

Voorstel aan de gemeenteraad

Onderwerp: Heroverweging huurbeëindiging sloperij (Feithenhofsweg 16)	
Vergadering raad d.d.: 26 november 2025.	Agendapunt:
Portefeuillehouder: E.G. Vos-van de Weg	
Behandelend team: Ruimte	Kenmerk: 412748

Onderwerp

Heroverweging huurbeëindiging sloperij (Feithenhofsweg 16).

Te nemen besluit

1. Geen wensen en bedenkingen te hebben t.a.v. de mogelijkheid die de autosloperij kan worden geboden om het plan verder uit te werken onder de voorwaarden dat:
 - a. De kosten voor de uitwerking, planologische wijziging en realisatie voor rekening en risico van de aanvrager komen en
 - b. De autosloperij (op termijn) een marktconforme huurprijs moet betalen.

Aanleiding

Sinds 1983 wordt het pand aan de Feithenhofsweg 16 gehuurd van de gemeente en is er een autosloperij gevestigd, ook wel bekend als 'Mercedes Demontage van Schoten'. Er is geconstateerd dat de bedrijfsactiviteiten niet passen binnen het vastgestelde Omgevingsplan, met name wat betreft de milieucategorie.

Om woningbouw in Oldebroek West III mogelijk te maken, is – nadat overleg met de autosloperij geen oplossing opleverde – besloten om per 28 oktober 2024 de huur op te zeggen. Daarbij is een voornemen tot ontruiming aangekondigd. U bent hierover in 2023 geïnformeerd.

Bij uitspraak van de kantonrechter op 29 april 2025 is vastgesteld dat de gemeente de huur op juiste gronden heeft beëindigd. De autosloperij mag zijn werkzaamheden voortzetten tot 1 januari 2026. De autosloperij kan de rechter verzoeken om ontruimingsbescherming en een termijn vragen om langer gebruik te maken van het terrein. Gedurende de door de rechter gegunde termijn hoeven de gebruikers niet tot ontruiming over te gaan.

In juli 2025 is er een plan ingediend, waarin de autosloperij stelt dat zij op de locatie kunnen blijven en dat de woningbouw in Oldebroek West III toch kan doorgaan. Dit plan is beoordeeld door Hekkelman en er zijn mogelijkheden. De sloperij kan onder strikte voorwaarden ter plaatse op een akoestisch verantwoorde wijze worden voortgezet.

Hierdoor ontstaat een planologische situatie waarin de bedrijfsactiviteiten niet conflicteren met de bestaande en beoogde woningbouwontwikkelingen. Hiervoor is het van belang dat er een nieuwe loods van ongeveer 336 m² gerealiseerd kan worden en dat er maatwerkvoorschriften en geluidsnormen worden opgelegd c.q. vastgesteld.

Beoogd effect

Oplossing bieden voor het voortbestaan van de autosloperij, waarbij voor de omliggende woningen en toekomstige woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Argumenten

1.1 Het verplaatsen van de bedrijfsactiviteiten is onderzocht.

Er is onderzocht of verplaatsing van de bedrijfsactiviteiten mogelijk is. Vanwege de beperkte beschikbaarheid van locaties binnen de gemeente is dit niet haalbaar gebleken. Ook in de nabije omgeving zijn momenteel geen geschikte locaties beschikbaar.

1.2 Er is een planologische inpassing onder voorwaarden mogelijk.

Er is een planologische inpassing onder voorwaarden mogelijk. Om een planologisch passende situatie te realiseren, is een uitbreiding van 336 m² noodzakelijk, in combinatie met passende (geluids)voorschriften/maatwerkvoorschriften.

1.3 Door het mee te werken aan de inpassing kan de sloperij haar werkzaamheden voortzetten.

Door mee te werken aan de inpassing kan de sloperij haar bestaande werkzaamheden voortzetten. Medewerking maakt het mogelijk dat de sloperij kan voortbestaan en dat de eigenaren en werknemers zelfstandig kunnen blijven voorzien in hun levensonderhoud.

1.4 De uitbreiding van de bebouwing heeft een functionele noodzaak

De uitbreiding van 336 m² is noodzakelijk om te voldoen aan de huidige planologische eisen volgens het Omgevingsplan waardoor er sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor omliggende en toekomstige woningen. De aard en omvang van de bedrijfsactiviteiten blijven hetzelfde, maar vinden in de nieuwe situatie inpandig plaats. Hierdoor ontstaat er een goed woon- en leefklimaat voor de omgeving.

1.5 Het vaststellen van maatwerkvoorschriften c.q. geluidsnormen is noodzakelijk als waarborg.

Het vaststellen van maatwerkvoorschriften c.q. geluidsnormen is noodzakelijk als waarborg. Door het opleggen van maatwerkvoorschriften en geluidsnormen kunnen negatieve effecten op de omgeving (geluid, geur, verkeer, veiligheid) worden beperkt en beheerst.

1.6 Het gaat om het inpassen van de bestaande bedrijfsactiviteiten.

De autosloperij voldoet op dit moment niet aan het geldende Omgevingsplan en de milieubelastende regels. Daarom is dit plan nodig om te voldoen aan de eisen van het Omgevingsplan. In vergelijkbare situaties moeten aanvragers ook de kosten voor inpassing betalen. Dus ook hier geldt dat de aanvrager de kosten draagt voor de uitwerking, de planologische wijziging en de realisatie.

1.7 Het hanteren van marktconforme prijzen is bepaald in het grondbeleid.

Het hanteren van marktconforme prijzen is vastgelegd in het vastgestelde grondbeleid. Het doel van een marktconforme huur is om voor alle gebruikers een gelijke huurprijs te hanteren. Op deze manier voorkomt de gemeente oneerlijke concurrentie en zorgt zij voor een duidelijk en eenduidig beleid. Daarnaast wordt voorkomen dat er sprake is van ongeoorloofde staatssteun.

Kanttekeningen

1.1 Er moet sprake zijn van een passende ruimtelijke uitstraling en landschappelijke inpassing.

Een grotere bebouwing kan afbreuk doen aan het landschap of de ruimtelijke kwaliteit van het gebied, vooral bij ligging nabij woonwijken of natuurgebieden. Inpassing is hierbij van belang. Ook moet er beoordeeld worden of de bestaande waterberging voldoende is om extra bebouwing op te vangen.

1.2 De handhaafbaarheid van maatwerkvoorschriften en geluidsnormen vormen een risico

Het opleggen van voorschriften en geluidsnormen is noodzakelijk, maar vereist ook toezicht en handhaving. Zonder voldoende capaciteit bij de gemeente of omgevingsdienst kunnen voorschriften en geluidsnormen ineffectief zijn.

1.3 Maatwerkvoorschriften en geluidsnormen zijn complex en juridisch kwetsbaar.

Deze voorschriften moeten juridisch goed onderbouwd zijn en aansluiten bij de specifieke situatie. Onduidelijke of te algemene voorschriften kunnen leiden tot bezwaarprocedures of vernietiging bij de rechter. Als er sprake is van vernietiging kan dit betekenen dat het ingediende plan niet uitvoerbaar is.

1.4 Maatwerkvoorschriften en geluidsnormen geven beperkte flexibiliteit voor de ondernemer

Strikte maatwerkvoorschriften en geluidsnormen kunnen de bedrijfsvoering beperken.

1.5 Maatwerkvoorschriften en geluidsnormen kunnen voor vertraging in de uitwerking zorgen.

Het opstellen van deze voorschriften vereist tijd, onderzoek en afstemming met betrokken partijen. Dit kan leiden tot vertraging in de uitvoering van plannen of investeringen. Hierdoor kan ook de uitvoering van de woningbouw binnen de 100 meter vertraging oplopen.

1.6 Er zijn is geen optimalisatie onderzocht door autosloperij.

Het is zinvol om te onderzoeken of de inpassing op een andere manier kan worden vormgegeven, bijvoorbeeld met een compacter ontwerp of betere interne logistiek, zodat er minder impact is op de omgeving en de omliggende gronden en woningen. Dit wordt meegegeven voor de uitwerking.

1.7 Er is door het plan geen mogelijkheid om het achterliggende terrein op een goede wijze te ontsluiten.

De voorgestelde uitbreiding leidt niet tot het vrijmaken van bestaande ruimte die voor andere maatschappelijke of economische doeleinden kan worden ingezet. De bestaande toegang naar het achterliggende terrein komt te vervallen. Dit betekent dat er geen sprake is van ruimtelijke optimalisatie of multifunctioneel gebruik van dit terrein. De uitbreiding is dus een netto toevoeging aan de bebouwing, zonder dat het achterliggende terrein kan worden ingezet voor bijvoorbeeld andere bedrijvigheid of uitbreiding van woonwagendplaatsen.

1.8 De toekomstbestendigheid van het bedrijf is nog onvoldoende uitgewerkt.

De plannen moeten niet alleen voldoen aan de huidige behoefte, maar ook anticiperen op toekomstige ontwikkelingen in regelgeving en het voortbestaan van de bedrijfsvoering (zoals opvolging). Dit is nog onderbelicht in het plan.

1.9 Het is nog onduidelijk of de gebruikers de kosten kunnen betalen.

Het is nog onduidelijk of de gebruikers de kosten kunnen dragen. De uitwerking, planologische wijziging en realisatie van de plannen brengen aanzienlijke kosten met zich mee. Ook zal de huur binnen vijf jaar aanzienlijk stijgen. Er zal moeten worden aangetoond dat de gebruikers deze kosten kunnen en willen betalen.

Financiën

De kosten voor de uitwerking, planologische wijziging en realisatie komen voor rekening en risico van de aanvrager. De interne kosten voor de uitwerking, planologische wijziging en realisatie worden betaald uit de leges. De gemaakte kosten tot nu toe komen ten laste van de grondexploitatie Oldebroek West III.

Communicatie

De gebruikers zijn geïnformeerd dat hun plan aan u wordt voorgelegd. Zij zijn ook gewezen op het feit dat zij uitstel van ontruiming moeten aanvragen bij de kantonrechter. Na besluitvorming zal er een afspraak met de gebruikers worden gemaakt om de vervolgstappen te bespreken en afspraken te maken over de planning. Deze vervolgstappen en afspraken zullen schriftelijk worden vastgelegd.

Vervolg

Er zal een verdere uitwerking moeten plaatsvinden van de planvorming en de bijbehorende voorwaarden. Dit plan zal voor 1 april 2026 bij de gemeente moeten worden ingediend. Hierdoor wordt voorkomen dat is dat de geplande woningbouw (waaronder de plannen van het CPO) binnen de 100-meterzonering (te veel) vertraging oploopt.

Bijlage(n)

GR20251211 Planuitwerking_Feithenhofsweg

GR20251211 Bijlage 1 Akoestisch rapport Planuitwerking_Feithenhofsweg

GR20251211 Bijlage 2 nieuwe situatie Planuitwerking_Feithenhofsweg

GR20251211 Uitspraak kantonrechter

GR20251211 Samenvatting advies Hekkelman

GR20251211 BW20231114 informerende raadsnota OW3 autodemontage en metaalhandel

Oldebroek, 11 november 2025.

Burgemeester en wethouders van Oldebroek,

, secretaris P.H. Lensselink,

, burgemeester T.H. Haseloop-Amsing