

Aanmeldnotitie m.e.r. Stuartweg 3 Vianen

Gemeente Vijfheerenlanden

30 juli 2026

Inhoud:

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
2.	Beschrijving initiatief	4
2.1	Ligging en huidige locatie.....	4
2.2	Toekomstig plan.....	4
2.3	Omvang en aard van het project	5
2.4	Samenhang met andere projecten	6
3.	Wettelijk kader en m.e.r.-beoordeling.....	7
3.1	Regelgeving milieueffectrapportage.....	7
3.2	Toetsing aan Bijlage V Omgevingsbesluit.....	7
3.3	Passende beoordeling Natura 2000.....	7
3.4	Benodigde besluiten	7
4.	Plaats van het project.....	9
4.1.	Bestaand ruimtegebruik	9
4.2	Gevoelige gebieden en functies.....	9
4.3	Natuur en ecologische waarden	9
4.4	Archeologische, cultuurhistorische en landschappelijke waarden.....	9
4.5	Bestaande milieubelasting en omgeving	10
5.	Kenmerken van de potentiële milieueffecten.....	11
5.1	Algemeen	11
5.2	Verkeer en parkeren	11
5.3	Geluid	11
5.4	Luchtkwaliteit.....	12
5.5	Natuur en stikstofdepositie	12
5.6	Bodem	12
5.7	Water	12
5.8	Externe veiligheid.....	13
5.9	Trillingen	13
5.10	Klimaat, duurzaamheid en gezondheid	13
5.11	Cumulatie van effecten.....	13
5.12	Eindconclusie milieueffecten	14

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op grond van het Omgevingsbesluit geldt voor plannen, projecten, activiteiten en besluiten die mogelijk belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben een verplichting om te beoordelen of een milieueffectrapportage (m.e.r.) moet worden doorlopen. Het doel van de m.e.r.-procedure is om milieubelangen volwaardig mee te wegen bij de voorbereiding en besluitvorming over plannen en projecten.

Binnen de m.e.r.-regelgeving wordt onderscheid gemaakt tussen m.e.r.-plichtige activiteiten en m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten. Bij m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten wordt beoordeeld of een project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Indien hiervan sprake is, moet alsnog een milieueffectrapport worden opgesteld.

Deze aanmeldnotitie heeft betrekking op de voorgenomen ontwikkeling aan de Stuartweg 3 te Vianen. Het plan voorziet in de realisatie van een nieuw bedrijfsgebouw met drie bedrijfshallen, kantoorfuncties en aanvullende sport-, horeca- en recreatieve voorzieningen. Met deze aanmeldnotitie wordt inzichtelijk gemaakt welke milieueffecten als gevolg van de ontwikkeling kunnen optreden. Op basis hiervan kan het bevoegd gezag beoordelen of sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en of het opstellen van een milieueffectrapport noodzakelijk is.

Voor de beoordeling van de mogelijke milieueffecten is gebruikgemaakt van de onderzoeken die zijn uitgevoerd in het kader van de Goede Onderbouwing van de Fysieke Leefomgeving (GOFLO) voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) voor de ontwikkeling aan de Stuartweg 3 te Vianen.

De betreffende onderzoeken maken onderdeel uit van de aanvraag omgevingsvergunning en zijn opgenomen als bijlagen bij de GOFLO. In deze aanmeldnotitie m.e.r. zijn de relevante conclusies uit deze onderzoeken samengevat en betrokken bij de beoordeling of de voorgenomen ontwikkeling kan leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

2. Beschrijving initiatief

2.1 Ligging en huidige locatie

De planlocatie ligt aan de Stuartweg 3 op het bedrijventerrein De Hagen aan de oostzijde van Vianen. Het perceel heeft een oppervlakte van circa 19.733 m² en maakt onderdeel uit van een bestaand bedrijventerrein.

De omgeving bestaat voornamelijk uit bedrijfsgebouwen, infrastructuur en overige bedrijfsfuncties. De locatie ligt binnen een stedelijke omgeving en wordt gekenmerkt door bestaande bebouwing en gebruik als bedrijventerrein.

Op de planlocatie was bedrijfsbebouwing aanwezig. Deze bebouwing is gesloopt. De voorgenomen ontwikkeling betreft de herontwikkeling van het bestaande bedrijfsperceel.



2.2 Toekomstig plan

Het plan voorziet in de realisatie van een nieuw bedrijfsgebouw op de locatie Stuartweg 3 te Vianen. Het gebouw bestaat uit drie bedrijfshallen met bijbehorende kantoorfuncties. Aan de voorzijde van het gebouw, langs de Stuartweg, worden twee kantoorvolumes (A en B) gerealiseerd. Aan de achterzijde van het gebouw wordt een derde kantoorvolume (C) gerealiseerd. De kantoorvolumes bestaan uit drie bouwlagen.

De bedrijfshallen worden gebruikt voor bedrijfs- en logistieke activiteiten. Binnen bedrijfshal A wordt voorzien in opslag van goederen. De bedrijfshallen B en C worden voornamelijk gebruikt voor het aan- en afvoeren van goederen. Voor de logistieke afhandeling worden aan de noord- en zuidzijde van het gebouw laaddocks gerealiseerd.

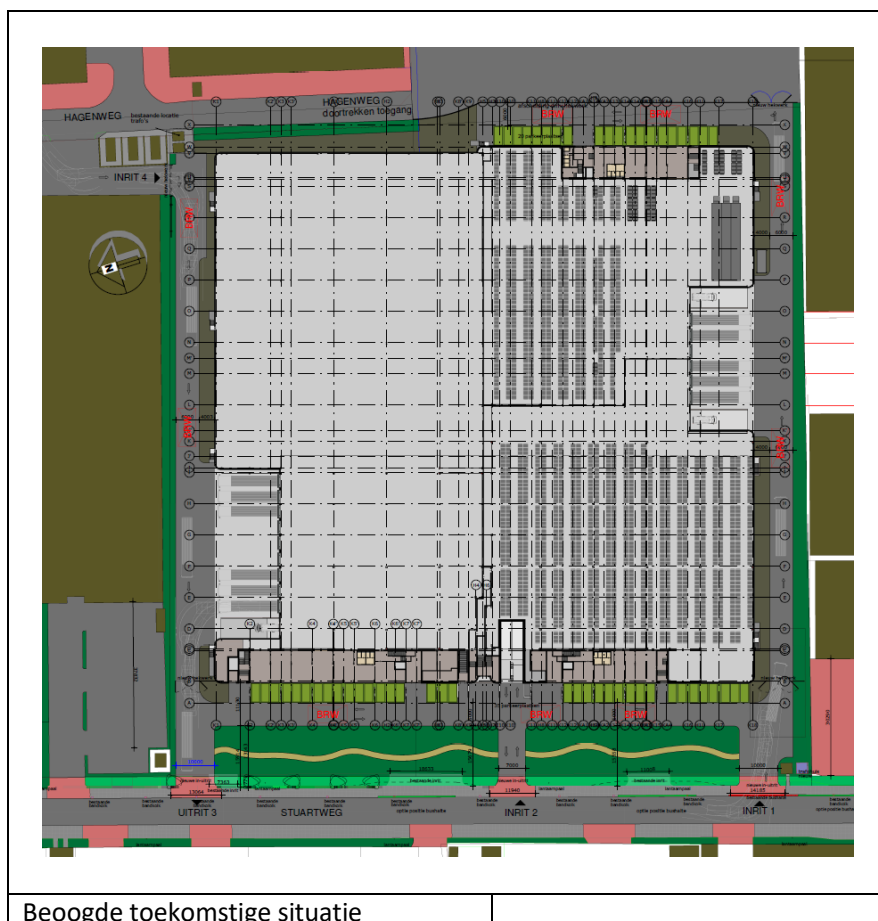
Een belangrijk onderdeel van het plan is de realisatie van een daktuin op een gedeelte van de bedrijfshallen en de kantoorvolumes A en B. Deze daktuin wordt ingericht met sport-,

horeca- en recreatieve voorzieningen. Hierbij wordt ruimte geboden aan sport- en spelvoorzieningen, vier padelbanen, waterpartijen en een horecagelegenheid met een binnen- en buitenterras.

Door de combinatie van bedrijfsfuncties met sport-, horeca- en recreatieve voorzieningen ontstaat meervoudig ruimtegebruik op het bestaande bedrijventerrein. De voorzieningen zijn bedoeld voor gebruikers van het bedrijfsgebouw en kunnen daarnaast buiten kantooruren ook door bezoekers van buitenaf worden gebruikt.

Onder het bedrijfsgebouw wordt een parkeergarage gerealiseerd met 194 parkeerplaatsen. Daarnaast worden op maaiveldniveau, op eigen terrein, 131 parkeerplaatsen aangelegd. Aan de overzijde van de weg worden nog eens 23 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee komt het totale aantal parkeerplaatsen uit op 348, waarmee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte van 345 parkeerplaatsen.

Daarnaast wordt voorzien in een in pandige fietsenberging met meer dan 150 fietsparkeerplaatsen. Zowel de parkeer- als de fietsvoorzieningen maken integraal onderdeel uit van de ontwikkeling en dragen bij aan een passende ontsluiting en een goed functionerende inrichting van het nieuwe gebruik.



2.3 Omvang en aard van het project

De ontwikkeling betreft de herontwikkeling van een bestaand bedrijfsperceel binnen het bedrijventerrein De Hagen. Er vindt geen uitbreiding van het bedrijventerrein plaats en er wordt geen nieuw onbebouwd gebied ontwikkeld.

Ten opzichte van de bestaande situatie bestaat de ontwikkeling uit de realisatie van een nieuw bedrijfsgebouw met een grotere bouwmassa en een intensiever gebruik van het perceel. Naast bedrijfsactiviteiten worden aanvullende sport-, horeca- en recreatieve functies toegevoegd.

Door de ligging binnen een bestaand bedrijventerrein en de aansluiting op bestaande infrastructuur vindt de ontwikkeling plaats binnen een reeds stedelijk ingericht gebied.

2.4 Samenhang met andere projecten

De ontwikkeling maakt onderdeel uit van de herontwikkeling van een bestaand bedrijfsperceel op het bedrijventerrein De Hagen. Er zijn geen bekende ontwikkelingen in de directe omgeving die in samenhang met dit project leiden tot belangrijke aanvullende milieueffecten.

De effecten van de ontwikkeling worden in deze aanmeldnotitie beoordeeld op basis van de huidige situatie, de voorgenomen ontwikkeling en de beschikbare onderzoeken naar de relevante milieuaspecten.

3. Wettelijk kader en m.e.r.-beoordeling

3.1 Regelgeving milieueffectrapportage

De regelgeving over milieueffectrapportage is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en hoofdstuk 11 van het Omgevingsbesluit. Het doel van milieueffectrapportage is om het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over plannen en projecten.

In bijlage V van het Omgevingsbesluit zijn activiteiten opgenomen waarvoor moet worden beoordeeld of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Afhankelijk van de aard en omvang van een activiteit kan sprake zijn van een m.e.r.-plicht, een m.e.r.-beoordelingsplicht of een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Bij de beoordeling of een milieueffectrapport noodzakelijk is, wordt aangesloten bij de selectiecriteria uit bijlage III van de Europese richtlijn milieueffectbeoordeling. Hierbij wordt gekeken naar de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten.

3.2 Toetsing aan Bijlage V Omgevingsbesluit

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van een bedrijfsgebouw met bedrijfsruimten, kantoren en aanvullende voorzieningen binnen een bestaand bedrijventerrein.

In bijlage V van het Omgevingsbesluit is de categorie J11 – stedelijk ontwikkelingsproject opgenomen als activiteit waarvoor een m.e.r.-beoordeling aan de orde kan zijn.

De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied en betreft de herontwikkeling van een bestaand bedrijfsperceel. Er is geen sprake van uitbreiding van het bedrijventerrein of een ontwikkeling op een nieuwe locatie. De omvang van het project en de aard van de activiteiten worden beoordeeld in relatie tot de omgeving en de mogelijke milieueffecten. Op basis van de kenmerken van het project wordt geconcludeerd dat sprake is van een activiteit waarvoor een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden.

3.3 Passende beoordeling Natura 2000

Een milieueffectrapportage kan ook noodzakelijk zijn wanneer sprake is van een passende beoordeling op grond van de Omgevingswet vanwege mogelijke effecten op Natura 2000-gebieden.

Voor de ontwikkeling aan de Stuartweg 3 is onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke effecten van stikstofdepositie. Uit de berekening blijkt dat de bijdrage van het project op omliggende Natura 2000-gebieden niet leidt tot een toename van stikstofdepositie.

Omdat significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden zijn uitgesloten, is geen passende beoordeling noodzakelijk.

3.4 Benodigde besluiten

Voor de realisatie van het plan is een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) noodzakelijk. De ontwikkeling is namelijk niet volledig in overeenstemming met het tijdelijke omgevingsplan.

De m.e.r.-beoordeling maakt onderdeel uit van de voorbereiding van het besluit over de omgevingsvergunning. Het bevoegd gezag gebruikt deze aanmeldnotitie om te beoordelen of de ontwikkeling kan leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

4. Plaats van het project

4.1. Bestaand ruimtegebruik

De planlocatie is gelegen binnen het bestaande bedrijventerrein De Hagen in Vianen. Het perceel is onderdeel van een gebied dat is ingericht voor bedrijfsactiviteiten en beschikt over de daarbij behorende infrastructuur.

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats op een bestaand bedrijfsperceel. Er is sprake van herontwikkeling van een reeds gebruikte locatie waarbij bestaande bebouwing is verwijderd en wordt vervangen door nieuwbouw. Er vindt geen uitbreiding plaats van het bedrijventerrein en er wordt geen nieuw onbebouwd gebied aangesneden.

Door de ligging binnen bestaand stedelijk gebied wordt gebruikgemaakt van de aanwezige infrastructuur en voorzieningen. De ontwikkeling sluit daarmee aan bij het bestaande karakter en gebruik van de omgeving.

4.2 Gevoelige gebieden en functies

Bij de beoordeling van de plaats van het project is gekeken naar de aanwezigheid van gebieden en functies die gevoelig kunnen zijn voor milieueffecten.

De planlocatie ligt binnen een bedrijventerrein en wordt voornamelijk omgeven door bedrijfsfuncties. In de directe omgeving zijn geen woningen of andere gevoelige functies aanwezig. De dichtstbijzijnde woningen bevinden zich op ruime afstand van het plangebied. De locatie ligt niet binnen een beschermd natuurgebied, stiltegebied, grondwaterbeschermingsgebied of een gebied met bijzondere landschappelijke waarden. Gezien de ligging en het huidige gebruik van de omgeving is sprake van een locatie met een beperkte gevoeligheid voor nieuwe milieueffecten.

4.3 Natuur en ecologische waarden

De planlocatie bestaat voornamelijk uit bebouwd en verhard terrein. Door het huidige gebruik als bedrijventerrein zijn de ecologische waarden binnen het plangebied beperkt. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft de Uiterwaarden Lek op een afstand van circa 6,5 kilometer van het plangebied. Door de afstand tot dit gebied, de ligging binnen bestaand stedelijk gebied en de aard van de ontwikkeling zijn directe effecten op Natura 2000-gebieden niet te verwachten.

Voor het project is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd. Uit deze berekening blijkt dat het project geen toename van stikstofdepositie veroorzaakt op Natura 2000-gebieden.

4.4 Archeologische, cultuurhistorische en landschappelijke waarden

Binnen het plangebied geldt op grond van het tijdelijke omgevingsplan de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4a'. Hierdoor bestaat ter plaatse een archeologische verwachtingswaarde.

Voor de ontwikkeling is archeologisch onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat in delen van het plangebied mogelijk archeologische resten aanwezig zijn. Omdat de geplande

bodemingrepen deze waarden kunnen raken, wordt vervolgonderzoek uitgevoerd overeenkomstig het archeologisch advies.

De aanwezigheid van mogelijke archeologische waarden betekent dat bij de uitvoering van het project rekening wordt gehouden met de bescherming van het archeologisch bodemarchief. Op basis van de beschikbare informatie zijn geen belangrijke nadelige milieugevolgen te verwachten.

De planlocatie maakt onderdeel uit van een bestaand bedrijventerrein en heeft geen bijzondere landschappelijke waarde. Ook zijn geen cultuurhistorisch waardevolle structuren of objecten aanwezig die door de ontwikkeling worden aangetast.

4.5 Bestaande milieubelasting en omgeving

De omgeving van de planlocatie wordt gekenmerkt door bedrijfsactiviteiten, verkeer en bijbehorende stedelijke functies. Het bedrijventerrein heeft reeds een bepaalde mate van milieubelasting door het bestaande gebruik.

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats binnen deze bestaande bedrijfsomgeving en sluit aan bij het karakter van het gebied. Er worden geen nieuwe gevoelige functies toegevoegd die leiden tot beperkingen voor omliggende bedrijven.

Gezien de ligging en het bestaande gebruik van de omgeving worden geen bijzondere risico's of kwetsbaarheden verwacht.

5. Kenmerken van de potentiële milieueffecten

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden de mogelijke effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de fysieke leefomgeving beoordeeld. Daarbij wordt gekeken naar de aard, omvang en duur van mogelijke effecten en of deze effecten kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

De beoordeling is gebaseerd op de kenmerken van het project, de ligging van de locatie en de uitgevoerde onderzoeken.

5.2 Verkeer en parkeren

De voorgenomen ontwikkeling leidt tot een toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de toevoeging van bedrijfs-, kantoor-, sport-, horeca- en recreatieve functies.

De planlocatie is gelegen op bedrijventerrein De Hagen en beschikt over een goede verkeerskundige ontsluiting via de Stuartweg, met een directe aansluiting op de rijkswegen A2 en A27. Binnen de ontwikkeling worden meerdere in- en uitritten gerealiseerd, waardoor het verkeer over verschillende routes kan worden afgewikkeld en de verkeersbelasting wordt gespreid.

Ten behoeve van de ontwikkeling is een parkeerbalans opgesteld. Hieruit blijkt dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de geldende parkeernormen. De benodigde parkeerplaatsen worden gerealiseerd in een inpandige parkeergarage onder het bedrijfsgebouw en op maaiveldniveau op eigen terrein, aangevuld met parkeerplaatsen aan de overzijde van de weg.

Gelet op de goede bereikbaarheid van de locatie, de spreiding van de verkeersstromen en de voldoende parkeercapaciteit, leidt de ontwikkeling niet tot een onevenredige belasting van het omliggende wegennet en heeft deze geen onaanvaardbare gevolgen voor de verkeersveiligheid.

Conclusie: *Het aspect verkeer en parkeren leidt niet tot belangrijke nadelige milieugevolgen.*

5.3 Geluid

De ontwikkeling vindt plaats binnen een bestaand bedrijventerrein waar reeds sprake is van bedrijfsactiviteiten en verkeersbewegingen.

De mogelijke geluidseffecten bestaan voornamelijk uit verkeer, logistieke activiteiten en het gebruik van de sport- en horecavoorzieningen op de daktuin.

De dichtstbijzijnde woningen liggen op ruime afstand van de planlocatie. Daarnaast blijft de ontwikkeling gelegen binnen de bestaande bedrijfsomgeving. Hierdoor worden geen belangrijke geluidseffecten verwacht.

De ontwikkeling leidt niet tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat in de omgeving.

Conclusie: *Het aspect geluid leidt niet tot belangrijke nadelige milieugevolgen.*

5.4 Luchtkwaliteit

Door de ontwikkeling neemt het aantal verkeersbewegingen van en naar de locatie toe. Deze extra verkeersbewegingen kunnen invloed hebben op de concentraties luchtverontreinigende stoffen.

De bijdrage van het plan aan de concentraties fijnstof en stikstofdioxide is beoordeeld met de NIBM-tool. Uit deze beoordeling blijkt dat de bijdrage van het project onder de grenswaarde voor niet in betekenende mate bijdragen blijft.

De ontwikkeling veroorzaakt daarmee geen relevante verslechtering van de luchtkwaliteit.

Conclusie: *Het aspect luchtkwaliteit leidt niet tot belangrijke nadelige milieugevolgen.*

5.5 Natuur en stikstofdepositie

De ontwikkeling kan effecten hebben op natuurwaarden door bouwwerkzaamheden, gebruik van het gebouw en extra verkeersbewegingen.

Uit het uitgevoerde stikstofonderzoek blijkt dat het projecteffect op Natura 2000-gebieden maximaal 0,00 mol/ha/jaar bedraagt. Hierdoor zijn significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden uitgesloten.

De locatie biedt beperkt leefgebied voor beschermde soorten. Bij de uitvoering van werkzaamheden wordt rekening gehouden met de specifieke zorgplicht. Daarnaast worden natuurinclusieve maatregelen toegepast, zoals groene daken en groene gevels.

Conclusie: *Het aspect natuur leidt niet tot belangrijke nadelige milieugevolgen.*

5.6 Bodem

Voor de ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het toekomstige gebruik.

Er zijn geen sterke bodemverontreinigingen aangetoond die een belemmering vormen voor de realisatie van het plan. Bij grondwerkzaamheden wordt rekening gehouden met de geldende regels voor grondverzet.

Voor de beoordeling van de bodemkwaliteit wordt verwezen naar het verkennend bodemonderzoek dat onderdeel uitmaakt van de ruimtelijke onderbouwing.

Conclusie: *Het aspect bodem leidt niet tot belangrijke nadelige milieugevolgen.*

5.7 Water

Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling neemt het verharde oppervlak toe. Om de effecten hiervan op de waterhuishouding te mitigeren, worden binnen het plangebied verschillende maatregelen getroffen op het gebied van waterberging en klimaatadaptatie. Op basis van de waterbergingsopgave dient binnen het plangebied 460 m³ hemelwater te worden geborgen. Met de aanleg van twee wadi's, infiltratiekragen en dubbeldoeltanks onder de parkeervakken wordt in deze waterbergingsopgave voorzien. Deze voorzieningen dragen bij aan de opvang, berging en infiltratie van hemelwater, waardoor het watersysteem niet extra wordt belast.

Daarnaast wordt het plangebied groen ingericht, onder meer door de aanleg van een groene daktuin. Deze groene inrichting draagt bij aan het vasthouden van hemelwater, het verminderen van hittestress en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Gelet op de getroffen maatregelen wordt voldaan aan de benodigde waterbergingsopgave van 460 m³. De ontwikkeling heeft daarmee geen negatieve gevolgen voor de waterkwaliteit of het functioneren van het watersysteem.

Conclusie: *Het aspect water leidt niet tot belangrijke nadelige milieugevolgen.*

5.8 Externe veiligheid

Bij de beoordeling van externe veiligheid is gekeken naar mogelijke risico's als gevolg van gevaarlijke stoffen, transport en risicovolle activiteiten.

In de directe omgeving bevinden zich geen risicobronnen waarvan de risicocontouren over de planlocatie liggen. De ontwikkeling leidt daarnaast niet tot nieuwe risicovolle activiteiten.

Conclusie: Het aspect externe veiligheid leidt niet tot belangrijke nadelige milieugevolgen.

5.9 Trillingen

Binnen het plan worden geen activiteiten verwacht die leiden tot relevante trillingen voor de omgeving.

De ligging binnen een bestaand bedrijventerrein en de aard van de activiteiten geven geen aanleiding om negatieve effecten door trillingen te verwachten.

Conclusie: *Het aspect trillingen leidt niet tot belangrijke nadelige milieugevolgen.*

5.10 Klimaat, duurzaamheid en gezondheid

De ontwikkeling draagt bij aan een klimaatadaptieve inrichting door toepassing van groenvoorzieningen, een groene daktuin en groene gevels. Deze maatregelen dragen bij aan het beperken van hittestress, verbeteren de biodiversiteit en ondersteunen een gezonde werkomgeving.

Het gebouw wordt duurzaam uitgevoerd en voorzien van energiebesparende maatregelen.

Conclusie: *De ontwikkeling heeft geen negatieve milieugevolgen op het gebied van klimaat en gezondheid en levert op onderdelen een positieve bijdrage.*

5.11 Cumulatie van effecten

Bij de beoordeling is rekening gehouden met mogelijke cumulatie van milieueffecten met andere ontwikkelingen in de omgeving.

De ontwikkeling vindt plaats binnen een bestaand bedrijventerrein. Er zijn geen bekende ontwikkelingen die samen met dit project leiden tot belangrijke aanvullende milieugevolgen.

5.12 Eindconclusie milieueffecten

Uit de beoordeling van de kenmerken van het project, de plaats van het project en de mogelijke milieueffecten blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling niet leidt tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

Het opstellen van een milieueffectrapport is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie: *De ontwikkeling aan de Stuartweg 3 te Vianen kan zonder het doorlopen van een m.e.r.-procedure worden gerealiseerd.*