RAADSVOORSTEL

Onderwerp: Startdocument fase 3 centrumontwikkeling Klundert

Verantwoordelijke portefeuillehouder(s)	: wethouder A.M.J. Dingemans Med
Datum commissiebehandeling	: 22 december 2022
Datum raadsbehandeling	: 19 januari 2023
Zaaknummer	: 556754

Bijlagen:

- Startdocument centrumontwikkeling Klundert, fase 3 (P171)
- Intentieovereenkomst De Doorsteek centrumontwikkeling Klundert
- Intentieovereenkomst supermarkt centrumontwikkeling Klundert

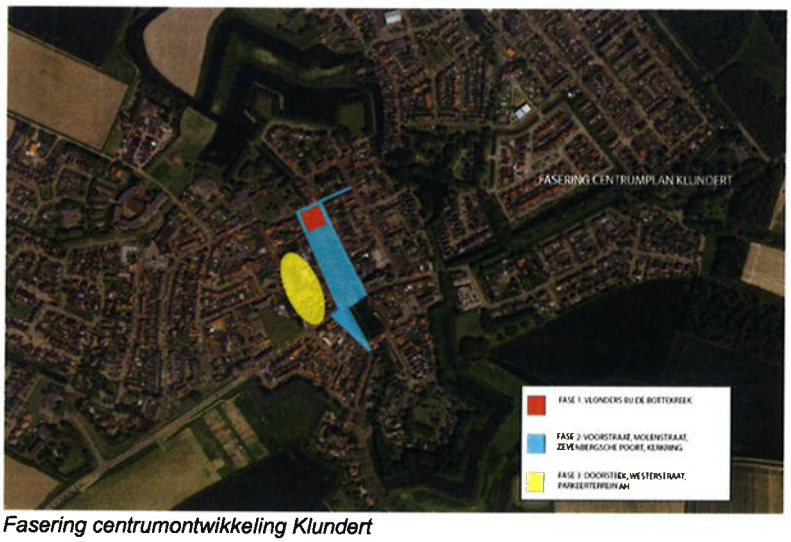
---

Gevraagd raadsbesluit

1. Het startdocument voor fase 3 van de centrumontwikkeling van Klundert vast te stellen, met als kernpunten:
    a. Het herinrichten van De Doorsteek;
    b. Het herinrichten van de Westerstraat;
    c. Het uitbreiden van de supermarkt;
2. de intentieovereenkomst voor het herinrichten van De Doorsteek ter ondertekening voor te leggen aan de eigenaren van de overkapping van De Doorsteek;
3. de intentieovereenkomst voor het uitbreiden van de supermarkt ter ondertekening voor te leggen aan de eigenaar van de supermarkt.

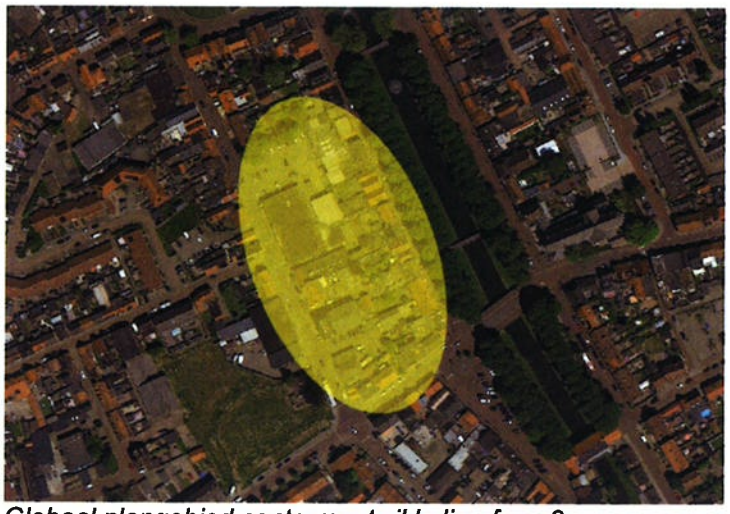
(Publieks)Samenvatting

In 2021 heeft de gemeenteraad een krediet beschikbaar gesteld voor de reconstructie van de vlonders. Dit was fase 1 van de centrumontwikkeling en is gereed. Fase 2 is de herinrichting van de Voorstraat, Molenstraat en Zevenbergschepoort. Hiervoor heeft de gemeenteraad ook een krediet beschikbaar gesteld en deze werkzaamheden zijn momenteel in voorbereiding. De uitvoering staat gepland voor het 1e kwartaal van 2023.



Fasering centrumontwikkeling Klundert

De 3e en laatste fase van de centrumontwikkeling is de herinrichting van De Doorsteek en de Westerstraat. Daarnaast nemen we hierin de plannen mee voor de uitbreiding van de supermarkt. Voor deze fase starten we een "nieuw" project en beginnen we met een startdocument. Op basis van een vastgesteld startdocument starten we een haalbaarheidsstudie (initiatieffase).



Globaal plangebied centrumontwikkeling fase 3

Het startdocument heeft ten doel een goede afbakening van het project te maken en fase 3 van de centrumontwikkeling in te kaderen. Daarnaast hebben we te maken met externe partijen als (mede)eigenaren en willen we dit project gezamenlijk oppakken. Daarom maken twee intentieovereenkomsten onderdeel uit van het startdocument. De eerste overeenkomst sluiten we met de eigenaren van de overkapping van De Doorsteek. De tweede overeenkomst sluiten we met de eigenaar van de supermarkt. Het doel van deze overeenkomsten is een gezamenlijke aanpak waarbij we de verantwoordelijkheden en afspraken op de juiste manier regelen en vastleggen.

Het doel van de 3e fase van de centrumontwikkeling Klundert is het centrum aantrekkelijk en levendig houden voor zowel de eigen inwoners als voor bezoekers. Het streven is de centrumontwikkeling in 2026 af te ronden.

Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding
De ambitie is om de aantrekkelijkheid van het centrum van Klundert te verbeteren door aan de slag te gaan met de herinrichting van het kernwinkelgebied. Dit komt voort uit de Centrumvisie Klundert. Op 17 juni 2021 heeft uw raad besloten over de aanpak van de vlonders (fase 1) en op 30 september 2021 een krediet beschikbaar gesteld voor fase 2. Fase 2 is de herinrichting van de Voorstraat, Molenstraat en Zevenbergsche Poort en is momenteel in voorbereiding. De laatste stap is fase 3 met de aanpak van De Doorsteek, de Westerstraat en een uitbreiding van de supermarkt. Gezien de complexiteit en belangen met externe partijen maken we voor deze fase een apart startdocument.

Belang
De levendigheid van het centrum van Klundert staat onder druk. Er is al lange tijd weinig tot niets gedaan in het centrum. De planvorming en uitvoering heeft vertraging opgelopen. Daarom is gekozen voor een gefaseerde aanpak waarvan fase 1 inmiddels is uitgevoerd en fase 2 in voorbereiding is. Fase 3 is complexer en in samenhang met externe eigenaren en daarom is een nieuw startdocument waarin alle kaders vastliggen wenselijk.

Centrale vraag
Is de gemeenteraad bereid fase 3 van de centrumontwikkeling te starten en hiervoor twee intentieovereenkomsten te sluiten met belanghebbende eigenaren?

Beoogd maatschappelijk resultaat
Het doel van het project is om de levendigheid en aantrekkelijkheid van het centrum van Klundert te verbeteren en te verhogen. Enerzijds door het upgraden van de openbare ruimte en anderzijds door het uitbreiden van de supermarkt om de levensvatbaarheid en aantrekkelijkheid te vergroten. Dit willen we bereiken door een herinrichting van De Doorsteek als entree naar de supermarkt en een verbinding tussen de Voorstraat/Molenstraat en Westerstraat. Daarnaast door een herinrichting van de Westerstraat die aansluit bij de herinrichting van de Voorstraat, Molenstraat en Zevenbergsche poort (fase 2).

Kaders
Aan dit voorstel liggen de volgende relevante kaders ten grondslag:
1. Het rapport 'Centrumvisie Klundert' van Eldering Management & Consultancy welke op 17 december 2015 is vastgesteld als basis voor project 171 Centrumontwikkeling Klundert. De genoemde projecten maken onderdeel uit van de herinrichtingsopgave;
2. Het besluit van de gemeenteraad van 17 juni 2021 om te starten met de aanpak van de vlonders als fase 1 van de herinrichting van de Centrumontwikkeling Klundert.
3. Het besluit van de gemeenteraad van 30 september 2021 om een krediet beschikbaar te stellen voor de voorbereiding en uitvoering van fase 2 van de herinrichting van de Centrumontwikkeling Klundert.

Argumenten

Pro
Na de realisatie van fase 1 en 2 om het kernwinkelgebied van Klundert een impuls te geven, is het wenselijk ook de laatste stap te zetten in fase 3. Fase 3 betreft het verbinden van de Voorstraat/Molenstraat met de Westerstraat middels een upgrade van De Doorsteek. Daarnaast een herinrichting van de Westerstraat die aansluit bij de herinrichting van de Voorstraat, Molenstraat en Zevenbergsche Poort. Tot slot een uitbreiding van de supermarkt om het voorzieningenniveau van Klundert op peil te brengen.

Contra
Gezien de onzekerheden op dit moment in fase 3 van de centrumontwikkeling weten we nog niet de exacte omvang van het project en de bijbehorende kosten. Dat gaan we in de volgende fase nader uitwerken en onderzoeken. Als dit tegenvalt en het budget van Vitale centra is niet toereikend moeten er mogelijk keuzes gemaakt worden om zaken niet te doen of extra middelen vrij te maken.

Alternatieven
Het alternatief zou zijn om fase 3 in kleine stappen te doen waarbij de gemeente alleen het initiatief neemt voor de herinrichting van de openbare ruimte. Hierdoor blijft het kleinschalig en overzichtelijk. Het nadeel is echter de samenhang tussen alle projecten en dat op die manier de integrale aanpak uit het oog verloren wordt.

Participatie/Maatschappelijk draagvlak
De aanpak van fase 3 is gericht op een gezamenlijke aanpak met belanghebbenden. Met de eigenaren van de overkapping van De Doorsteek en de eigenaar van de supermarkt sluiten we een intentieovereenkomst om dit project gezamenlijk en integraal op te pakken. In het startdocument is opgenomen dat we tijdens de haalbaarheidsstudie de omgeving betrekken bij de planvoorbereiding.

Financiële consequenties

Dekking
Behoudens ambtelijke uren worden de gemeentelijke kosten in de initiatieffase geraamd op € 15.000 en hebben betrekking op de inhuur van extern deskundigen alsmede de kosten van haalbaarheidsonderzoeken. Dit is een bevoorschottingspost welke gedekt wordt vanuit de begroting. Deze kosten worden, bij doorgang van het project, uiteindelijk overgeheveld aan derde(n) als onderdeel van de Locatieontwikkelingsovereenkomst of betaald door de gemeente vanuit de gemeentelijke projectexploitatie.

Subsidieverwerving
nvt

Communicatie
Het gaat om het vaststellen van een startdocument voor fase 3 van de centrumontwikkeling. We communiceren dit besluit met de direct belanghebbenden door hen ook de intentieovereenkomst voor te leggen ter ondertekening. Daarnaast maken we melding van de start van fase 3 van de centrumontwikkeling bij de Stadstafel Klundert. Verdere communicatie is op dit moment niet nodig gezien de minimale impact van het besluit op dit moment.

Realisatie: risico's, planning, evaluatie, duurzaamheid en inkoop

Risico's
Het risico bestaat dat als we meerdere zaken aan elkaar koppelen het langer duurt voordat we knopen kunnen doorhakken en er daadwerkelijk uitvoering gegeven wordt aan de plannen. Dit vraagt om goede afspraken en een strakke sturing om vertraging en stilstand te voorkomen.

Een ander risico is dat door uitbreiding van de scope het project duurder uitvalt dan oorspronkelijk begroot. Fase 1 is uitgevoerd en het doel is met fase 2 begin 2023 te starten. Hiermee is al een groot deel van het budget voor de centrumontwikkeling uitgegeven. De vraag is of er extra middelen beschikbaar zijn/komen voor een grondigere aanpak van het centrumgebied. Voor de langere termijn is dit wel waardevol voor de kwaliteit en levensvatbaarheid van het centrum van Klundert.

Planning
Na vaststelling van het haalbaarheidsdocument en ondertekening van de intentieovereenkomsten verwachten we 1 jaar nodig te hebben voor het haalbaarheidsonderzoek. Eind 2023 hopen we de haalbaarheidsstudie te kunnen vaststellen. Vervolgens start de ontwerpfase en de daadwerkelijke uitvoering start niet eerder dan 2025-2026.

Evaluatie
Na realisatie van de totale herinrichtingsopgave zal, voorafgaand aan de afsluiting van het project, worden geïnventariseerd wat het resultaat is; op welke wijze hebben de maatregelen bijdragen aan de revitalisering van het centrum. Deze evaluatie zal ter informatie aangeboden worden.

Duurzaamheid
Bij de voorbereiding maken we keuzes op het gebied van duurzaamheid die later in het ontwerpproces worden uitgewerkt.

Inkoop
Het onderdeel inkoop is niet van toepassing in deze fase van het project.

Mocht u vragen hebben over dit voorstel, dan kunt u contact opnemen met de griffier via e-mail: griffie@moerdijk.nl.

Zevenbergen, *15 november 2022*

Burgemeester en wethouders van de gemeente Moerdijk,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

ir. J.C. Slagboom A.J. Moerkerke

gemeente Moerdijk

RAADSBESLUIT

Raadsvergadering van 19 januari 2023

De raad van de gemeente Moerdijk,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. *15 november 2022;*

overwegende dat:
- In 2015 de Centrumvisie Klundert is vastgesteld met tot doel de revitalisering van het kernwinkelgebied te Klundert;
- De revitalisering van het centrum zich vervolgens heeft gefocust op de aanpak van de Bult van Pars (Het Bolwerk) als onderdeel van de totaalontwikkeling;
- De Centrumontwikkeling geknipt is in 3 fases om voortgang en resultaten te boeken in de herinrichting van het kernwinkelgebied;
- Fase 1 (vlonders) inmiddels is uitgevoerd en fase 2 (Voorstraat, Molenstraat, Zevenbergsche Poort) in voorbereiding is;

gelet op:
- artikel 147, lid 2 van de Gemeentewet,

BESLUIT

1. Het startdocument voor fase 3 van de centrumontwikkeling van Klundert vast te stellen, met als kernpunten:
   a) Het herinrichten van De Doorsteek;
   b) Het herinrichten van de Westerstraat;
   c) Het uitbreiden van de supermarkt;
2. de intentieovereenkomst voor het herinrichten van De Doorsteek ter ondertekening voor te leggen aan de eigenaren van de overkapping van De Doorsteek;
3. de intentieovereenkomst voor het uitbreiden van de supermarkt ter ondertekening voor te leggen aan de eigenaar van de supermarkt.

Vastgesteld in de raadsvergadering d.d. 19 januari 2023,

de griffier,	de voorzitter,
H.M. Vonk-Schenkel	A.J. Moerkerke