



Raadsvoorstel

Raad d.d.	22 februari 2022	Portefeuillehouder	SKR
Commissie d.d.	8 februari 2022	Opsteller	ekoe01
B&W d.d.	18 januari 2022	Zaaknr.	Z21000543

Onderwerp

Het gebiedsconcept en de randvoorwaarden voor ontwikkeling van het terrein van de Scandinavian Tobacco Group te Eersel.

Voorstel

De raad voor te stellen:

Het gebiedsconcept en de nota van randvoorwaarden voor de ontwikkeling van het terrein van de Scandinavian Tobacco Group Eersel vast te stellen.

Inleiding/aanleiding

In 2020 sloot de tabaksfabriek van de Scandinavian Tobacco Group (STG) in Eersel. De STG wil dit terrein en een aantal omliggende percelen gebruiken voor woningbouw. De gemeente Eersel heeft hier geen grondpositie, maar heeft wel een faciliterende rol. De ontwikkeling van STG is opgenomen in de Multi Criteria Analyse cyclisch bouwen en heeft een plek gekregen in de top 20.

Nadat STG naar buiten heeft gebracht haar activiteiten in de gemeente Eersel te beëindigen hebben zich veel projectontwikkelaars gemeld bij STG om de mogelijkheden te verkennen naar een transformatie tot woningbouw. Deze zelfde ontwikkelaars hebben zich bij de gemeente gemeld om te onderzoeken of de gemeente bereid is te faciliteren om de locatie via een bestemmingsplanwijziging te transformeren van bedrijfslocatie naar woningbouw locatie. De locatie is bijzonder vanwege zijn historie, ligging aan de rand van het dorp en als inkom vanaf de snelweg A67. Daarnaast is het een groot gebied van bijna 5 hectare. Dit alles bij elkaar opgeteld heeft de gemeente doen besluiten een gebiedsconcept te laten opstellen om de kwaliteiten van deze plek tot zijn recht te laten komen in een herontwikkeling tot woningbouw. Daarnaast zorgt een gebiedsconcept ervoor dat voor elke belangstellende marktpartij er een gelijk speelveld wordt gecreëerd. Immers in het gebiedsconcept wordt opgenomen onder welke randvoorwaarden en condities de gemeente bereid is haar medewerking te verlenen. De gemeente heeft Tom van Tuijn Stedenbouw gevraagd een gebiedsconcept op te stellen. Het resultaat is een gebiedsconcept met daarin opgenomen de randvoorwaarden voor een mogelijke ontwikkeling en transformatie naar woningbouw. Met het vaststellen van het gebiedsconcept kon de ontwikkeling van STG een volgende fase in. Aan de hand van dit gebiedsconcept hebben we als gemeente een uitgangspunten notitie opgesteld.

Om het verkoopproces van STG niet te frustreren heeft het College in september 2021 het gebiedsconcept en de randvoorwaarden reeds vastgesteld. Er is gebruikt gemaakt van het uitgangspunt percentage betaalbare (huur)woningen zoals dat in september het beleid was: te weten 40%. Ondertussen loopt het verkoopproces en hebben meerdere marktpartijen zich bij de makelaar die het proces begeleidt gemeld.

Wettelijk en/of beleidskader

In de gemeente Eersel is er in 2018 afgesproken dat er voldoende betaalbare (huur)woningen voor starters en gezinnen. Deze ontwikkeling past daarin.

De ontwikkeling past niet binnen het vingerende bestemmingsplan, hier is een aanpassing nodig wanneer er tot ontwikkeling over wordt gegaan. De ontwikkeling past wel of is passend te maken binnen andere beleidskaders.

Argumenten

1.1 Met het vaststellen van dit gebiedsconcept start een volgende fase van de ontwikkeling van de STG;

STG kan met een vastgesteld gebiedsconcept de gesprekken met de marktpartijen aangaan. Deze gesprekken zijn de basis voor de volgende fase, waarin een marktpartij samen met de gemeente werkt aan de verdere uitwerking van dit gebiedsconcept naar een gebiedsvisie en een stedenbouwkundig plan.

1.2 De ontwikkeling van de STG draagt bij aan het behalen van de woningbouwdoelen;

In 2018 is er afgesproken om voldoende, betaalbare (huur)woningen voor starters en gezinnen te realiseren. De ontwikkeling van STG biedt de kans om een groot aantal woningen te realiseren zonder dat dit ten koste gaat van de natuur. In de kern Eersel zijn geen andere bestaande locaties te vinden waar zoveel woningen gerealiseerd kunnen worden.

1.3 De ontwikkeling van de STG draagt bij aan een kwalitatieve entree voor de kern Eersel;

Met het ontwikkelen van de STG wordt het mogelijk om de entree van de kern Eersel te verfraaien. De planlocatie is altijd al een belangrijke entree van Eersel geweest. Door een autonome buurt te realiseren op de locatie van STG kan een heel herkenbare entree van de bebouwde kom van Eersel gerealiseerd worden. In het gebiedsconcept is hier aandacht aan besteed.

Alternatieven

1.1 Gemeente verwerft de grond van STG

Een alternatieve optie is dat de gemeente zelf de grond van STG koopt en het gebied gaat ontwikkelen. Voor deze optie is een grote financiële investering nodig.

1.2 Er wordt geen gebiedsconcept vastgesteld

Het is ook mogelijk om geen gebiedsconcept vast te stellen en de STG zonder ruimtelijke randvoorwaarden de gesprekken met de marktpartijen te laten voeren. Deze optie is niet gewenst, want dit leidt later in het proces tot veel vertraging in de ruimtelijke procedure(s) en er is de mogelijkheid dat de ontwikkeling niet past bij de gemeentelijke wensen.

Risico's

Uit het gebiedsconcept blijkt dat er een groot aantal woningen gebouwd kunnen worden op deze locatie. Er is veel vraag naar woningen terwijl het aanbod beperkt is. Zeker in een kern als Eersel. Eersel is een kern waar mensen graag willen wonen. Het gebiedsconcept is krachtig en biedt veel woongenot. De marktwaarde van de locatie wordt groter door transformatie naar woningbouw dan dat we als gemeente vast zouden houden aan de bedrijfsbestemming. STG kan het gebiedsconcept gebruiken om meer te vragen voor haar locatie dan dat het zou opleveren bij de huidige bedrijfsbestemming. STG kan marktpartijen tegen elkaar gaan laten opbieden waardoor de verkoop van de locatie tegen de hoofdprijs gaat plaats vinden. De initiële aankoopkosten moeten door een marktpartij weer terug verdiend worden door de uitgifte van woningen. Als de aankoopkosten heel hoog zijn kan dat ten koste gaan van de kwaliteit in de openbare ruimte. Het risico bestaat ook dat marktpartijen met de gemeente willen gaan onderhandelen over het woningbouwprogramma wat ten kosten kan gaan van de goedkope- en middeldure koopwoningen.

Het is niet alle marktpartijen gegeven om invulling te geven aan een gebiedsconcept. Uit het gebiedsconcept blijkt dat de ontwikkeling van deze locatie veel meer vraagt dan alleen maar woningen bouwen. Als gemeente moeten we nadenken hoe we invulling kunnen geven aan onze faciliterende rol waarbij we er voor zorgen dat het gebiedsconcept ook daadwerkelijk in de praktijk tot uitvoering komt.

Financieel

De gemeente heeft geen gronden in bezit. Met de marktpartij die deze locatie zal gaan ontwikkelen zal een anterieure overeenkomst worden gesloten. Alle kosten die de gemeente maakt bij de herontwikkeling van deze locatie zullen terug verdiend worden door het verhalen van de gemeentelijke kosten op deze marktpartij.

Communicatie/Participatie

- STG
Na het vaststellen van dit gebiedsconcept wordt dit met de STG gecommuniceerd, hierna kunnen zij met het gebiedsconcept aan de slag.
- Marktpartijen
Ook als gemeente zijn we gesprekspartner voor marktpartijen. Dit vanuit onze faciliterende rol met betrekking tot de wijziging van het bestemmingsplan en de kaders en randvoorwaarden die we stellen met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte, het woningbouwprogramma en het gebiedsconcept wat we daar willen laten landen.
- Omgeving
In deze fase vind er door de gemeente nog geen dialoog met de omgeving plaats. De omgevingsdialoog is wel een belangrijk onderdeel in het transformatieproces om te komen tot woningbouw. In de gesprekken met marktpartijen en STG zal nadrukkelijk aandacht gevraagd worden voor het onderdeel omgevingsdialoog. Gezien het maatschappelijke belang en de grote van de ontwikkeling moeten we als gemeente hier ook een actieve rol in hebben.
- Raad
De gemeenteraad is in een besloten bijeenkomst inzake cyclisch bouwen bijgepraat over de ontwikkelingen bij STG en heeft op hoofdlijnen kennis genomen van het gebiedsconcept. Gezien de impact en grootte van de ontwikkeling gaan we het gebiedsconcept en de notitie randvoorwaarden door de gemeenteraad laten vaststellen.

Planning

Momenteel is een makelaar namens STG bezig met de verkoop van het terrein. Na de verkoop wordt er meer duidelijk over de planning.

Bijlagen

- Gebiedsconcept (corsanummer 22.00556)
- Randvoorwaarden ontwikkeling STG (corsanummer 21.16328)

Eersel, 18 januari 2022
Burgemeester en wethouders van Eersel
secretaris

burgemeester

de heer ing. H.M.L. Offermans

de heer drs. W.A.C.M. Wouters

Raadsbesluit

R22.000

Onderwerp: Het gebiedsconcept en de randvoorwaarden voor ontwikkeling van het terrein van de Scandinavian Tobacco Group te Eersel.

De raad van de gemeente Eersel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 18 januari 2022;

gehoord de beraadslaging in de commissievergadering van 8 februari 2022;

b e s l u i t :

Het gebiedsconcept en de nota van randvoorwaarden voor de ontwikkeling van het terrein van de Scandinavian Tobacco Group Eersel vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 22 februari 2022

De raad van de gemeente Eersel
de griffier,

de voorzitter,

J.W.G. van Bree

drs. W.A.C.M. Wouters