

Raadsvoorstel

Zaaknummer 1780139

Onderwerp: Bindend advies inzake aanvraag omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor de realisatie een bedrijfsgebouw ter hoogte van Stuartweg 1c Vianen

Vergaderdatum raad: 24 september 2026

Geheim: Nee
Steller: Sander de Kluijver
Portefeuillehouder: Wethouder Van Montfoort

Beslispunten

1. Een positief bindend advies te geven aan het college van B&W van de gemeente Vijfheerenlanden ten aanzien van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplan activiteit voor de realisatie een bedrijfsgebouw, met kenmerk OVR-2025-009489, ter hoogte van Stuartweg 1c Vianen.

Voorgeschiedenis

Met de principe-uitspraak van 6 november 2023 met kenmerk PV-2023-003094 heeft het college van B&W aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan voorliggend plan.

Inleiding

In november 2025 is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van bedrijfshallen met kantoren en het aanpassen van de in- en uitritten op het braakliggende bedrijventerrein aan de Stuartweg 1c in Vianen.

Het plan voorziet in de realisatie van een bedrijfsgebouw met drie bedrijfshallen en bijbehorende kantoorruimten. Op een deel van het dak, aan de zijde van de Stuartweg, wordt ruimte geboden voor sport-, horeca- en recreatieve functies. Op het buitenterrein worden laad- en losvoorzieningen voor vrachtverkeer en parkeerplaatsen voor personeel en bezoekers gerealiseerd. Onder het gebouw wordt een ruime parkeerkelder aangelegd voor zowel motorvoertuigen als fietsen. Een deel van de parkeerbehoefte wordt opgevangen op privaat terrein binnen een acceptabele loopafstand van het plangebied. Aan de zijde van de Stuartweg wordt, vóór de voorgevel van het gebouw en de parkeerplaatsen, een groenstrook aangelegd. Daarnaast worden de bestaande uitritten van het perceel verplaatst.

Het voorgenomen plan past niet binnen de geldende regels van het omgevingsplan. Medewerking aan het initiatief is mogelijk door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om op deze aanvraag te beslissen.

Een omgevingsvergunning voor een BOPA kan uitsluitend worden verleend indien sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Ter onderbouwing hiervan is een Goede (Ruimtelijke) Onderbouwing van de Fysieke Leefomgeving (GoFlo) opgesteld, inclusief de daarbij behorende onderzoeken. Hieruit blijkt dat het initiatief past binnen de relevante wet- en regelgeving van het Rijk, de provincie, de gemeente en het waterschap. Tevens wordt aangetoond dat het plan zowel milieukundig als ruimtelijk inpasbaar is.



Op grond van de door de gemeenteraad vastgestelde 'Aanwijzingslijst adviesrecht en verplichte participatie bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten gemeente Vijfheerenlanden' is voor deze aanvraag een bindend advies van de gemeenteraad vereist. Het college dient dit bindende advies bij de besluitvorming in acht te nemen en is daaraan gebonden.

Gelet op de uitgevoerde onderzoeken en de ruimtelijke onderbouwing wordt voorgesteld de gemeenteraad te verzoeken een positief bindend advies uit te brengen over de aanvraag voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Beoogd effect

- Een duurzaam en efficiënt gebruik van bedrijfsgronden
- Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Argumenten

1.1 Bindend advies is nodig van de gemeenteraad.

Voorliggend plan is getoetst aan de omgevingsplanregels. De bestemmingsplannen zijn van rechtswege onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan gemeente Vijfheerenlanden. Zolang het tijdelijk deel van het omgevingsplan nog niet is omgezet naar een definitief deel wordt voor wat betreft de planologische mogelijkheden getoetst aan de bestemmingsplannen. Zo ook in dit geval. Er is onder meer getoetst aan de bestemmingsplannen 'De Biezen - De Hagen' (2012), 'Paraplubestemmingsplan wonen en parkeren' (2021) en 'Paraplubestemmingsplan Archeologie Vijfheerenlanden' (2024). Het plan is op drie punten in strijd met de regels van eerstgenoemde bestemmingsplan, te weten:

- overschrijding maximum bouwhoogte van 10 m tot een bouwhoogte van ca. 25 m (incidenteel);
- toevoegen sport, horeca en recreatiefunctie terwijl deze functies ter plekke niet zijn toegestaan;
- de parkeervoorziening voor zover gelegen in de 'representatieve zone' neemt meer dan 50% van de breedte van de bedrijfskavel in.

Medewerking aan het plan is enkel mogelijk met toepassing van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) of een wijziging van het omgevingsplan. In dit geval heeft de initiatiefnemer aanvraag voor een BOPA ingediend. De verplaatsing en vergroting van de uit- en inritten maken onderdeel uit van deze aanvraag.

De gemeenteraad van de gemeente Vijfheerenlanden heeft met de vaststelling van de 'Aanwijzingslijst adviesrecht en verplichte participatie bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten gemeente Vijfheerenlanden' (vastgesteld bij raadsbesluit 9 juni 2022 en bij raadsbesluit van 5 juni 2025 partiel gewijzigd) bepaald dat bij een aantal gevallen de gemeenteraad een bindend advies geeft aan het college van B&W en participatie is verplicht. Voorliggend plan valt hoofdzakelijk in de categorie 'Bedrijven'. Het plan voorziet in de nieuwbouw van een bedrijfsgebouw (met inbegrip van bijbehorend terrein, bijbehorende bebouwing en voorzieningen) waar meer dan 1500 m² netto vloeroppervlakte is gemoeid. Zodoende dient het college van B&W in het kader van deze BOPA om bindend advies te vragen bij de gemeenteraad. Met inachtneming van het bindend advies van de gemeenteraad neemt het college het besluit over de aanvraag.

1.2 Plan past binnen beleid en visie van gemeente Vijfheerenlanden.

Voorliggend plan levert een bescheiden bijdrage aan diverse ambities uit onze omgevingsvisie, zoals de ambitie ten aanzien duurzame werkgelegenheid, het voorzieningenniveau en de stimulans voor positieve gezondheid.



Het bedrijfsgebouw is gelegen op het bedrijventerrein De Biezen - De Hagen en is zodoende gesitueerd in een gebied dat zowel ruimtelijk als functioneel gezien is geënt op bedrijvigheid. Na de nieuwbouw van het bedrijfsgebouw zullen drie huurders de bedrijfshallen en bijbehorend kantoor betrekken. Er zijn nu huurders voorzien in de bedrijfstak van opslag en distributie, een arbeidsextensieve bedrijfstak. In de analyse van dit bedrijventerrein in het kader van de visie 'Van bedrijventerreinen naar werklandschappen' wordt dit beeld bevestigd, namelijk dat het terrein verantwoordelijk is voor belangrijk deel van de werkgelegenheid binnen de gemeente, waarbij de banendichtheid weliswaar beperkt is maar de indirecte werkgelegenheid en toevoegde waarde hoog. De bereikbaarheid van het terrein is goed. Het bedrijventerrein heeft voor nu en in de toekomst alle mogelijkheid om goed te functioneren als bedrijventerrein. De werkgelegenheid die (direct en indirect) gecreëerd wordt na de ingebruikname van het pand kan duurzaam in stand worden gehouden. Met het toevoegen van horeca en sport op het dak van het bedrijfsgebouw worden enkele voorzieningen toegevoegd aan het lokale voorzieningenniveau. Deze functies stimuleren de onderlinge ontmoeting en een actieve levensstijl.

Voorliggend plan is tevens uitgewerkt in lijn met de eerder genoemde visie op werklandschappen. Daarbij wordt ingezet op een efficiënter gebruik van het bedrijfsareaal door middel van hoger bouwen, dubbel ruimtegebruik en ondergronds parkeren. Daarnaast draagt het plan bij aan het waardevast, toekomstbestendig en gevarieerd maken van het bedrijfsvastgoed. Ook wordt de representatieve zone aan de voorzijde van het bedrijfsgebouw en een deel van het dak beperkt vergroend. Hiermee ontstaat een aantrekkelijk werklandschap waar bedrijven efficiënt kunnen opereren en waar het prettig werken is. Voorgaande wordt ook onderschreven in de gebiedsvisie Vianen in het scenario 'Toekomstbestendige Werkstad'. Kortheidshalve en vanwege de beperkte toegevoegde waarde bij hetgeen als geschreven is, wordt de toetsing aan de gebiedsvisie niet uitvoerig beschreven in dit argument.

1.3 Het plan is ruimtelijk en milieutechnisch inpasbaar.

De planlocatie is gelegen op een bedrijventerrein waar het bij regel al is toegestaan om een bedrijf te voeren tot milieucategorie 3.2 en er ruime bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn op de bedrijfskavel. De bedrijvigheid die zal plaatsvinden in het beoogde bedrijfsgebouw valt qua milieucategorisering binnen de perken. Een verhoging van de bouwhoogte van het bedrijfsgebouw, midden op het bedrijventerrein en op enige afstand van de openbare weg, is stedenbouwkundig aanvaardbaar en doet niet onevenredig af aan de afbreuk van het stedenbouwkundig beeld ter plekke en de beleving ervan, met dien verstande dat voor het hoofdvolume de maximale bouwhoogte van 10 m met ca. 6 m wordt overschreden en op het hoogste punt (incidenteel) met 15 m ter plaatse van het gebouw voor de padelbanen. De overschrijding van de parkeermogelijkheden in de representatieve zone is met de beoogde aanleg en instandhouding van de groenstrook aan de straatzijde, ruimtelijke aanvaardbaar. Wat dat betreft is het nieuwe bedrijfsgebouw zowel ruimtelijk als milieutechnisch inpasbaar op de locatie, met dien verstande dat bij het bedrijfsgebouw voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd, de nieuwe in- en uitritten verkeersveilig worden aangelegd en wordt voorzien in een adequate waterhuishouding.

De inpassing van de horeca-, sport- en recreatiefunctie is ruimtelijk en functioneel gezien een ondergeschikt onderdeel van het bouwplan. Het benutten van een deel van het dak van het bedrijfsgebouw voor deze functies heeft meerwaarde, heeft geen negatieve impact op het straatbeeld of beeldkwaliteit ter plekke en is relatief eenvoudig in te passen op een (t.z.t.) bestaand gebouw. Het toevoegen van deze functies veroorzaakt geen (milieu)overlast voor nabijgelegen functies en/of milieugevoelige objecten of belemmeringen in de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.



Ten behoeve van dit plan zullen bepaalde milieuaspecten nader onderzocht en gemotiveerd moeten worden. Op moment van schrijven is het nader onderzoek en nadere motivering van de milieuaspecten nog niet afgerond, laat staan de beoordeling ervan door de Omgevingsdienst Utrecht (ODU). Er zijn geen onoverkomelijke milieukundige belemmeringen voor de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van het plan. Omwille van de doorlooptijd van onderzoeken, beoordeling ervan en de beperkte ruimte in de agenda van de gemeenteraad is niet gewacht tot het plan volledig is uitgewerkt en beoordeeld, maar wel zover dat met grote zekerheid kan worden gezegd dat het plan haalbaar en uitvoerbaar is en sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

1.4 Bestuurlijk overlegpartners kunnen onder voorwaarden instemmen met het plan.

Het (bestuurlijk) vooroverleg is onder de Omgevingswet niet langer wettelijk voorgeschreven. Wel is het voor een goede belangenafweging nodig de overleg- en ketenpartners te betrekken bij de voorbereiding op de besluitvorming voor, in in dit geval, een omgevingsvergunning van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

Voorliggend plan is in het kader van het bestuurlijk vooroverleg voorgelegd aan de provincie Utrecht, Oasen, veiligheidsregio Utrecht en waterschap Rivierenland. De reacties zijn als volgt:

Provincie Utrecht

De provincie Utrecht geeft aan geen bezwaar te hebben tegen het plan aangezien er geen provinciale belangen gemoeid zijn met het plan.

Oasen

Oasen heeft tevens geen bezwaar tegen het plan aangezien er geen grondwerkzaamheden met grote diepte plaatsvinden en zodoende de kwaliteit van het grondwater geborgd is.

Veiligheidsregio Utrecht (VRU)

De VRU geeft aan dat het plan wat betreft omgevingsveiligheid akkoord is als er een extra brandkraan komt aan de Stuartweg om het gewenste niveau voor bluswatervoorzieningen te borgen. De aanvraag voor een nieuwe brandkraan op gemeentegrond is intern afgestemd en er ligt momenteel een verzoek bij Oasen voor de aansluiting van een nieuwe brandkraan op hun waterleiding. De bouwtechnische toetsing volgt te zijner tijd bij de aanvraag van de bouwvergunning (technisch).

Waterschap Rivierenland

De waterbelangen zijn onvoldoende meegewogen in de planvorming. Er kan niet beoordeeld worden of wordt voorzien in voldoende compenserende waterberging ten gevolge van de toename van het verhard oppervlak. De ruimtelijke onderbouwing is mede naar aanleiding dit commentaar aangepast en wordt ter beoordeling neergelegd bij het waterschap.

Kanttelingen

Niet van toepassing.

Risicoparagraaf

1.1 Kostenverhaal is nog niet afgedekt.

Ten behoeve van de realisatie van het project is het nodig dat de bushalte aan de Stuartweg wordt verplaatst, de openbare ruimte wordt aangepast en een extra brandkraan wordt geïnstalleerd aan de Stuartweg. De kosten die hiermee gemoeid zijn voor rekening van de initiatiefnemer en de



initiatiefnemer is hiervan op de hoogte. Het kostenverhaal wordt privaatrechtelijk geregeld met het afsluiten van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer.

1.2 Watercompensatie is nog niet geaccordeerd.

Gelet op de beperkte tijdspanne tussen het aanleveren van de aangepaste stukken voor voorliggende vergunning (BOPA) en de aanlevering van dit voorstel richting college en raad is er geen mogelijkheid geweest om het waterhuishoudkundig onderdeel van het plan te bespreken met het Waterschap. De initiatiefnemer heeft echter voldoende mogelijkheden tot zijn beschikking om tot een sluitend waterhuishoudkundig plan te komen dat de goedkeuring kan verdragen van het Waterschap. Het aspect water vormt zodoende geen onoverkomelijke belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

1.3 Er kan door belanghebbenden bezwaar worden ingediend op het besluit op de aanvraag omgevingsvergunning.

Er kan bezwaar worden ingediend tegen het besluit op de aanvraag omgevingsvergunning. Het besluit zal de bezwaar- en mogelijk een beroepsprocedure moeten doorlopen. Tot slot kan de inwerkingtreding van het besluit worden opgeschort door een voorlopige voorziening. Bezwaar en beroep is nooit in zijn geheel uit te sluiten, maar is in dit geval niet aannemelijk. Uit de gevoerde participatie blijkt dat de omliggende bedrijven geen bezwaar hebben tegen de ontwikkeling van dit plan.

Kansen

Met het toevoegen van horeca en sport op het bedrijventerrein worden de bezoekers, gebruikers en werkenden van het bedrijventerrein een kans geboden om elkaar te ontmoeten en te recreëren.

Gevolgen voor mensen met een beperking

Dit voorstel heeft geen gevolgen voor mensen met een beperking.

Betrokkenheid pers

Informeren via besluitenlijst.

Financiële paragraaf

Kosten met betrekking tot de vergunningsprocedure worden verhaald via de legesverordening. Overige kosten, die eventueel voor rekening zouden kunnen komen voor de gemeente, worden via een anterieure overeenkomst verhaald op de initiatiefnemer.

Participatieparagraaf

Voor de ontwikkeling van het plan heeft de initiatiefnemer overleg gevoerd met de eigenaren van de aangrenzende bedrijven. Uit deze gesprekken is gebleken dat de betreffende eigenaren geen bezwaren hebben tegen de voorgenomen ontwikkeling en kunnen instemmen met het plan.

Duurzaamheidsparagraaf

Bij de ontwikkeling van het bedrijfsgebouw staat het beperken van de CO₂-uitstoot centraal. Daarbij wordt nadrukkelijk aandacht besteed aan het terugdringen van materiaalgebonden emissies door een zorgvuldig en duurzaam materiaalgebruik tijdens de bouw.



Het nieuwe bedrijfsgebouw met bijbehorende kantoren wordt gasloos gerealiseerd en voorzien van diverse duurzaamheidsmaatregelen. Hierbij kan worden gedacht aan de toepassing van een warmtepomp, zonnepanelen en een zonneboiler. Deze maatregelen worden in een latere fase van de planvorming in meer detail uitgewerkt. Met deze maatregelen wordt invulling gegeven aan de ambities op het gebied van energiebesparing, duurzame energieopwekking en CO₂-neutraal bouwen.

Deze vorm van dubbelgebruik, met horeca en sport op het dak, is een duurzame manier van ruimtegebruik. En wordt met de realisatie van het moderne bedrijfsgebouw een ruimtelijke en functionele toekomstbestendige invulling gegeven aan het bedrijfsperceel.

Communicatieparagraaf

Het besluit op de aanvraag omgevingsvergunning wordt op de reguliere manier gepubliceerd in het gemeenteblad en in de krant.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vijfheerenlanden,

de secretaris,

de burgemeester,

W.J. (Judith) de Jonge

S. (Sjors) Fröhlich

Bijlagen

- Bijlage 1 - Adviesrecht
- Bijlage 2 - Situatie bestaand en beoogde situatie incl. verplaatsing bushalte
- Bijlage 3 - Impressie nieuwe bedrijfshallen en kantoren
- Bijlage 4 - Aanmeldnotitie mer
- Bijlage 5 - Parkeerbalans
- Bijlage 6 - Onderzoek stikstofdepositie
- Bijlage 7 - NIBM-tool
- Bijlage 8 - Zonnestudie
- Bijlage 9 - Archeologisch onderzoek
- Bijlage 10 - Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 11 - Wateradvies
- Bijlage 12 - Verharding en compenserende waterberging
- Bijlage 13 - Uitritten
- Bijlage 14 - Gevelaanzichten en doorsneden
- Bijlage 15 a – AERIUS projectberekening 20260729145812 RpRTMTK1txy7 Bouwfase
- Bijlage 15b – AERIUS projectberekening 20260730110813 RsC4skreNi9L Gebruiksfase
- Bijlage 16 - GoFlo 30 juli 2026 (rapportage Adviesbureau Mariëtte van den Berg)

