

Raadsvoorstel

Zaaknummer 1024312

Onderwerp:

Verklaring van geen bedenkingen voor bouwplan KFC restaurant, nabij
Energieweg 116 te Meerkerk

Vergaderdatum raad: 4 juli 2024

Geheim: Nee

Steller: Idsard Slager

Portefeuillehouder: Wethouder Meijdam

Beslispunten

1. Een ontwerpbesluit Verklaring van geen bedenkingen (VVGB) als bedoeld in artikel 6.5. Bor af te geven voor de aanvraag voor het bouwen van een KFC restaurant nabij Energieweg 116, Meerkerk (OVU-2022-000924) en dit ontwerpbesluit 6 weken ter inzage te leggen, tezamen met de ontwerp-omgevingsvergunning.

Inleiding

Voor de locatie Energieweg 116 te Meerkerk is verzocht om medewerking aan de bouw van een KFC restaurant. Het plan is in strijd met het in het Omgevingsplan opgenomen bestemmingsplan, omdat er een hoofdgebouw buiten het aangegeven bouwvlak wordt gerealiseerd.

De aanvraag is ingediend vóór 1 januari 2024 en valt om die reden nog onder de toen geldende wetgeving (artikel 4.3 van het Invoeringsbesluit Omgevingswet). Het aanvraagproces heeft lang geduurd vanwege het completeren van de aanvraag en de noodzakelijke technische en inhoudelijke verbeteringen en aanvullingen.

Om vestiging van het KFC restaurant mogelijk te maken zal een uitgebreide afwijkingsprocedure op grond van de Wabo nodig zijn, waarvoor de raad een verklaring van geen bedenkingen zal moeten verlenen.

Het vestigen van een restaurant is planologisch gezien een functie die als passend kan worden gezien op deze locatie. Clustering van dergelijke restaurants is gebruikelijk en een voor de hand liggende keuze. Er bestaat vanuit stedenbouwkundig opzicht geen overwegend bezwaar tegen het plan en het plan is getoetst op de relevante ruimtelijke en milieutechnische aspecten.

Beoogd effect

De bouw van een KFC-restaurant mogelijk maken.



Argumenten

1.1. De aanvraag wordt afgehandeld onder het "oude" recht van de Wabo.

De aanvraag is ingediend vóór 1 januari 2024. Op grond van artikel 4.3 van het Invoeringsbesluit Omgevingswet blijft op deze aanvraag de Wabo van toepassing. Voor de aanvraag wordt daarom de uitgebreide procedure van de Wabo doorlopen.

1.2. Er is een verklaring van geen bedenkingen van de raad nodig.

De aanvraag valt, zoals gezegd, onder het "oude" recht. Op grond van het in het Omgevingsplan opgenomen bestemmingsplan Buitengebied Zederik geldt op de locatie de bestemming Horeca. Het plan is in strijd met het Omgevingsplan, omdat er een hoofdgebouw buiten het aangegeven bouwvlak zal worden gerealiseerd.

Om het KFC restaurant mogelijk te maken dient een uitgebreide afwijkingsprocedure op grond van de Wabo te worden doorlopen. De raad dient een verklaring van geen bedenkingen voor het plan te verlenen, omdat het plan niet valt onder een van de categorieën uit de Algemene verklaring van geen bedenkingen.

Het ontwerpbesluit van de verklaring van geen bedenkingen en de ontwerp-omgevingsvergunning worden zes weken ter inzage gelegd. Eenieder heeft gelegenheid om hiertegen een zienswijze in te dienen. Na afloop van deze termijn zal de raad een definitief besluit kunnen afgeven. Indien er tegen het plan geen zienswijzen zijn ingekomen, kan de definitieve afgifte van de VVGB wel worden afgehandeld zonder verdere raadsbehandeling. De verlening van de omgevingsvergunning kan daarna onder mandaat worden afgehandeld.

1.3. Het plan is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening en een evenwichtige toedeling van functies aan locatie.

Het plangebied is gelegen aan de Energieweg te Meerkerk. Op deze bedrijvenlocatie zijn een McDonalds restaurant, een Tango tankstation, een Starbucks vestiging, een La Place restaurant en een Tulip Inn hotel (nu in gebruik voor huisvesting arbeidsmigranten) gevestigd. Het hele bedrijventerrein wordt begrensd door de Zijkade ten zuiden, de A27 ten westen, een groenvoorziening ten noorden en de Energieweg ten oosten.

In planologische zin kan worden geoordeeld dat deze functie op zichzelf passend is binnen de geldende bestemming Horeca. Het clusteren van fastfood restaurants is als zodanig ook een veel voorkomende ontwikkeling. De locatie heeft op zichzelf geen bijzondere (stedenbouwkundige) kwaliteit. Vanuit stedenbouwkundige optiek zou het in zijn algemeen wenselijk zijn om aan het gebied als geheel meer structuur en kwaliteit te geven. Met het nu voorliggende plan zal dit niet worden bereikt, maar het plan heeft als zodanig geen nadelige gevolgen voor de (beperkt aanwezige) stedenbouwkundige kwaliteit van het gebied. Gelet hierop zijn tegen het plan geen stedenbouwkundige bezwaren. Ook de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft een positief advies gegeven op de aanvraag.

Het realiseren van een KFC restaurant heeft op zichzelf geen positieve effecten voor gezondheid, en het aanbod van fastfood staat op gespannen voet met het uitgangspunt uit het Lokaal Gezondheidsbeleid om gezonde voeding te stimuleren. De gemeente heeft echter geen beleid voor het actief weren van fastfood restaurants. Bij het restaurant zal ons Lokaal gezondheidsbeleid met de daarin opgenomen doelstellingen onder de aandacht worden gebracht en gestimuleerd. De KFC heeft ook eigen beleid en ambities met betrekking tot gezondheid, waarbij aandacht is voor gerechten met minder calorieën, vegetarische alternatieven en suikervrije frisdrank/mineraalwater.



Voor het plan is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend en is de benodigde ruimtelijke onderbouwing opgesteld. In het plan is inzicht gegeven in de verkeerssituatie en de toekomstige situatie is in beeld gebracht. Er is onderzoek uitgevoerd door bureau Goudappel en de resultaten zijn beschreven in paragraaf 3.2 van de ruimtelijke onderbouwing.

Vanuit verkeer is er in basis positief advies gegeven over het plan, maar zijn wel kanttekeningen geplaatst. Het plan zou kunnen leiden tot verkeersproblemen en terugslag kunnen geven op de aanvoerende wegen. Er is maar beperkte toegang voor calamiteiten en de bereikbaarheid van hulpdiensten kan verslechteren door mogelijke verkeersopstoppingen. Aangegeven is dat het plan daarop getoetst moet worden door de externe partners en deze hier ook mee akkoord moeten zijn. Het plan is in vervolg hierop ter toetsing voorgelegd aan de wegbeheerder, Waterschap Rivierenland, welke heeft aangegeven geen verkeerstechnische bezwaren te hebben tegen het plan.

Het plan en de opgestelde onderzoeken zijn ambtelijk getoetst en door de ODRU beoordeeld. Voor verschillende aspecten (aeriusberekening, externe veiligheid, natuur, verkeer) heeft dit geleid tot aanvulling/aanpassing. Ook vanuit de VRU zijn opmerkingen gemaakt over het aspect externe veiligheid. In afstemming met de VRU is hierover nog een rapport opgesteld en is aandacht besteed aan de opmerkingen van de VRU. Gelet op de gegeven adviezen zullen in de omgevingsvergunning voorwaarden worden opgenomen met betrekking tot externe veiligheid en bodemsanering.

In vervolg hierop kan het plan nu in procedure worden gebracht.

1.4. De omgeving is geïnformeerd over het plan.

Door de aanvrager zijn begin 2024 de in de omgeving gelegen bedrijven en bewoners geïnformeerd. Hiervoor is in februari 2024 een presentatieboekje KFC Meerkerk (bijlage) in de omgeving verspreid. De aanvrager heeft aangegeven dat er vanuit de omgeving over het plan geen reacties ontvangen zijn naar aanleiding van de bekendmaking.

1.5. Uit het wettelijk vooroverleg volgen geen belemmeringen.

Op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geldt de verplichting om relevante overlegpartners in de gelegenheid te stellen te reageren op het plan. Zoals hierboven beschreven zijn uit het vooroverleg geen belemmeringen gebleken.

Risicoparagraaf

1.1 Besluiten over veranderingen in de omgeving kunnen leiden tot bezwaren.

Over verandering in de omgeving kunnen de meningen verschillen, waardoor dit kan leiden tot zienswijzen tegen de ontwerp-omgevingsvergunning en/of de behorende ontwerpverklaring van geen bedenkingen.

Gevolgen voor mensen met een beperking

Niet van toepassing.

Betrokkenheid pers

Informeren via besluitenlijst.

Financiële paragraaf

Het voorstel heeft voor de gemeente geen financiële gevolgen. Met initiatiefnemer is een



planschadeovereenkomst gesloten, waarmee eventuele planschade voor rekening van initiatiefnemer komt. Voor de kosten van het begeleiden en in procedure brengen van het plan worden op grond van de legesverordening leges geheven.

Participatieparagraaf

De aanvraag voor het bouwen van een KFC restaurant is gepubliceerd in Het Kontakt en het Gemeenteblad en hierop zijn geen reactie ontvangen. De omliggende bedrijven zijn op de hoogte. Behalve naar de omgeving is het plan ook voorgelegd bij externe partijen, zoals de provincie, de Veiligheidsregio en het Waterschap Rivierenland. Uit deze participatie is gebleken dat vanuit betrokken instanties en de omgeving geen belemmeringen of bezwaren bestaan tegen het plan.

Duurzaamheidsparagraaf

De locatie en het gebouw, zoals dit door KFC beoogd is, passen binnen de duurzame ambities van de gemeente. Zo wordt er bij het plan duurzaam en gasvrij gebouwd in een bereikbare omgeving. Een deel van het hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en er worden parkeerplaatsen in halfverharding (waterdoorlatend) gerealiseerd. Het plan leidt al met al tot een afname van verharding met circa 500 m².

De activiteiten, binnen en buiten het gebouw passen niet binnen de duurzame ambities van de gemeente. Het vele verpakkingsmateriaal dat fastfoodketens gebruiken, kan als zwerfafval op straat belanden. In de gemeentelijke afvalstoffen verordening is geregeld dat bij dergelijke restaurants de exploitant verantwoordelijk is voor afvalbakken en ook voor verwijderen van zwerfafval afkomstig uit de inrichting, binnen een straal van 25 m, zo vaak als nodig. In het beleid over afval geeft KFC aan dat ze de afvalstroom gaan verkleinen met drastische veranderingen. Er komen alternatieven voor herbruikbaar series en plasticvrije bekers en buckets en duurzamere verpakkingen. De kartonnen doosjes voor burgers worden vervangen door papieren wrappers, ook is een nieuwe vuilnisbak ontworpen waarmee het makkelijker wordt voor gasten en medewerkers om vuilnis in te gooien. Restaurant-teams worden aangestuurd om voedselverspilling tegen te gaan en er wordt daarvoor gewerkt met innovatieve planningssystemen

Communicatieparagraaf

Het plan is bekend gemaakt in de omgeving en zal hierna op de wettelijk voorgeschreven wijze worden gepubliceerd.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vijfheerenlanden,

de secretaris,

de burgemeester,

W.J. (Judith) de Jonge

S. (Sjors) Fröhlich



Bijlagen

1. Presentatieboekje voor buurtbewoners KFC Meerkerk
2. Ruimtelijke onderbouwing KFC Meerkerk d.d. 24 april 2024 incl. bijlagen
3. Notitie m.e.r. KFC Energieweg Meerkerk
4. Tekening aanzicht 1
5. Tekening aanzicht 2
6. Tekening terrein

