

Aan:	Raadsleden en fractieassistenten
Cc:	
Van:	College van burgemeester en wethouders
Datum	2 februari 2021
Kenmerk:	164927
Onderwerp:	Voortgang centrum Gendringen

Geachte raadsleden en fractieassistenten,

Uw raad heeft de Gebiedsvisie Gendringen geagendeerd voor haar raadsproces van februari 2021. Deze gebiedsvisie is opgesteld in de tweede helft van 2019, definitief gemaakt in januari 2020 en vastgesteld door het college in maart 2020. Sindsdien is er veel gebeurd in Gendringen en het college wil graag van de gelegenheid gebruik maken om u hierover middels dit memo te informeren. Daarnaast willen wij een korte reactie uitdoen op de brief over dit onderwerp die uw raad op 4 januari j.l. heeft ontvangen van een aantal inwoners van Gendringen.

Proces tot nu toe

Na het vaststellen van de Gebiedsvisie Gendringen had het college deze graag op een informatieavond willen delen met de inwoners van Gendringen. Dit is door de corona-maatregelen helaas niet mogelijk gebleken. Wel hebben wij de gebiedsvisie via onze website beschikbaar gemaakt en onze inwoners via media en social media op het bestaan ervan gewezen. Ook hebben wij deze steeds meegenomen in de talloze gesprekken die wij het afgelopen jaar hebben gehad met vastgoedeigenaren, ondernemers, belangverenigingen, initiatiefnemers, ketenpartners en dergelijke.

Steevast is ons opgevallen dat de Gebiedsvisie Gendringen goed is ontvangen. Men is blij met de aandacht voor Gendringen en ziet dat een gebiedsvisie daarbij nodig én gewenst is. De beschrijving van Gendringen en de analyse van de problematiek worden breed herkend. Er is minder eenduidigheid ten aanzien de twee scenario's. Er zijn voorstanders voor beide scenario's en die voorkeur is vaak direct verbonden aan de persoonlijke situatie.

Ontwikkelingen in Gendringen

Graag wil het college kort ingaan op de ontwikkelingen op een aantal locaties, zoals die het afgelopen jaar hebben plaatsgevonden. Naast hetgeen hieronder is beschreven, loopt nog een aantal gesprekken waarover wij op dit moment nog niet in de openbaarheid kunnen communiceren. Het betreft dan vaak een vooroverleg waarbinnen de mogelijkheden tot herontwikkeling worden onderzocht. Dergelijke gesprekken kunnen pas openbaar worden wanneer zij leiden tot een daadwerkelijke aanvraag tot herontwikkeling.

- Herinrichting Kerkplein e.o.

Met de herinrichting van het Kerkplein en de omliggende straten is inmiddels begonnen. De werkzaamheden rondom de protestantse kerk zijn gestart en de overige werkzaamheden zullen hierna volgen. Dit gebeurt in fases, in afstemming met de aannemer van de Oevelgunne, en is naar verwachting in Q3-2021 afgerond.

Het college wil er graag nogmaals bij stil staan dat deze herinrichting tot stand komt in samenwerking met de Gendringse samenleving. Dat blijkt niet alleen uit het ontwerp, dat samen is gemaakt, maar ook de hulp in de uitvoering. Zo hebben de opstellers van het Groenplan Grotestraat waardevolle ideeën gegeven over het te gebruiken straatmeubilair en het ontwerp van plantenbakken en hebben beide kerkgemeenschappen grond ter beschikking gesteld.

- IKC Gendringen

Over het IKC Gendringen is uw raad apart geïnformeerd via onze memo van 16 december 2020 (20-456a). Het college is blij met het besluit van de stuurgroep om een vervolgonderzoek te starten naar vervangende nieuwbouw op de locatie van de Christoffelschool. Deze locatie sluit mooi aan op de Gebiedsvisie Gendringen.

- Groenplan Grotestraat

Het Groenplan Gendringen is een plan van een aantal enthousiaste ondernemers om de kwaliteit van de Grotestraat te verbeteren. Tot op heden heeft het plan nog niet geleid tot een definitieve LEADER-aanvraag. Vooruitlopend daarop heeft het college een aantal ideeën uit het groenplan overgenomen bij de herinrichting van het Kerkplein e.o. zodat toegewerkt kan worden naar één 'look-and-feel' in het geheel van Gendringen.

- Coop/Woonplaza

Het college is in gesprek met de eigenaren van de huidige Coop-locatie en Woonplaza, alsook met Coop-Nederland. Met deze partijen wordt gewerkt

aan een businesscase voor de verhuizing. De eerste vooruitzichten laten zien dat een verhuizing alleen haalbaar is met een financiële bijdrage van overheidswege. Dit komt door de waarde die Woonplaza en de huidige Coop-locatie vertegenwoordigen voor de respectievelijke eigenaren en de beperkte terugverdien capaciteit middels woningbouw op de huidige Coop-locatie. Het besluit om al dan niet financieel bij te dragen aan een dergelijke verhuizing alsook een besluit over de ruimtelijke inpasbaarheid (bestemmingsplan) is aan de gemeenteraad. Het college blijft uw raad informeren over de voortgang van dit dossier.

Overigens is het college zich ervan bewust dat op social media diverse alternatieven circuleren voor herontwikkeling van Woonplaza, zoals woningbouw en binnenspeelparadijs. Hoewel wij niet onwelwillend tegenover dergelijke alternatieven staan, achten wij deze vanuit financieel perspectief weinig realiseerbaar. Wij denken dat de verhuizing van de Coop de grootste kans biedt op herontwikkeling van Woonplaza.

- Grotestraat 1 (vml. Bar-Zaal-Restaurant Te Pas)

Op dit moment lopen er aanvragen om de bovenverdiepingen en de zaal, binnen het bestemmingsplan, te verbouwen tot hotelkamers/logies. In de tussentijd worden de appartementen op de verdiepingen bewoond door arbeidsmigranten, wat tot enige overlast leidt in de directe omgeving. Het college heeft hier bijzondere aandacht voor.

Voor het voormalige café/restaurant op de begane grond zijn, voor zover ons bekend, wel ideeën maar nog geen concrete plannen.

- Grotestraat 23 (vml. Regiobank)

Na enige tijd leegstand is hier een pop-upstore gevestigd. Daarmee is er een tijdelijke invulling voor deze locatie.

- Grotestraat 24 (Het Posthuis)

In de Gebiedsvisie Gendringen worden aan de panden Grotestraat 24 (Het Posthuis) en Grotestraat 35 (Rabobank) bijzondere waarde toegekend. Ongeacht welk scenario de gemeente bewandelt, voor beide panden is een goede, liefst publieksgerichte, invulling van groot belang voor de duurzame leefbaarheid van het centrum. Het college wil graag leven en beweging zien in Het Posthuis en is daarover in gesprek met de eigenaren.

- Grotestraat 35 (vml Rabobank)

Deze locatie is verkocht aan een ontwikkelaar. Deze wil aan de achterzijde en op de verdiepingen een aantal appartementen realiseren. Hiervoor zijn de eerste schetsen al ingediend, maar nog geen formele aanvraag. Het grootste deel van de begane grond (voorzijde) zal in de eerste helft van 2021 in gebruik komen bij Lenteleven Accountancy waarmee deze een publieksfunctie houdt.

- Grotestraat 38 (vml Groentewinkel Van Vliet)

Het winkelpand Grotestraat 38 (hoek Kromme Elleboog) staat al jaren leeg. Het college is blij te kunnen melden dat dit in december is aangekocht en verbouwd ten behoeve van Huidverzorgingspraktijk Marian.

- Grotestraat 44 (vml winkel van Dora Putman)

Hier is de 'koffiebelevingswinkel: Koffie Bi-j Doortje' gestart.

- Grotestraat 47 (vml Blumer Elektro)

Na de sluiting van Blumer Elektro wordt het pand nu verbouwd tot kantoor om ruimte te bieden aan de groei van twee bedrijven aan de Parallelweg: Waardetaxaties en Second Home Check. Hoewel geen winkel meer, behoudt het pand daarmee wel een bedrijfsmatige- en publieksgerichte bestemming.

Om te zoeken naar mogelijkheden om ontwikkelingen in het centrum van Gendringen te versnellen lopen ook gesprekken met de Provincie, de regio en OostNL om te zoeken naar subsidiemogelijkheden.

Brief van 4 januari 2021

Het college is blij dat de schrijvers van deze brief de moeite hebben genomen hun zorgen bij uw raad onder de aandacht te brengen. Vooral omdat hieruit de zorg voor een duurzaam leefbaar centrum van Gendringen spreekt, een zorg die het college deelt. Toch zijn er op de brief een aantal nuances te maken, ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- Rabobank

De invulling van de voormalige Rabobank met een publieksfunctie is cruciaal voor het centrum van Gendringen. De gebiedsvisie noemt hiervoor in beide scenario's hetzelfde voorbeeld, namelijk een verzamelgebouw van maatschappelijke functies al voorbeeld. Het is dus niet zo dat, zoals briefschrijvers steller, één scenario niet door kan gaan indien er geen verzamelgebouw voor maatschappelijke functies in het pand van de Rabobank komt. Overigens is met de komst van een kantoor op de begane grond de locatie alsnog met een publieksfunctie ingevuld.

- Lidl

Briefschrijvers wijzen er terecht op dat het college de komst van de Lidl in Gendringen eerder heeft tegengehouden. Een belangrijk verschil met die situatie is dat het nu niet gaat om het toevoegen van een tweede supermarkt, maar om het behoud van één supermarkt in Gendringen en daarmee het verkleinen van het totaal aantal vierkante meters detailhandeloppervlakte in Gendringen. Een tweede supermarkt zou niet passen in de regionale detailhandelsvisie en het ontwikkelingskader detailhandel waarin is geregeld dat nieuwvestiging alleen plaats kan vinden in de drie hoofdkernen die een bovenlokale functie vervullen (Varsseveld, Terborg en Ulf). De verplaatsing van een bestaande winkel is geen nieuwvestiging, maar transformatie. Hiervoor heeft Gendringen wel ontwikkelruimte.

- Coop

Het college ziet, met briefschrijvers, voordelen aan de huidige Coop-locatie. Het ommetje voor bewoners van Oevelgunne en de verbinding met de Christoffelschool zijn er daar twee van. Tegelijk ziet het college ook andere voordelen aan een eventuele verhuizing van de Coop naar het Willem-Alexanderplein. Dit zou de verkeersveiligheid bevorderen (vrachtwagens uit het centrum, parkeren), lost het leegstandsprobleem bij Woonplaza op (rotte kies), biedt een inbreidingslocatie voor kwalitatieve woningbouw (ontstening, uitstraling huidige pand). Daarnaast heeft het college ook oog voor de commerciële belangen van de Coop voor wie het Willem-Alexanderplein de ruimte biedt om een moderne winkel te bouwen op een beter bereikbare locatie.