

## Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering : 25 februari 2021

Zaaknummer : 164927

Onderwerp: : Gebiedsvisie Gendringen

### De raad wordt voorgesteld

1. Vaststellen van de Gebiedsvisie Gendringen.
2. Een voorkeur uitspreken voor scenario 2: het centrumlint.

### Aanleiding

Op 7 juni 2016 is de motie 'Gendringen' raadsbreed aangenomen. Deze is gevolgd door de motie 'Impuls voor Gendringen' van 14 december 2017. De strekking van deze moties is om een integraal stedenbouwkundig en ruimtelijk plan voor het centrum van Gendringen op te stellen, waarin onder andere bewonersinitiatief, huisvesting basisonderwijs, wonen, en leegstand detailhandel een plaats krijgen. Het college heeft hiertoe de Gebiedsvisie Gendringen op laten stellen en vastgesteld in haar vergadering van 3 maart 2020. Vervolgens is de raad hierover geïnformeerd tijdens de vergadering van de gecombineerde commissie op 7 mei 2020.

### Wat wordt met beslissing bereikt

Er is een visie op het duurzaam leefbaar houden van het centrum van Gendringen. Deze visie biedt ruimte voor -en geeft richting aan- nieuwe ontwikkelingen en initiatieven.

### Argumenten om in te stemmen met voorgestelde beslissing(en)

*1.1. De gebiedsvisie beantwoordt de gestelde vragen.*

De gebiedsvisie is opgesteld aan de hand van de actuele situatie en beschrijft kansen en mogelijkheden voor het centrum van Gendringen. Uitgangspunt is een duurzaam leefbare kern met ruimte voor wonen, werken, winkelen en sociaal-maatschappelijke functies.

*1.2. De gebiedsvisie kijkt naar verschillende ontwikkelingen, in samenhang.*

De gebiedsvisie kijkt met een brede blik naar het centrum van Gendringen. Ook worden doorkijkjes gegeven naar de herontwikkeling van het Kerkplein na de realisatie van de Oevelgunne en het Groenplan Gendringen, die een kwaliteitsimpuls aan de Grotestraat moet geven.

*1.3. De gebiedsvisie is positief ontvangen door de Gendringse samenleving.*

De concept-visie is gedeeld en besproken met onder andere Wonion, Stichting Gendringen Leefbaar en Ondernemers Vereniging Gendringen. Zij gaven terug dat het document een goede weergave van de huidige situatie is en dat zij zich herkennen in de opgaven zoals geschetst voor Gendringen. Na vaststelling door het college is het document steeds gebruikt bij gesprekken met inwoners, ondernemers, initiatiefnemers en vastgoedeigenaren, waarbij steeds eenzelfde reactie werd gegeven.

**1.4. De gebiedsvisie sluit aan op het Regionaal Afsprakenkader Detailhandel.**

De gebiedsvisie gaat uit van een meer compacte kern met een teruggedrongen aantal (leegstaande) vierkante meters winkeloppervlakte.

**1.5. De gebiedsvisie geeft ruimte aan nieuwbouw.**

Met de nieuwe kwalitatieve criteria ontstaat weer ruimte voor woningbouw, ook in Gendringen. De gebiedsvisie laat zien waar hiervoor ruimte is. Daarbij gaat inbreiding voor uitbreiding, worden herontwikkelingslocaties genoemd en de optie van verkleuring van detailhandel naar wonen.

**2.1. Dit scenario herbergt de meeste kansen op beweging.**

Door verhuizing van de Coop naar Woonplaza wordt een rotte kies opgeruimd en tegelijkertijd een inbreidingslocatie voor woningbouw gerealiseerd. Focus op de as Willem-Alexanderplein (commercieel) / Kerkplein (maatschappelijk) biedt kansen voor de leegstand in het zuidelijke deel van de Grotestraat en herontwikkeling in het westelijke deel van de Grotestraat, mede door het transformeren van leegstaande winkels naar woningen en andere functies.

## **Kanttekeningen**

**a. Een gebiedsvisie betekent nog geen realisatie.**

De gebiedsvisie benoemt kansen en mogelijkheden voor Gendringen, maar dat betekent nog niet dat deze gebiedsvisie ook leidt tot nieuwe ontwikkelingen. Hiervoor is de gemeente afhankelijk van externe initiatiefnemers, omdat de gemeente niet zelf projectontwikkelaar is en een beperkte strategische grondpositie heeft.

**b. Scenario 'centrumlint' bevat de meeste risico's en onzekerheden.**

Essentieel bij dit scenario is de verhuizing van de Coop naar Woonplaza en de ontwikkeling van de Cooplocatie naar wonen. Ondanks lopende gesprekken is voorsnog niet duidelijk of dit financieel haalbaar is en wat de langetermijneffecten zijn op de bestaande winkels in het westelijke deel van de Grotestraat. Dit laatste is een zorg die ook is uitgesproken door een aantal van de belanghouders.

**c. Vaststelling door de raad betekent verlies van flexibiliteit.**

Wanneer de raad zich uitsprekt voor een van beide scenario's geeft dit weinig ruimte meer voor het bewandelen van het alternatieve scenario, indien het voorkeursscenario niet haalbaar blijkt.

**d. Vaststelling door de raad kan verwachtingen wekken.**

Cruciaal voor het slagen van scenario 2: 'het centrumlint' is de verplaatsing van Coop naar Woonplaza. Uit de onderhandelingen die nu lopen blijkt dat een dergelijke verhuizing niet mogelijk is zonder een (forse) financiële bijdrage van overheidswege. Indien de raad zich uitsprekt voor dit scenario kan dit de verwachting wekken dat de raad bereid is deze bijdrage ook te dekken.

## **Kosten, baten, dekking**

Het enkele vaststellen van de gebiedsvisie heeft geen financiële gevolgen. Het is te verwachten dat de gebiedsvisie leidt tot nieuwe initiatieven en ontwikkelingen, die financiële gevolgen kunnen hebben. Indien dit aan de orde is zal de raad zich hierover moeten uitspreken.

## **Uitvoering**

### *Planning*

- Bespreking in de Raadscommissie FL op 10 februari 2021
- Vaststelling door de raad op 25 februari 2021.

*Personeel*

N.v.t.

*Communicatie/participatie*

Informeren van de inwoners door middel van een informatieavond, wanneer corona dit toelaat.

*Evaluatie/verantwoording*

N.v.t.

Bijlagen

1. Gebiedsvisie Gendringen

Burgemeester en wethouders,

Marijke Verstappen

Otwin van Dijk

Secretaris

Burgemeester

Raadsvergadering d.d. 25 februari 2021

- conform voorstel
- zonder hoofdelijke stemming
- met algemene stemmen
- .....stemmen voor.....stemmen tegen
- aangenomen
- aangenomen met amendement.....
- aangehouden
- verworpen
- ter vergadering uitgereikt bij agendapunt
- in handen van B&W gesteld
- opmerkingen/toezeggingen.....
- .....

Raadsvergadering d.d. 25 februari 2021

De raad van de gemeente Oude IJsselstreek,

overwegende dat een Gebiedsvisie Gendringen van belang is voor het duurzaam leefbaar houden van het centrum van Gendringen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 24 november 2020;

**BESLUIT:**

1. Vaststellen van de Gebiedsvisie Gendringen.
2. Een voorkeur uitspreken voor scenario 2: het centrumlint.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Oude IJsselstreek in zijn openbare vergadering van 25 februari 2021.

De griffier,

de voorzitter,

M.B.J. Looman

O.E.T. van Dijk