

## Raadsvoorstel

|                                                                                                                                                                              |  |                                                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------|
| <b>Portefeuillehouder:</b><br>N.v.t.                                                                                                                                         |  | <b>Opgesteld door:</b><br>Griffier                            |
| <b>Besluitvormende vergadering:</b><br>29 januari 2026                                                                                                                       |  | <b>Raadsnummer</b><br>(niet invullen, dit vult de griffie in) |
| <b>Titel / onderwerp:</b><br>Raadsvoorstel Rekenkamerrapport Evaluatie Ruimte voor Ruimte regeling                                                                           |  |                                                               |
| <b>Samenvatting:</b><br>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

als invulling van de aanbevelingen uit het rekenkamerrapport:

1. 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.
2. De resultaten van dit onderzoek, na afronding van het onderzoek aan de raad voor te leggen.
3. Op basis van de onderzoeksresultaten het gesprek aan te gaan tussen raad en college 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. De extra kosten voor dit onderzoek te verwerken bij de reguliere P&C cyclus (dus in de 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 raadsgesprek 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 een uitspraak als gemeenteraad te doen. 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.

### **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 deze aanbevelingen voor om over twee aspecten van de huidige Ruimte voor Ruimte-regeling een uitspraak als gemeenteraad te doen. Hierover wordt in dit raadsvoorstel nog geen beslispunt opgenomen omdat de juridische – en andere consequenties dan ook in beeld zouden moeten zijn.

De raad kan slechts door middel van een besluit een opdracht aan het college van B&W geven.

#### **Voorgesteld besluit**

Op basis van de bevindingen uit het onderzoek komt de rekenkamer tot de volgende conclusies in het rapport 'Evaluatie Ruimte voor Ruimte regeling':

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.

Aan de hand van deze conclusies formuleert de Rekenkamer een aantal aanbevelingen. Deze zijn als volgt geformuleerd aan de gemeenteraad, omdat in de ogen eerst een uitspraak van de raad gedaan moet worden voordat het college een opdracht wordt verstrekt.

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.

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

1. 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.
2. De resultaten van dit onderzoek, na afronding van het onderzoek aan de raad voor te leggen.
3. Op basis van de onderzoeksresultaten het gesprek aan te gaan tussen raad en college 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. De extra kosten voor dit onderzoek te verwerken bij de reguliere P&C cyclus (dus in de 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.

Een alternatief zou kunnen zijn om de eerste vijf besluiten nu te beperken tot het volgende besluit:

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

Op die wijze komt de raad tegemoet aan de aanbeveling van de Rekenkamer om eerst een gesprek te laten plaatsvinden over *wat* we nu eventueel nog willen (en om te constateren *dat* we dat ook willen) en wat er eventueel voor nodig is. Dit zou in feite een tussenstap zijn in de vorm van interactie tussen raad en college (zoals de Rekenkamer ook aanbeveelt) voordat verder geïnvesteerd wordt.

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

Voor het zesde raadsbesluit geldt dat een alternatief natuurlijk is dat de raad uitspreekt dat de huidige afspraken wat betreft de betrokkenheid van de raad niet volstaan als compensatiewoningen zonder sanering worden gerealiseerd, via de procedure waarbij het college bevoegd gezag is.

### **Kanttekeningen / risico's en beheersmaatregelen**

Aan het eventueel wijzigingen van de huidige Ruimte voor Ruimte-regeling zijn waarschijnlijk (juridische) consequenties verbonden. In de rapportage van de rekenkamer is hiervoor ook aandacht gevraagd. Om die reden is het van belang deze consequenties te schetsen voordat een besluit om de regeling aan te passen wordt genomen.

### **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**

(niet invullen, dit vult de griffie in)