



Walraven Advies

J.H. Derksenstraat 6

4194 WJ Meteren

06 39743969

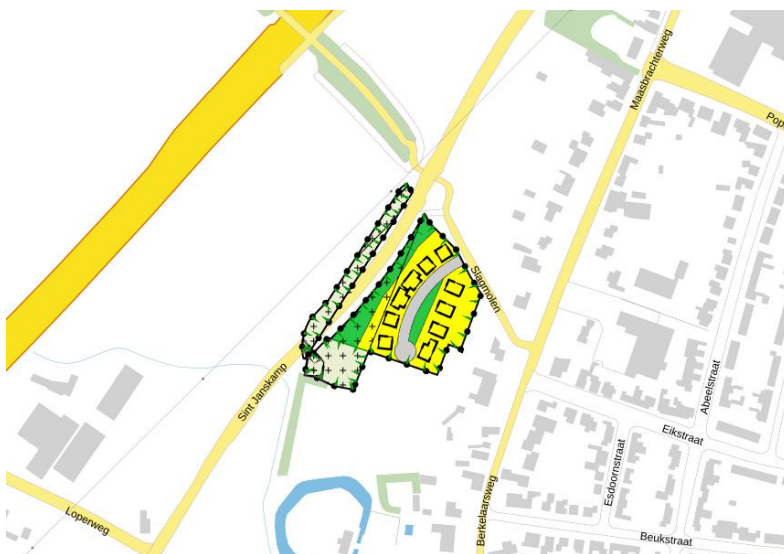
www.walraven-advies.nl

Info@walraven-advies.nl

KvK 88820297

Zienswijze

PLAN DE MOLENAER, ECHT



Opdrachtgever: Buro Omgeving & Overheid

Auteur:



Project: De Molenaar, Echt

Datum: 7 september 2026

Versie: Definitief

Rapport: 2026 - 0009

Inhoud

1. INLEIDING	2
2. MILIEU.....	2
GELUID:	2
WATER.....	3
ARCHEOLOGIE:.....	3
KLIMAATADAPTATIE:	3
SPUITZONES.....	3
3. STIKSTOFONDERBOUWING (N2000-ACTIVITEITEN).....	4
BOUWFASE	5
GEBRUIKSFASE	6
ALGEMEEN:.....	6
CONCLUSIE GEBIEDSBESCHERMING	7
3. RUIMTE VOOR RUIMTE WONINGEN.....	7
CONCLUSIE	9

1. Inleiding

Naar aanleiding van de ter inzage legging van het 'TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22f de Molenaer Echt' (hierna Omgevingsplan de Molenaer), hebben wij een second opinion opgesteld die bij de zienswijze door mr. R. Timmers is ingediend. Hierop is door de gemeente gereageerd in de nota van zienswijzen. Ook zijn enkele onderzoeken en tekstdelen bijgewerkt naar aanleiding van hetgeen is aangevoerd. Echter wij zijn nog altijd van oordeel dat de uitgevoerde onderzoeken op onderdelen de conclusies die u trekt, niet kunnen dragen. Walraven Advies B.V. (hierna Walraven Advies) heeft zodoende nogmaals specifiek gekeken naar de onderbouwing van de milieuaspecten en de stikstofonderbouwing. Deze worden hieronder uiteengezet.

2. Milieu

Onder de milieuonderbouwing zijn enkele aspecten van belang. Specifiek is er gekeken naar de onderbouwing voor: geluid, water, klimaatadaptatie en spuitzonering. Onzes inziens schort het nog aan de onderbouwingen van deze aspecten. Per aspect worden de tekortkomingen belicht.

Geluid:

Aangezien het geluidsonderzoek niet is bijgewerkt n.a.v. de zienswijzen herhalen wij hier onze standpunten. Uw conclusie in de nota van zienswijzen dat het logisch is dat voor deze ontwikkeling een eventuele prognose in toename vna de verkeersintensiteiten is meegenomen is een aanname. Het is aan u als bevoegd gezag om op dit punt verduidelijking te vragen aan initiatiefnemer. U dient namelijk uw onderzoeksplicht te hebben uitgevoerd om ervoor te zorgen dat de nieuwe bewoners een goed woon- en leefklimaat hebben. Daarnaast hebbende akoestische aspecten wel degelijk gevolgen voor de opdrachtgever, met name door de toename van de verkeersbewegingen in de directe omgeving, maar ook vanwege de veranderende akoestiek door de aanleg van woningen. Weerkaatsing van geluid op gebouwen, bijvoorbeeld de snelweg, is hierbij wel degelijk relevant.

Wat ons opvalt bij de onderbouwing van de geluidsaspecten is dat ze nog wel heel erg 'open' zijn gelaten. Er zijn verschillende aspecten die ten tijde van het akoestische onderzoek nog niet bekend waren, maar mogelijk wel geluidsrelevant, maar hier is nog geen conclusie aan gehangen. In ieder geval gaat het om de volgende drie zaken:

- Wijze van uitvoering van een absorberend scherm
- Definitief onderzoek naar de binnenwaarde van de woningen ná realisatie van de woningen
- De installaties die worden geplaatst bij de woningen (airco/warmtepomp etc.) zijn niet meegenomen.

Al met al zijn er dus nogal wat relevante geluidsbronnen (cumulatief) niet meegenomen, maar de conclusie is nu al dat er sprake is van een hogere waarde dan de standaard (maar dat de gemeente daar een afwegingskader heeft waar deze belasting nog in valt). Ook is onduidelijk of de voorgenomen verbreding van de A2 wel correct is opgenomen in het geluidsmodel. De rijksweg gaat van 2x3 rijbanen naar 2x4 rijbanen, hetgeen ook grotere verkeershoeveelheden met zich mee zal brengen (en dus meer geluid). Wanneer alle bronnen wel worden meegenomen dan wel er niet gekozen wordt voor een absorberend scherm is er dus sprake van een aanzienlijk hogere belasting op

de eigen woningen. Zolang er geen volledig geluidsrapport is waarin alle bronnen (installaties bij de woningen) zijn opgenomen, het geluidsschermband en de uitvoering ervan specifiek zijn gemaakt en als zodanig in het rapport zijn gevoegd én vastgelegd zijn in de uitvoeringseisen van het plan kan pas worden gesteld of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Zolang deze bijgewerkte rapportage niet is opgesteld, is er dus geen garantie dat er voldaan zal worden aan de gevelwaarde of de binnenwaarde. Hiermee is er dus nog geen sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Water

De opmerkingen op het ontwerp omgevingsplan zijn ter harte genomen, hierbij is het ook goed om te zien dat er waterberging geconcretiseerd is in de bijgevoegde tekening, welke op het oog voldoende lijkt. Echter, de borging in de planregels dan wel via een voorwaardelijke verplichting lijkt te ontbreken. En daarbij sluiten wij aan bij de opmerkingen die door Mr. Ranka Timmers worden gemaakt: Waarom is de 24 uur eis van het waterschap losgelaten?

Archeologie:

Naar aanleiding van de gemaakte aanpassingen aangaande de waterberging komt een nieuw aspect naar voren. Ziet het archeologisch onderzoek wel toe op het aanleggen van de waterberging? Het rapport is namelijk van ruim voor deze wijziging, en in het stuk lezen we hier dan ook niets over terug. Dit lijkt een tekortkoming in de benodigde onderzoeken. Dit onderzoek moet ook het gebied waar de waterberging wordt gerealiseerd behels en daarbij rekening houden met de diepte waarop de waterberging wordt aangelegd.

Klimaatadaptatie:

De paragraaf over de klimaatadaptatie is wat kort door de bocht. Er worden bijzonder weinig planspecifieke elementen benoemd. Er wordt bovendien gesteld dat hemelwater wordt geïnfiltreerd in het plangebied, maar dat is op dit moment nog niet eens duidelijk. Zie ook het punt hierboven hiervoor. Daarnaast geldt er ook nog dat er een afname is van groen (weiland wordt wonen), maar dit wordt niet benoemd/onderbouwd of anderszins gecompenseerd door het plan. Dit is een tekortkoming, onder andere doordat nadere versterking buiten de bebouwde kom een relevant effect kan hebben op klimaatadaptatie.

Spuitzones

Vanwege het niet aanpassen van het onderzoeken herhalen wij hier onze aandachtspunten en hier en daar zijn deze nader aangescherpt.

Bij de planonderbouwing zit een onderzoek naar de spuitzones. In dit onderzoek is er onzes inziens onvoldoende rekening gehouden met de jurisprudentie en aandachtspunten die daaruit volgen (o.a. maar niet exclusief: zeer recent nog in uitspraak: ECLI:NL:RVS:2-26:929 van 18 februari 2026¹). Het onderzoek gaat uit van een driftreducerende werking van de beoogde haag. Echter, de haag is op een grote afstand gelegen van de agrarische percelen waar deze voor zou moeten helpen. Een en ander heeft tot gevolg dat drift hoger op kan wervelen/ in hogere luchtlagen terecht kan komen. Hierdoor is de reducerende werking van de haag gecompromitteerd. Zeker bij laag geplaatste

¹ In de betreffende uitspraak gaat het ook specifiek om het gebruiken van een afwijking van de vaste afstanden aan de hand van een rapport met gebruik van het EFSA-model. In de uitspraak wordt duidelijk gesteld dat het model hier niet voor voldoet.

spuitmonden is het juist van belang dat de haag er op korte afstand van staat. Hierdoor worden eventuele druppels direct tegengehouden door de haag. Daarnaast gaat het onderzoek in op de reductie/gevolgen direct achter de haag cq op de begane grond. De woningen die geplaatst mogen worden kunnen tot 11 meter hoog worden. Wat gebeurt er op de bovenverdiepingen qua blootstelling aan de chemicaliën? Hier wordt in de rapportage niet nader op in gegaan.

Generiek geldt momenteel dat het vaste jurisprudentie is dat er uitgegaan zou moeten worden van een spuitvrije zone van 50 meter afstand ten opzichte van de gevoelige functies. Dit is in interne communicatie die via het WOO-verzoek is verkregen ook benoemd. Formeel moet de rand van het functievlak hiervoor gehanteerd worden. In onderhavig geval gaat het hierbij om de woningen en de tuinen in het plangebied. In het gehele bestemmingsvlak kunnen gevoelige functies gerealiseerd worden, zodoende moet er vanaf de rand van het bestemmingsvlak wonen worden gerekend. Aangezien de afstanden tot de agrarische gronden korter zijn dan dat, de driftreducerende werking van de hagen zeer discutabel is én het gegeven dat er onvoldoende onderzoek is gedaan naar de driftwerveling door de afstand van de haag en de toegestane bouwhoogte is het allerm minst zeker dat er geen mogelijke gezondheidsrisico's kleven aan het plan. Niets uit dit onderzoek beëindigt deze discussie definitief

Kortom, de afstanden van de spuitvrije zones tot tuinen/vergunningvrije bouwwerken is korter dan 50 meter. Dit in combinatie met bovenstaande maakt het onwaarschijnlijk dat de nieuwe bewoners voldoende worden beschermd. Dit wordt des te meer bevestigd doordat de wijze van toepassing van de gewasbeschermingsmiddelen (enkel neerwaarts spuiten) nergens (contractueel) is vastgelegd. Op een later moment kunnen de gewasbeschermingsmiddelen dan ook weer anders worden toegepast. Hier ziet het onderzoek niet op toe, noch is er in de planregels rekening mee gehouden.

In de interne communicatie wijst u er wel op dat eventuele planschade als gevolg van voorliggend initiatief voor rekening is van de ontwikkelaar, maar niet op de haalbaarheid van het plan als er een kortere afstand wordt gehanteerd dan 50 meter i.h.k.v. de spuitzonering.

3. Stikstofonderbouwing (N2000-activiteiten)

Naast de milieueffecten is er ook gekeken naar de stikstofonderbouwing die voor het plan is opgesteld. Omdat hier recente ontwikkelingen op zijn geweest en het voor alle plannen een relevant onderdeel is van de onderbouwing zijn we hier nader ingedoken. We hebben de opmerkingen verdeeld in opmerkingen op de berekening van de bouwfase, de berekening van de gebruiksfase en overkoepelende meer algemene opmerkingen. Een en ander wordt hieronder uiteengezet per onderdeel. Deze onderbouwing is deels een herhaling van de gemaakte opmerkingen op het ontwerp, en deels een aanscherping naar aanleiding van de geringe aanpassingen van de berekening.

Bouwfase

Er zitten wat opvallende zaken in de berekening/onderbouwing van de bouwfase. De inschatting van de inzet van het materieel (mobiele werktuigen), en verkeer betreft een inschatting van het adviesbureau, De Roever, zelf. De aannemer heeft zich kennelijk te houden naar de inschattingen die zijn gemaakt van achter het bureau bij het adviesbureau. Op zichzelf is dat nog geen gebrek te noemen, maar wel in combinatie met de bijzonderheden die wij tegen zijn gekomen.

Allereerst is het aantal draaiuren van de graafmachine wel erg laag ingeschat. Er wordt uitgegaan van een draaitijd van slechts 120 uur (Zijnde 3 volle weken). De ervaring leert doorgaans dat er meer tijd nodig is voor de ruwbouw, aanvoer van zand, afvoer van grond etc. Daarnaast valt het op dat er voor het overige geen andere soortgelijke werktuigen aanwezig zijn. Geen shovel (voor verplaatsing grond/zand), geen verreiker of ruw terrein heftruck en daarnaast is er geen bronbemaling o.i.d. aanwezig. Zaken die doorgaans wel nodig zijn bij deze ontwikkelingen. Kort en goed betekent dit dus dat naar inschatting van de Roever de graafmachine in 120 uur alle volgende werkzaamheden kan uitvoeren: Uitgraven funderingen, uitgraven weggennet, uitgraven riolering en nutsaansluitingen, alle grondverbetering voor het gehele plangebied uitvoeren, verdichten bodem/gaten vullen na plaatsing riolering etc. Vullen van vrachtwagens met de vrijgekomen grond. Mogelijk worden hier nog enkele werkzaamheden over het hoofd gezien. Naar aanleiding van de gewijzigde berekeningen en planschetsen is duidelijk geworden dat er nu ook een extra waterberging wordt aangelegd. Deze waterberging krijg maar liefst een bergingscapaciteit van 450-500 m³! Dat betekent dan ook dat er een grote hoeveelheid grond zal moeten worden afgevoerd van deze locatie. Deze extra verkeersbewegingen t.o.v. het oude rapport zijn echter nergens opgenomen! Dit geldt dus voor zowel de mobiele werktuigen die hiervoor ingezet moeten worden als voor het vrachtverkeer dat de vrijgekomen grond zal transporteren.

Verder valt op dat het gehele plangebied wordt ontwikkeld in circa 1 jaar. Echter, er zijn maar 1080 verkeersbewegingen opgenomen. Wanneer we deze delen door het aantal werkbare dagen gaat het om 4 lichte voertuigen (8 bewegingen) per werkdag. Gezien de hoeveelheid werk die moet worden verzet binnen dit jaar is het een zeer lage inschatting. Tevens ontbreken de stationaire uren die deze voertuigen draaien in de berekening. Zelfs als het slechts gaat om enkele minuten per voertuig zal dit bij elkaar een serieuze hoeveelheid emissie kunnen veroorzaken. Voor zwaar verkeer is het stationair draaien wel opgenomen, Echter 5 minuten stationair draaien voor zwaar verkeer is erg kort. Tijdens laden/lossen van zand/grond, melden bij uitvoerder etc. is een langere stationaire tijd logischer. Ook de benodigde administratie zal niet allemaal verwerkt worden met stilgezette motor. E.e.a. leidt ertoe dat ook de stationaire emissies zijn onderschat.

De koude starts die op het terrein kunnen plaatsvinden zijn maar deels meegenomen. Voor het lichte verkeer geldt dat op basis van voorgaande het zeer waarschijnlijk is dat er meer verkeer moet worden opgenomen en daarmee ook meer koude starts van licht verkeer. Daarnaast is er vergeten om koude starts voor zwaar verkeer mee te nemen. De mobiele werktuigen op locatie zullen telkens een koude start kennen op de locatie zelf. Zolang de werktuigen op het erf in gebruik zijn zullen zij dus ook een koude start kennen. Specifiek geldt voor de graafmachine al dat er minimaal 15 koude starts zullen worden veroorzaakt (minimaal 3 volle weken van 40 uur met 8 uur per dag). Ook in de meest recente versie van het rapport zijn deze koude starts niet aangepast of toegevoegd. Dit blijft dan ook een verwijtbaar gebrek aan de zijde van de opsteller van de rapportage.

Een en ander brengt ons tot de conclusie dat de emissies in de bouwfase, al dan niet bewust, te laag zijn ingeschat.

Gebruiksfase

Specifiek voor de gebruiksfase merken wij op dat er geen rekening gehouden is met andere emissies dan verkeer. De woning is gasloos, maar dat betekent niet dat de barbecue/gashaard in de tuin dat ook is. Ook kunnen de bewoners een open haard/pelletkachel installeren in de woning/tuinkamer, dit is niet expliciet verboden. Zodoende moet er worden gerekend met kengetallen voor overige emissies per woning. Deze zitten niet in de berekening en zodoende is de berekening niet worstcase. Wanneer deze kengetallen wel worden opgenomen zal de emissie aanzienlijk hoger uitpakken.

Verder zijn de verkeersaantallen goed opgenomen, voor de rijlijn geldt dit niet. De rijlijn wordt niet gesplitst in beide richtingen, waarbij de rijlijn richting Echt minstens net zo waarschijnlijk is als ontsluitingsweg. Daarbij geldt ook nog eens dat de verkeerde ontsluitingsroute wordt gehanteerd. Dit wordt hieronder nader uiteengezet. Uit de nota van zienswijzen bij het plan blijkt dat de gemeente zich op het standpunt stelt dat de berekening voor dit betreft geen evidente fouten bevat. De gewijzigde rijlijn klopt nog altijd niet, dit is een evidente fout. De rijlijn is nu kriskras over het woonerf gemodelleerd in plaats van via de nieuwe ontsluitingsweg. Vervolgens is er één rijlijn genomen vanaf de planlocatie tot en met de rotonde Zuiderpoort – Sint Janskamp. Dit is echter niet hoe het verkeer zich in werkelijkheid zal gaan verdelen. Nadat het verkeer op de kruising Berkelaarsweg – Maasbrachterweg terecht is gekomen zal een deel al zijn afgesplitst in noordelijke richting. Ditzelfde geldt ook voor de rotonde van de Groenserkampweg – Sint Janskamp. Het verkeer dat hier de andere richting kiest is niet meegenomen. Dit zal zonder meer het geval zijn in de praktijk en zodoende geeft het rekenmodel een foutieve weergave van de werkelijkheid. Gelet op de vele inhoudelijke punten die in de eerste zienswijze (hier vrijwel integraal overgenomen) waren benoemd, en het feit dat alleen de rijlijn in ‘gunstige windrichting’ is aangepast doet sterk vermoeden dat hiervoor gekozen wordt om stikstofdepositie in N2000 niet in beeld te laten komen. De verkeersontsluitingen in noord/oostelijke richtingen liggen niet geheel toevallig richting de meest nabijgelegen N2000-gebieden.

Algemeen:

Doordat de berekeningen niet als losse bijlage zijn opgenomen, kunnen deze niet 1-op-1 overgenomen worden in AERIUS om de details van de bronnen te bestuderen. Wij verzoeken de gemeente dan ook om de PDF-bestanden (welke in AERIUS kunnen worden ingeladen) toe te sturen, dan wel de gml0-bestanden. De uitgevoerde berekeningen kunnen niet volledig worden getoetst, wij behouden ons dan ook het recht om eventueel in een later stadium de punten aan te vullen. N.a.v. dit punt hebben wij helaas geen berekeningen ontvangen, zodoende moeten wij alle ingevoerde parameters afleiden uit een klein overzichtskaartje in de pdf van AERIUS Calculator. Desalniettemin blijven hier herleidbare fouten in staan.

Wat wel verifieerbaar is, is de rijlijn van de verkeersbewegingen in de bouwfase en gebruiksfase. Zoals hierboven reeds geconstateerd onder de gebruiksfase, is het verkeer slechts over 1 rijlijn gemodelleerd. De verkeersbewegingen moeten logischer ingevoerd worden/worden verdeeld in de verschillende windrichtingen. Een heel aantal bewegingen zal juist richting Echt zijn in plaats van ervan af (in verband met boodschappen, winkelen, sport etc.), ook de route binnendoor naar Maasbracht lijkt te ontbreken. Dit is een gebrek in de ETFAL onderbouwing en moet dan ook verder

worden uitgewerkt/worden gerepareerd voorafgaand aan de vaststelling van het plan. Indien blijkt dat er stikstoeffecten zullen zijn, dan dient hier ook een aanvraag te worden gedaan bij de provincie voor een omgevingsvergunning Natura 2000-activiteiten.

Conclusie gebiedsbescherming

Er lijkt te zijn gerekend naar het gewenste rekenresultaat: 0,00 mol N depositie in N2000 gebieden. Echter, er zijn nog altijd meerdere evidente fouten te vinden in de rapportage. Het feit dat u hier in de nota van zienswijzen aan voorbij probeert te gaan, is op zijn zachtst gezegd opvallend. Kennelijk wordt er wel aan de planoloog van de provincie om advies gevraagd, maar advies over de stikstofberekeningen is dan weer niet gevraagd. Zelfs wanneer u gewezen wordt op evidente fouten, besluit u de andere kant op te kijken en de verantwoording elders te leggen. Dat getuigt weinig van een goede afweging in het kader van de haalbaarheid van het plan. Zoals u weet is de stikstofproblematiek onverminderd groot en dienen projecten met stikstofdepositie zorgvuldig te onderbouwen waarom deze toch doorgang kunnen vinden. In het kader van de toetsing bij omgevingsplanwijzigingen dient u wel degelijk de stikstofrapportage te toetsen op de haalbaarheid van het plan. En een evidente fout zoals het 'vergeten' toe te voegen van het vrachtverkeer en de werktuigen draaiuren voor het aanleggen van de extra waterberging is wel degelijk door u op te merken. U lijkt er alleen voor te kiezen dit niet te willen zien. Wij vragen u als gemeente dan ook om de stikstofrapportage kritischer te beoordelen en de inhoudelijke aandachtspunten die wij aandragen hierin mee te laten nemen. U heeft er niets aan als later blijkt dat het plan vanuit stikstof onhaalbaar blijkt te zijn.

3. Ruimte voor Ruimte woningen

Binnen de gemeente Echt-Susteren is voor het toevoegen van Ruimte-voor-Ruimte-woningen geen specifiek (vastgesteld) gemeentelijk beleidskader van toepassing. Wel geldt binnen woningbouwprojecten de gemeentelijke eis dat 2/3 van het programma betaalbaar moet zijn, waarvan 1/3 sociaal (huur en/of koop).

Het voorliggende plan voorziet in 16 woningen, bestaande uit 4 vrijstaande woningen en 12 twee-onder-één-kapwoningen. Op basis van de 2/3-eis betekent dit dat circa 10,6 woningen binnen het betaalbare segment zouden moeten vallen (afgerond: 11 woningen). De prijsgrens voor een betaalbare woning binnen een nieuwbouwplan bedroeg in 2025 € 405.000,-.

Uit de bijlagen bij de toelichting blijkt echter niet op welke wijze de betaalbaarheid is bepaald en geborgd (bijvoorbeeld via een prijs-/huursegmentering, doelgroepdefinitie, anterieure afspraken of planregels), noch welke inhoudelijke afweging is gemaakt om twee Ruimte-voor-Ruimte-woningen binnen dit plan te kunnen inpassen. In de kern is Ruimte-voor-Ruimte bedoeld als instrument voor aantoonbare en duurzame verbetering van ruimtelijke kwaliteit, doorgaans door sloop van storende bebouwing en een passende tegenprestatie in de vorm van woningbouw (aard/omvang passend in landschap/omgeving). Juist daarom moet in de planmotivering minimaal inzichtelijk zijn:

- welke sloop-/saneringsprestatie tegenover de twee RvR-woningen staat (m², type bebouwing, locatie, datum-peil/voorwaarden),

- hoe de ruimtelijke kwaliteitswinst is gedefinieerd en beoordeeld,
- waarom de RvR-woningen binnen dit concrete plan moeten landen (alternatievenafweging),
- én hoe de kwaliteitsmaatregelen (landschappelijke inpassing e.d.) juridisch worden geborgd (voorwaardelijke verplichting, regels/verbeelding).

Daarmee ontbreekt een navolgbare motivering waaruit blijkt dat het programma in overeenstemming is met de gemeentelijke betaalbaarheidseisen én dat de toevoeging van Ruimte-voor-Ruimte-woningen ruimtelijk en programmatisch aanvaardbaar is.

Het enkele verwijzen naar een verplichting richting de provincie Limburg om Ruimte-voor-Ruimte-kavels aan te dragen en/of te realiseren, zonder dat dit is vertaald naar een concreet en toetsbaar kader binnen het plan (motivering en borging), is onvoldoende en doet onvoldoende recht aan een zorgvuldige belangenafweging.

Op basis van bovenstaande conclusies is het nu niet helder hoe er voldaan wordt aan de ladder van duurzame verstedelijking. Hoe is hier sprake van een duurzame invulling van de verstedelijking? Er lijkt een plan te zijn opgesteld van maximale waarde, met zo min mogelijk compenserende verplichtingen voor zowel stikstof, milieu (geluid/spuitzone), landschappelijke inpassing/waterberging. Dit geldt niet als duurzaam en kwalitatief ruimtegebruik.

Reactie op beantwoording gemeente

In onze second opinion hebben wij gevraagd om inzichtelijk te maken welke concrete kwaliteitsverbetering ten grondslag ligt aan de twee Ruimte-voor-Ruimtetitels die binnen het plan De Molenaar worden ingezet.

De gemeente geeft in de Nota van Zienswijzen aan dat geen verplichte koppeling bestaat tussen de locatie waar agrarische bebouwing is gesloopt en de locatie waar de Ruimte-voor-Ruimtet woning wordt gebouwd. Daarmee wordt naar ons oordeel een andere vraag beantwoord dan de vraag die wij hebben gesteld.

Ons punt is niet dat de woning moet worden gebouwd op de locatie waar is gesaneerd. Ons punt is dat voor iedere afzonderlijke Ruimte-voor-Ruimtetitel één-op-één herleidbaar moet zijn welke gerealiseerde sanering of andere kwaliteitsverbetering daartegenover staat. De slooplocatie en de bouwlocatie kunnen dus van elkaar verschillen, maar de titel en de bijbehorende kwaliteitsprestatie moeten wel aantoonbaar aan elkaar zijn gekoppeld.

De gemeente stelt zelf dat iedere bouwtitel een reeds gerealiseerde kwaliteitsverbetering vertegenwoordigt. Juist daarom moet voor de twee concrete titels die bij De Molenaar worden gebruikt controleerbaar zijn welke kwaliteitsverbetering deze vertegenwoordigen. Daarbij kan bijvoorbeeld worden aangegeven: de betreffende saneringslocatie, de aard en omvang van de gesloopte bebouwing en/of ingetrokken rechten en de administratieve herkomst van de titel.

De algemene verwijzing naar het totale project Ruimte voor Ruimte Noord- en Midden-Limburg, waarbinnen in totaal 595.400 m² aan stallen is gesloopt en mestrechten uit de markt zijn gehaald, is daarvoor onvoldoende. Die informatie laat zien welke kwaliteitsverbetering binnen de regeling als geheel is gerealiseerd, maar niet welke kwaliteitsverbetering specifiek tegenover deze twee bouwtitels staat.

Uit de door de gemeente bijgevoegde informatie blijkt bovendien dat de regeling is gefinancierd met toegekende bouwtitels en dat de verdeling daarvan mede samenhangt met het aantal gesloopte vierkante meters, de ruimtelijke kwaliteit en de woningbehoefte. Dit ondersteunt dat de bouwtitels hun grondslag vinden in een daadwerkelijk geleverde kwaliteitsprestatie.

Conclusie

Onze eerdere conclusie blijft daarom op dit punt ongewijzigd. Zolang voor de twee in De Molenaar ingezette Ruimte-voor-Ruimtetitels niet concreet en één-op-één herleidbaar wordt gemaakt welke gerealiseerde sanering of kwaliteitsverbetering daaraan ten grondslag ligt, is niet controleerbaar of voor deze twee titels daadwerkelijk de kwaliteitsprestatie is geleverd waarop de toepassing van de Ruimte-voor-Ruimteregeling wordt gebaseerd.

Deze benadering vindt tevens steun in de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak. De Afdeling heeft in recente uitspraken over de toepassing van Ruimte-voor-Ruimtetitels geoordeeld dat de enkele aanwezigheid van een certificaat niet zonder meer volstaat om de daaraan ten grondslag liggende kwaliteitswinst aan te tonen. Het bevoegd gezag dient inzichtelijk te maken welke objecten zijn gesloopt, waar deze zijn gelegen, welke oppervlakte is gesloopt en in hoeverre die sloopprestatie reeds voor andere ontwikkelingen is ingezet, dan wel welke andere concrete kwaliteitsimpuls aan de titel ten grondslag ligt. Indien dit niet inzichtelijk is gemaakt, is onvoldoende gemotiveerd dat daadwerkelijk de vereiste kwaliteitswinst is behaald.²

Disclaimer

Het auteursrecht en het databankenrecht op deze memo en alle daarin opgenomen onderdelen berusten bij Walraven Advies en haar licentiegevers. De informatie in dit document mag uitsluitend door de geadresseerde worden gebruikt voor het doel waarvoor deze memo is opgesteld, te weten een second opinion/advies in het kader van het opstellen van een zienswijze.

Deze memo heeft een adviserend en indicatief karakter en is bedoeld als eerste bevindingen van het project en de mogelijke procedurele en planologische gevolgen. De gepresenteerde uitkomsten zijn gebaseerd op de op dit moment beschikbare gegevens en kennis. De verantwoordelijkheid voor het aanleveren en controleren van juiste en volledige gegevens ligt volledig bij de gebruiker/opdrachtgever.

Walraven Advies kan niet garanderen dat de in deze memo opgenomen informatie volledig, juist of actueel is. De beoordeling is uitgevoerd met gebruikmaking van de ten tijde van de uitvoering geldende wet- en regelgeving en beschikbare beleidsinformatie. Aan deze memo kunnen geen rechten worden ontleend ten aanzien van de uitkomst van de formele besluitvorming door het bevoegd gezag. Voor nadere toelichting of aanvullende informatie kunt u contact opnemen met Walraven Advies.

Op al onze offertes, overeenkomsten en werkzaamheden zijn de DNR 2011(DNR-2011-DNC.pdf) voorwaarden van toepassing, en ook de door Walraven Advies gehanteerde daarvan aanvullende en afwijkende voorwaarden. Deze worden u kosteloos toegestuurd indien gewenst.

² Vgl. ABRvS 12 augustus 2026, ECLI:NL:RVS:2026:4725, r.o. 5.2; ABRvS 9 april 2025, ECLI:NL:RVS:2025:1568, r.o. 10.2 en 12.3; ABRvS 20 juli 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2042, r.o. 8.3-8.5. Voor de Limburgse Ruimte-voor-Ruimteregeling vgl. ABRvS 19 augustus 2009, ECLI:NL:RVS:2009:BJ5533, r.o. 2.5 en 2.7.