Collegevoorstel
Openbaar

Onderwerp
Uitvoering motie 'knibbel knabbel knuisje-waarin zit hier geen huisje'

Programma	Economie en Toerisme Wonen en Stedelijke ontwikkeling	**Behandeldatum**	10 november 2026
Portefeuillehouder	K.A. Lokker en T.F.A. van Elferen	**Status**	Openbaar

---

Advies
1. De raadsinformatiebrief Uitvoering motie wonen boven winkels vast te stellen, waarin we:
    a. het huidig gebruik van verdiepingen in de binnenstad geïnventariseerd hebben;
    b. de afwegingsfactoren bij mogelijke ontwikkelprojecten door ontwikkelaars in beeld hebben gebracht;
    c. beschrijven wat we doen om de ontwikkeling van wonen boven winkels te stimuleren.

Aanleiding
Op 12 november 2025 heeft de raad de motie '[Knibbel knabbel knuisje – waarom zit hier geen huisje?]' aangenomen. De motie roept op om in kaart te brengen welke pandeigenaren en/of ondernemers in de binnenstad ontwikkeling van verdiepingen boven winkels overwegen, welke belemmeringen daarbij komen kijken en wat er kan worden gedaan om deze belemmeringen weg te nemen. In de raadsbrief geven we antwoord op deze oproep.

Beoogde impact: uitvoering
Dit voorstel past bij het doel 'we investeren in onze aantrekkelijke en gastvrije binnenstad', en specifiek bij de activiteit 'Waar nodig pakken we leegstand aan.' Ook dragen we bij aan het doel 'we realiseren onze woningbouwopgave uit de omgevingsvisie en het woonbeleid' met de activiteit 'We stimuleren het creëren van meer woonruimte door het beter benutten van de bestaande bouw via transformatie van panden en woningsplitsing en woondelen.'

Argumenten
1.1 De gemeenteraad informeren over de uitvoering van de motie.
Via de brief aan de raad brengen we de gemeenteraad op de hoogte van de uitvoering van de motie.

1.2 Uit de inventarisatie blijkt dat de potentie voor het toevoegen van meer woningen op verdiepingen in de binnenstad beperkt is.
De inventarisatie laat zien dat op veel verdiepingen in de binnenstad al gewoond wordt. De markt ziet de mogelijkheden van wonen boven winkels en benut deze ook. Daarnaast blijkt uit het onderzoek van Stec Groep dat bij minder dan 3% van de panden met een commerciële plint nog ruimte is voor verdere ontwikkeling. Dat gaat om maximaal 20 panden.

1.3 We zetten bestaande acties voort.
Uit gesprekken met ontwikkelaars blijkt dat veel kansen voor het transformeren van verdiepingen benut worden. Wanneer sommige panden nog niet ontwikkeld zijn, komt dat voornamelijk doordat meerdere complexe factoren samenkomen. De gemeente heeft meestal geen directe invloed op deze factoren. Daarom zetten we bestaande acties, zoals informatievoorziening over het vroegtijdig meedenken met initiatiefnemers, voort om zoveel mogelijk te kunnen blijven faciliteren.

1.4 Er zijn geen extra vervolgstappen nodig.
Het potentieel voor het méér benutten van verdiepingen is (relatief) beperkt. We zien dat de markt de mogelijkheden van wonen boven winkels ziet en deze kansen benut. Daarom zien we onvoldoende aanleiding om aanvullende stimuleringsmaatregelen te nemen bovenop de inzet die we al plegen. We blijven inzetten op het versterken en doorontwikkelen van de bestaande aanpak.

Kanttekeningen
1.1 Er is gevraagd om een plan van aanpak om belemmeringen bij het ontwikkelingen van verdiepingen weg te nemen.
Uit ons onderzoek blijkt dat veel al goed gaat, er al veelvuldig boven winkels wordt gewoond en dat er slechts op een aantal plekken in potentie ruimte is om meer woningen toe te voegen. Daarom zien we onvoldoende aanleiding om een plan van aanpak met aanvullende stimuleringsmaatregelen te nemen bovenop de inzet die we al plegen.

Financiën
Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen.

Participatie
Om inzicht te krijgen in de afweging die ontwikkelaars maken bij het al dan niet aangaan van het benutten van een verdieping in de binnenstad, zijn er gesprekken met drie ontwikkelaars in de binnenstad gevoerd. De raadsinformatiebrief wordt ook met hen gedeeld.

Communicatie
We blijven inzetten op goede informatievoorziening aan initiatiefnemers.

Vervolg
Na besluitvorming wordt de brief met de gemeenteraad gedeeld.

Bijlage(n)
1. Raadsinformatiebrief Uitvoering motie wonen boven winkels: Knibbel, knabbel, knuisje – waarom zit hier geen huisje?
2. Factoren ontwikkelen in de binnenstad
3. Scan Beter benutten van verdiepingen – Stec Groep