Geldrop-Mierlo

Raadsinformatiebrief

Geldrop	31 mei 2023	*onderwerp*	Raadsinformatiebrief Verplaatsing overlast gevende bedrijven Emopad
		registratienr	1494143

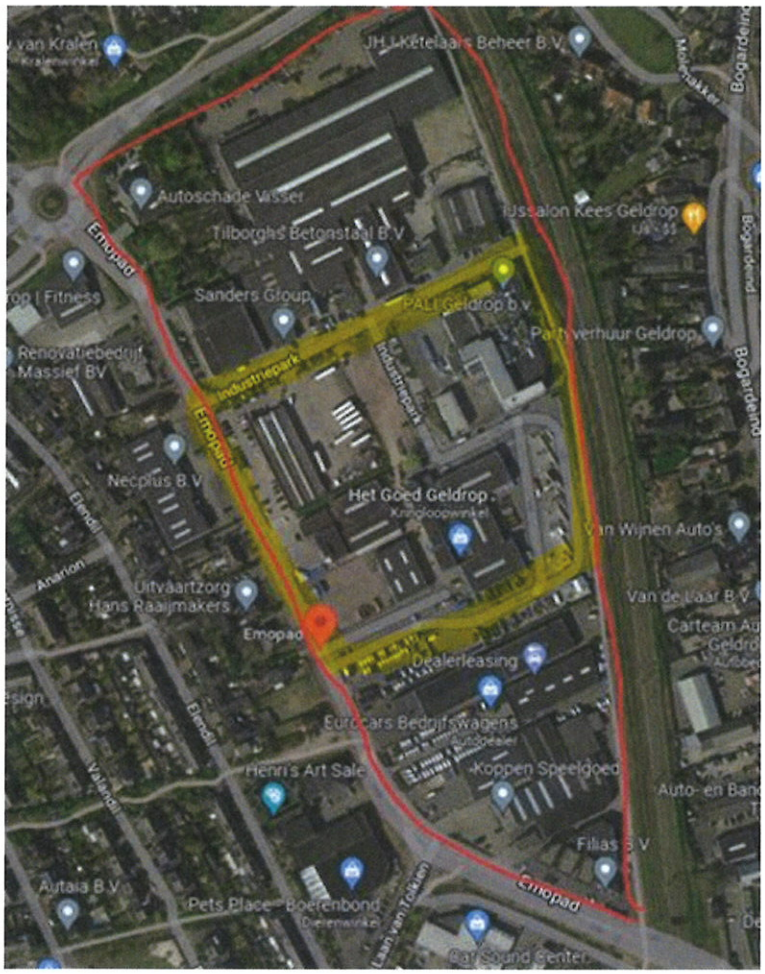
Beste leden van de raad van de gemeente Geldrop-Mierlo,

Inleiding
De Raad heeft het College verzocht te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om bestaande (overlast gevende) bedrijven van het bedrijventerrein Emopad te verplaatsen en er een woonwijk te ontwikkelen.

Samenvatting
Middels deze raadsinformatiebrief wordt de Raad geïnformeerd over de uitkomsten van het onderzoek naar verplaatsing van overlast gevende bedrijven aan het Emopad.

Verplaatsing overlast gevende bedrijven Emopad
In december is de Raad middels een raadsinformatiebrief geïnformeerd over de onderzoeksopzet om naar een drietal opties te gaan kijken, namelijk het verplaatsen van alleen de Pali Group, het transformeren van het geel omkaderde gebied en de optie om het volledige bedrijventerrein Emopad te transformeren (zie onderstaande afbeelding). In deze raadsinformatiebrief gaan we in op de onderzoeksresultaten.

Ook is door de Raad gevraagd op welke wijze een business-case gemaakt kan worden als de kosten van de verplaatsing van het zowel rood als geel omkaderd gebied gecompenseerd kan worden met de opbrengsten uit de vrijkomende grond door deze te bestemmen voor woningbouw, en in het geval van het geel omkaderde gebied als mogelijk alternatief door het vestigen van alternatieve kleinschalige innovatieve bedrijvigheid.



Uitgangspunten uitwerking onderzoek

In samenspraak met volkshuisvesting, stedenbouw, economische zaken en planeconomie zijn uitgangspunten opgesteld. Op basis van die uitgangspunten is vervolgens een financiële doorrekening gemaakt voor de door de Raad gevraagde varianten.

Volkshuisvesting

Vanuit volkshuisvesting is uitgegaan van de volgende voorwaarden. Op grond van de Woondeal is regionaal afgesproken dat nieuwe woningbouwprojecten moeten bestaan uit minimaal 30% sociale huur (maximaal 808,06 euro), minimaal 16% middeldure huur (maximaal 1000,- euro) en minimaal 20% betaalbare koopwoningen (maximaal 355.000,- euro) (prijspeil 2023). Voor deze woningen zijn de bepalingen uit de doelgroepenverordening van toepassing.

Voor wat betreft doelgroepen, wordt ingezet op woningen voor 1 en 2 persoonshuishoudens. Dat zijn met name alleenstaanden, starters en senioren. Dit zijn de woningen waar voornamelijk behoefte aan is. Door deze woningen toe te voegen, zal tevens doorstroming ontstaan.

In principe dienen alle nieuwbouwwoningen levensloopbestendig te zijn. Woningen voor senioren of zorgwoningen dienen te voldoen aan extra eisen.

Starterswoningen dienen beperkte ruimte te hebben. Maximaal 2 slaapkamers en geen tot weinig ruimte om uit te bouwen. Dit, zodat starterswoningen ook voor deze doelgroep beschikbaar blijven, zodat wanneer er sprake is van gezinsuitbreiding, er doorstroming plaatsvindt en de woning weer voor een nieuwe starter beschikbaar komt.

Naast bovenstaande is het belangrijk om een goede mix en balans van woningtypen, doelgroepen en prijsklassen in de wijk te hanteren. Dit draagt bij aan de leefbaarheid en sociale cohesie in de wijk. Daarnaast dient de wijk te zijn voorzien van centrale plekken in de nabijheid, waar mensen elkaar kunnen ontmoeten en die laagdrempelig contact in de hand werken. Ook de fysieke leefomgeving dient hierop aan te sluiten, door voldoende laagdrempelige voorzieningen in de buurt te realiseren die bijdragen aan de leefbaarheid van de wijk en een aanzuigende werking hebben op haar bewoners.

Stedenbouw
Wanneer op de betreffende locaties woningen gerealiseerd worden, zal het gaan om grotere aantallen. Op deze locatie is de bereikbaarheid van de voorzieningen een aandachtspunt. Waarbij ingespeeld zal moeten worden op de behoeften van de eerder genoemde doelgroepen. De vraag is of hier grotere aantallen mogelijk zijn, vanwege de hinder die het spoor en eventueel nog aanwezige bedrijvigheid met zich meebrengt en andersom zal woningbouw beperkend werken. Voorkomen moet worden dat het een 'achteraf' woongebied aan het spoor wordt. Verblijfskwaliteit en leefbaarheid zijn dan ook aandachtspunten.

Het met een rood kader aangegeven gebied is in principe geschikt om te transformeren naar woningbouw. Uiteraard moet rekening houdend met het aanwezige spoor en de hinder die daaruit voortvloeit, de molenbiotoop van molen 't Nupke die de hoogte beperkt van te ontwikkelen woningen en ook met de overgebleven bedrijven aan de andere zijde van de weg. Echter zal voorgaande transformatie wel (deels) leiden tot bedrijfsbeëindiging(en) en dus hogere aankoopkosten.

Het met een geel kader aangegeven deelgebied is niet geschikt om zelfstandig te transformeren tot woongebied. Als woongebied heeft het simpelweg (veel) te weinig kwaliteit. Dat heeft verschillende oorzaken:

1. Visueel:
   Het gebied is aan drie kanten ingeklemd tussen bedrijventerreinen. Dat visuele feit is heel bepalend voor de woonkwaliteit en leefbaarheid.
2. Hinder van bedrijven:
   Het woongebied ondervindt hinder van de geur en geluid van de bedrijven.
3. Het spoor:
   Zoals gesteld is het gebied aan drie kanten ingeklemd tussen bedrijventerreinen. Aan de 4de kant is het gebied gelegen naast het spoor. Dit geeft allerlei vormen van overlast.
4. Molenbiotoop van 't Nupke:
   Er moet rekening gehouden worden met de molenbiotoop van molen 't Nupke. Deze geeft een hoogtebeperking voor te ontwikkelen woningen.

5. Bezwaren vanuit het overblijvende bedrijventerrein:
   Bedrijven -die gelegen zijn op het overblijvende deel van bedrijventerrein Emopad- zullen hoogstwaarschijnlijk bezwaar indienen omdat woningbouw hun (toekomstige) bedrijfsvoering zal beperken. Het toevoegen van woningen maakt dat de bedrijfscategorie van de bedrijven wellicht lager moet worden.
6. Geen woningen op bedrijventerrein toevoegen:
   Tenslotte druist ontwikkeling van dit gebied in tegen de beleidslijn om geen woningen toe te zeggen op bedrijventerreinen. Hierbij wordt verwezen naar punt 5.

Vanuit stedenbouw wordt daarom gesteld dat voor het geel omkaderd gebied de voordelen van het toevoegen van woningen aan de woningvoorraad (in categorieën waar grote behoefte aan is) niet op wegen tegen de ruimtelijke nadelen van deze locatie.

Economische zaken
Zoals gesteld is door de Raad gevraagd welke mogelijkheden er zijn om de bedrijven (of een deel hiervan) in het rood en geel omkaderde gebied te verplaatsen naar elders in de regio.
Regionaal is er echter een groot tekort aan bedrijventerreinen. Een aantal jaren geleden was er nog sprake van een overschot maar nu komen we heel veel ruimte tekort, zo blijkt uit de gegevens die beschikbaar zijn gesteld door de provincie. Hiervoor wordt verwezen naar het Stec rapport[1]. De vraag naar bedrijventerreinen wordt voorlopig niet minder. Door dit terrein te transformeren naar woningbouw zorgen we dat de druk nog groter wordt. De huidige bedrijven kunnen daarom moeilijk elders landen. Voor overlast gevende bedrijven zal verplaatsen logischerwijs nog moeilijker zijn.

In de omgevingsvisie is opgenomen om het bedrijventerrein Emopad te revitaliseren. Het bedrijventerrein moet toekomstbestendig gemaakt worden. Een eventueel besluit om woningbouw te ontwikkelen op deze locatie gaat in tegen de recent vastgestelde omgevingsvisie.

Planeconomie
In het onderzoek is gekeken naar de totale huidige oppervlakte van het plangebied met een realistisch bebouwingspercentage en realistische bouwhoogtes voor de locatie. Vervolgens is duidelijk hoeveel vierkante meters bebouwd kan worden en hoeveel woningen daar dan gerealiseerd kunnen worden volgens een reële woningdichtheid passend bij Geldrop.

Daarnaast is gekeken naar regelgeving die van belang is voor deze locatie. Daarbij kan onder andere gedacht worden aan beperkingen als gevolg van aanwezige bedrijven, ligging spoor, de aanwezigheid van de molenbiotoop et cetera.

[1] https://www.brabant.nl/onderwerpen/ruimtelijke-ontwikkeling/werklocaties/cijfers-en-feiten-brabantse-werklocaties/prognoses-werklocaties

De globale scenario's zijn financieel doorgerekend. Daartoe is voor de verschillende scenario's o.a. een inschatting gemaakt van de verwervingskosten, sloopkosten, plankosten en de kosten voor het bouw- en woonrijp maken. Voor het woningbouwprogramma dan wel de alternatieve kleinschalige innovatieve bedrijvigheid zijn de verwachte opbrengsten geraamd.

1. *Financiële doorrekening omzetten bedrijventerrein rood omkaderde gebied naar woningbouw*

Het gebied is ± 92.000 m2 groot. Op basis van de stedenbouwkundige randvoorwaarden is het gebied voor 55% te gebruiken voor woningbouw (hierna: uitgeefbaar). Op basis van de volkshuisvestelijke randvoorwaarden en het percentage uitgeefbaar kunnen er 248 woningen gerealiseerd worden. Indien voor deze optie gekozen wordt verwachten wij een tijdspad van circa 20 jaar om dit te realiseren. De doorrekening geeft een negatief resultaat van circa 30 miljoen euro. Dit negatieve resultaat wordt goeddeels veroorzaakt omdat alle bedrijven moeten worden aangekocht. Daarbij is bij een deel van de bedrijven (onder andere bij de Pali Group) uitgegaan van onteigeningswaarde. Het is immers niet aannemelijk dat de Pali Group vrijwillig wil vertrekken.

2. *Financiële doorrekening omzetten bedrijventerrein geel omkaderde gebied naar woningbouw*

Dit gebied is ± 34.000 m2 groot. Op basis van dezelfde uitgangspunten kunnen er 103 woningen gerealiseerd worden. Indien voor deze optie gekozen wordt verwachten wij een tijdspad van circa 10 jaar om dit te realiseren. De doorrekening geeft een negatief resultaat van circa 14 miljoen euro. Daarbij is voor de Pali Group wederom uitgegaan van onteigeningswaarde.

3. *Financiële doorrekening omzetten bedrijventerrein geel omkaderde gebied naar alternatieve kleinschalige innovatieve bedrijvigheid.*

Dit gebied is uiteraard nog steeds ± 34.000 m2 groot. Bij bedrijventerreinen ligt het percentage uitgeefbaar hoger dan bij woongebieden. Het percentage uitgeefbaar bij bedrijventerrein bedraagt circa 80%. Indien voor deze optie gekozen wordt verwachten wij ook hier een tijdspad van circa 10 jaar om dit te realiseren. De doorrekening geeft een negatief resultaat van circa 20 miljoen euro. Ook in deze berekening is voor de Pali Group uitgegaan van onteigeningswaarde.

4. *Financiële doorrekening omzetten locatie Pali Group naar (kleinschalige) innovatieve bedrijvigheid.*

Als mogelijke 4de variant is doorgerekend wat het resultaat zou zijn als alleen de gronden van Pali Group omgezet zouden worden naar alternatieve (kleinschalige innovatieve) bedrijvigheid op basis van de huidige verkeersstructuur. Deze doorrekening geeft een negatief resultaat van 7.5 miljoen euro.

Mitsen en maren

Naast bovengenoemde financiële uitkomsten zijn er ook een aantal mitsen en maren te noemen; de marktvraag naar woningen, de huidige hoge rente, stijging van bouwkosten en lonen. Dit kan effecten hebben op de resultaten van bovenstaande berekeningen.

De uitkomst van dit onderzoek laat onverlet dat de verplaatsing van meerdere bedrijven vaak ingewikkelde opgaves zijn. De gemeente is daarbij niet alleen afhankelijk van de medewerking van de bedrijven zelf, maar ook van de bereidheid van gemeenten in de regio om overlast gevende bedrijven over te nemen op bedrijventerreinen waar de ruimte steeds schaarser wordt.

Het regionale tekort aan vervangende bedrijfsruimte maakt dat er niet uitgegaan kan worden van alleen bedrijfsverplaatsing maar in ieder geval (groten)deels van bedrijfsbeëindiging. Dit heeft grote invloed op de aankoopwaarde. Tal van aanvullende vergoedingen zullen betaald moeten worden. Bijvoorbeeld zal er een vergoeding betaald moeten worden voor personeel dat wegens bedrijfsbeëindiging ontslagen zal moeten worden. Daarnaast moet er een vergoeding betaald worden voor winstderving.

De kans om een bedrijf als de Pali Group te verplaatsen naar een andere gemeente is bijna nihil. De aanname is daarom gedaan dat het dan gaat over bedrijfsbeëindiging en onteigeningswaarde. Na aankoop (en sloop) kan het terrein weer verkocht worden als bedrijfsgrond. De grond van alleen de Pali Group omvormen tot woonlocatie kan niet. De argumenten die het onmogelijk maken om het geel omkaderde gebied tot woonlocatie om te vormen gelden hier ook.

Verplaatsing Pali Group naar elders in de regio
Tot slot is door de Raad gevraagd hoe gegarandeerd kan worden dat verplaatsing van het slachthuis van de Pali Group elders niet gaat leiden tot overlast vanuit dit slachthuis, in welke vorm dan ook (o.a. voor de inwoners, geur- en verkeersoverlast).

Voor andere gemeenten kan niet worden ingeschat wat de mate van eventuele overlast is, in welke vorm dan ook. Dit is logischerwijs sterk afhankelijk van de alternatieve locatie.

Vervolgstappen
N.v.t.

Bijlagen
N.v.t.

Burgemeester en wethouders van Geldrop-Mierlo,

N.J.H. Scheltens
secretaris

J.C.J. van Bree
burgemeester