SGP ChristenUnie

Technische vragen over: Ruimte voor Ruimte.

De rekenkamer heeft een evaluatie gemaakt voor de regeling Ruimte voor Ruimte.
Daar hebben wij de volgende vragen over naar aanleiding van de presentatie en de mondelinge vragen van de Ruimte voor Ruimte evaluatie tijdens de OR van 5 februari 2026:

1: In het jaar 2025 is er geen enkele keer gebruik gemaakt van de regeling Ruimte voor Ruimte.
In de beantwoording van de mondelinge vragen komt tevoorschijn, dat het na het ingaan van de omgevingswet er nog een omgevingsplan gemaakt moet worden wat nog niet gereed is, en er daarom geen duidelijkheid is om een omgevingsvergunning aan te vragen.
Onze vraag is; wanneer is het omgevingsplan gereed, zodat er weer duidelijkheid is om een omgevingsvergunning aan te vragen?

Antwoord:
Met het in werking treden van de Omgevingswet per 1 januari 2024 is het omgevingsplan van de gemeente Nieuwkoop van rechtswege ontstaan. Dit plan bestaat onder andere uit de voormalige bestemmingsplannen, een aantal verordeningen en een aantal voormalige rijksregels. Dit plan wordt in de periode tot 2032 ontwikkeld tot het volwaardig omgevingsplan. Voor meer inhoudelijke informatie daarover verwijzen wij naar eerdere raadsinformatiebrieven:

- Raadsbrief 435 A – 13 december 2023 - Informatieve raadsbrief met betrekking tot de Omgevingswet
- Raadsbrief 446 A – 10 december 2024 - Brief aan raad over omgevingsplan n.a.v. motie vergunningsvrije containerombouw
- Raadsbrief 320 A – 15 juli 2025 – Aanpak omgevingsplan en spoorboekje (Transitieboekje richting een volwaardig omgevingsplan)

Voor planwijzigingen op verzoek van particulieren (zoals voor een ruimte voor ruimte ontwikkeling) is het ook mogelijk om delen van het plan vóór 2032 aan te passen. Er zijn in inmiddels meerdere van dit soort verzoeken ontvangen. Geen van deze verzoeken is op dit moment al in de fase dat deze inhoudelijk en kwalitatief geschikt is om hiervoor de formele vaststellingsprocedure te starten.

Om tot een plan te komen van voldoende inhoud en kwaliteit, zijn wij afhankelijk van de stukken die door de initiatiefnemer worden ingediend en het moment waarop dat gebeurt. Daarbij zijn in de lopende plantrajecten de contacten tussen de ambtelijke dienst al veel intensiever en vaker dan voorheen bij bestemmingsplanprocedures nodig en gebruikelijk was.

Er kan dus nu ook geen voorspelling gedaan worden wanneer die procedures afgerond zullen worden en wanneer er op basis daarvan een vergunning verleend zou kunnen worden.

2: In de beantwoording van B&W staat op pagina 18 dat een flexibel beleid in de Ruimte voor Ruimte regeling moeilijk te beheren is en daardoor kostbaar?

Hierbij onze vraag:
Als er duidelijke kaders zijn over een flexibele toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling zoals hier onder een voorbeeld:
Met 5000m² glasrechten kan een woning van 750m³ worden gebouwd (nu gebruikelijk).
Met 3000m² glasrechten kan een woning van 450m³ worden gebouwd.
Alles wat daar tussen ligt is een rekensom van m² naar m³ die iedereen kan maken.
Daardoor is het voor iedereen duidelijk wat de mogelijkheden zijn.
Wij denken dat door deze flexibiliteit de regeling veel succesvoller kan worden, dan dat deze nu al is.
Volgens ons is dit niet moeilijker uitvoerbaar, ook niet kostbaarder, hoe denkt de organisatie/B&W hierover?

Dit is een politieke vraag en geen technische vraag. Om duidelijkheid te geven over het inhoudelijk deel van de vraag, wordt er wel ingegaan op het technisch deel van deze vraag. Er kan echter geen uitspraak gedaan worden over de (bestuurlijke) mening of wenselijkheid van een mogelijke aanpassing van de regeling of de inhoud daarvan.

Bij het voorbeeld zoals dat in de vraag gesteld wordt zijn een aantal inhoudelijke kanttekeningen te plaatsen:

Een belangrijke daarvan is dat de inbreng van 5000 glasrechten nu gekoppeld is aan één woonrecht (in de vorm van een woning van maximaal 750 m^3). Met de voorgestelde regeling, waarbij ook kleinere woningen mogelijk zijn, zal het aantal woonrechten (woningen) dus toenemen.

Hiermee zal de impact op de omgeving dus ook toenemen, onder meer omdat de (vergunningvrije) bouwmogelijkheden gekoppeld zijn aan een woning en niet aan de afmeting van die woning.
Hiermee komt ook de vraag naar voren of er nog steeds voldaan wordt aan de doelstelling van de ruimtelijke kwaliteitsverbetering, zie ook het navolgend rekenvoorbeeld.

Rekenvoorbeeld (5000 glasrechten):
Standaardregeling is één woning van 750 m^3 (= circa 250 m^2 bij gelijkvloerse bouw) met 150 m^2 aan bijbehorende bouwwerken (dit is de maximale maat volgens huidige regeling voor bijgebouwen, inclusief verguningvrij bouwen).

- Totale hoeveelheid bebouwing: 250 + 150 = 400 m^2.

In plaats van één woning van 750 m^3 kunnen met een glijdende schaal ook 5 kleine woningen van 150 m^3 (= circa 50 m^2 oppervlak per stuk) gerealiseerd worden. Hierbij kan dan vervolgens in totaal 5 x 150 m^2 = 750 m^2 aan bijbehorende bouwwerken gerealiseerd worden.

- Totale hoeveelheid bebouwing: 250 + 750 = 1000 m^2.

In het algemeen wordt er nog op gewezen dat door de mogelijkheden van het (vergunningvrij) vergroten van een woning er dus geen zekerheid is dat een kleinere woning (die gebouwd is op basis van minder glasrechten) ook in de toekomst een kleine woning zal blijven.

Daarnaast zijn er nog kanttekeningen met betrekking tot de kosten, uitvoerbaarheid en beheersbaarheid van een dergelijke regeling:

Het is technisch mogelijk om verschillende inhoudsmaten op basis van een staffel / glijdende schaal in het omgevingsplan op te nemen. Dat houdt dus in dat voor elke locatie een eigen individuele (maar vooraf vastgestelde) inhoudsmaat wordt opgenomen.

Het opnemen van een staffel / glijdende schaal in de regels van het omgevingsplan zelf kan ook een mogelijkheid zijn. Hiermee wordt dus een bandbreedte voor de woningomvang in het plan opgenomen. De juridische houdbaarheid van deze specifieke variant is niet eerder onderzocht.

Het opstellen van een wijziging omgevingsplan met een maatwerk bebouwingsregeling is duurder dan het gebruiken van de standaard regeling. De maatwerkregeling moet immers per individueel geval geschreven en getoetst worden.

Een vergelijkbare kanttekening geldt ook voor het beheer van het omgevingsplan. Een omgevingsplan is namelijk geen statisch document, maar heeft te maken met veranderende wet- en regelgeving, maar ook met maatschappelijke en beleidsmatige ontwikkelingen.

Bij wijzigingen moet dan het effect per individuele locatie worden beoordeeld en – als dat nodig blijkt – moet de regeling per locatie aangepast worden. Vanuit dat oogpunt zal het dan ook nodig zijn om een overzicht bij te houden van alle individuele regelingen en de locaties waar deze van toepassing zijn. Ook dit maakt het systeem van individuele regelingen kostbaarder en bovendien foutgevoeliger.

Bij het werken met een glijdende schaal in de regels van het plan zelf ontstaat bovendien de situatie dat voor aanvullende bouwmogelijkheden extra glasrechten nodig zijn. Als deze glasrechten nog niet eerder wegbestemd zijn, dan zal hiervoor ook eerst een planwijziging doorlopen moeten worden. Het is realistisch om te verwachten dat het aantal verzoeken voor planwijziging hierdoor verder toe zal nemen.

Als slot wordt nog benadrukt dat de voorgaande beantwoording zeker geen volledige beschouwing is van alle aspecten die aan een verandering van de regeling verbonden zullen zijn.

d.d. 7 februari 2026

Joop Bloed