

Raadsvoorstel

Portefeuillehouder: N.v.t.		Opgesteld door: Presidium
Besluitvormende vergadering: 26 februari 2026		Raadsnummer 2026-013
Titel / onderwerp: Raadsvoorstel Rekenkamerrapport Evaluatie Ruimte voor Ruimte regeling		
Samenvatting: De rekenkamer van de gemeenteraad van Nieuwkoop heeft op verzoek van de gemeenteraad als extra onderzoek de ruimte-voor-ruimte-regeling geëvalueerd.		
De raad besluit 1. De conclusies van het rekenkamerrapport vast te stellen (conclusies 1 t/m 6): a. De Ruimte voor Ruimte-regeling heeft geleid tot een succesvolle sanering van 79.449 m² aan kassen en agrarische bedrijfsgebouwen en de bouw van 23 nieuwe woningen. Hiermee voldoet deze regeling aan zijn doelstelling. In de meeste gevallen wordt de nieuwe woning op een andere locatie dan de saneringslocatie gerealiseerd. b. In de meeste gevallen heeft de gemeenteraad besloten over het gebruik van de Ruimte voor Ruimte-regeling. Onder de Omgevingswet is dat nog sterker het uitgangspunt, behalve voor compensatiewoningen die worden toegevoegd op basis van reeds beschikbare rechten. c. De bouw van de compensatiewoning(en) vindt in de meeste gevallen niet (alleen) plaats op de saneringslocatie. De handel in beursrechten helpt en stimuleert de bouw van woningen. d. Er is voor de toepassing van de Ruimte voor Ruimte-regeling geen maatwerk toegepast. Drie gevallen voor maatwerk zijn niet op basis van de regeling tot stand gekomen. Om de toepassing van maatwerk richting de toekomst te faciliteren heeft de gemeenteraad een separaat afwegingskader opgesteld. Dit is toepasbaar bij initiatieven vanaf drie woningen. e. De toepassing van de regeling leidt tot een situatie waarin enkel maximale compensatiewoningen worden gebouwd. De gehanteerde ruilvoet is in lijn met de provinciale omgevingsverordening. Deze maakt echter een flexibelere toepassing mogelijk. f. Initiatiefnemers weten niet goed wat een bestuurlijk principeverzoek kan toevoegen ten opzichte van een ambtelijke principeverzoek en maken hiervan, ook gelet op de kosten, dan ook beperkt gebruik. Tegelijkertijd hebben zij niet altijd begrip voor de inhoudelijke motivering op een principeverzoek.		

2. De aanbevelingen van het rekenkamerrapport vast te stellen (aanbevelingen 1 en 2):

- a. Bespreek aan de hand van het rapport de wenselijkheid om maatwerk toe te passen bij initiatieven voor minder dan drie woningen binnen de Ruimte voor Ruimte-regeling.
- b. Maak afspraken over de wijze waarop de gemeenteraad geïnformeerd wordt indien compensatiewoningen zonder sanering worden gerealiseerd, via de procedure waarbij het college bevoegd gezag is.

En daarnaast, als invulling van de aanbevelingen uit het rekenkamerrapport:

3. Het college van B&W op te dragen

- a. te onderzoeken welke juridische, planologische en uitvoeringsmatige consequenties zijn verbonden aan het toepassen van maatwerk bij kleinschalige initiatieven (tot en met drie woningen) en hoe dit zich verhoudt tot de bestaande Ruimte voor Ruimte-regeling en het Afwegingskader particuliere woningbouwinitiatieven en ruimtelijke kwaliteitsverbetering.
 - b. Dit onderzoek in het bijzonder te laten ingaan op effecten voor rechtszekerheid en rechtsgelijkheid, de uitvoerbaarheid en het beheer van het omgevingsplan.
 - c. Een klankbordgroep, te formeren uit de raad, te betrekken bij het afbakenen van dit onderzoek en bij het formuleren van de onderzoeksvragen.
 - d. De resultaten van dit onderzoek, na afronding van het onderzoek aan de raad voor te leggen.
 - e. Op basis van de onderzoeksresultaten het gesprek aan te gaan met de raad over de mogelijkheid, wenselijkheid en haalbaarheid van eventuele aanpassingen van beleid of kaders.
4. Een bedrag van € 30.000 beschikbaar te stellen voor het jaar 2026 om het onderzoek te laten uitvoeren
 5. Het college op te dragen de extra kosten voor dit onderzoek te verwerken in de reguliere P&C cyclus (Kadernota 2027).
 6. Dat de huidige afspraken wat betreft de betrokkenheid van de raad volstaan als compensatiewoningen zonder sanering worden gerealiseerd, via de procedure waarbij het college bevoegd gezag is.

TOELICHTING

Inleiding / aanleiding

Tijdens de behandeling van het Raadsvoorstel Vaststelling Afwegingskader particuliere woningbouwinitiatieven en ruimtelijke kwaliteitsverbetering in de Besluitvormende Raadsvergadering van 12 december 2024 heeft de gemeenteraad unaniem een motie aangenomen waarin hij de wens uitsprak om een onafhankelijk onderzoek naar de werking van de ruimte-voor-ruimte-regeling uit te laten voeren door de Nieuwkoopse rekenkamer. De rekenkamer stond positief tegenover dit verzoek van de raad en heeft het onderzoek nu uitgevoerd.

Door de rekenkamer zijn twee hoofdvragen onderzocht:

- 1. Is de Ruimte voor Ruimte-regeling in de gemeente Nieuwkoop in de periode 1 augustus 2014 tot en met 31 december 2024 doelmatig, doeltreffend en rechtmatig toegepast?*
- 2. Welke aanknopingspunten zijn er op basis van de ervaringen in de afgelopen tien jaar om de Ruimte voor Ruimte-regeling en de toepassing ervan te verbeteren?*

Het onderzoek hiernaar heeft in de periode van april 2025 tot en met november 2025 plaatsgevonden. In deze periode zijn documenten bestudeerd en hebben interviews plaatsgevonden met betrokken ambtenaren, (voormalig) bestuurders en initiatiefnemers. Er heeft ook een raads gesprek plaatsgehad. Daarnaast is gekeken naar de toepassing van soortgelijke regelingen bij drie andere gemeenten. De rekenkamer heeft een Nota van bevindingen opgesteld van het onderzoek. Hierop heeft feitelijk wederhoor plaatsgevonden. De organisatie heeft feitelijke opmerkingen teruggegeven, welke door de rekenkamer zijn verwerkt. Op 1 december is het rapport aangeboden voor bestuurlijk wederhoor. De bestuurlijke reactie van het college treft u in de bestuurlijke nota van de rapportage aan.

In de rapportage zijn aan de hand van de deelvragen acht kernbevindingen opgenomen. De rekenkamer heeft hieraan zes conclusies en twee aanbevelingen verbonden. De rekenkamer stelt in deze aanbevelingen voor om over twee aspecten van de huidige ruimte-voor-ruimte-regeling het gesprek als raad aan te gaan. Het gaat daarbij om 1) de wenselijkheid om maatwerk toe te passen bij initiatieven voor minder dan drie woningen binnen de regeling; en 2) het maken van afspraken over de wijze waarop de raad wordt geïnformeerd als compensatiewoningen onder het bevoegde gezag van het college worden gerealiseerd.

Beoogd (maatschappelijk) effect

Het beoogde maatschappelijke effect van de huidige ruimte-voor-ruimte-regeling is om kwaliteit toe te voegen aan de leefomgeving door kassen en agrarische bedrijfsgebouwen te saneren waarbij als compensatie woningen toegevoegd mogen worden. Met dit onderzoek is de werking en toepassing van deze regeling in de afgelopen tien jaar geëvalueerd.

Met dit raadsvoorstel worden de eindconclusies en aanbevelingen van het rekenkamerrapport evaluatie ruimte-voor-ruimte-regeling vastgesteld én worden de eerste stappen gezet om de aanbevelingen op te volgen. Voor wat betreft de eerste aanbeveling, het aangaan van het gesprek over de wenselijkheid om maatwerk toe te passen bij initiatieven voor minder dan drie woningen binnen de regeling, blijkt meer onderzoek nodig alvorens dit gesprek vruchtbaar gevoerd kan worden. Voor wat betreft de tweede aanbeveling, het maken van afspraken over de wijze waarop de raad wordt geïnformeerd als compensatiewoningen onder het bevoegde gezag van het college worden gerealiseerd, doet dit raadsvoorstel al wel een concrete uitspraak.

Kader / eerdere besluiten / voorgeschiedenis

- De gemeenteraad heeft eerder de Ruimte voor Ruimte-regeling ingesteld. Ook heeft de raad de regeling Ruimte voor Ruimte-extra vastgesteld (beiden in de Nota Ruimtelijk beleid). Daarnaast is een Visie Maatwerkgebieden vastgesteld door de raad (september 2024). Tenslotte heeft de raad het Afwegingskader particuliere initiatieven vastgesteld.
- De motie verzoek rekenkameronderzoek Ruimte voor Ruimte werd in de Besluitvormende Raadsvergadering van 12 december 2024 unaniem aangenomen tijdens de behandeling van het Raadsvoorstel Vaststelling Afwegingskader particuliere woningbouwinitiatieven en ruimtelijke kwaliteitsverbetering (2024-110).
- De rekenkamer heeft een onderzoeksvoorstel opgesteld en deze op 23 januari 2025 besproken met de klankbordgroep van de gemeenteraad. Op 6 maart 2025 heeft de gemeenteraad het benodigde aanvullende budget van € 30.000 voor de uitvoering van dit onderzoek toegekend aan de rekenkamer.

Participatie / betrokken partijen / personen

Bij de uitvoering van het onderzoek is de ambtelijke organisatie betrokken door de rekenkamer, alsmede (voormalige) bestuurders van de gemeente. Er is gesproken met een aantal initiatiefnemers van onderzochte initiatieven. Ook heeft een gesprek plaatsgehad met een vertegenwoordiging van de gemeenteraad.

Duurzaamheidsaspecten

Niet van toepassing.

Gezondheid

Niet van toepassing.

Varianten met argumenten voor en tegen

De rekenkamer stelt in zijn aanbevelingen voor om over twee aspecten van de huidige ruimte-voor-ruimte-regeling een uitspraak als gemeenteraad te doen. Zoals ook onder “Beoogd (maatschappelijk) effect” toegelicht, blijkt dat voor wat betreft de eerste aanbeveling, het aangaan van het gesprek over de wenselijkheid om maatwerk toe te passen bij initiatieven voor minder dan drie woningen binnen de regeling, meer onderzoek nodig is alvorens dit gesprek vruchtbaar gevoerd kan worden. Met de besluitpunten 3 tot en met 5 wordt het college opdracht gegeven dit nader onderzoek uit te voeren.

Wanneer zuiver de aanbeveling van de rekenkamer op dit punt gevolgd wordt, zou eerst het gesprek in de raad (met het college) moeten plaatsvinden over *wat* we nu eventueel nog willen (en om te constateren *dat* we dat ook willen). Pas daarna, en alleen als blijkt dat de raad positief tegenover een verruiming staat, kan besproken worden wat daar verder nog aan (investeringen voor) onderzoek voor nodig is. Besluitpunt 3 tot en met 5 zouden in dit geval vervangen moeten worden door het volgende besluit:

3. Met het college van B&W in gesprek te gaan over de kanttekeningen en de aanbevelingen van het rekenkameronderzoek.

Echter, bij het aangaan van dit gesprek zullen de juridische en andere consequenties dan dus nog niet in beeld zijn. Hierdoor kunnen verwachtingen uiteen gaan lopen.

Meer hierover onder het kopje “Kanttekeningen / risico's en beheersmaatregelen”.

Met het zesde besluitpunt wordt direct invulling gegeven aan de tweede aanbeveling van het rekenkamerrapport om afspraken te maken over de wijze waarop de gemeenteraad geïnformeerd wordt indien compensatiewoningen zonder sanering worden gerealiseerd, via de procedure waarbij het college bevoegd gezag is. Met het zesde besluitpunt spreekt de raad uit dat deze afspraken

volstaan. Een alternatief hiervoor is uiteraard dat de raad uitspreekt dat de huidige afspraken niet volstaan.

Voorgesteld besluit

Op basis van de bevindingen uit het onderzoek komt de rekenkamer tot de volgende conclusies:

1. De Ruimte voor Ruimte-regeling heeft geleid tot een succesvolle sanering van 79.449 m² aan kassen en agrarische bedrijfsgebouwen en de bouw van 23 nieuwe woningen. Hiermee voldoet deze regeling aan zijn doelstelling. In de meeste gevallen wordt de nieuwe woning op een andere locatie dan de saneringslocatie gerealiseerd.
2. In de meeste gevallen heeft de gemeenteraad besloten over het gebruik van de Ruimte voor Ruimte-regeling. Onder de Omgevingswet is dat nog sterker het uitgangspunt, behalve voor compensatiewoningen die worden toegevoegd op basis van reeds beschikbare rechten.
3. De bouw van de compensatiewoning(en) vindt in de meeste gevallen niet (alleen) plaats op de saneringslocatie. De handel in beursrechten helpt en stimuleert de bouw van woningen.
4. Er is voor de toepassing van de Ruimte voor Ruimte-regeling geen maatwerk toegepast. Drie gevallen voor maatwerk zijn niet op basis van de regeling tot stand gekomen. Om de toepassing van maatwerk richting de toekomst te faciliteren heeft de gemeenteraad een separaat afwegingskader opgesteld. Dit is toepasbaar bij initiatieven vanaf drie woningen.
5. De toepassing van de regeling leidt tot een situatie waarin enkel maximale compensatiewoningen worden gebouwd. De gehanteerde ruilvoet is in lijn met de provinciale omgevingsverordening. Deze maakt echter een flexibelere toepassing mogelijk.
6. Initiatiefnemers weten niet goed wat een bestuurlijk principeverzoek kan toevoegen ten opzichte van een ambtelijke principeverzoek en maken hiervan, ook gelet op de kosten, dan ook beperkt gebruik. Tegelijkertijd hebben zij niet altijd begrip voor de inhoudelijke motivering op een principeverzoek.

Deze worden met besluitpunt 1a t/m f vastgesteld.

Aan de hand van deze conclusies formuleert de rekenkamer een tweetal aanbevelingen:

1. Bespreek aan de hand van het rapport de wenselijkheid om maatwerk toe te passen bij initiatieven voor minder dan drie woningen binnen de Ruimte voor Ruimte-regeling.
2. Maak afspraken over de wijze waarop de gemeenteraad geïnformeerd wordt indien compensatiewoningen zonder sanering worden gerealiseerd, via de procedure waarbij het college bevoegd gezag is.

Deze aanbevelingen worden met besluitpunt 2a en b vastgesteld.

Als invulling van deze aanbevelingen wordt de raad voorgesteld om te besluiten:

3. Het college van B&W op te dragen
 - a. te onderzoeken welke juridische, planologische en uitvoeringsmatige consequenties zijn verbonden aan het toepassen van maatwerk bij kleinschalige initiatieven (tot en met drie woningen) en hoe dit zich verhoudt tot de bestaande Ruimte voor Ruimte regeling en het Afwegingskader particuliere woningbouwinitiatieven en ruimtelijke kwaliteitsverbetering.
 - b. Dit onderzoek in het bijzonder te laten ingaan op effecten voor rechtszekerheid en rechtsgelijkheid, de uitvoerbaarheid en het beheer van het omgevingsplan.
 - c. Een klankbordgroep, te formeren uit de raad, te betrekken bij het afbakenen van dit onderzoek en bij het formuleren van de onderzoeksvragen.
 - d. De resultaten van dit onderzoek, na afronding van het onderzoek aan de raad voor te leggen.

- e. Op basis van de onderzoeksresultaten het gesprek aan te gaan met de raad over de mogelijkheid, wenselijkheid en haalbaarheid van eventuele aanpassingen van beleid of kaders.
4. Een bedrag van € 30.000 beschikbaar te stellen voor het jaar 2026 om het onderzoek te laten uitvoeren
5. Het college op te dragen de extra kosten voor dit onderzoek te verwerken in de reguliere P&C cyclus (Kadernota 2027).
6. Dat de huidige afspraken wat betreft de betrokkenheid van de raad volstaan als compensatiewoningen zonder sanering worden gerealiseerd, via de procedure waarbij het college bevoegd gezag is.

Kanttekeningen / risico's en beheersmaatregelen

In Nieuwkoop stellen we normaal gesproken middels een raadsvoorstel eindconclusies en aanbevelingen van een uitgebracht rekenkamerrapport vast (artikel 9, zevende lid van de Verordening op de Rekenkamer 2023). Een raadsvoorstel van die strekking wordt in de regel opgesteld door de griffie in overleg met de rekenkamer. De rekenkamer biedt het raadsvoorstel vervolgens aan de raad aan.

Dit rekenkameronderzoek is een vreemde eend in de bijt. Het kwam er nadat de raad via een motie een politieke uitspraak deed. Voordat het politieke debat gevoerd kon worden over de vraag of de regeling verruimd moet worden, wilde de raad eerst de toepassing en uitvoering van de regeling laten evalueren.

Het blijkt echter dat nog meer aanvullend onderzoek nodig is naar de juridische, planologische en uitvoeringsmatige consequenties van het toepassen van maatwerk bij kleinschalige initiatieven (tot en met drie woningen). Daarom zijn concrete besluitpunten van die strekking toegevoegd. Het voorstel gaat daarmee verder dan het gebruikelijke vaststellen van eindconclusies en aanbevelingen.

Het gevolg hiervan is wel dat naar het oordeel van de rekenkamerdirecteur de geformuleerde besluitpunten een politieke positionering impliceren. Vanuit zijn rol als onafhankelijk adviseur van de raad acht de rekenkamerdirecteur het daarom niet opportuun wanneer hij een dergelijk (richtinggevend) raadsvoorstel aan de raad zou aanbieden. Daarom biedt hij het rapport ter vaststelling aan, maar laat hij de politieke implicaties expliciet aan de raad. Het raadsvoorstel wordt dientengevolge door het presidium aan de raad aangeboden.

Financiële en Juridische gevolgen

Budget

Om te kunnen onderzoeken welke juridische, planologische en uitvoeringsmatige consequenties zijn verbonden aan het toepassen van maatwerk bij kleinschalige initiatieven (tot en met drie woningen) en hoe dit zich verhoudt tot de bestaande Ruimte voor Ruimte regeling en het Afwegingskader particuliere woningbouwinitiatieven en ruimtelijke kwaliteitsverbetering is budget nodig. Het is zeer wenselijk om dit onderzoek door een externe partij te laten uitvoeren en niet door interne medewerkers. Maar zelfs met een externe partij zal betrokkenheid van medewerkers nodig zijn. Die kunnen dan tijdelijk minder inzet worden op de totstandkoming van het volwaardig omgevingsplan. Het risico van een substantiële vertraging hierbij is dan aanwezig.

Eventuele besluiten naar aanleiding van het rekenkamerrapport en het bovengenoemde vervolgonderzoek die de huidige regeling aanpassen zullen ook financiële gevolgen hebben en moeten daar dan ook op beoordeeld worden.

Bijlagen

1. Rekenkamerrapport Evaluatie Ruimte voor Ruimte regeling (inclusief de bestuurlijke reactie van het college van B&W)

2. De aanbiedingsbrief van de rekenkamerdirecteur
3. De oplegnotitie van de griffier
4. Aangenomen motie verzoek rekenkameronderzoek Ruimte voor Ruimte

Advies Meningsvormende Raad

De Meningsvormende Raad van 12 februari 2026 spreekt uit dat hij het wenselijk acht om een besluit te nemen over een raadsvoorstel waarin wordt voorgesteld nader onderzoek uit te voeren naar de juridische, planologische en uitvoeringsmatige consequenties van het toepassen van maatwerk bij kleinschalige initiatieven (tot en met drie woningen). Op die uitspraak stoelt dit raadsvoorstel.

Toegevoegd is de wens een klankbordgroep te formeren die betrokken wordt bij het afbakenen van dit onderzoek en bij het formuleren van de onderzoeksvragen.