17
- Check regels op de kaart	17
- Check omgevingsplan	17
- Feedback verwerken	17
- Bouwaanvraag	17
- Buitenplanse Omgevingsactiviteit	17
4. Optop procedure	19
- Kader Optoppen	19
- Conceptaanvraag	20
- Feedback	20
- Kader Optoppen	20
- Initiatievenloket	21
- Wenselijk en passend?	21
- Aanpassing plan	21
- Bouwaanvraag	21
- Beoordeling	21
- Vervolg	21
5. Bouwaanvraag	23
- Vervolg	23
Links en informatie	25



Rotterdam topt op!

We weten het allemaal: er zijn meer woningen nodig in Rotterdam. Op de grond is de ruimte beperkt, maar op de daken van Rotterdam is nog volop plek. Bij elkaar opgeteld hebben de platte daken van Rotterdam een omvang van ruim 2500 voetbalvelden waarop we nieuwe woningen kunnen bouwen. Optoppen heet dat. En Rotterdam ziet daarin belangrijke kansen.

Iedereen die in Rotterdam eigenaar is van een gebouw met een plat dak, kan overwegen om daarop nieuwe woningen te bouwen. Dat geldt voor woningcorporaties en projectontwikkelaars, maar ook voor VVE's en particulieren met een gebouw in eigendom.

Maar welke gebouwen zijn geschikt voor optoppen, welke regels gelden er, hoe zit het financieel en wat zijn eigenlijk de voordelen van optoppen? Deze handreiking is bestemd voor iedereen die een antwoord zoekt op deze vragen en de mogelijkheden voor optoppen wil verkennen. Dat gaat in een aantal stappen: van het eerste idee, via het verkennen van mogelijkheden, naar het ontwikkelen van meer concrete plannen tot uiteindelijk de bouwaanvraag. Daarna kan de bouw beginnen.

Deze handreiking helpt de initiatiefnemer op weg. Samen met nieuwe gemeentelijke regels wordt het optoppen zo toegankelijker en gemakkelijker. Zo wordt het straks heel gewoon om nieuwe woningen op bestaande woningen te bouwen. En kunnen we met optoppen meer woningen maken voor alle oude en nieuwe Rotterdammers.



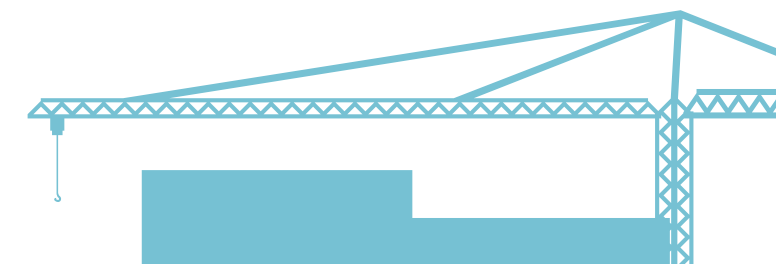
Idee

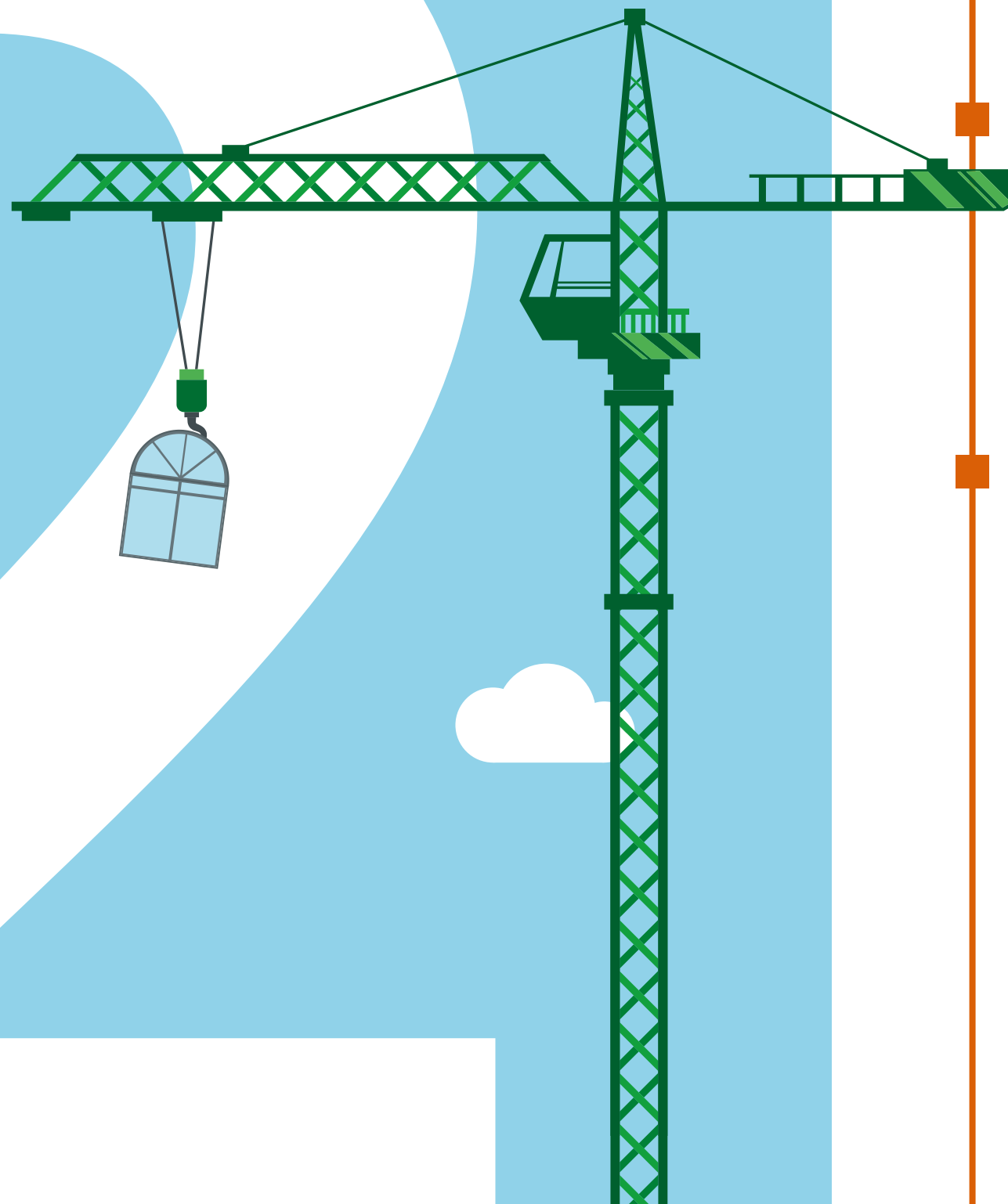
Met optoppen maken we beter gebruik van de ruimte in de stad. Door bovenop bestaande gebouwen nieuwe woningen te bouwen, gaan we slim om met wat we al hebben.

Met optoppen is van alles mogelijk: een of meer woningen realiseren, klein of groot, luxe of eenvoudig, en bestemd voor allerlei doelgroepen. Eén dak biedt misschien goede mogelijkheden voor studentenwoningen omdat daar grote behoefte aan is. Een ander dak is juist een mooie plek voor een woongemeenschap voor ouderen. Op het volgende dak kunnen misschien een paar fijne huurappartementen verrijzen.

Ook is het mogelijk om wonen op daken te verbinden met andere functies zoals groen en buitenruimte, energievoorzieningen of wateropslag. Zo wordt er straks niet alleen maar gewoond op de daken, maar gebeurt er nog veel meer.

Optoppen kan dus veel toevoegen. Het is belangrijk om daarbij alle kansen, mogelijkheden en onmogelijkheden goed in beeld te hebben.





Oriënteren

Wie het idee van optoppen aanspreekt, zal zich eerst willen oriënteren. Wie gaat er optoppen, waar gaat dat gebeuren, wat voor project gaat het worden, welk beleid is er, hoe moet het eigenlijk en waarom is het een goed idee?

Wie is de initiatiefnemer?

Verschillende initiatiefnemers kunnen overwegen om te gaan optoppen. Het kan gaan om projecten door corporaties of ontwikkelaars maar ook om meer kleinschalige projecten met enkele woningen door een VVE of particulier. Voor hen is informatie op maat beschikbaar. Ook heeft de gemeente Rotterdam voorbeelden verzameld van optopprojecten.

VVE? Raadpleeg dan ook Handreiking Optoppen voor VVE's op www.creativecitysolutions.com/kennisbank/handreiking-optoppen-voor-vves en VVE010.nl/thema-s/optoppen.

Particulier? Optoppen is het realiseren van een of meer zelfstandige woningen op een dak. Gaat het om de uitbreiding van een bestaande woning met een dakopbouw? Dan is het een gewoon bouwproject en geen optopper.

Waar is het optopproject?

Elke wijk of buurt heeft zijn eigen karakter en mogelijkheden. In een naoorlogse tuinstad met veel rijwoningen en platte daken ligt optoppen voor de hand. Maar ook in de binnenstad kan er van alles en zelfs in beschermde stadsgezichten zijn er mogelijkheden voor optoppen.

Ga naar Regels op de Kaart op omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart. Zoek daar de locatie van het optopproject in Omgevingsplan gemeente Rotterdam. Check daar de regels:

- Wat is de maximale bouwhoogte en aantal bouwlagen?
- Gelden er specifieke regels op het gebied van welstand?
- Staat het gebouw in een beschermd stadsgezicht?

Wat voor optopproject wordt het?

Wat zijn de technische en programmatische kansen en mogelijkheden?

Technisch

Raadpleeg de Basis Administratie Gebouwen via BAGviewer op bagviewer.kadaster.nl.

Daar vind je de kenmerken van het gebouw waarbij bijvoorbeeld het bouwjaar belangrijk is.

- Is het gebouw van vóór 1980 dan is de fundering mogelijk van hout en niet geschikt voor het extra gewicht van een optopper.
- Gebouwen uit de periode 1960-1980 hebben vaak een zwaardere constructie die de extra bouwlaag van een optopper goed kan dragen.



Voor alle gebouwen geldt dat onderzoek naar fundering en constructie noodzakelijk is.

Programma

Wat is de lokale woonbehoefte?

- Zijn er specifieke doelgroepen zoals jongeren, ouderen en studenten voor wie dringend woonruimte nodig is?
- Rotterdam streeft stadsbreed naar 65% woningen in sociaal en middensegment.
- Is er behoefte aan woningen in het sociaal of midden segment of juist in het hoge segment?
- Zijn combinaties met andere functies interessant? Denk dan aan: een groen dak of het opvangen van regenwater. Kijk daarvoor ook op www.rotterdam.nl/multi-functionele-daken.



Hoe pakt het uit met de kosten?

Om inzicht te krijgen in de kosten van een optopproject zijn niet alleen de bouwkosten belangrijk maar ook de eventuele kosten van een ontheffingsvergoeding en erfpacht.

Ontheffingsvergoeding

Dit is een vergoeding die wordt betaald aan de gemeente als er meer of anders wordt gebouwd dan bij de gronduitgifte of erfpacht is vastgelegd.

Als optopprojecten voldoen aan de randvoorwaarden gelden er gunstige regels (zie 'links en informatie' achterin dit boekje).

→ Gaat het om het toevoegen van betaalbare woningen, dus sociale huur of koop, middenhuur of koop?

Dan is de ontheffingsvergoeding €0,00

→ Gaat het om woningen in het hogere segment?

Dan geldt een ontheffingsvergoeding van €268,-/m² exclusief BTW

Erfpacht

Staat het gebouw op erfpachtgrond? Dan kan optoppen gevolgen hebben voor de erfpachtvoorwaarden. De situatie kan veranderen op het moment dat er nieuwe appartementsrechten worden gecreëerd of de splitsingsakte wordt herzien. Dit kan leiden tot een herziene of aanvullende canon.

→ Laat in dat geval de erfpachtake beoordelen door een in erfpacht gespecialiseerde notaris, en neem contact op met de afdeling Contractbeheer en Erfpacht (CBE) van de gemeente via www.rotterdam.nl/erfpacht.

- De Rotterdamse omgevingsvisie 'De Veranderstad', www.rotterdam.nl/omgevingsvisie
- De Rotterdamse welstandsnota, welstandsnota.rotterdam.nl
- De Rotterdamse Woonvisie, www.rotterdam.nl/woonvisie
- De Vuistregels voor het bouwen, www.rotterdam.nl/vuistregels-voor-het-bouwen
- En speciaal voor Rotterdam Zuid: Koers op Zuid, www.rotterdam.nl/koers-op-zuid

Welk beleid is er?

Bij optoppen komt ook bestaand beleid over bouwen en wonen van pas. Raadpleeg dus ook:

Rotterdam maakt optoppen gemakkelijker

Optop-initiatieven die niet in het omgevingsplan passen kunnen in sommige gevallen toch worden gerealiseerd met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Een grote groep van deze optop-initiatieven kan gebruik maken van een korte transparante procedure op basis van de nieuwe regels van:

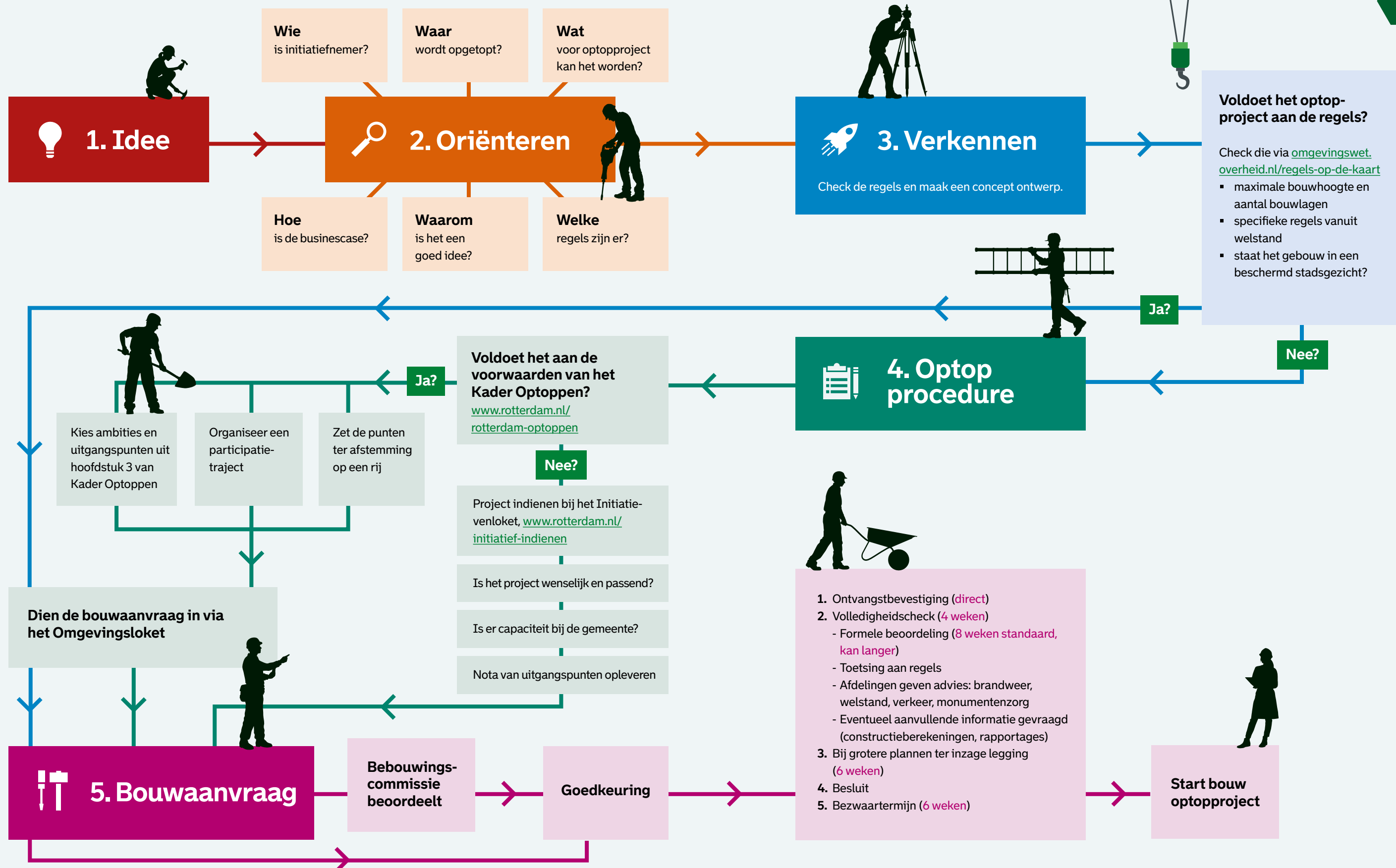
- Kader Optoppen, www.rotterdam.nl/rotterdam-optoppen

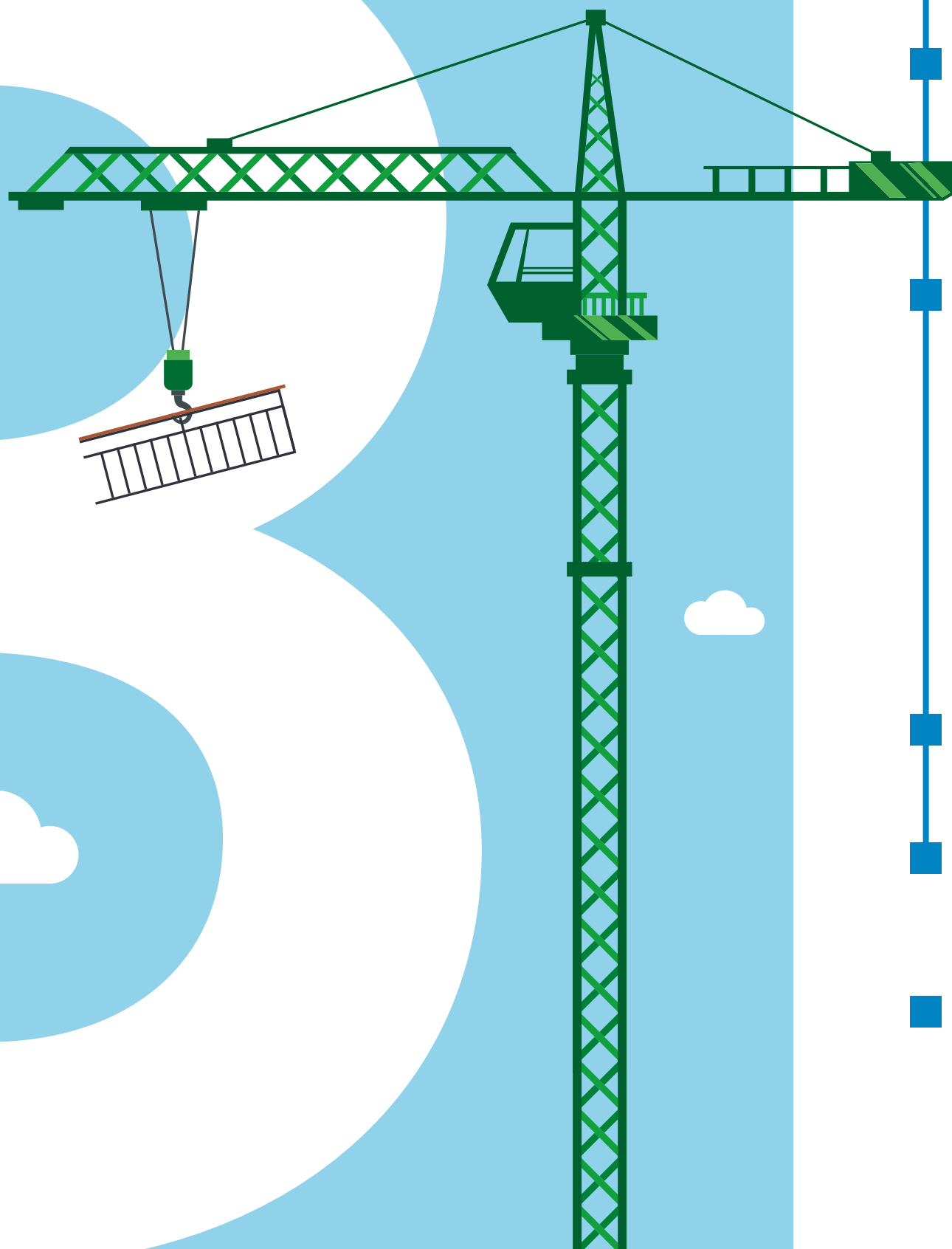
Het Kader Optoppen geldt alleen voor projecten die:

- een of meerdere zelfstandige woningen toevoegen
- op een bestaand wooncomplex met plat dak
- in maximaal twee bouwlagen
- op een gebouw dat **niet** in een beschermd stadsgezicht of een wederopbouw aandachtsgebied, en dat geen rijksmonument of gemeentelijk monument is.

Voldoet een plan hier **niet** aan, dan zijn de regels van het Kader Optoppen niet van toepassing. Toch is ook dan nog veel mogelijk. Dien deze plannen in bij het Initiatievenloket, www.rotterdam.nl/initiatief-indienen.

Stappenplan optoppen





Verkennen

Op allerlei plekken in de stad staan gebouwen met platte daken waar op-
toppen mogelijk is. Is optoppen een goed idee? Dan wordt het tijd om de
regels te checken en een conceptontwerp te maken.

Check regels op de kaart

Ga nogmaals naar Regels op de Kaart via omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart en zoek de locatie van het optoppro-
ject in Omgevingsplan gemeente Rotterdam.

Check daar de regels:

- Wat is de maximale bouwhoogte en aan-
tal bouwlagen?
- Gelden er specifieke regels op het gebied
van welstand?
- Staat het gebouw in een beschermd
stadsgezicht?

Check omgevingsplan

Als het optopproject aan de regels van het
Omgevingsplan voldoet dan is het een
reguliere omgevingsplanactiviteit. Dien
dan legesvrij via het Omgevingsloket een
conceptaanvraag in.

De conceptaanvraag bestaat uit:

- Situatieschets: Duidelijke tekening van
de situatie in de omgeving
- Plattegronden, gevels en doorsneden:
Tekeningen op schaal waarop de voorgeno-
men wijzigingen duidelijk zichtbaar zijn
- Materiaal- en kleurstaat: Beschrijving
of voorbeelden van de toe te passen
materialen
- Foto's: Foto's van de huidige situatie en
de directe omgeving (om de inpassing
te beoordelen)
- Motivatie: Een korte toelichting op het
ontwerp en waarom het plan past binnen
de omgeving

Feedback verwerken

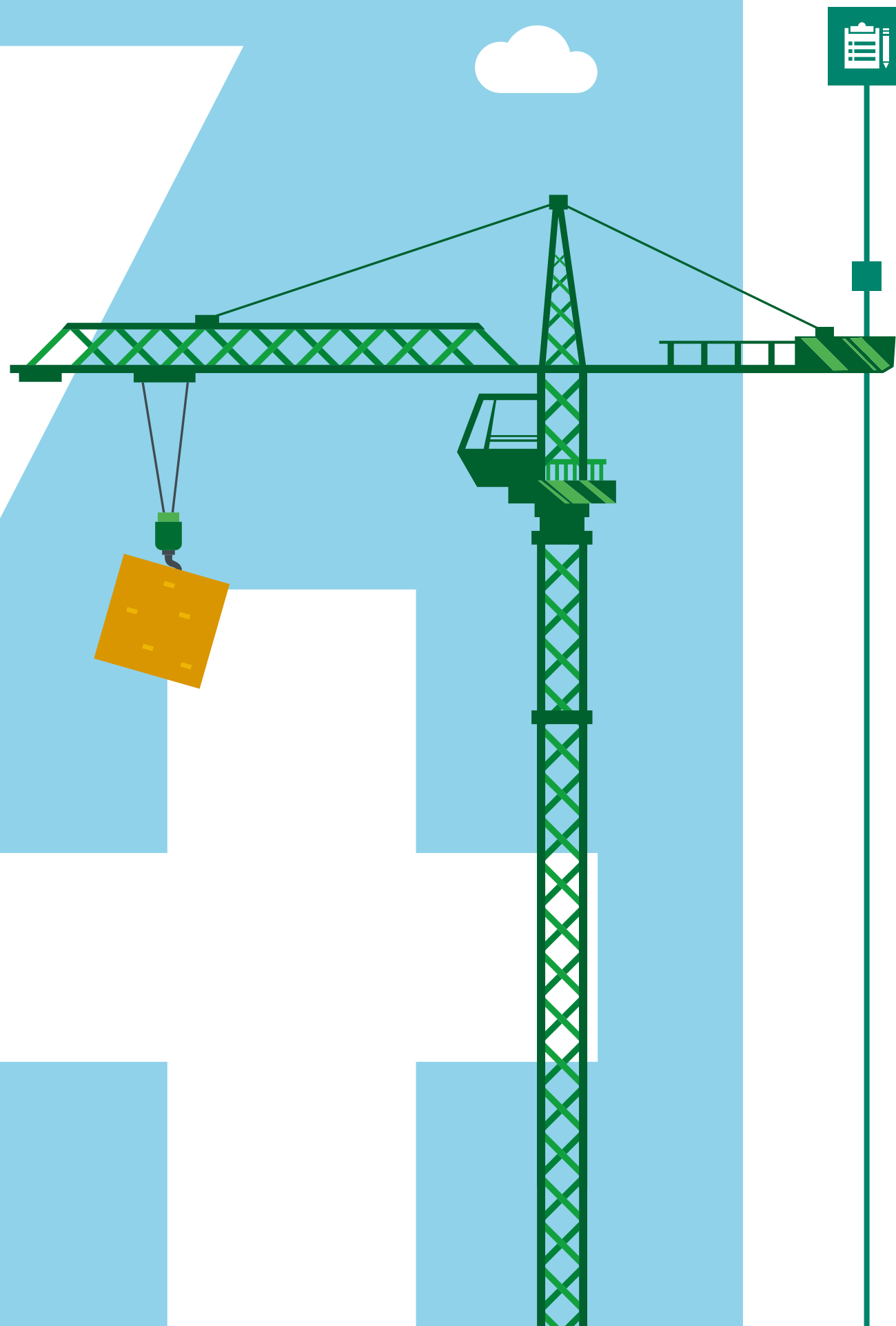
Reactie volgt. Verwerk de feedback in een
definitief ontwerp.

Bouwaanvraag

Dien de bouwaanvraag in via het
Omgevingsloket op
omgevingswet.overheid.nl/home.

Buitenplanse Omgevingsactiviteit

Als het optopproject niet aan de regels
van het Omgevingsplan voldoet, dan is het
een buitenplanse omgevingsplanactiviteit
(BOPA) en volgt het de optop procedure.



Optop procedure

De gemeente wil optoppen stimuleren. Daarom gelden voor veel projecten de speciale regels van het Kader Optoppen. Die maken de procedure sneller en transparanter. Maar ook buiten het Kader Optoppen is er veel mogelijk.

Kader Optoppen

De speciale regels van het Kader Optoppen gelden voor projecten die voldoen aan de volgende voorwaarden:

- Een of meerdere zelfstandige woningen toevoegen
- Op een bestaand wooncomplex met plat dak
- In maximaal twee bouwlagen
- Op een gebouw dat niet in een beschermd stadsgezicht of een wederopbouw aandachtsgebied, en dat geen rijksmonument of gemeentelijk monument is

Voldoet het plan hieraan? Dan valt het project onder het Kader Optoppen. Dat betekent een gestroomlijnd traject met de volgende verplichtingen:

A Kies ambities en uitgangspunten uit hoofdstuk 3 van het Kader Optoppen, www.rotterdam.nl/rotterdam-optoppen

Deze hebben betrekking op

- ruimtelijke kwaliteit en samenhang
- woonkwaliteit
- mobiliteit
- duurzaamheid
- multifunctionele daken
- financieel

B Zet zelf een participatietraject op

Een participatietraject met bewoners en ondernemers in de omgeving is verplicht. Je kunt hen op die manier informeren over hoe het project eruit gaat zien en wat de planning is. Maar het is ook belangrijk om in gesprek te gaan en ideeën mee te nemen.

C Punten ter afstemming op een rij

Stel een two-pager op met daarin de punten waarvoor nog afstemming nodig is met de gemeente. Bijvoorbeeld: parkeeroplossing voor auto's of fietsen, prijssegment, doelgroepen en extra functies op het dak

Conceptaanvraag

Dien dan legesvrij via het Omgevingsloket een conceptaanvraag in met:

- Situatieschets: duidelijke tekening van de situatie in de omgeving.
- Plattegronden, gevels en doorsneden: tekeningen op schaal waarop de voorgenomen wijzigingen duidelijk zichtbaar zijn.
- Materiaal- en kleurstaat: beschrijving of voorbeelden van de toe te passen materialen.
- Foto's: foto's van de huidige situatie en de directe omgeving (om de inpassing te beoordelen).
- Motivatie: een korte toelichting op het ontwerp en waarom het plan past binnen de omgeving.

Feedback

Reactie volgt. Verwerk daarna de feedback in een definitief ontwerp.

Bouwaanvraag

Dien de bouwaanvraag in via het Omgevingsloket op omgevingswet.overheid.nl/home

Beoordeling

De aanvraag wordt voorgelegd aan de Bebouwingscommissie. De Bebouwingscommissie beoordeelt plannen die van het omgevingsplan afwijken (BOPA's) en adviseert bij het verlenen van de vergunning. Er wordt gekeken of het bouwplan goed past in de omgeving en voldoet aan ruimtelijke kwaliteitseisen.

Vervolg

Goedgekeurd? Dan volgt het project de normale procedure.

Kader Optoppen

Voldoet het project niet aan de voorwaarden van het Kader Optoppen. Dan kan geen gebruik worden gemaakt van die procedure. Maar er is nog steeds veel mogelijk!



Initiatievenloket

Dien het project dan in bij het Initiatievenloket, www.rotterdam.nl/initiatief-indienen. Het ruimtelijk intaketam (RIT) met daarin de gemeentelijk gebiedsontwikkelaar maakt samen met vakspecialisten van onder meer stedenbouw en mobiliteit de afweging of het project wenselijk en passend is.

Wenselijk en passend?

Is het optopproject niet wenselijk en passend, dan wordt het beargumenteerd afgewezen. Is het wel wenselijk en passend, dan kijkt de gemeente of zij voldoende capaciteit heeft om het plan verder te begeleiden. Soms is dat er niet. Dan komt een initiatief op de plank te liggen en bekijkt de gemeente een keer per per jaar of ze de capaciteit heeft om het plan alsnog op te pakken.

Kan de gemeente er wel direct mee aan de slag, dan bepaalt de gebiedsontwikkelaar of er een gemeentelijk planteam nodig is. Dit hangt af van de omvang of impact van het plan. Het planteam komt voor kosten van de opdrachtgever.

Dit planteam of de initiatiefnemer stelt een Nota van Uitgangspunten op voor het optopproject. Daarin worden zaken als beoogde doelgroep, parkeeroplossing en mogelijke hinder door bijvoorbeeld schaduwwerking opgenomen.

Aanpassing plan

Stel een plan op dat binnen de Nota van Uitgangspunten past.

Bouwaanvraag

Dien de bouwaanvraag in via het Omgevingsloket.

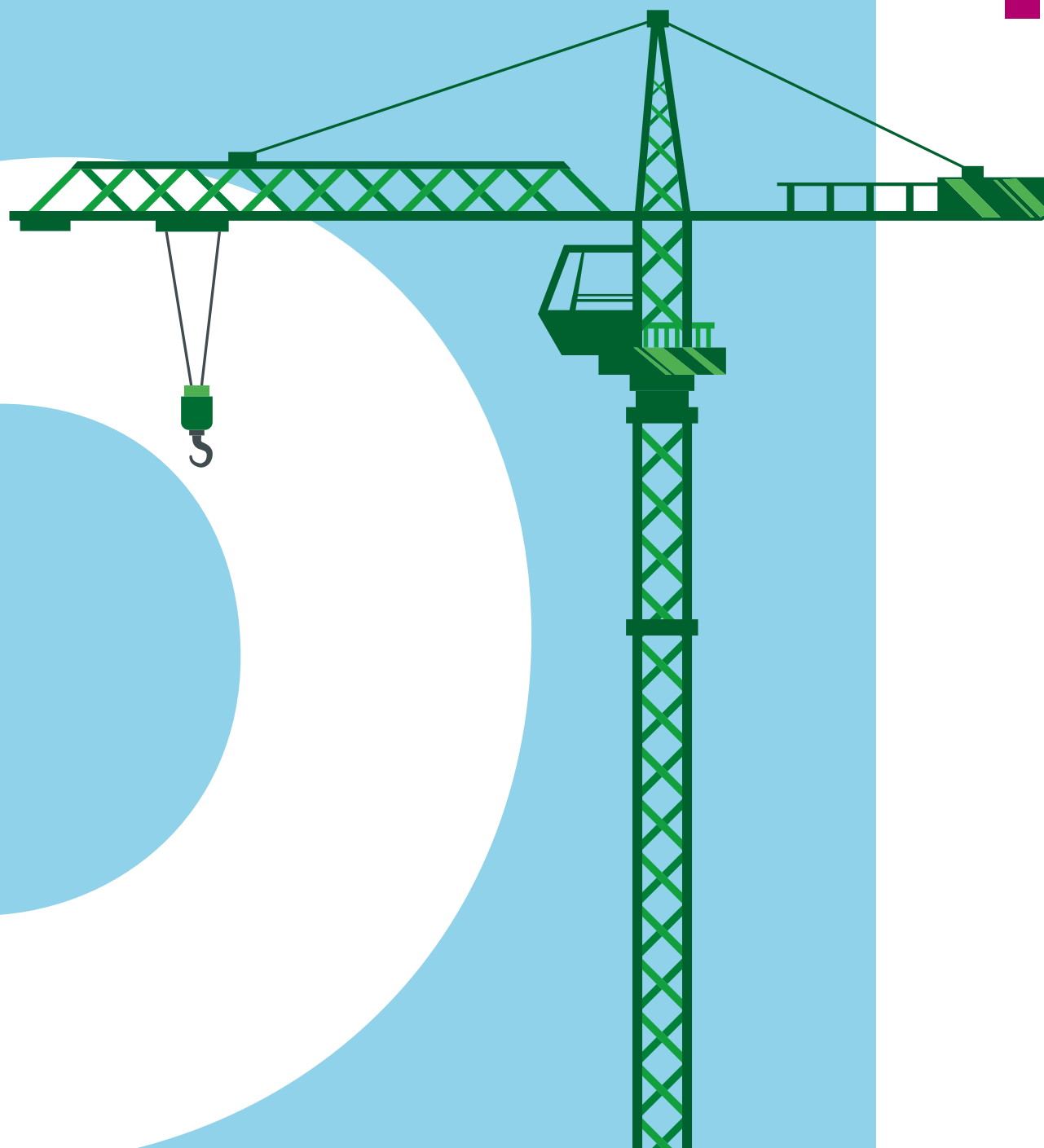
Beoordeling

De bouwaanvraag wordt voorgelegd aan de Bebouwingscommissie. De Bebouwingscommissie beoordeelt plannen die van het omgevingsplan afwijken (BOPA's) en adviseert bij het verlenen van de vergunning. Er wordt gekeken of het bouwplan goed past in de omgeving en voldoet aan ruimtelijke kwaliteitseisen.

Vervolg

Goedgekeurd? Dan volgt het project verder de normale procedure.





Bouwaanvraag

Wie wil bouwen heeft een omgevingsvergunning nodig. Dat geldt natuurlijk ook voor optopprojecten. De aanvraag kan worden ingediend bij het Omgevingsloket, een handige online omgeving.

Vervolg

Goedgekeurd? Dan volgt het project de normale procedure.

1. Ontvangstbevestiging (direct)
2. Volledigheidscheck (4 weken)
3. Formele beoordeling (8 weken standaard, kan langer)
 - Toetsing aan regels
 - Afdelingen geven advies: brandweer, welstand, verkeer, monumentenzorg
 - Eventueel aanvullende informatie gevraagd (constructieberekeningen, rapportages)
4. Bij grotere plannen ter inzage legging (6 weken)
5. Besluit
6. Bezwaartermijn (6 weken)



Links en informatie

Basisadministratie gebouwen

bagviewer.kadaster.nl

Beleid

De Veranderstad:

www.rotterdam.nl/omgevingsvisie

De Rotterdamse welstandsnota:

welstandsnota.rotterdam.nl

De Rotterdamse Woonvisie:

www.rotterdam.nl/woonvisie

De Vuistregels voor het bouwen:

www.rotterdam.nl/vuistregels-voor-het-bouwen

Koers op Zuid voor Rotterdam Zuid:

www.rotterdam.nl/koers-op-zuid

Kader Optoppen:

www.rotterdam.nl/rotterdam-optoppen

Erfpacht

www.rotterdam.nl/erfpacht

Initiatievenloket

www.rotterdam.nl/initiatief-indienen

Multifunctionele daken

www.rotterdam.nl/multifunctionele-daken

Omgevingsloket

omgevingswet.overheid.nl/home

Ontheffingsvergoeding

Randvoorwaarden voor het toepassen van de gunstige regels voor ontheffingsvergoedingen bij optopprojecten zijn:

- Er worden zelfstandige woningen toegevoegd
- Die woningen voldoen aan de nieuwbouwvoorwaarden van duurzaamheid
- De optopping mag maximaal evenveel lagen omvatten als het bestaande gebouw minus één laag; op gebouwen van een of twee lagen mag maar één laag worden toegevoegd
- Er is sprake van afwijking van de vigerende bouw- en/of gebruiksbepalingen;
- Het bestaande gebouw voldoet aan de geldende bepalingen. (Als de bouw- en/of gebruiksbepaling verandert dan is het een herontwikkeling of transformatie en valt de optopping niet onder deze regeling.)
- Er geldt voor het bestaande gebouw geen tijdelijk erfpachtrecht
- De standaard administratiekosten voor het aanpassen van de akte van € 3.025 incl. btw zijn van toepassing.

Optoppen en Kader Optoppen

www.rotterdam.nl/rotterdam-optoppen

Regels op de kaart

omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart

Voor VVE's die willen optoppen

www.creativecitysolutions.com/kennisbank/handreiking-optoppen-voor-vves

VVE010.nl/thema-s/optoppen

