

Memo

Aan:	Raadsleden en fractieassistenten
Cc:	
Van:	College van burgemeester en wethouders
Datum	14 november 2023
Kenmerk:	645651
Onderwerp:	Gebiedsontwikkeling Gendringen - Aanvullende financiering

Geachte raadsleden en fractieassistenten,

Met dit memo willen wij u informeren over de stand van zaken van de Gebiedsontwikkeling Gendringen.

Inleiding

Op 25 februari 2021 heeft uw raad de Gebiedsvisie Gendringen vastgesteld. Onderdeel van deze gebiedsvisie waren twee scenario's voor de duurzame ontwikkeling van het centrum van Gendringen. Voor een van die scenario's (het centrumlint) heeft zich een initiatiefnemer gemeld. Hiermee zijn wij al geruime tijd in gesprek om vorm te geven aan een gebiedsontwikkeling waarbij Woonplaza wordt gesloopt, op deze locatie een nieuwe supermarkt wordt gevestigd, waarna de huidige Coop-locatie wordt gesloopt en tot woningbouw herontwikkeld.

Onderdeel van deze gebiedsontwikkeling is de sanering en herinrichting van het Willem-Alexanderplein. Deze zou voor rekening komen van de gemeente. Om dit mogelijk te maken heeft uw raad op 30 juni 2022 een budget van €620.000 ter beschikking gesteld voor sanering, archeologie en herinrichting.

Tevens is subsidie aangevraagd bij de Regio (Regiodeal) en de provincie (Steengoed Benutten). De subsidie Regiodeal (€ 280.000) is in december 2022 toegekend, onder de voorwaarde dat ook de andere overheidspartijen (gemeente en provincie) meedoen. Uit het ambtelijk vooroverleg met de provincie begin 2022 is gebleken dat voor de subsidieaanvraag Steengoed Benutten een aanvullend rapport bodemonderzoek noodzakelijk was. Nadat dit is aangevraagd zijn de stukken voor de subsidieaanvraag Steengoed Benutten in juli 2023 ingediend. Eerst in oktober 2023 is een eerste ambtelijk vooroverleg geweest met de provincie. Tijdens dat overleg is gebleken dat de provincie op dit moment niet bereid is tot het verlenen van een subsidie, omdat er onvoldoende dekking is voor het plan vanwege de hogere saneringskosten. Het verkleinen van het tekort door het plangebied te verkleinen (lees: een kleiner deel van het Willem-Alexanderplein saneren en herinrichten) gaat niet leiden tot een positieve beoordeling door de provincie. De provincie geeft aan dat een subsidieaanvraag alleen kansrijk is, wanneer er extra dekking voor de saneringskosten kan worden gevonden.

Stijging kosten

Bij het raadsbesluit van 30 juni 2022 is op basis van een eerste raming uitgegaan van een kostenpost van € 750.000 voor de sanering van het Willem-Alexanderplein. Deze raming was gebaseerd op het initiële bodemonderzoek. Naar aanleiding van het door de provincie gewenste vervolgonderzoek is gebleken dat de eerste raming te laag was. De nieuwe raming gaat uit van een bedrag van € 1.286.000 voor de sanering. De (fors) hogere raming komt onder andere door:

- Reguliere prijsstijgingen (het project heeft anderhalf jaar weinig voortgang gekend);
- een groter saneringsgebied (een groter deel van het plein is meegenomen en ook de groenstroken);
- asbest (in het initiële onderzoek was dit niet aangetroffen, maar als risico benoemd. In het aanvullende onderzoek is dit wel aangetroffen)

- diepere vervuiling (uit het aanvullend onderzoek bleek de vervuiling op sommige plaatsen dieper te zitten dan uit het initiële onderzoek bleek).

Financiering

De gemeente heeft middelen beschikbaar gesteld voor de gebiedsontwikkeling. De Regio heeft aan de subsidie de voorwaarde verbonden dat ook de andere overheidspartijen (gemeente, provincie) bijdragen. De provincie geeft ambtelijk aan alleen bij te willen/kunnen dragen wanneer er zicht is op doorgang van het project. Hierop is echter nu geen zicht, omdat er onvoldoende dekking is vanwege de gestegen saneringskosten. Indien de provincie niet meedoet, is het voorstelbaar dat de Regio ook afhaakt. Hier is een ambtelijk nog geen duidelijkheid over verkregen.

Ook van de kant van initiatiefnemer is er sprake van een moeizame financiering door de fors gestegen bouwkosten in de afgelopen drie jaar. Initiatiefnemer heeft eigenaar en uitbater van de supermarkt al eerder bereid gevonden om een extra bijdrage te doen. Extra middelen zijn van die kant niet te verwachten.

Scenario's

Bovenstaande leidt tot de volgende scenario's

	Gemeente	Regio	Provincie	Effect
1	0	0	0	Gebiedsontwikkeling gaat niet door. Initiatiefnemer zit met een duur gekocht Woonplaza en moet hier een alternatieve invulling voor verzinnen. Gemeente zal op termijn Willem-Alexanderplein alsnog moeten saneren/herinrichten*.
2	€ 620.000	0	0	Gebiedsontwikkeling gaat door. Sanering ziet alleen op de Woonplaza-locatie. Gemeente zal op termijn Willem-Alexanderplein alsnog moeten saneren/herinrichten.
3	€ 620.000	€ 280.000	0	Gebiedsontwikkeling gaat door. Sanering ziet alleen op de Woonplaza-locatie en een beperkt deel van het Willem-Alexanderplein. Gemeente zal op termijn de rest van het Willem-Alexanderplein alsnog moeten saneren/herinrichten.
4	€ 620.000 + € 486.000	€ 280.000	€ 500.000	Gebiedsontwikkeling gaat door. Willem-Alexanderplein wordt volledig gesaneerd en heringericht.

*Indien de gemeente het Willem-Alexanderplein nu niet (volledig) saneert, zal zij dit in de (verdere) toekomst alsnog moeten doen. Het is niet duidelijk of er dan subsidiemogelijkheden zijn. Het is aannemelijk dat de kosten voor sanering in de (verdere) toekomst hoger zullen zijn dan nu.

Het college is van mening dat scenario 4 de voorkeur verdient. Dit plan leidt tot de grootste ruimtelijke kwaliteitsslag rondom het Willem-Alexanderplein, zowel boven als onder de grond. Tegelijkertijd is dit een scenario dat door de gemeente zelf niet te dragen is. Het college is dan ook van mening dat indien de verwachte subsidies niet verkregen worden, het project en de scenario's moeten worden heroverwogen.