



Commissie voor de
milieueffectrapportage

Ruimtekwartier Maarssen

Toetsingsadvies over het milieueffectrapport

24 april 2024 / projectnummer: 3769



1 Advies over het MER in het kort

Gemeente Stichtse Vecht wil ontwikkelaars de mogelijkheid geven om twee kantoor- en bedrijvenlocaties in Maarssenbroek tot een woningbouwlocatie te herontwikkelen, het Ruimtekwartier. Daarmee komt de gemeente tegemoet aan een oplossing voor de grote woningvraag in de regio. Op de locatie Planetenbaan en het Kwadrant wordt in de toekomst de bouw van maximaal 2.300 woningen in combinatie met commerciële en/of maatschappelijke bedrijfsruimte toegestaan. Het gebied krijgt een stedelijke uitstraling, omgeven door een groenstructuur.

Om de ontwikkeling van het Ruimtekwartier mogelijk te maken stelt de gemeente een nieuw bestemmingsplan vast. Voordat de gemeenteraad van Stichtse Vecht besluit over het bestemmingsplan, zijn de milieugevolgen onderzocht in een milieueffectrapport (MER).¹ Gemeente Stichtse Vecht heeft de Commissie voor de milieueffectrapportage gevraagd te adviseren over de inhoud van het MER. In dit advies spreekt de Commissie zich uit over de juistheid en de volledigheid van het MER.

Wat staat in het MER?

Het Ruimtekwartier bestaat uit vier kavels. Drie kavels liggen rondom de Planetenbaan, ten noordoosten van de Ruimteweg. De vierde kavel, 'het Kwadrant', ligt ten zuidwesten van de Ruimteweg. De ontwikkelingen in het Kwadrant zijn al planologisch mogelijk gemaakt met een omgevingsvergunning voor het afwijken van het huidige bestemmingsplan. De milieueffecten van de ontwikkelingen in het Kwadrant zijn wel beschreven in het MER.

Voor de start van het MER heeft de gemeente een voorkeursalternatief (VKA) gekozen dat de ontwikkeling van circa 2.300 woningen mogelijk maakt. In het MER is een aantal varianten ontwikkeld en onderzocht. Het gaat om varianten voor de ontsluiting van het plangebied, maatregelen om geluid van wegverkeer te verlagen en maatregelen om energieneutraal en klimaatrobuust te bouwen. In het MER zijn de milieueffecten van het voorlopig VKA (zonder optimaliserende maatregelen) en het definitief VKA (met maatregelen) vergeleken met de referentiesituatie.

Zonder maatregelen leidt het plan, volgens het MER, tot een (te) hoge geluidbelasting van wegverkeer op de nieuwe woningen. Maatregelen, zoals een snelheidsverlaging op de Zuilense Ring, geluid reducerend asfalt, afscherming en dove of geluidsluwe gevels, zijn nodig om invulling te geven aan het amendement van de gemeenteraad² voor een gezond leefklimaat en het plan juridisch uitvoerbaar te maken.

Maatregelen zijn volgens het MER ook nodig om effecten van het plan op beschermde soorten als vleermuizen, steenmarter, kleine marterachting, ringslang en broedvogels te voorkomen. Daarnaast is aangegeven dat het plan negatief uitwerkt op de gemeentelijke groenstructuur. Dit komt vooral door de aanleg van een (fiets)pad middendoor de groene

¹ *Milieueffectrapport Planetenbaan en Het Kwadrant/Ruimtekwartier*, Royal Haskoning DHV, 27 november 2023.

² In het amendement (2 juni 2020) stelt de gemeente de eis dat in het gebied sprake moet zijn van een gezond woon- en leefklimaat op maaiveldniveau. Daarnaast moeten het gebied en de gebouwen klimaat adaptief worden ingericht en gebouwd.

zone in het plangebied. In het MER zijn maatregelen voorgesteld om de negatieve effecten te beperken.

Door de voorgestelde maatregelen heeft het definitief VKA volgens het MER positieve effecten op het verkeer. Dit komt omdat in het ontwerp specifiek aandacht besteed is aan de bereikbaarheid voor voetgangers en fietsers. Ook is voor het plangebied een specifiek mobiliteitsconcept opgesteld waardoor een relatief lage parkeernormering kan worden toegepast.

In het MER staat verder dat het plan de klimaatrobustheid van het gebied vergroot, onder andere doordat het verhard oppervlak afneemt ten opzichte van de huidige situatie. Het plan versterkt volgens het MER ook de landschappelijke kwaliteit in het gebied door het stedelijke karakter te combineren met een groene zone rond de percelen en een groene inrichting van de percelen.



Figuur 1: Plangebied Ruimtekwartier, bron: Toelichting Bestemmingsplan Ruimtekwartier, december 2023.

Wat is het advies van de Commissie?

Het MER is zeer uitgebreid en goed leesbaar. De Commissie vindt het positief dat thema's integraal beschouwd zijn. Wel constateert ze dat de samenhang tussen het MER, bestemmingsplan en de bijlagen bij het bestemmingsplan moeilijk navolgbaar is. **Hoewel veel milieu-informatie in beeld is gebracht, mist de Commissie nog belangrijke informatie voor de besluitvorming over het bestemmingsplan. Het gaat om de volgende punten:**

- **Alternatieve inrichtingen niet in beeld gebracht.** In het MER zijn geen inrichtingsalternatieven onderzocht voor bijvoorbeeld een andere plaatsing, vorm of hoogte van gebouwen, of een andere omvang van de hoeveelheid woningen. Hierdoor is de bandbreedte aan ontwikkelmogelijkheden nu niet in beeld. Andere inrichtingen kunnen mogelijk leiden tot minder negatieve milieueffecten of positieve(re) effecten op bijvoorbeeld de leefomgeving, natuur of het klimaat.
- **Detailniveau milieu-informatie.** Voor een aantal milieuaspecten zijn de effecten van het bestemmingsplan onvoldoende navolgbaar in beeld gebracht. Hierdoor zijn de effecten van het plan mogelijk onderschat. Het gaat om:
 - **Verkeer/parkeren** de gehanteerde uitgangspunten voor de verkeersontwikkeling zijn deels verouderd. De kruispuntanalyses zijn van onvoldoende detailniveau om een goed beeld te geven van (knelpunten in) de toekomstige verkeersafwikkeling. Het MER laat ten aanzien van het aantal parkeerplaatsen andere getallen zien dan het bestemmingsplan/mobiliteitskader en er is geen informatie over de wijze van verdeling en inrichting en de effecten daarvan.
 - **Gezondheidseffecten op nieuwe bewoners:** het MER brengt de effecten op de omgeving in beeld, maar geeft slechts beperkt inzicht in de gezondheidseffecten voor *nieuwe* bewoners. Vanwege de ambitie van de gemeente om te zorgen voor een gezond woon- en leefklimaat, is dit inzicht wel van belang.
 - **Windhinder en bezonning:** in het MER is geen onderzoek uitgevoerd naar windhinder en bezonning/schaduwwerking. Beide onderwerpen zijn relevant voor de geplande hoogbouw in het Ruimtekwartier en moeten worden betrokken bij de gebiedsinrichting en ontwerpkeuzes. Daarom is het van belang deze effecten al in deze fase kwantitatief te onderzoeken.
 - **Natuur en landschap:** uit het MER blijkt nog onvoldoende of het plan uitvoerbaar is vanwege de effecten op beschermde soorten. Mitigerende en compenserende maatregelen zijn nog niet in beeld gebracht. Hierdoor is nog onduidelijk of effecten voldoende te beperken of voorkomen zijn. Daarnaast is de positieve effectbeoordeling voor landschap niet navolgbaar.
 - **Water:** de in het MER, bestemmingsplan en watertoets gehanteerde uitgangspunten voor de benodigde hoeveelheid waterberging op eigen terrein zijn tegenstrijdig. In het MER is alleen een kwalitatieve analyse uitgevoerd voor de waterbergingsopgave. Onduidelijk is of de geplande waterberging voldoende capaciteit heeft om wateroverlast bij piekbuien te voorkomen en of die aansluit bij de uitgangspunten uit de Watertoets. Ook is onduidelijk wat de impact is van de geplande ondergrondse ontwikkelingen op het grondwater- en bodemsysteem in het gebied.
- **Monitoring en evaluatie.** Monitoring van effecten op onder andere verkeer, geluid, windhinder en wateroverlast is nodig vanwege onzekerheden in de effectbeoordeling. In het MER is een aanzet gedaan voor monitoring en evaluatie. Onvoldoende duidelijk is nog wie verantwoordelijk is voor de monitoring, op welke onderwerpen en over welke periode monitoring plaatsvindt en wie verantwoordelijk is voor eventuele bijsturing op basis van monitoringdata.

De Commissie adviseert deze informatie in een aanvulling op het MER op te nemen, en dan pas een besluit te nemen over het bestemmingsplan. In hoofdstuk 2 licht de Commissie haar beoordeling toe en geeft ze aandachtspunten voor het vervolg.

Aanleiding MER

Gemeente Stichtse Vecht wil de herontwikkeling van kantoor- en bedrijvenlocatie Planetenbaan en het Kwadrant (Maarssebroek) tot een woningbouwlocatie mogelijk maken door aanpassing van het bestemmingsplan. In het gebied worden maximaal 2.300 nieuwe woningen gebouwd, in combinatie met commerciële en/of maatschappelijke bedrijfsruimten. Met het plan komt de gemeente tegemoet aan de grote woningvraag in de regio.

Vooruitlopend op de aanpassing van het bestemmingsplan, maakt de gemeente een deel van het project (het Kwadrant) mogelijk met een omgevingsvergunning voor het afwijken van het huidige bestemmingsplan. De gemeente doorloopt de project-mer-procedure ter ondersteuning van de besluitvorming over het nieuwe bestemmingsplan. In het project-MER worden ook de effecten beschouwd van het Kwadrant, waarvoor al eerder een omgevingsvergunning is verleend voor het afwijken van het vigerende bestemmingsplan.

Een project-MER is nodig omdat met het bestemmingsplan een mer-beoordelingsplichtige activiteit wordt mogelijk gemaakt: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject voor een aaneengesloten gebied dat 2.000 of meer woningen omvat.³

Wetgeving van toepassing op dit bestemmingsplan

Voor het bestemmingsplan en het MER is de wetgeving van toepassing zoals die gold vóór 1 januari 2024 (zoals de Wet milieubeheer), en niet de huidige wetgeving (de Omgevingswet). Dit is omdat het bestemmingsplan ter inzage is gelegd voordat de Omgevingswet op 1 januari 2024 van kracht werd.

Rol van de Commissie

De Commissie is onafhankelijk, bij wet ingesteld en adviseert over de inhoud en de kwaliteit van het MER. Zij stelt voor ieder project een werkgroep samen van onafhankelijke deskundigen. Ze schrijft geen milieueffectrapporten, dat doet de initiatiefnemer. Het bevoegd gezag – in dit geval de gemeenteraad van gemeente Stichtse Vecht – besluit over het bestemmingsplan.

De samenstelling en de werkwijze van de werkgroep van de Commissie en verdere projectgegevens staan in bijlage 1 van dit advies. De projectstukken die bij het advies zijn gebruikt staan op de website. Deze zijn te vinden door nummer 3769 op www.commissiemer.nl in te vullen in het zoekvak.

2 Toelichting op het advies

In dit hoofdstuk licht de Commissie haar oordeel toe en geeft zij adviezen voor de op te stellen aanvulling. Deze adviezen zijn opgenomen in een tekstkader. Naar het oordeel van de Commissie is het uitvoeren ervan essentieel om het milieubelang volwaardig mee te wegen bij de besluitvorming door de gemeenteraad van gemeente Stichtse Vecht.

³ Categorie D11.2 in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage.

In de tekst wordt ook een aantal aanbevelingen gedaan. Deze zijn bedoeld om de kwaliteit van de besluitvorming, nu en in de toekomst, te verbeteren.

2.1 Alternatieve inrichtingen

De Commissie constateert dat het instrument milieueffectrapportage niet volledig benut is. Een MER heeft vooral meerwaarde als het alternatieve locaties en/of alternatieve inrichtingen van het voornemen beschrijft en de milieueffecten daarvan vergelijkt. Het MER is echter opgesteld nadat belangrijke uitgangspunten (op het vlak van woningbouw) al waren vastgesteld en een deel van de transitie naar de woonbestemming al had plaatsgehad. Daarnaast zijn al anterieure overeenkomsten getekend met de meeste ontwikkelaars.

De inrichting van het gebied is in hoge mate bepalend voor het woon- en leefklimaat en de klimaatbestendigheid. De Commissie begrijpt dat een transformatieopgave, zoals dat van het Ruimtekwartier, minder ontwerprijheid geeft dan een nieuwbouwlocatie. Toch is het ook in dit geval relevant om onderscheidende alternatieven uit te werken die inzicht geven in de ontwikkelmogelijkheden van het gebied.

In het MER zijn geen (inrichtings)alternatieven onderzocht en is niet gevarieerd in het aantal bewoners dat aan deze hoog belaste omgeving wordt toegevoegd. Hierdoor is onduidelijk in hoeverre het mogelijk is om de milieueffecten te beperken en positieve effecten, bijvoorbeeld door meer ruimte te bieden aan de gemeentelijke groenstructuur, te vergroten. De bandbreedte van mogelijke inrichtingsvormen en hun milieueffecten is daarmee onvolledig in beeld.

Het VKA heeft (sterk) negatieve effecten op aspecten als wegverkeerlawaai, bedrijven en milieuzonering en geurhinder, natuur, archeologie en gezondheid. Het VKA lijkt daarmee niet goed aan te sluiten bij doelstellingen voor een gezond leefklimaat, zoals vastgelegd in het amendement van de gemeenteraad.

In de Notitie Reikwijdte en Detailniveau zijn een minimum en maximum alternatief geïntroduceerd. Daarbij omvatte het minimumalternatief minder woningen.⁴ In het MER staat dat de milieueffecten tussen de alternatieven slechts beperkt van elkaar verschillen. Om deze reden en vanwege de woningbehoefte in de regio, heeft de gemeente het maximumalternatief als VKA gekozen. Alleen dit alternatief is in het MER onderzocht en verder geoptimaliseerd. De milieueffecten en de gevolgen voor de nieuwe bewoners zijn voor het minimum en maximum alternatief niet naast elkaar in beeld gebracht. Hierdoor is de keuze voor het maximum alternatief vanuit milieuperspectief niet te volgen.

Als er geen realistische ontwikkelrichtingen zijn en het milieubelang in het voortraject, buiten het MER om, al volwaardig is meegenomen, dan moet het MER inzichtelijk maken welke afwegingen gedurende het proces zijn gemaakt. Ook moet duidelijk zijn hoe het milieubelang hierbij een rol heeft gespeeld.

⁴ In het minimumalternatief was uitgegaan van 1.500 woningen, tegenover 2.300 woningen in het maximumalternatief.

De Commissie adviseert om in een aanvulling op het MER, voorafgaand aan de besluitvorming, te onderbouwen waarom is gekozen voor het maximumalternatief en waarom het minimumalternatief niet in het MER is onderzocht. Beschouw in hoeverre andere realistische ontwerpalternatieven denkbaar zijn die kunnen leiden tot minder milieueffecten of positief kunnen bijdragen aan gemeentelijke ambities. Denk daarbij bijvoorbeeld aan een ontwerp dat gericht is op een optimaal leefklimaat en aan een ontwerp dat maximaal inzet op klimaatbestendigheid en natuur.

2.2 Verkeer en parkeren

Het verkeersonderzoek in het MER en het voorlopig VKA zijn mede gebaseerd op een verkeersstudie uit 2019.⁵ Dit onderzoek is op verschillende punten verouderd. Het gaat bijvoorbeeld over inzichten in de ruimtelijke invulling van het gebied en maatregelen voor fietsverkeer en openbaar vervoer (duurzame mobiliteit).

Voor de beoordeling van het voorlopig VKA is het verkeersmodel herzien.⁶ In het MER is niet beschreven welke aanpassingen zijn doorgevoerd in ruimteprogramma en verkeersmaatregelen. Onduidelijk is hoe ontwikkelingen zoals het nieuwe distributiecentrum aan de Nijverheidsweg⁷ en de tijdelijke winkels aan de Maarssenbroeksedijk in de studie zijn meegenomen. Deze winkels worden in de toekomst mogelijk verplaatst. Het is relevant om, bijvoorbeeld in een gevoeligheidsanalyse, inzichtelijk te maken wat dit betekent voor de verkeerssituatie.

Verkeersafwikkeling

In het MER is terecht geconstateerd dat de kruispunten in het netwerk bepalend zijn voor de kwaliteit van de verkeersafwikkeling. Het onderzoek geeft een goed beeld van etmaalintensiteiten en verschillen daarin tussen het voorlopig en definitief VKA. Het gehanteerde verkeersmodel levert echter, met name voor de kruispuntanalyses, onvoldoende inzicht in de doorstroming. In het onderzoek is niet kwantitatief aangetoond dat de kruispunten een voldoende afwikkelingsniveau zullen hebben voor het autoverkeer maar ook voor overstekend langzaam verkeer. De kwalitatieve conclusies en de positieve beoordeling (+ +)⁸ van het definitieve VKA op de autobereikbaarheid zijn hierdoor niet navolgbaar.

De vier kavels krijgen elk een ontsluiting. Onduidelijk is hoe deze ontsluitingen de verkeersafwikkeling beïnvloeden. Het uitgevoerde onderzoek geeft hierin geen inzicht.

⁵ Mobiliteitsonderzoek Maarssenbroek, uitgevoerd door Arcadis in oktober 2019. Het onderzoek is niet bijgevoegd als bijlage bij het MER, maar is digitaal in te zien: [Mobiliteitsonderzoek Maarssenbroek \(stichtsevecht.nl\)](https://stichtsevecht.nl).

⁶ Het herziene, in het MER gehanteerde verkeersmodel is "Verkeersmodel Regio Utrecht 3.4".

⁷ Tijdens het locatiebezoek van de Commissie mer aan het plangebied op 15 maart 2024, heeft de gemeente aangegeven dat maximaal 1.250 vrachtwagenbewegingen per dag zijn toegestaan van en naar het distributiecentrum. Verkeersafwikkeling vindt plaats over de Maarssenbroeksedijk en is dus relevant voor dit plan.

⁸ Zoals beschreven op pagina 159 van het MER.

De Commissie adviseert om in een aanvulling op het MER, voorafgaand aan de besluitvorming, een aanvullend verkeersonderzoek te doen naar de verkeersafwikkeling, gebaseerd op de meest actuele uitgangspunten. Besteed in het bijzonder aandacht aan de kruispuntanalyses en houd bij de verkeersafwikkeling ook rekening met de verkeersafwikkeling van auto's van en naar het plangebied zelf.

Parkeren

Uit tabel 6.1 van het MER blijkt dat in totaal circa 2.560 appartementen en 2.260 parkeerplaatsen in het totale plangebied zijn gepland. Wanneer het Kwadrant buiten beschouwing wordt gelaten, gaat het om 1.740 parkeerplaatsen. Echter, in het ontwerpbestemmingsplan wordt op basis van het Mobiliteitskader Ruimtekwartier bijlage 3 (Mobiliteitsconcept) uitgegaan van maximaal 1.340 parkeerplaatsen.

Voor het aantal beschikbare parkeerplaatsen in de plansituatie is niet duidelijk hoe ze ruimtelijk zijn verdeeld, hoe de samenhang is en hoe ze in de ruimte (ondergronds/kelders, bovengronds) zijn geprojecteerd. De ruimtelijke inpassing van de parkeerplaatsing is wel van invloed op milieueffecten, zie bijvoorbeeld paragraaf 2.4 van dit advies.

De Commissie adviseert om in een aanvulling op het MER de maximale omvang van de parkeeraccommodaties te onderbouwen en de ruimtelijke verdeling en opzet van de parkeervoorzieningen in beeld te brengen.

Aanpassingen aan wegenstructuur in en om het plangebied

Het definitief VKA vraagt om belangrijke aanpassingen aan de wegenstructuur in en rond het Ruimtekwartier om de leefomgeving te verbeteren, inclusief de verkeersveiligheid. Mogelijk kan de grootschaligheid van de Ruimteweg en Amsterdamseslag worden teruggebracht en de Maarsenbroeksedijk meer ruimte krijgen voor langzaam verkeer.

De Commissie beveelt aan om mede op basis van het hiervoor genoemde aanvullend onderzoek naar de verkeersafwikkeling te bezien welke huidige verkeersruimte kan worden opgeheven (overcapaciteit) en beschikbaar kan komen voor de leefomgeving. Een voorbeeld hiervan is het laten vervallen van de oostelijk rijbaan van de Ruimteweg.

2.3 Leefomgeving

De gemeenteraad van Stichtse Vecht vroeg via een amendement bij het Stedenbouwkundig Kader te zorgen voor een gezond woon- en leefklimaat. Over het algemeen brengt het MER de aspecten die hiervoor van belang zijn goed in beeld. Ook wordt goed aangegeven welke maatregelen, onderzoek of verantwoording nog nodig zijn voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Zo is de geurcontour als gevolg van de bedrijvigheid op Lage Weide, in beeld gebracht. Deze geurcontour geeft een actueel en reëel beeld van de mogelijke geurhinder in de omgeving, zo

stelt het MER. Doordat enkele woonblokken binnen deze geurcontour liggen, moet dit in het bestemmingsplan verantwoord worden.

Het MER constateert ook dat de maximale mogelijkheden van de bestemmingsplannen van omliggende bedrijventerreinen een goed woon- en leefklimaat kunnen verhinderen. Aangegeven is dat dit in strijd is met een goede ruimtelijke ordening voor het vaststellen van het bestemmingsplan voor Ruimtekwartier.

Ook geluid is uitgebreid in beeld gebracht. Daarbij is gekeken naar de effecten van het VKA zonder en met een maatregelpakket. Aangegeven is dat voor vaststelling van het bestemmingsplan het vaststellen van hogere waarden nog nodig is.

Ondanks de uitgebreide onderzoeken, ontbreekt voor de nieuwbouw nog belangrijke informatie over de gezondheidseffecten van het bestemmingsplan. Dit is in onderstaande paragraaf nader toegelicht. Daarnaast heeft de Commissie hieronder nog een aantal aanbevelingen gedaan.

Gezondheidseffecten nieuwe bewoners

Het plangebied ligt in een hoog geluidbelaste omgeving. Met het plan komt er in dit gebied een groot aantal nieuwe bewoners. Ook gezien de eis voor een gezond woon- en leefklimaat is het belangrijk om in het MER de gezondheidseffecten in beeld te brengen die deze nieuwe bewoners kunnen ondervinden.

Het geluidonderzoek (bijlage 4) geeft een goed beeld van de geluidhinder die bewoners van bestaande woningen zullen ondervinden. Het onderzoek biedt echter geen inzicht in de geluidhinder die te verwachten is bij bewoners van de nieuwbouw voor en nadat maatregelen zijn genomen.

De Commissie adviseert om in een aanvulling op het MER, voorafgaand aan de besluitvorming, de gezondheidseffecten voor de nieuwe bewoners van het gebied in beeld te brengen zonder en met de maatregelpakketten. Doe dit door het verwachte aantal woningen en de geluidbelastingklasse aan te geven en daarbij het percentage ernstige hinder en aantal ernstig gehinderden in beeld te brengen.

Gezond woon- en leefklimaat (geluid)

Uit het hoofdrapport MER blijkt niet in hoeverre er een gezond woon- en leefklimaat is op maaiveldniveau en op de verschillende bouwhoogten voor en na maatregelen. Een duidelijk overzicht, waarin het aantal woningen of rekenpunten en de geluidbelastingklasse per straat of deelgebied is aangegeven, ontbreekt. Ook wordt in het hoofdrapport niet duidelijk gemaakt of op maaiveld en de verdiepingen en voor hoeveel woningen een overschrijding is van de streefwaarden uit het Actieplan Omgevingslawaaier, de advieswaarden van de World Health Organization (WHO) en van de voorkeursgrenswaarde. Voor de woningen met een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde moet een hogere waarde verleend worden. Deze gegevens zijn wel, verspreid, te vinden in bijlagen bij het MER en het akoestisch onderzoek.

De Commissie beveelt aan in het hoofdrapport een overzicht op te nemen waarin duidelijk wordt hoe hoog de geluidbelasting is op maaiveld en de verschillende verdiepingen. Doe dit voor en na toepassing van de maatregelenpakketten. Geef hierbij aan in welke mate en voor

hoeveel woningen er een overschrijding is van de streefwaarden van de gemeente, de advieswaarden van de WHO en de voorkeursgrenswaarde.

Gezondheidsbevordering

Gezondheidsbevordering heeft betrekking op de mate waarin de omgeving gezond gedrag stimuleert zoals bewegen, spelen en sporten. Ook speelt voor de gezondheid en welzijn mee in hoeverre de omgeving ruimte biedt aan ontspanning, rust en ontmoeten. Het MER stelt dat met de verdichting van het plangebied, de buitenruimte beperkt is. De ruimte voor sport, spelen en een parkachtige setting om te ontspannen lijkt zeer beperkt. Ondanks de beperkte buitenruimte, geeft het MER aan dat er in het gebied kansen zijn voor gezondheidsbevordering. Om deze reden is dit criterium positief beoordeeld.

Gezondheidsbevorderende maatregelen zijn beperkt geborgd in het bestemmingsplan.⁹ Hierdoor is onzeker of maatregelen daadwerkelijk worden uitgevoerd. Het openbaar groen, maatschappelijke en recreatieve voorzieningen zijn deels in het beheer van de gemeente, maar voor een deel ligt ook verantwoordelijkheid bij de projectontwikkelaars. Het MER constateert dat (pagina 142) ontmoetingsplekken en speel- en sportvoorzieningen in de buitenruimte niet expliciet zijn voorzien. Het positieve effect op de gezondheidsbevordering wordt hierdoor mogelijk overschat, ook door de beperkte ruimte.

De Commissie beveelt aan de regels van het bestemmingsplan aan te scherpen, of de beoordeling voor gezondheidsbevordering in het MER te nuanceren.

Windhinder, bezonning en schaduwwerking

Wind is belangrijk voor een prettig verblijf in de openbare ruimte en bij sport-, speel- en ontmoetingsplaatsen en terrassen. Wind kan hinder geven of zelfs gevaarlijk zijn, bijvoorbeeld als fietsers overvallen worden door sterke windstoten. Windhinder treedt vooral op bij hoogbouw. In het MER zijn de effecten van windhinder niet beoordeeld. Omdat in het plangebied veel hoogbouw¹⁰ komt, is een windhinderonderzoek wel van belang.

Voor het bestemmingsplan is een kwalitatief windhinderonderzoek uitgevoerd, op basis van een expertbeoordeling.¹¹ Aangegeven is dat een kwantitatief onderzoek in een latere fase wordt uitgevoerd, na de ontwikkelfase.

De Commissie benadrukt het belang om (steden)bouwkundige maatregelen tegen windhinder maximaal te (blijven) benutten. Maatregelen in de openbare ruimte kunnen aanvullend helpen om het windklimaat verder te optimaliseren. Het is daarom van belang om een kwantitatief onderzoek al in de MER-fase uit te voeren. Aanpassingen aan het ontwerp, zoals aanpassingen aan de afstand tussen gebouwen, de hoogte van gebouwen en de vorm van gebouwen zijn dan nog mogelijk.

Bij hoogbouw is ook bezonning en schaduwwerking van belang. Deze aspecten zijn niet beschreven of beoordeeld in het MER.

⁹ Een recreatieroute ('het dwaalspoor') door het groen-blauwe casco en langs de verschillende kavels is wel beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan.

¹⁰ In het MER is uitgegaan van een maximale hoogte van 90 meter. In het bestemmingsplan is 70 meter als maximale hoogte aangehouden.

¹¹ Zie bijlage 17 bij de toelichting van het bestemmingsplan.

De Commissie adviseert om in een aanvulling op het MER, voorafgaand aan de besluitvorming, een kwantitatief windhinderonderzoek, bezonnings- en schaduwonderzoek uit te voeren. Breng daarbij in ieder geval mogelijke hinder in beeld op sport-, speel- en ontmoetingsplaatsen, terrassen en bij loop- en fietsroutes. Geef aan welke stedenbouwkundige of -ontwerpmaatregelen mogelijk zijn om windhinder en/of schaduwwerking te beperken.

Hittestress

In de MER, het bestemmingsplan en bijbehorende documenten is de focus gelegd op het beperken van hittestress buiten de gebouwen. Daar is de verwachting dat met ongeveer evenveel groen en blauw meer bouwmassa gekoeld kan worden. In het MER is het effect op hittestress neutraal beoordeeld. Omdat onzeker is of de temperatuur in de buitenruimte wijzigt ten opzichte van de referentiesituatie, is deze beoordeling niet navolgbaar. Een toename van hittestress in het gebied is niet uit te sluiten.

De Commissie beveelt aan in de volgende ontwerpfase een kwantitatief onderzoek uit te voeren naar hittestress en waar nodig ontwerpmaatregelen te treffen. Daarnaast beveelt ze aan om te verkennen hoe opgevangen regenwater ingezet kan worden in droge perioden voor het tegengaan van hittestress en voor andere functies.

2.4 Water

Waterberging

In het MER is het effect op de oppervlaktewaterkwantiteit positief beoordeeld. Onderbouwing voor de beoordeling is dat het verhard oppervlak afneemt, en dat de eis is gesteld om de eerste 10 mm aan hemelwater lokaal te laten infiltreren.

De Commissie constateert dat de eis van 10 mm erg beperkt is en niet aansluit bij het beleid van gemeente Stichtse Vecht en het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR). Voor nieuwbouw hanteren zowel de gemeente als het Hoogheemraadschap het uitgangspunt om 50 mm neerslag per perceel (op particulier terrein), en 70 mm in totaal te kunnen verwerken bij piekbuien.¹² Dit is in de Watertoets ook als ontwerputgangspunt meegegeven (zie pagina 16 van de Watertoets). Dit uitgangspunt is echter niet overgenomen in het MER of in het bestemmingsplan.

Doordat in het MER en in de Watertoets geen kwantitatief onderzoek is gedaan, is de waterbergingsopgave voor het gebied onduidelijk. Met de beperkte eis van 10 mm waterberging op de percelen, bestaat het risico op wateroverlast bij piekbuien. Dit blijkt ook uit de Watertoets en de in het MER bijgevoegde stresstest, waarin is aangegeven dat in het plangebied een grote opgave voor waterberging ligt. De Commissie kan daarmee de positieve effectbeoordeling in het MER niet volgen.

Waterberging is vooral voorzien in het groen-blauw casco, dat aan de randen van het plangebied ligt. Onduidelijk is hoe water van het midden van het plangebied naar de randen

¹² Zie de Watertoets, bijlage 16 bij de toelichting van het bestemmingsplan. De range is 40 – 70 mm. Dit uitgangspunt komt voor uit de provinciale afspraken gemaakt in de regionale adaptatie strategie (RAS).

wordt afgevoerd en of dit voldoende is om wateroverlast rondom de gebouwen te voorkomen.

De Commissie adviseert om in een aanvulling op het MER, voorafgaand aan de besluitvorming, een kwantitatief onderzoek uit te voeren naar de waterbergingsopgave voor het gebied. Breng in beeld of de voorziene waterbergingen voldoende capaciteit hebben en welke aanvullende maatregelen worden genomen als dit niet het geval blijkt. Geef ook aan hoe hemelwater vanaf de kavels naar het groen-blauw casco wordt afgevoerd. Toon aan dat het geheel aan maatregelen voldoende is om wateroverlast ter plaatse van de gebouwen te voorkomen. Laat daarbij ook zien in hoeverre binnen het bestemmingsplan aan de ontwerpuitgangspunten uit de Watertoets kan worden voldaan.

Grondwater

De Commissie constateert dat bij de beschrijving van de bodemopbouw in de Watertoets een grof model is gebruikt. Hierdoor is de toplaag niet goed vast te stellen. Bijvoorbeeld is niet goed vast te stellen wat de bodemsoorten aan maaiveld zijn en of het gebied of delen daarvan eerder zijn opgehoogd.

De Watertoets geeft aan dat de grondwaterstand in een groot deel van het gebied rond de 60–70 centimeter onder maaiveld ligt. Volgens de normen van de gemeente en het Hoogheemraadschap voldoet dit net niet aan de ontwateringseisen. In het MER is niet verkend of deze grondwaterstanden in de toekomst min of meer gelijk blijven bij de voorgestelde maatregelen aan bijvoorbeeld extra infiltratie of aanleg van (parkeer)kelders.

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om kelders in te richten tot zes meter diepte. In het MER zijn de effecten op de grondwaterstanden en risico's voor opbarsten van de bodem door grondwater niet verkend. Daarmee is het MER niet in lijn met de Watertoets en de voorschriften van het Hoogheemraadschap.

Het effect op grondwaterkwantiteit is in het MER neutraal beoordeeld. De beschikbare informatie is echter van onvoldoende detailniveau om het effect van de ontwikkelingen navolgbaar te kunnen beoordelen.

De Commissie adviseert om in een aanvulling op het MER, voorafgaand aan de besluitvorming, de huidige en toekomstige grondwatersituatie in relatie met de bodemopbouw nauwkeuriger te onderzoeken. Weeg op basis hiervan af in hoeverre het plaatsen van kelders tot grondwaterproblemen kan leiden. Beschouw ook of infiltreren van hemelwater in dit plangebied de juiste optie is.

2.5 Natuur

Voor het bepalen van de effecten op natuur is een uitgebreid onderzoek uitgevoerd. Wel ontbreekt belangrijke informatie over soortenbescherming. Daarnaast heeft de Commissie nog een aantal aanbevelingen. Deze zijn in de onderstaande paragrafen nader toegelicht.

Soortenbescherming

In 2021 is voor het gebied een quickscan beschermde soorten uitgevoerd. Daarin is het (potentiële) voorkomen van beschermde soorten in het gebied onderzocht. In het gebied zijn onder andere (mogelijk) vleermuizen, kleine marterachtigen en de steenmarter, broedvogels en reptielen aanwezig.

In het MER is het effect op beschermde soorten van sterk negatief (--) naar neutraal (0) veranderd ten opzichte van de referentiesituatie, omdat effecten met maatregelen kunnen worden voorkomen. De maatregelen zijn echter niet gespecificeerd. Ook wordt het nader onderzoek doorgeschoven naar een volgende fase. Hierdoor is de neutrale beoordeling onvoldoende onderbouwd en is onzeker welke risico's vanuit soortenbescherming spelen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

De Commissie adviseert in een aanvulling op het MER, voorafgaand aan de besluitvorming het voorkomen van beschermde soorten nader in beeld te brengen. Geef aan of effecten voldoende gemitigeerd of gecompenseerd kunnen worden en in hoeverre de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan daarmee aannemelijk is.

Stikstofeffecten op Natura 2000-gebieden

Bijlage 7 van het MER onderbouwt dat er bij een slim gefaseerde uitvoering van het voornemen per saldo minder stikstof wordt uitgestoten dan in de referentiesituatie, waarin al gebouwen aanwezig en in gebruik zijn. De Commissie deelt de conclusie dat er dan ook geen extra stikstofschaade dreigt voor gevoelige habitats in de nabije Vechtplassen, een Natura 2000-gebied.

Tegelijkertijd is, zeker in de bouwfase, het stikstofsaldo krap en zijn de uitgangspunten van de berekening minder helder doordat deelontwikkelingen van de voorgenomen activiteit al gestart zijn. Zo is voor het deelgebied 'het Kwadrant' de referentie-stikstofberekening gebaseerd op een bruto vloeroppervlak aan kantoorruimte, terwijl de Fujitsu-toren in werkelijkheid al getransformeerd is naar een woonbestemming.

De Commissie beveelt aan om bij de verdere bouwactiviteiten te borgen dat de beschikbare 'stikstofruimte' niet overschreden wordt. Om dezelfde reden is het in de gebruiksfase van belang te evalueren dat de emissies uit gemotoriseerd verkeer niet uitstijgen boven de getallen uit het MER.

Groenstructuur

Het groen-blauw casco bestaat grotendeels uit beplantingsstroken en watergangen die er al zijn. In de plansituatie wordt aan deze bestaande groenstructuur een groot aantal nieuwe functies toegevoegd. Het gaat om fiets- en wandelpaden, extra waterberging en een toename van activiteiten door nieuwe inwoners die in een prettige natuurrijke omgeving willen sporten, wandelen of vertoeven. Dit betekent dat de kwaliteit en samenhang van de natuur/het groen onder druk staan. Het MER onderkent dit ook, ondanks veel extra groen bij de afzonderlijke gebouwen (zie figuur 8-10 uit het MER).

Het MER geeft aan dat in het voorlopig en definitief VKA negatieve effecten verminderd of zelfs weggenomen kunnen worden door gerichte maatregelen. De mogelijkheden voor

mitigatie en compensatie binnen het plangebied zijn echter beperkt, doordat er weinig ruimte is om extra groen te realiseren.

Omwille van de negatieve score op de gemeentelijk groenstructuur, ook in het definitief VKA, beveelt de Commissie aan om voor compensatie ook naar mogelijkheden buiten het plangebied te kijken. Bij een groeiende bevolking is juist een sterke en samenhangende groenstructuur gewenst. Een mogelijkheid ligt wellicht in het benutten van vrijkomende asfaltruimte door aanpassingen aan de wegstructuur van de Maarssenbroeksedijk en Ruimteweg, zie ook paragraaf 2.2 van dit advies.

Natuurinclusieve inrichting van het gebied

In het MER wordt een natuurinclusieve inrichting als kans benoemd. De Commissie vindt het positief dat hiervoor aandacht is. In het MER en bestemmingsplan wordt echter alleen op hoofdlijnen uitgewerkt wat hieronder wordt verstaan.

De Commissie beveelt aan om de goede aanzet in de bestemmingsplanregels hiertoe nog concreter invulling te geven. Geef daarbij aan welk 'samenhangend ecologisch systeem' de gemeente beoogt, en wat de 'op het Ruimtekwartier toegesneden ecologische streefwaarden' zijn.

2.6 Landschap

In het MER is het effect van het plan op het landschap positief (+) beoordeeld, vanwege het groen-blauw casco. Over architectuur, materiaal en kleur was bij het opstellen van het MER onvoldoende informatie beschikbaar om deze onderdelen mee te kunnen wegen in de beoordeling. Wel is aangegeven dat er kansen liggen om ook op deze onderdelen meerwaarde te creëren.

De positieve effectbeoordeling is voor de Commissie niet navolgbaar in relatie tot de sterk negatieve beoordeling van de gemeentelijke groenstructuur (zie ook paragraaf 2.5 van dit advies). De groenstructuur rond het plangebied is in de huidige situatie al grotendeels aanwezig. Onduidelijk is hoe de kwaliteit van deze groenstructuur wordt verbeterd om meerwaarde te creëren ten opzichte van de huidige situatie. Tegelijkertijd wordt immers de nodige infrastructuur toegevoegd aan het casco, zoals ook opgemerkt in paragraaf 2.5. Dit leidt in de toekomstige situatie al snel tot minder groen.

De Commissie adviseert om in een aanvulling op het MER, voorafgaand aan de besluitvorming, de positieve effectbeoordeling voor het aspect landschap navolgbaar te onderbouwen of aan te passen.

Extra (aantrekkelijk) groen kan bij de gebouwen worden gecreëerd. Hetzelfde geldt voor meerwaarde op gebied van architectuur en materiaalgebruik. De kwaliteit van beide is afhankelijk van de ontwikkelaars. De ontwikkelkaders¹³ geven goede suggesties die kunnen bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit. De kaders zijn echter weinig specifiek en geven de

¹³ Zie bijlagen bij de Toelichting van het bestemmingsplan.

ontwikkelaars nog veel vrijheid. De Commissie beveelt aan de kaders toe te snijden op een aantrekkelijke leefomgeving, inclusief beeldkwaliteit, voor het Ruimtekwartier.

2.7 Energie

In het MER (paragraaf 8.4.1) zijn verschillende maatregelen verkend voor het opwekken van duurzame energie. Maatregelen, zoals het plaatsen van zonnepanelen boven parkeerplaatsen of de realisatie van warmte-koude opslag (WKO), hebben impact op ruimtegebruik en milieu. De effecten van energiemaatregelen zijn in het MER niet beoordeeld. Hierdoor is onduidelijk wat de impact is op bijvoorbeeld het landschap en de bodem. Ook is onduidelijk waar binnen het plangebied dergelijke maatregelen worden ingepast. In de verbeelding van het bestemmingsplan lijkt hiervoor geen ruimte te zijn gereserveerd.

In het MER wordt aangegeven dat naar verwachting de wettelijk BENG norm niet wordt gehaald. De positieve (+) effectbeoordeling in tabel 8.8 van het MER lijkt hierdoor een te gunstige inschatting. De Commissie beveelt aan de energiemaatregelen en effectiviteit daarvan te verduidelijken in de volgende ontwerpfase.

2.8 Monitoring

Het MER geeft een aanzet voor monitoring en evaluatie. Het MER stelt dat voor verkeersintensiteiten in en rond het gebied en geluidsbelasting in en om het gebied monitoring extra van belang is. Delen van het plan zijn nog niet concreet genoeg om effecten met zekerheid in te kunnen schatten. Ook is sprake van knelpunten waarvoor maatregelen nodig zijn die nog verder uitgewerkt worden. De Commissie kan zich hierin vinden. Tegelijkertijd constateert ze dat de wijze van monitoring nog niet voldoende is uitgewerkt voor:

- **Biodiversiteit, hittestress, windhinder, wateroverlast en gezondheid zijn niet meegenomen.** Ook voor deze aspecten speelt onzekerheid over de effecten van het plan. Dergelijke onzekerheden hangen bijvoorbeeld samen met het feit dat het detailontwerp¹⁴ nog niet volledig is uitgewerkt. Zodra dat detailontwerp er wel is, moet dat gespiegeld worden aan de conclusies uit het MER.
- **Indicatoren en verantwoordelijkheden niet duidelijk.** Het MER geeft niet aan met welke indicatoren de monitoring plaatsvindt en wie de monitoring uitvoert (gemeente of ontwikkelaars).
- **Maatregelen om in te grijpen en verantwoordelijkheden niet benoemd.** Het MER benoemt geen maatregelen om in te grijpen als de milieueffecten anders ontwikkelen dan gewenst, en welke partij dan verantwoordelijk is voor het treffen van die maatregelen.

De Commissie adviseert in een aanvulling op het MER, voorafgaand aan de besluitvorming, de wijze van monitoring verder uit te werken en maatregelen 'achter de hand' te beschrijven.

¹⁴ Daarmee bedoelt de Commissie het ontwerp op plotniveau.

BIJLAGE 1: Projectgegevens toetsing

Toetsing door de Commissie

De Commissie bestaat uit een werkgroep van deskundigen. Deze werkgroep beoordeelt of het MER de benodigde milieu-informatie bevat en of deze juist is. Als er informatie ontbreekt of onjuist is, beoordeelt de Commissie of zij die essentieel vindt. Dat is het geval als aanvullende informatie in haar ogen kan leiden tot andere afwegingen. Dan adviseert de Commissie de ontbrekende of gecorrigeerde informatie alsnog beschikbaar te stellen, voordat het besluit wordt genomen. Om zich goed op de hoogte te stellen van de situatie heeft de werkgroep het gebied bezocht waar milieugevolgen kunnen optreden. Meer informatie over de [Commissie](#) en over haar [werkwijze](#) vindt u op onze website.

Samenstelling van de werkgroep

Bij dit project bestaat de werkgroep uit:

ir. Tilly Fast

mr. drs. Petrus Cornelis Gerardus Glas (voorzitter)

drs. Allard van Leerdam

Margo Meeuwissen MSc

ing. Ben Peters

Michelle Vanderschuren MSc (secretaris)

Besluit waarvoor dit milieueffectrapport is opgesteld

Bestemmingsplan.

Waarom wordt hiervoor een milieueffectrapport opgesteld?

Voor projecten die grote milieugevolgen kunnen hebben, kan in Nederland een milieueffectrapport (MER) vereist zijn. Dit project valt onder de regelgeving van voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet (1 januari 2024). Voor deze procedure volgt daarom nog uit [onderdelen C en D van de bijlage bij het voormalige Besluit milieueffectrapportage](#) (namelijk D11.2) dat een MER vereist is. Daarom wordt een project –MER opgesteld.

Bevoegd gezag besluit

Gemeenteraad van gemeente Stichtse Vecht.

Initiatiefnemer besluit

College van burgemeester en wethouders van gemeente Stichtse Vecht.

Heeft de Commissie ook zienswijzen en adviezen bij haar advies betrokken?

Het bevoegd gezag heeft de Commissie niet in de gelegenheid gesteld om zienswijzen en adviezen bij haar advies te betrekken.

Waar vind ik de stukken die de Commissie heeft beoordeeld?

U vindt de projectstukken die bij het advies zijn gebruikt, door op www.commissiemer.nl projectnummer [3769](#) in te vullen in het zoekvak.

Commissie voor de milieueffectrapportage
A. v. Schendelstraat 760
3511 MK Utrecht

t 030-2347666
e mer@eia.nl
w commissiemer.nl



Meer inzicht nodig in effecten Ruimtekwartier op leefomgeving, natuur en klimaat

De kwaliteit van de woon- en leefomgeving in het Ruimtekwartier te Maarsssen is nog niet volledig in beeld. Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt bijvoorbeeld nog niet welke geluid- en windhinder nieuwe bewoners zullen ervaren. Dat zegt de Commissie voor de milieueffectrapportage in haar advies over het milieueffectrapport (MER). Gemeente Stichtse Vecht had de Commissie gevraagd dit rapport te beoordelen.

Gemeente Stichtse Vecht wil de kantoor- en bedrijvenlocatie Planetenbaan en het Kwadrant tot woonlocatie herontwikkelen. In het gebied mogen circa 2.300 woningen komen. Daarnaast zijn commerciële functies en maatschappelijke bedrijfsruimtes gepland. Het gebied moet een stedelijke uitstraling krijgen, omgeven door groen.

In het rapport is wel onderzoek gedaan aan de geluidsniveaus in het gebied, maar is nog niet onderzocht in welke mate de nieuwe bewoners van het Ruimtekwartier daar hinder van zullen ondervinden. Ook van de windhinder rondom de gebouwen is nog geen volledig beeld. Hierdoor is onduidelijk in hoeverre sprake is van een gezond woon- en leefklimaat. Een andere plaatsing, vorm of hoogte van de gebouwen kan hierop mogelijk een gunstige invloed hebben. Dat zegt de Commissie in haar advies.

Het ontwerp heeft ook invloed op natuur, landschap en klimaat. Mogelijk bieden aanpassingen aan het ontwerp of andere maatregelen kansen om de natuur te versterken en de klimaatrobuustheid van het gebied te verbeteren. De Commissie heeft geadviseerd om de ontbrekende inzichten aan te vullen voor een besluit te nemen over het bestemmingsplan.

De onafhankelijke Commissie mer is bij wet ingesteld en adviseert over de inhoud en de kwaliteit van milieueffectrapporten. Zij stelt voor ieder project een werkgroep samen van onafhankelijke deskundigen. De Commissie schrijft geen milieueffectrapporten, dat doet de initiatiefnemer. Het bevoegd gezag - in dit geval de gemeenteraad van gemeente Stichtse Vecht - besluit over het project. Zie ook www.commissiemer.nl.