

# Aanmeldingsnotitie mer-beoordeling

**Onderwerp:** TAM-omgevingsplan Leidsestraatweg 132-134, Woerden  
**Projectnr.:** 24089  
**Versie:** 24089\_MER01\_00a\_werkbestand.docx  
**Datum:** 28 november 2025

## Inleiding

Initiatiefnemer Blokhuis Development B.V. heeft een TAM-omgevingsplan in voorbereiding voor het realiseren van een gebouwencomplex met 14 appartementen en een maatschappelijke voorziening met 44 kamers voor personen met een 24-uurs zorgvraag. Het planvoornemen wordt gerealiseerd op bedrijfsperven aan de Leidsestraatweg 132-134 in de kern Woerden. Onderdeel van het planvoornemen behoort ook het wegnemen van de activiteit verkoop van LPG bij het naastgelegen tankstation (zonder huisnummer).

Het gebouwencomplex met appartementen en maatschappelijke voorziening behoort tot de categorieën van gevallen als genoemd in Kolom 1 van Bijlage V van het Omgevingsbesluit, te weten: *Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen* (J11). Daardoor is een mer-beoordeling nodig.

Omdat er sprake is van een bestaand tankstation, waarvan uitsluitend de activiteit verkoop van LPG wordt weggenomen, behoort dit niet tot categorie I3 (*Oprichting, wijziging of uitbreiding van installaties voor de opslag van aardolie of petrochemische of chemische producten*). Deze activiteit behoeft daarom geen mer-beoordeling en is niet nader in voorliggende meldingsnotitie beschreven.

Voorliggende notitie betreft de meldingsnotitie voor mer-beoordeling voor het TAM-omgevingsplan voor de locatie Leidsestraatweg 132-134, Woerden.

## Juridisch kader

In de Omgevingswet en het Omgevingsbesluit is de verplichting opgenomen dat voor plannen en besluiten die mogelijk grote milieugevolgen hebben, een mer-procedure wordt doorlopen. Het doel hiervan is om het milieubelang voldoende te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten.

Bijlage V van het Omgevingsbesluit bevat de activiteiten, waarop voornoemde verplichting van toepassing is. Daaruit volgt een plan of project mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is.

Bij de mer-beoordeling moet aandacht worden besteed aan de criteria die zijn opgenomen in bijlage III bij de Europese richtlijn ‘betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten’. De diepgang van de motivering is afhankelijk van aard, omvang en locatie van de activiteit.

Het uiteindelijke doel van een mer-beoordeling is om na te gaan of een activiteit, plan of besluit aanzienlijke milieueffecten kan hebben. Hieruit kunnen twee conclusies naar voren komen:

- aanzienlijke negatieve milieueffecten zijn uitgesloten: er is geen mer-procedure noodzakelijk;
- aanzienlijke negatieve milieueffecten zijn niet uitgesloten: er moet een mer-procedure doorlopen worden.

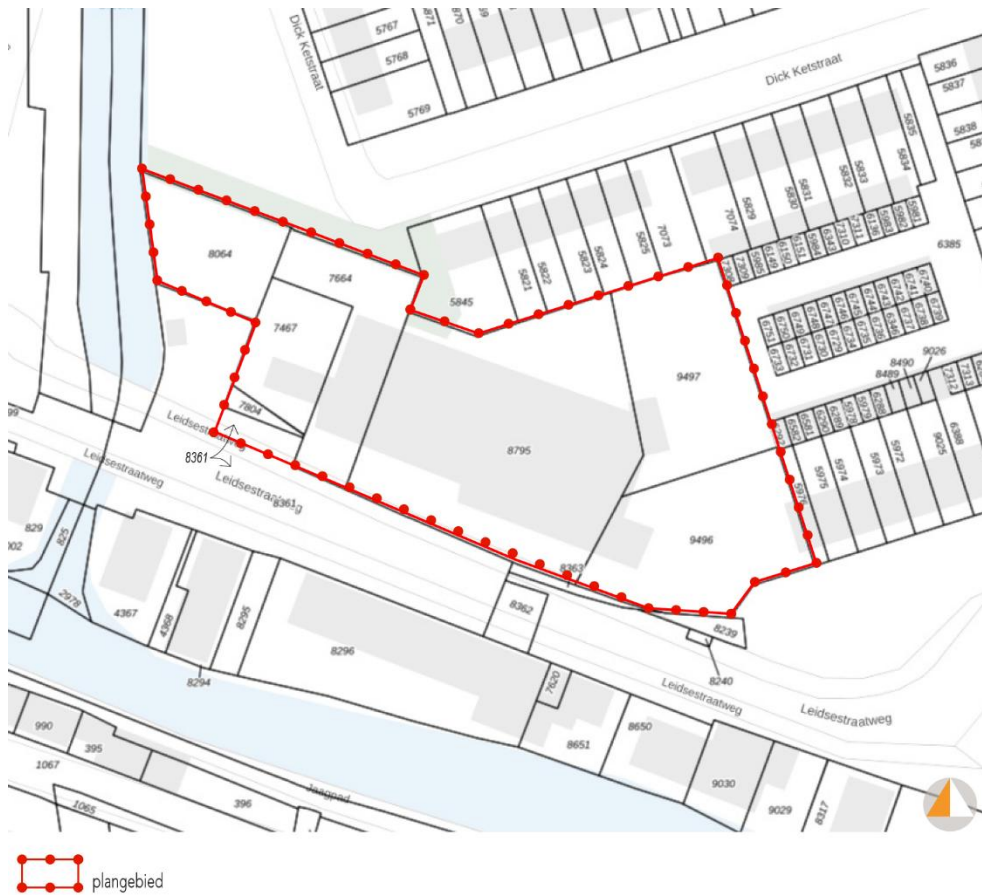
Voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerp van een ruimtelijk plan neemt het bevoegd gezag hieromtrent een besluit.

## Toetsing van het project aan de criteria

### 1. De kenmerken van het project

A De locatie van het project

Het plangebied ligt aan de westzijde van de kern Woerden. Het plangebied staat kadastraal bekend als sectie B, nummers 7467, 7664, 7804, 8064, 8361 (gedeeltelijk), 8795, 9496 en 9497. De oppervlakte van het plangebied bedraagt ongeveer 6.000 m<sup>2</sup>. Figuur 1 toont de kadastrale begrenzing van het plangebied.



*Figuur 1: kadastrale situatie*

## B De omvang van het project

Momenteel zijn de gronden van het plangebied in gebruik voor bedrijfsdoeleinden en een tankstation met LPG-verkooppunt. Op het adres Leidsestraatweg 132 staat bedrijfshal met een tijdelijke invulling van een kringloopwinkel. Op Leidsestraatweg 134 staat woning. Het planvoornemen omvat het realiseren van een wooncomplex met maximaal 14 appartementen met een woonzorgvoorziening met maximaal 44 kamers. Daarnaast zal onder meer bijbehorende infrastructuur en groen worden aangelegd. geeft de situering van het bouwplan en de inrichting van het perceel weer.



*Figuur 2: situering bouwplan en inrichting perceel*

## C De cumulatie met andere projecten

Het project is zelfstandig. Er is geen sprake van cumulatie met andere projecten.

## D Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen

Er vindt aanvoer van reguliere bouwmaterialen plaats. Daarnaast worden de gebouwen gasloos ontwikkeld. Het tankstation verkoopt benzine en diesel, die gemaakt zijn van aardolie. Er worden geen natuurlijke hulpbronnen gebruikt die ter plaatse worden gedolven of op andere wijze worden geproduceerd.

## E De productie van afvalstoffen

Tijdens de realisatie ontstaat een beperkte hoeveelheid afvalstoffen, zoals verpakkingsmateriaal en resten van bouwmaterialen. In de gebruiksfase is sprake van huishoudelijk afval. Zowel het bouwafval als het huishoudelijk afval via erkende verwerkers afgevoerd en middels deze partijen wordt het afval gerecycled c.q. verantwoord verwerkt.

## F Verontreiniging en hinder

Voor dit aspect wordt onderscheid gemaakt in de bouwfase (B), die ongeveer twee jaren duurt, en de gebruiksfase (G). De onderzoeken waarnaar wordt verwezen zijn als bijlage bij de ruimtelijke motivering bij de wijziging van het omgevingsplan gevoegd.

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Bodem</b>          | <i>Onderzoek: "Verkennd bodemonderzoek, Leidsestraatweg 132 te Woerden" (Geofoxx, 24 november 2025, nr.20211357_a4RAP)</i>                                                                                                                        |
| B                     | Er worden geen bodemverontreinigende stoffen gebruikt. Behoudens een eventuele calamiteit, waarbij brandstoffen in de bodem terecht kunnen komen, is er geen gevaar voor bodemverontreiniging.                                                    |
| G                     | Er heeft een bodemonderzoek plaatsgevonden, waaruit blijkt dat de bodem ter plaatse beperkt verontreinigd is. Na sloop van de bestaande gebouwen wordt aanvullend onderzoek uitgevoerd.                                                           |
| <b>Geluid</b>         | <i>Onderzoek: "Leidsestraatweg 132-134 te Woerden Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï" (K+ Adviesgroep, 18 november 2025, Rm220589aaA1)</i>                                                                                                    |
| B                     | De inzet van mobiele werktuigen en de aan- en afvoer van bouwmaterialen kan tot beperkte geluidhinder leiden. De projectontwikkelaar heeft veel ervaring met projecten van deze omvang en zal zorgen voor een goede communicatie met de omgeving. |
| G                     | Het gebruik voor wonen en de woonzorgvoorziening leiden in het algemeen niet tot geluidsoverlast voor de omgeving.                                                                                                                                |
| <b>Luchtkwaliteit</b> | <i>Bureauonderzoek in paragraaf 5.4.1 Ruimtelijke motivering bij wijziging omgevingsplan</i>                                                                                                                                                      |
| B                     | De inzet van mobiele werktuigen en de aan- en afvoer van bouwmaterialen is van niet in betekenende mate op de luchtkwaliteit.                                                                                                                     |
| G                     | Uit de monitoringstool volgt dat de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende goed is. De omvang van het bouwplan is dermate beperkt dat het effect op de luchtkwaliteit niet in betekenende mate is.                                                  |
| <b>Veiligheid</b>     | <i>Bureauonderzoek in paragraaf 5.2 Ruimtelijke motivering bij wijziging omgevingsplan</i>                                                                                                                                                        |
| B                     | Indien sprake is van het gebruik van gevaarlijke stoffen, zal dat plaatsvinden op basis van de daarvoor geldende protocollen. Het gevaar voor de omgeving is daarmee tot een minimum beperkt.                                                     |
| G                     | Behoudens het bestaande tankstation sluit het TAM-omgevingsplan gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen uit.                                                                                                                                    |
| <b>Geurhinder</b>     | <i>Bureauonderzoek in paragraaf 5.4.5 Ruimtelijke motivering bij wijziging omgevingsplan</i>                                                                                                                                                      |
| B                     | De inzet van mobiele werktuigen en transportmiddelen kan tot enige geurhinder door uitlaatgassen leiden. Verwacht wordt dat deze hinder zeer gering zal zijn.                                                                                     |
| G                     | Er is sprake van een zeer goed woon- en leefklimaat ten aanzien van geurhinder van veehouderijen. Het gebruik voor wonen leidt niet tot geurhinder op de omgeving.                                                                                |

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Verkeer</b> | <i>Bureauonderzoek in paragraaf 3.3 Ruimtelijke motivering bij wijziging omgevingsplan</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| B              | Er kan hinder voor de omgeving ontstaan als gevolg van af- en aanrijdend bouwverkeer en geluid als gevolg van de werkzaamheden. De projectontwikkelaar heeft veel ervaring met projecten van deze omvang en zal zorgen voor een duidelijk aangegeven bouwroute en tevens voor een aanspreekpunt in geval van overlast. Op het terrein wordt ook een bouwplaats ingericht, die ruimte biedt voor het parkeren van bouwpersoneel. |
| G              | Het extra verkeer als gevolg van het planvoornemen wikkelt zich af via de bestaande straten en wegen. De intensiteit is dermate beperkt dat geen overlast te verwachten is. Het planvoornemen biedt voldoende parkeerplaatsen, zodat hinder voor de omgeving wordt voorkomen.                                                                                                                                                   |

G Risico van ongevallen, met name gelet op de gebruikte stoffen of technologieën  
Het risico op ongevallen is zeer beperkt. Het bouwterrein wordt afgezet en is daardoor uitsluitend toegankelijk voor bouwpersoneel. Voor betreding van het terrein gelden duidelijk protocollen, waaronder het dragen van beschermende kleding. Hiermee wordt het risico van ongevallen verkleind. Tijdens het gebruik van de woningen en de woonzorgvoorziening zijn er - behoudens de algemene risico's - geen ongevallen te verwachten.

## 2. De plaats van het project

### A Het bestaande grondgebruik

Het plan voorziet in de herontwikkeling van een bedrijfshal en één woning. Op dit moment zijn een deel van de gronden van het plangebied tijdelijk in gebruik door een kringloopwinkel.

### B De relatieve rijkdom aan en de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied

De planlocatie wordt begrensd door beschermde waterpartijen. Om de bescherming te waarborgen wordt op de gronden die direct grenzen aan een werkingsgebied 'Waterstaat – Waterkering' gelegd. Tevens is middels een quickscan natuurwetgeving uitgezocht of er beschermde diersoorten te verwachten zijn binnen het plangebied: rapport "Quickscan Natuurwetgeving Leidsestraatweg 132-134 Woerden" (Aeres Milieu, 12 oktober 2022, nr. AM21492). De bestaande woning biedt mogelijk nesten en/of broedplekken voor huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen. Voor de bescherming van deze soorten zijn regels opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving, waarbij de provincie het bevoegd gezag is. Indien aan de orde, vindt een aanvraag om omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit plaats bij het bevoegd gezag.

### C Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu

Het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied is 'Nieuwkoopse Plassen & De Haack', gelegen op circa 6 kilometer afstand van de planlocatie. Er is een stikstofdepositie-onderzoek uitgevoerd, waaruit blijkt dat - zowel in de bouwfase als de gebruiksfase - voldaan wordt aan de grenswaarde van 0,00 mol/ha/jaar: rapport "Stikstofdepositieonderzoek Leidsestraatweg 132-134 Woerden" (Accent adviseurs, 13 oktober 2025, nr. 24089). Er zijn geen effecten op Natura 2000-gebieden te verwachten.

Het plangebied is gelegen in archeologische zones die een archeologisch bodemonderzoek verplicht stellen. In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan is een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek gepland om te bepalen of er archeologische waarden binnen het plangebied te verwachten zijn. Deze kan echter pas plaatsvinden wanneer de bestaande bebouwing gesloopt is. Ter bescherming van eventuele archeologische waarden is het parapluplan archeologie van toepassing verklaard in de planregels, hiermee is verzekerd dat alvorens er relevante bodemingrepen plaatsvinden er archeologisch veldonderzoek is uitgevoerd.

Binnen de grenzen van het plangebied is geen sprake van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Eveneens worden de gronden niet aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol.

### 3. De kenmerken van het potentiële effect

#### A Het bereik van het effect

Het bereik van het effect betreft mogelijke geluidsoverlast als gevolg van het af- en aanrijdende bouwverkeer en de inzet van machines binnen het plangebied.

#### B Het grensoverschrijdende karakter van het effect

Behoudens het bouwverkeer en eventuele geluidsoverlast gedurende de bouwfase, is er geen sprake van een grensoverschrijdend karakter van het effect. De projectontwikkelaar doet zijn best om het effect zo beperkt mogelijk te houden.

#### C De waarschijnlijkheid van het effect

Het optreden van voornoemd effect met betrekking tot de realisatiefase is zeer waarschijnlijk. Negatieve effecten van geluid en licht tijdens de gebruiksfase zijn zeer onwaarschijnlijk vanwege de aard en opzet van het planvoornemen.

#### D De duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect

Het effect zal uitsluitend gedurende de realisatiefase voordoen. Deze fase duurt ongeveer één jaar. Met de beëindiging van de realisatiefase eindigt ook het effect.

### 4. Conclusie

Het plan heeft geen aanzienlijke negatieve milieueffecten. Er is geen mer-procedure nodig.