

QUICKSCAN

Haalbaarheidsonderzoek

STADHUIS KLUNDERT
Stadhuisring 1, Klundert

INHOUD

1. Inleiding	5
1.1 Probleemanalyse	6
1.2 Uitgangspunten en kaders	6
1.3 Locatie	8
2. Profiel en omgeving	10
2.1 Profiel Klundert	12
2.2 Korte schets omgeving	15
2.3 Ruimtelijk beleid gemeente	16
3. Object	18
3.1 Bouwhistorie	20
3.2 Monumentale waarden	22
3.3 Publieksfunctie	23
3.4 Integrale toegankelijkheid	25
3.5 Brandveiligheid	26
3.6 Kernkwaliteiten scan	27
3.7 Metrages	28
3.8 Staat van het object	29
3.9 Verduurzaming	29
4. Functies en scenario's	30
4.1 Marktverkenning	32
4.2 SWOT-Analyse	33
4.3 Meeste kansrijke scenario	34
4.4 Vertaling in vlekkenplan	36
5. Financieel	38
5.1 Stichtingskosten	40
5.2 Financiering	42
5.3 Exploitatie	43
5.4 Exploitatieresultaat	44
5.5 Cashflowresultaat	44
5.6 Kritische facturen en risico's	45
6. Conclusies en aanbevelingen	48
6.1 Conclusie	50
6.2 Vervolgstappen en aanbevelingen	51
Bijlages	52
Colofon	54



Opdracht: QuickScan Haalbaarheidsonderzoek

Opdrachtgever: Gemeente Moerdijk

Opdrachtnemer: BOEi | Toon Iding

Datum: 30-10-2024

Versie 1



INLEIDING

Gemeente Moerdijk is eigenaar van het Stadhuis gelegen aan de Stadhuisring 1 te Klundert. Het Stadhuis is gebouwd in 1621 naar een ontwerp van Melchior van Herbach. Op dit moment heeft het Stadhuis de functie van hoofdzakelijk kantoor en gedeeltelijk trouwlocatie. De eigenaar overweegt om het gebouw haar publieksfunctie geheel of gedeeltelijk terug te geven.

1.1 PROBLEEMANALYSE

De gemeente Moerdijk is eigenaar van het Stadhuis, dat oorspronkelijk een volledige publieksfunctie had. Door de huidige kantoorfunctie, die hier enkele decennia is gehuisvest, is de publieksfunctie echter grotendeels verdwenen en wordt het gebouw publiekelijk alleen gebruikt voor trouwerijen. Aangezien het Stadhuis oorspronkelijk is ontworpen met een publieksfunctie in gedachten, bestaat de wens om deze functie grotendeels te herstellen. Er wordt daarom onderzocht welke functies passend zijn voor het Stadhuis en hoe het gebouw toegankelijker kan worden gemaakt voor het publiek. Hoewel het Stadhuis de afgelopen jaren is gerestaureerd, is op sommige onderdelen nog onderhoud nodig. Daarnaast wordt verdere verduurzaming van het gebouw als wenselijk beschouwd.

1.2 UITGANGSPUNTEN EN KADERS

Voor de QuickScan zijn gezamenlijk met de gemeente Moerdijk de volgende uitgangspunten en kaders geformuleerd voor dit onderzoek en de herbestemming:

- Publieksfunctie;
- Behoud functie trouwen;
- Een functie die zorgt voor een toegevoegde waarde voor Klundert;
- Toegankelijkheid van het gebouw waaronder een lift is een grote wens;
- Onderhoudsbehoefte in beeld brengen;
- Verduurzamingsmogelijkheden;
- Een bouwhistorisch onderzoek behoort niet tot de scope van dit onderzoek;
- Stukken die reeds zijn opgesteld, overlegd of uitgevoerd, zoals gevoerde gesprekken met de gemeente.



1.3 LOCATIE

Het Stadhuis van Klundert is een markant gebouw dat centraal gelegen is in de historische binnenstad. Het bevindt zich aan de Stadsring 1, op een lichte verhoging die deel uitmaakt van de oude stadsstructuur. Deze centrale locatie benadrukt de oorspronkelijke functie van het Stadhuis als bestuurlijk en maatschappelijk hart van Klundert. De Kerkring is een cirkelvormig plein, typerend voor middeleeuwse vestingsteden zoals Klundert, en diende als het centrale ontmoetingspunt van de stad.

De bijzondere, cirkelvormige structuur van de Stadhuisring, met het Stadhuis als middelpunt, maakt dit plein uniek in de regio. Dit type stedenbouwkundige opzet diende niet alleen praktische, maar ook strategische doeleinden in de tijd dat Klundert nog een vestingstad was. Het Stadhuis, gebouwd in 1621, heeft een statige uitstraling met zijn klokgevel en trapgevels, wat het tot een opvallend gebouw maakt in het stadsbeeld.

In het volgende hoofdstuk wordt verder ingegaan op de omgeving van het Stadhuis.



2

PROFIEL EN OMGEVING

2.1 PROFIEL KLUNDERT

Klundert is een kleine stad met een rijke geschiedenis, gelegen in de provincie Noord-Brabant. De stad heeft een stedelijke structuur, maar een dorps karakter, met een relatief compacte en historische kern. Dit maakt het een interessante plek voor herbestemming, waarbij de bestaande architectuur en de behoefte aan modernere functies op een harmonieuze manier gecombineerd kunnen worden.

Klundert combineert een stedelijk verleden met een dorps karakter. De stad kreeg al in 1357 stadsrechten, wat betekent dat het formeel de status van stad heeft. De historische vestingstructuur en het grid van smalle straatjes geven het een stedelijke kern, maar de huidige bevolkingsdichtheid en het gevoel van kleinschaligheid maken het qua beleving meer dorps. Dit zorgt ervoor dat herbestemmingsprojecten zorgvuldig moeten inspelen op de behoefte van bewoners aan een gemoedelijke, kleinschalige woon- en leefomgeving.

Klundert heeft een centrale ligging binnen de gemeente Moerdijk, die in 1997 ontstond door een fusie van de gemeenten Klundert, Fijnaart en Zevenbergen. Door deze fusie zijn er meerdere kernen binnen de gemeente die elk hun eigen identiteit hebben. Klundert heeft hierbij zijn eigen karakter weten te behouden, maar de fusie heeft geleid tot verschuivingen in het bestuurlijk en economisch belang. Zo is Zevenbergen nu de hoofdplaats van de gemeente, waardoor Klundert minder invloedrijk is geworden in gemeentelijk opzicht. Toch blijft Klundert door zijn historische waarde en karakter een belangrijke kern voor toerisme en cultuur binnen Moerdijk. De nabijheid van snelwegen (zoals de A17 en A59) en de goede bereikbaarheid maken het aantrekkelijk voor bedrijven en nieuwe functies. Deze verbindingen geven Klundert een potentieel sterke economische positie binnen de regio.

Klundert heeft een aantrekkelijk historisch centrum, met zijn vestingstructuur, grachten en oude panden, die de stad toeristisch potentieel geven. Dit kan benut worden door het stimuleren van horeca, kleinschalige toeristische initiatieven en cultureel erfgoed. Herbestemmingsprojecten kunnen zich richten op het verbeteren van de verblijfskwaliteit voor bezoekers, zoals het creëren van bijzondere overnachtingsplekken, galerieën of ambachtelijke winkels in leegstaande historische panden.





2.2 KORTE SCHETS OMGEVING

Klundert is een relatief kleine stad, maar beschikt over diverse voorzieningen die het leven van de inwoners prettig en praktisch maken. Hoewel het geen uitgebreid voorzieningennetwerk heeft zoals grotere steden, zijn de basisvoorzieningen goed aanwezig.

Het historische centrum van Klundert is kleinschalig, maar sfeervol, en biedt een beperkt aantal winkels en horecagelegenheden. De kern ligt rondom de Molenstraat/Voorstraat en de directe omgeving, waar verschillende winkels, boetieks en speciaalzaken te vinden zijn. Het centrum richt zich met name op lokale behoeften en heeft de sfeer van een dorpse gemeenschap, wat het aantrekkelijk maakt voor bewoners en bezoekers die op zoek zijn naar een gemoedelijke sfeer.

De twee supermarkten voorzien de lokale gemeenschap van een goed aanbod, maar voor grotere winkelcentra moeten inwoners naar omliggende kernen, zoals Zevenbergen of Roosendaal. In Klundert zijn enkele basisscholen aanwezig die voorzien in de onderwijsbehoeften van de jongste inwoners. Voor voortgezet onderwijs moeten scholieren uitwijken naar nabijgelegen steden, zoals Zevenbergen, Fijnaart of Roosendaal.

Klundert heeft een actief verenigingsleven met diverse sportclubs en recreatieve voorzieningen, zoals een voetbalvereniging, tennisvereniging, sportcentrum en tal van kleine diverse verenigingen.

Klundert heeft geen eigen treinstation. Het dichtstbijzijnde station bevindt zich in Zevenbergen, op ongeveer 10 kilometer afstand. Dit station biedt verbindingen naar grote steden zoals Breda, Rotterdam en Dordrecht. Voor lokaal vervoer is Klundert afhankelijk van busverbindingen. Buslijn 117 verbindt Klundert met omliggende kernen zoals Zevenbergen en Fijnaart.

Klundert is goed bereikbaar via de snelwegen, wat het aantrekkelijk maakt voor woon-werkverkeer. De snelweg A17 verbindt Klundert met Roosendaal in het zuiden en met Dordrecht in het noorden. De A59 is een belangrijke oost-westverbinding richting Breda en 's-Hertogenbosch. De nabijheid van de snelwegen maakt Klundert goed bereikbaar voor zowel inwoners als bedrijven, wat het een gunstige locatie maakt voor woon- en werkomgevingen.

Klundert biedt diverse basisvoorzieningen op het gebied van gezondheidszorg. Zo zijn er de Huisartsenpraktijk en de Apotheek, beide gevestigd in het gezondheidscentrum aan de Lijnbaan. Daarnaast zijn er ook een tandartspraktijk en een fysiotherapiepraktijk beschikbaar in het dorp. Voor meer gespecialiseerde zorg of ziekenhuisfaciliteiten zijn inwoners aangewezen op nabijgelegen steden, zoals het Bravis Ziekenhuis in Roosendaal of het Amphia Ziekenhuis in Breda.

2.3 RUIMTELIJK BELEID GEMEENTE

De ruimtelijke ontwikkelingen en het beleid binnen Klundert worden sinds de gemeentelijke herindeling in 1997 geïntegreerd in de bredere planning van de gemeente Moerdijk. De gemeente Moerdijk heeft diverse beleidsdocumenten opgesteld om een visie te bieden voor de ruimtelijke inrichting van haar kernen. Deze beleidsstukken dienen als kader voor de ruimtelijke ordening, de ontwikkeling van het woon- en leefklimaat, en de economische en maatschappelijke functies binnen Klundert. Hieronder worden de relevante plannen en beleidsstukken besproken.

De Structuurvisie Moerdijk 2020 is een strategisch document dat de ruimtelijke ontwikkeling van de gehele gemeente, inclusief Klundert, beschrijft. De visie zet in op het versterken van de kernen, met bijzondere aandacht voor behoud van leefbaarheid en de ontwikkeling van voorzieningen. Voor Klundert ligt de focus op het versterken van de historische binnenstad, het bevorderen van de lokale economie en het verbeteren van de leef kwaliteit.

Belangrijke speerpunten voor Klundert:

- Behoud van historisch karakter: De vestingstructuur en monumentale panden moeten behouden blijven en waar mogelijk worden versterkt.
- Herontwikkeling van leegstaande panden: In de binnenstad wordt gestreefd naar herbestemming van leegstaande winkelpanden en bedrijfsgebouwen naar nieuwe functies, zoals wonen, cultuur of kleinschalige horeca.
- Verbetering van de verkeersstructuur en bereikbaarheid: Dit omvat de herinrichting van wegen en parkeeroplossingen om de bereikbaarheid van het centrum te verbeteren.

Het Centrumplan Klundert is specifiek gericht op de ontwikkeling en revitalisering van het historische stadscentrum. De focus ligt op het creëren van een aantrekkelijk centrum met een goede balans tussen wonen, winkelen en recreëren. Dit plan omvat maatregelen om de openbare ruimte te verbeteren, zoals het versterken van de historische uitstraling, het herinrichten van de Kerkring, en het stimuleren van nieuwe functies in leegstaande panden. Een belangrijk aspect is het behoud van de kleinschaligheid en het dorpskarakter, terwijl het centrum een levendiger en aantrekkelijker ontmoetingspunt moet worden.

In de Dorpsvisie en Woonvisie Moerdijk worden specifieke richtlijnen gegeven voor de leefbaarheid in de kleine kernen, waaronder Klundert. Voor Klundert wordt ingezet op het verbeteren van de woonkwaliteit door het aanpassen van de woningvoorraad aan de demografische ontwikkelingen. Zo is er aandacht voor geschikte huisvesting voor ouderen en starters, en worden nieuwe woonvormen gestimuleerd in bestaande gebouwen.

3 OBJECT



3.1 BOUWHISTORIE

Het Stadhuis van Klundert, gebouwd in 1621 naar ontwerp van Melchior van Herbach, heeft een rijke geschiedenis en is van groot cultuurhistorisch belang. In ruimtelijke verkenning, **bijlage 1** worden beschrijvingen uit externe bronnen weergegeven, met bijzondere aandacht voor de waardevolle informatie van dhr. Knook (1996). Hoewel er in deze verkenning niet diepgaand wordt ingegaan op de complexe en interessante bouwgeschiedenis van het Stadhuis, is het duidelijk dat de cultuurhistorische waarden essentieel zijn voor toekomstige plannen.

Het gebouw is een maniëristisch Stadhuis, gekenmerkt door zijn rechthoekige vorm, trapgevels, en een hoog leiendak. De gevel is rijk versierd met natuurstenen elementen, waaronder cartouches en het stadswapen. Het exterieur is grotendeels in originele staat gebleven, terwijl de oorspronkelijke indeling binnenin verloren is gegaan door latere restauraties, waaronder grootschalige werkzaamheden in de 20e eeuw onder leiding van architect Van Essen. De monumentale waarde van het Stadhuis wordt hoog ingeschat.

De monumentale waarde van het Stadhuis wordt hoog ingeschat, vooral vanwege de kwaliteit van de interieurs en de zorgvuldig uitgevoerde restauraties.



3.2 MONUMENTALE WAARDEN

Hoewel er geen bouwhistorische verkenning met waardestelling voor het Stadhuis van Klundert is uitgevoerd, is bij de ruimtelijke opname van het pand aandacht besteed aan de monumentale waarden. In het kort kan worden gesteld dat de rijkelijk versierde gevels, het geornamenteerde dak met waardevolle dakbedekking, de bouwkundige structuur van dragend en scheidend metselwerk, de samengestelde houten vloeren, de stapelgebintencap en de diverse interieuronderdelen, met name in de representatieve ruimtes, allemaal een hoog monumentaal karakter hebben.

Eventuele wijzigingen aan het pand zullen zich voornamelijk beperken tot het gebruik van de ruimtes die het Stadhuis biedt. Er is ruimte voor transformatie, vooral in de recent gerealiseerde kelder en de meer open ruimtes op de begane grond en in de kap. Om inzicht te krijgen in de indeling van het gebouw is een negatief gemaakt van de plattegrond, die een overzicht geeft van het aantal en de afmetingen van de verschillende vertrekken.

Het Stadhuis bestaat voornamelijk uit aaneengeschakelde kamers en relatief weinig open ruimte, wat te maken heeft met de sterke structuur in drie beuken. De beschikbare open ruimte is geconcentreerd op de begane grond. Gezien de monumentale waarde van de gevel en het dak zijn aanpassingen aan de gevel niet wenselijk. Ook de vrije positie binnen het stedelijk weefsel, de ruimte eromheen en de huidige inrichting dragen bij aan de ervaring van het Stadhuis. Deze buitenruimte biedt omwonenden en toeristen de mogelijkheid om het Stadhuis te beleven.

3.3 PUBLIEKSFUNCTIE

Het behoud en de versterking van het publieke karakter van het Stadhuis moeten een centrale rol spelen in het onderzoek naar de mogelijke toepassingen van het gebouw. Ten eerste is het belangrijk te erkennen dat het exterieur van het Stadhuis van grote waarde is. De ervaring van dit exterieur kan worden verbeterd door de omliggende buitenruimte te vullen en te programmeren met geschikte functies. Dit kan variëren van tijdelijke en seizoensgebonden invullingen tot permanente aanpassingen, waarbij de positionering en vormgeving altijd gericht zijn op het Stadhuis en de beleving ervan.

De beperkte invloed op het Stadhuis zelf biedt kansen voor maximaal behoud van de monumentale waarden. Het realiseren van een publieke functie binnen het Stadhuis stelt bezoekers in staat het monumentale interieur te ervaren, maar brengt ook bepaalde beperkingen met zich mee.

Het integreren van een publieke functie voor een divers publiek stelt hogere eisen aan het binnenklimaat en de toegankelijkheid. Nieuwe technische installaties moeten zo worden aangebracht dat ze geen afbreuk doen aan de monumentale interieurs op de eerste verdieping. In de kelder en op de zolder kunnen voorzieningen worden getroffen om het binnenklimaat te verbeteren.



3.4 INTEGRALE TOEGANKELIJKHEID

Het integreren van publieke functies in gebouwen vereist een goede toegankelijkheid. Een eerste analyse van het Stadhuis laat zien dat het huidige ontwerp veel barrières bevat. De tekeningen tonen hoogteverschillen aan, waaronder traptreden en andere oneffenheden. Hoewel kleinere hoogteverschillen niet per se voldoen aan de vereisten voor integrale toegankelijkheid, kunnen ze waarschijnlijk worden opgelost met kleine, reversibele ingrepen en worden daarom buiten beschouwing gelaten.

Deze hoogteverschillen verdelen het gebouw, dat in potentie vijf bouwlagen telt (kelder, begane grond, verdieping, zolder, vliering), in verschillende slecht toegankelijke secties. Het toegankelijk maken van alle ruimtes, bijvoorbeeld door het installeren van een lift, is intern complex vanwege de aanzienlijke hoogteverschillen. Bovendien is er een hoogteverschil van ongeveer 35 cm tussen de begane grond en het maaiveld.

Naast de praktische uitdagingen om een lift intern of extern te plaatsen, moet deze ingreep in harmonie zijn met het monumentale karakter van de bouwmassa, de gevel, de interne structuur en de samengestelde vloeren. Toegang tot de begane grond kan worden gerealiseerd via een hellingbaan aan de zijgevel, waardoor het mogelijk is om publieke functies op de begane grond te huisvesten. Het is echter belangrijk op te merken dat de begane grond slechts één vierde van het totale Stadhuis beslaat.

Integrale toegankelijkheid houdt ook in dat er voldoende toiletten aanwezig zijn, waaronder toiletten voor mindervaliden. De huidige situatie biedt één toilet per bouwlaag (met uitzondering van de kelder en vliering), maar de bereikbaarheid en grootte van deze toiletten zijn verre van ideaal. Een mindervalidentoilet ontbreekt volledig en door de minimale afmetingen van 1,65 x 2,2 meter is het moeilijk om dit in te passen, vooral omdat eventuele ingrepen zich tot de begane grond beperken.

3.5 BRANDVEILIGHEID

Het toevoegen van een geschikte ingreep, zoals een lift, is dan ook cruciaal voor het herbestemmen van het Stadhuis voor een publieke functie. Zonder een lift is het niet mogelijk om een publieke functie te realiseren.

Het integreren van (nieuwe) publieke functies, mogelijk met ander gebruik, kan leiden tot aanpassingen in brandveiligheidseisen, compartimentering en het creëren van voldoende veilige vluchtwegen. Deze wijzigingen vereisen nieuwe brandscheidingen, die tot een absoluut minimum beperkt moeten worden.

In de huidige situatie is er een (betonnen) brandwerende scheiding in de zoldervloer, wat de mogelijkheid biedt voor meerdere functies of gebruikers in het gebouw. Echter, er is slechts één ontsluitingsroute, met uitzondering van de kelder, wat het implementeren van meerdere vluchtwegen binnen het bestaande gebouw uitsluit. Daarom wordt het sterk afgeraden om het gebouw op te splitsen in afzonderlijk toegankelijke functies. Het heeft de voorkeur om met één functie of gebruiker een deel van of het gehele gebouw te bezetten.

3.6 KERNKWALITEITEN SCAN

1. Cultuurhistorische Waarde

Kernkwaliteit: Het Stadhuis, ontworpen door Melchior van Herbach in 1621, bezit een rijke bouwhistorie en cultuurhistorische waarde.

Onderbouwing: De maniëristische architectuur, versierde gevels, en het behoud van de originele staat van het exterieur zijn cruciaal voor de culturele identiteit van Klundert. Het gebouw is een representatieve uiting van zijn tijd, en de aanwezige elementen zoals het stadswapen en cartouches benadrukken dit.

2. Monumentale Waarde

Kernkwaliteit: De monumentale waarde van het Stadhuis is hoog, met significante aandacht voor de architectonische elementen.

Onderbouwing: De zorgvuldig uitgevoerde restauraties en de intactheid van de gevel en het dak vormen een sterke basis voor de monumentale waarde. De rijke ornamentatie en de kwalitatieve structuur van het gebouw maken het tot een belangrijk cultureel erfgoed.

3. Publieke Functie

Kernkwaliteit: Het Stadhuis moet een publiek karakter behouden en versterken.

Onderbouwing: Het gebouw moet toegankelijk en bruikbaar zijn voor diverse publieke functies, wat de betrokkenheid van de gemeenschap vergroot. Dit vraagt om een zorgvuldige integratie van nieuwe functies en het optimaliseren van de buitenruimte voor evenementen en activiteiten.

4. Toegankelijkheid

Kernkwaliteit: Integrale toegankelijkheid is essentieel voor het herbestemmen van het Stadhuis.

Onderbouwing: Huidige barrières, zoals hoogteverschillen en beperkte toegang tot ruimtes, moeten worden opgelost om een inclusieve omgeving te creëren. Het implementeren van een lift en andere aanpassingen is cruciaal, en moet esthetisch en functioneel in lijn zijn met de monumentale waarden.

5. Brandveiligheid

Kernkwaliteit: Voldoen aan brandveiligheidseisen is noodzakelijk voor het veilig gebruik van het Stadhuis.

Onderbouwing: De aanpassing van brandveiligheidsvoorzieningen, zoals de aanleg van veilige vluchtwegen, is van belang voor de functionele herbestemming van het gebouw. Dit vereist doordachte planning om de bestaande structuur niet te compromitteren.

6. Ruimtelijke Mogelijkheden

Kernkwaliteit: De ruimtelijke indeling en metrages zijn bepalend voor de herbestemming.

Onderbouwing: Het Stadhuis moet flexibel kunnen worden ingericht, waarbij rekening wordt gehouden met de huidige opzet van aaneengeschakelde kamers. Het potentieel voor open ruimtes en gebruiksvriendelijke indelingen speelt een cruciale rol in het succes van de nieuwe functies.

De kernkwaliteiten van het Stadhuis van Klundert zijn sterk verweven met zijn cultuurhistorische en monumentale waarde, terwijl tegelijkertijd aandacht moet zijn voor publieke toegankelijkheid en brandveiligheid. Het behoud van deze kwaliteiten in toekomstige plannen is essentieel voor het realiseren van een succesvolle herbestemming van het Stadhuis.

3.7 METRAGES

Naast de architectonische en cultuurhistorische kwaliteiten zijn de ruimtelijke mogelijkheden bepalend voor de herbestemming van Het Stadhuis. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de verschillende metrages.

Tabel 1. Metrages

Bouwdeel	BVO in m2	VVO in m2 (verhuur)
Kelder	184	108
Begane grond	184	107
1e verdieping	184	109
2e verdieping - zolder	184	79 (alleen opslag)
3e verdieping - vliering	153	-
Totaal	890	324

3.8 STAAT VAN HET OBJECT

De NEN 2767 is een Nederlandse norm die richtlijnen biedt voor het beoordelen van de conditie van vastgoed. Deze norm, opgesteld door het Nederlands Normalisatie-instituut (NEN), is bedoeld voor het classificeren van de technische staat van gebouwen en installaties, en helpt bij het maken van beheer- en onderhoudsbeslissingen.

Het Stadhuis is beoordeeld met Conditie-score 3. Dit duidt op een redelijke conditie van bouw- en installatiedelen. Dit betekent dat er plaatselijke gebreken zijn waarneembaar, maar dat deze niet de algehele functionaliteit of veiligheid van het gebouw of de installatie in gevaar brengen. Het verouderingsproces is op gang gekomen, maar de impact ervan is beperkt. Toch is het essentieel om deze gebreken serieus te nemen en tijdig onderhoud uit te voeren om verdere achteruitgang te voorkomen.

In de Elementenraming, **bijlage 2** is onder hoofdstuk 3.3 een uitgebreide werkomschrijving te vinden.

3.9 VERDUURZAMING

Er is een duurzaamheidsonderzoek uitgevoerd naar het Stadhuis. Het rapport over het Stadhuis van Klundert behandelt de huidige staat van het gebouw en stelt verduurzamingsmaatregelen voor. De focus ligt op het verbeteren van de thermische isolatie, verminderen van infiltratie, en het aanpakken van vochtproblemen. Er worden verschillende opties besproken, zoals het plaatsen van voorzetramen, binnen isolatie, en ventilatiesystemen. Ook zijn er suggesties voor eenvoudige energiebesparende maatregelen, zoals radiatorfolie en slimme thermostaten. Subsidies zoals de ISDE en DUMAVA worden genoemd als mogelijke financieringsbronnen voor deze aanpassingen. In **bijlage 3** is het duurzaamheidsonderzoek in te zien.

4 FUNCTIES EN SCENARIO'S



4.1 MARKTVERKENNING

Door het uitvoeren van een marktverkenning wordt de behoefte aan vastgoed in Klundert in beeld gebracht. Hiervoor zijn gesprekken gevoerd met kenners van de lokale vastgoedmarkt, zoals makelaars en gemeenteambtenaren. De belangrijkste inzichten uit deze gesprekken was als volgt:

- Wens vanuit inwoners voor meer levendigheid in en rond het Stadhuis;
- Behoeftte van inwoners aan meer horeca;
- Inwoners maken beperkt gebruik van de huidige horeca, vooral bedrijfsleven en toeristen;
- Investering warme keuken te groot voor Horeca in het Stadhuis;
- Horeca zonder warme keuken voorstelbaar in het Stadhuis;
- Seizoen horeca in periode april-september voorstelbaar in combinatie met park;
- Publieksfunctie wenselijk in het Stadhuis;
- Bibliotheek overweegt om te verhuizen;
- Een VVV punt zou wenselijk zijn in het Stadhuis;
- De heemkundekring is op zoek naar ruimte.

4.2 SWOT-ANALYSE

Tabel 2.

SWOT	Positieve punten	Negatieve punten
Interne factoren	Sterkten	Zwakten
	• Historische Waarde: Het Stadhuis is een monument uit 1621, ontworpen door Melchior van Herbach, met een hoge monumentale waarde en cultuurhistorisch belang. • Centrale Locatie: Gelegen in het hart van de historische binnenstad van Klundert, waardoor het goed bereikbaar is voor zowel inwoners als toeristen. • Bestaande Functies: Het gebouw wordt al gebruikt als trouwlocatie, wat een gevestigde publieksfunctie is die verder kan worden uitgebreid. • Restauraties: Eerdere restauraties hebben het gebouw in redelijke conditie gehouden, wat de basis vormt voor verdere herbestemming en verduurzaming. • Lokale Behoeftte: Er is een sterke vraag vanuit de gemeenschap voor een levendigere omgeving en meer publieke functies, zoals horeca en culturele ruimtes.	• Beperkte Toegankelijkheid: Het gebouw heeft hoogteverschillen en is niet volledig toegankelijk, wat de integratie van nieuwe publieksfuncties bemoeilijkt. • Onderhoudsbehoefte: Er zijn nog onderhoudsissues die opgelost moeten worden om de functionaliteit en esthetiek van het gebouw te waarborgen. • Beperkte Interne Indeling: De indeling van het Stadhuis met relatief weinig open ruimte en aaneengeschakelde kamers kan beperkend zijn voor de implementatie van nieuwe functies. • Brandveiligheid: Er zijn beperkte ontsluitingsroutes en het gebouw voldoet mogelijk niet aan moderne brandveiligheidseisen voor een publiek gebouw.
Externe factoren	Kansen	Bedreigingen
	• Herbestemming: De gemeente overweegt om de publieksfunctie te herstellen en nieuwe functies toe te voegen, wat kan bijdragen aan de levendigheid van Klundert. • Duurzaamheid: Mogelijkheden voor verduurzaming van het gebouw kunnen zowel ecologische als financiële voordelen opleveren. • Lokale Initiatieven: lokale organisaties (zoals de Bibliotheek, heemkundekring en VVV) biedt kansen voor samenwerking en gemeenschapsinitiatieven. • Horeca: Er is vanuit inwoners meer behoefte aan horeca in Klundert, en het Stadhuis kan een unieke locatie bieden voor kleinschalige horeca zonder warme keuken.	• Financiering: Het kunnen verkrijgen van de nodige investeringen voor onderhoud en herbestemming kan een uitdaging zijn • Concurrentie van Omliggende Kernen: Klundert moet concurreren met nabijgelegen steden zoals Zevenbergen voor toeristen en bezoekers, die meer voorzieningen en activiteiten kunnen bieden. • Wet- en Regelgeving: Strikte monumentenwetgeving en brandveiligheidsnormen kunnen de mogelijkheden voor aanpassing van het gebouw beperken. • Demografische Veranderingen: Veranderingen in de bevolkingssamenstelling of economische situatie kunnen de vraag naar de nieuwe functies van het Stadhuis beïnvloeden.

4.3 MEEST KANSRIJKE SCENARIO

We zullen de meest kansrijke scenario's voor de toekomst van het Stadhuis in Klundert verder toelichten. Dit onderzoek is voortgekomen uit een analyse van de huidige situatie, wensen van de gemeenschap, en de mogelijkheden voor herbestemming van dit monumentale gebouw. Hieronder volgt een samenvatting van de belangrijkste bevindingen en argumenten die leiden tot deze scenario's.

Uit gesprekken met lokale betrokkenen zoals ondernemers en gemeenteambtenaren blijkt een duidelijke wens vanuit de inwoners voor meer levendigheid en dynamiek in en rondom het Stadhuis. De behoefte aan diverse horecagelegenheden is sterk aanwezig, waarbij de nadruk ligt op concepten zonder een volledige keuken, wat de investering aanzienlijk verlaagt. Daarnaast zijn er suggesties voor een bibliotheek, een VVV-punt, en ruimte voor de heemkundekring, wat aangeeft dat er behoefte is aan culturele en maatschappelijke functies. De SWOT-analyse heeft belangrijke sterke punten en kansen aan het licht gebracht:

- Sterke punten: Het historische karakter van het Stadhuis, de centrale ligging in het stadshart van Klundert, en de bestaande functie als trouwlocatie.
- Zwakke punten: Beperkingen in toegankelijkheid en onderhoudsbehoeften.
- Kansen: De mogelijkheid om het gebouw te herbestemmen met een mix van publieke functies, zoals horeca, educatie, en culturele initiatieven.
- Bedreigingen: De noodzaak om monumentale waarden te behouden en tegelijkertijd te voldoen aan moderne eisen voor toegankelijkheid en brandveiligheid.

Het ruimtelijk beleid van de gemeente Moerdijk richt zich op het behoud van het historische karakter en het versterken van de leefbaarheid. Dit sluit perfect aan bij de mogelijkheden voor Het Stadhuis als een plek waar geschiedenis en moderniteit samenkomen. Het Centrumplan Klundert benadrukt het belang van de revitalisering van het historische centrum, wat een uitstekende kans biedt voor het Stadhuis.

De kernwaarden die naar voren zijn gekomen uit het onderzoek zijn toegankelijkheid, duurzaamheid, en maatschappelijke waarde. Deze waarden zullen de basis vormen voor de toekomst van Het Stadhuis, waarbij het gebouw een centrale rol speelt in de gemeenschap van Klundert.

Op basis van bovenstaande analyses is het meest kansrijke scenario ontwikkeld die verschillende functies combineren.

Een culturele ontmoetingsplek voor Klundert, die ruimte biedt voor de bibliotheek, VVV, een koffiecorner, eventueel de Heemkundekring, trouwerijen en enkele flexibele vergader- of kantoorruimtes. Dit maakt het Stadhuis tot een bruisende ontmoetingsplek voor de gemeenschap van Klundert.

4.4 VERTALING IN VLEKKENPLAN

Na de in hoofdstuk 3 beschreven analyse is er een globaal vlekkenplan ontwikkeld om de belangrijkste onderdelen uit de analyse op een passende manier in het monument te integreren. Dit voorstel identificeert de delen van het gebouw waar ruimte is voor ontwikkeling of wijziging, evenals de ingrepen die als essentieel worden beschouwd. De functies die in de voorgaande paragraaf zijn omschreven, zijn niet opgenomen in het vlekkenplan; dit vormt een vervolgstap in het proces.

Een eerdere conclusie was dat, ondanks de uitdagingen van het inbouwen van een lift, het verbeteren van de integrale toegankelijkheid van het Stadhuis noodzakelijk is om publieksfuncties in te passen in het pand. De lift moet echter op een geschikte locatie worden geïnstalleerd. De beperkte ruimte aan de linkerkant van de centrale entree lijkt hiervoor geschikt. Geprojecteerd ten opzichte van het spiltrappenhuis, kan hier een tweede ontsluitingsroute van de kelder tot minimaal de eerste verdieping worden gerealiseerd. Het is ook mogelijk om deze route door te trekken naar de zolder, maar dit vergt verder onderzoek. Een gevolg van deze aanpassing is dat het toilet op de eerste verdieping moet worden verwijderd om ruimte te maken voor de lift. Aangezien het monumentale interieur deze aanpassing niet op een andere plek toelaat, wordt voorgesteld om nieuwe toiletten, inclusief een toilet voor minder-validen, in de kelder te plaatsen.

De toegankelijkheid van de begane grond wordt verbeterd door de aanleg van een hellingbaan aan de rechterzijde, waardoor, in combinatie met de lift, een groot deel van het gebouw integraal toegankelijk wordt.

De ruimtes op de begane grond en in de kelder worden opnieuw ingericht voor een publieke functie, waarbij de waardevolle

cultuurhistorische elementen behouden blijven. Vooral op de begane grond wordt geadviseerd om de structuur van de drie beuken in acht te nemen bij het ontwikkelen van het inrichtingsplan. In de kelder kunnen ondersteunende functies en technische ruimtes worden ondergebracht, waaronder een toilettengroep.

De eerste verdieping blijft bestemd voor vergader- of kantoren die horen bij de publieke functie op de begane grond, en de raadszaal/ trouwzaal behoudt zijn functie als representatieve ruimte.

Met minimale aanpassingen zal de zolder worden gebruikt als opslagruimte en kan deze samen met de aanwezige vloering fungeren als technische ruimte. Door de combinatie van technische ruimtes in de kelder en op de zolder, is er op de representatieve eerste verdieping beperkte aanpassing van het leidingverloop nodig, waardoor het interieur naar verwachting grotendeels intact blijft. Een en ander is afhankelijk van een eventuele nieuwe klimaatinstallatie.

In **bijlage 4** is het vlekkenplan in te zien.

5 FINANCIEEL



Uit voorgaande hoofdstukken blijkt dat voor het Stadhuis een toekomstige functie als culturele ontmoetingsplek het meest passend is. In dit hoofdstuk wordt dit scenario financieel uitgewerkt. Allereerst wordt ingegaan op de stichtingskosten. Vervolgens worden de financieringsmogelijkheden toegelicht. Deze inzichten worden ten slotte vertaald in exploitatiemodellen, die volgens de cashflowmethode nader zijn uitgewerkt.

5.1 STICHTINGSKOSTEN

De stichtingskosten bestaan uit de aankoopkosten, bouwkosten, bijkomende kosten en overige kosten met de niet-verrekenbare BTW. Zie Tabel 3 voor het stichtingskosten overzicht van het Stadhuis met onderverdeling.

Tabel 3. Stichtingskosten overzicht

Investeringen		
Aankoop en aankoopkosten		-
Bouwkosten		933.383
Cascorestauratie	191.939	
Inbouwpakket	363.348	
Verduurzaming	278.091	
Projectbegeleiding	100.005	
Bijkomende kosten		79.171
kosten vergunningen/leges	16.668	
Kosten architecten	41.669	
W+E adviseurs	16.668	
Overige advieskosten	4.167	
Overige kosten		360.176
Onvoorzien	83.338	
Dekking voor AK	41.669	
Voorfinancieringsrente	8.532	
Niet verrekenbare BTW	226.637	
Totale investering		1.372.730

Aankoopkosten

De aankoopkosten bestaan uit de aankoopprijs, vermeerderd met omzetbelasting of overdrachtsbelasting en notariskosten voor de overdracht. De gemeente is eigenaar van het Stadhuis en als gevolg hiervan zijn er geen kosten opgenomen voor aankoop.

Bouwkosten

De bouwkosten zijn onderverdeeld in: restauratie-, inbouw-, verduurzamingskosten en projectleider. De cascorestauratie is berekend op basis van een gebouwopname en een al aanwezige rapportage. De inbouw en verduurzamingskosten zijn gebaseerd op een elementenraming.

Het cascoherstel is geraamd op een bedrag van €192.000,- excl. BTW en is gebaseerd op een bouwtechnische inspectie van augustus 2024 en rapportage Monumentenwacht uit het jaar 2024. Uitgangspunt bij de voorgestelde aanpak die tot de geraamde kosten leidt is dat de gebouwen in een dusdanige staat gebracht worden dat deze daarna met regulier onderhoud in stand gehouden kunnen worden. Daarbij worden bij aanvang alle noodzakelijke werkzaamheden uitgevoerd, alsmede alles dat binnen een periode van circa 10-15 jaar te verwachten is. De eerste 10-15 jaar zal er derhalve alleen sprake zijn van kleiner regulier onderhoud, dat kan worden uitgevoerd in het kader van een (gesubsidieerd) meerjarig onderhoudsplan. De kosten voor inbouw- en installaties zijn geraamd op €363.000,- excl. BTW. Voor het verduurzamen van het Stadhuis zijn de kosten geraamd op €278.000,- excl. BTW. De elementenraming is in te zien in **bijlage 2**.

Voor alle bouwkundige werkzaamheden die nodig zijn wordt gerekend met een opslag van 20,35% voor de staartkosten. De staartkosten, ook wel indirecte kosten genoemd, bestaande uit de algemene bouwplaatskosten (ABK, 10%), de algemene kosten (AK, 7%), winst & risico (W&R, 3%) en de CAR-verzekering (0,35%). Er is eveneens nog geen rekening gehouden met onvoorziene kosten, dit volgt verderop. Wel is een post voor nadere uitwerking van 10% opgenomen in de bouwkosten. Er is voor het cascoherstel nog geen rekening gehouden met de kosten voor architecten, directie, adviseurs op het gebied van constructies, milieu of bouwfysica, bouwtoezicht, bouwmanagement en dergelijke. Alle genoemde bedragen in deze en de volgende paragraaf zijn exclusief BTW.

Projectbegeleiding en bijkomende kosten

De projectbegeleiding en de bijkomende kosten betreffen grotendeels percentages van de bouwsom op basis van de bij BOEi aanwezige kengetallen. Daarnaast is er op basis van de legesverordening van gemeente Moerdijk een inschatting gemaakt van de leges.

Overige kosten

In de overige kosten is rekening gehouden met een stelpost onvoorzien van 10% van de bouwsom. Daarnaast zijn hierin opgenomen de dekking voor algemene kosten organisatie van opdrachtgever, voorfinancieringsrente en de niet verrekenbare BTW, waar hier voor 100% vanuit is gegaan.

5.2 FINANCIERING

In deze Quick Scan wordt uitsluitend gekeken naar subsidiemogelijkheden voor de casco restauratie. Daarbij worden de lopende regeling van de provincie Noord-Brabant bekeken. Indien hier mogelijkheden voor subsidieverkrijging uit blijken, dan zijn deze hieronder opgenomen.

De voor dit project mogelijk aan te vragen subsidies betreffen:

De SIM-onderhoud subsidie (Subsidie Instandhouding Monumenten) is een financiële ondersteuning van de Nederlandse overheid gericht op eigenaren van rijksmonumenten die geen woonfunctie hebben. Het doel van deze subsidie is om bij te dragen aan het reguliere onderhoud van deze monumenten, zoals het herstellen van daken, gevels en kozijnen. Eigenaren kunnen deze subsidie aanvragen om de kosten voor planmatig onderhoud gedeeltelijk te dekken en zo de monumentale waarde van het pand te behouden.

Voor zover is er geen sprake van een subsidiemogelijkheid maar wel sprake van een Rijksmonument dan is de casco restauratie (voor zover het fiscaal aftrekbare onderhoudskosten betreft) te financieren via een Restauratiehypotheek van het Nationaal Restauratiefonds. Deze hypotheek werkt met laagrentende financiering, momenteel tegen 1,5% voor een rentevastheidsperiode van 10 jaar.

Het restant van de investering dient verder te worden gedekt uit vreemd en eigen vermogen. Dat impliceert voor deze casus een waarschijnlijke financiering van in totaal € 1.373.000,-.

5.3 EXPLOITATIE

Het aantal m2 verhuurbaar vloeroppervlak (VVO) bedraagt 324 m2. De VVO is bepaald aan de hand van een inschatting op basis van een percentage van de BVO meters. In tabel 4 is het exploitatiekosten overzicht van het Stadhuis weergegeven.

Tabel 4. Stichtingskosten overzicht

Exploitatie	jaar 1	jaar 5	jaar 10
Huursom	29.160	31.194	33.937
Exploitatielasten			
Afschrijvingen	36.097	36.097	36.097
Financieringslasten	13.727	13.727	13.727
Overige exploitatiekosten	15.618	16.708	18.177
Exploitatieresultaat	-36.283	-35.338	-34.064

Cashflow			
Exploitatieresultaat	-36.283	-35.338	-34.064
Correcties positief (afschrijvingen, interne rente, etc)	58.573	59.183	60.006
Correctie negatief (aflossing, uitgaven onderhoud, etc)	-22.475	-23.086	-23.908
Cashflow per jaar	-185	759	2.033
Cashflow cumulatief	-185	1.415	8.989

De opgenomen huurprijs bedraagt € 90 per m2. Deze huurprijs is gebaseerd op de minimaal benodigde huur om kostendekkend te verhuren zonder rekening te houden met afschrijving van gebouw en installaties.

5.4 EXPLOITATIERESULTAAT

Bij de berekening van de verwachte huursom is geen rekening gehouden met frictieleegstand. In de kosten zijn opgenomen de rentelasten op de verwachte financieringen, alsmede een interne vergoeding van 5% op het ingebracht eigen vermogen. De rentepercentages op vreemd vermogen zijn gebaseerd op een lage rente die normaliter van toepassing is bij gemeentes. Evenals de aflossingsvrije leningsvorm die ingerekend is.

In de kosten zijn verder opgenomen de afschrijvingslast op de gerealiseerde investering, alsmede eigenaarslasten (onroerend zaakbelasting, rioolheffing, etc.), een opstalverzekering, beheerkosten en kosten voor groot onderhoud. De kosten voor groot onderhoud betreffen feitelijk een jaarlijkse dotatie aan een voorziening.

5.5 CASHFLOWRESULTAAT

Exploitatieresultaten zijn waardevol, maar de uiteindelijke kasstroom bepaalt of een project voldoende liquide middelen genereert om langdurig in stand te kunnen houden. Om deze reden wordt de haalbaarheid van een project door ons altijd getoetst op de verwachte toekomstige kasstromen.

In het cashflow overzicht zijn naast de posten genoemd in de exploitatie, ook opgenomen de aflossingen op de gecalculeerde financieringen. Daarentegen zijn afschrijvingskosten en de interne rekenrente niet van toepassing. Voor de voorziening groot onderhoud wordt verondersteld dat deze tegelijk wordt uitgegeven.

Om een feitelijk juist beeld te schetsen van de waarde van uw toekomstige kasstromen, is uiteindelijk de verwachte kasstroom per jaar contant gemaakt naar de huidige tijd. Hiermee ziet u wat de toekomstige waarde van uw verkregen geld over 10 jaar waard is.

In de huidige calculatie komen wij uit op een in 10 jaar tijd cumulatieve contant gemaakte kasstroom van € 8.989, -. De volledige investerings- en exploitatieopzet is te raadplegen in bijlage 5.

5.6 KRITISCHE FACTOREN EN RISICO'S

Op basis van de uitgebreide analyse zijn er een aantal kritische succesfactoren voor de herbestemming en exploitatie van het Stadhuis in Klundert. Hieronder volgt een overzicht van de belangrijkste factoren die zorgvuldig moeten worden beheerd om het project succesvol te maken:

- **Behouden van Monumentale Waarde:** Het Stadhuis heeft een hoge historische waarde en valt onder de bescherming van de monumentenwetgeving. Dit beperkt de mate waarin het gebouw aangepast kan worden. Alle veranderingen moeten zorgvuldig worden gepland en goedgekeurd door de monumentenzorg, wat kan leiden tot hogere kosten en langere procedures.
- **Langetermijn onderhoud:** De onderhoudsbehoeften van het gebouw zijn substantieel. Hoewel het cascoherstel nu wordt ingeschat op €192.000,-, zullen er periodieke kosten zijn voor het behoud van het gebouw in goede staat. De kosten voor groot onderhoud moeten in een meerjarig onderhoudsplan worden vastgelegd en gesubsidieerd onderhoud (SIMM) kan een belangrijke factor zijn om de financiële last te verlichten.
- **Exploitatievraagstuk:** Het vinden van een exploitant die het gebouw rendabel kan gebruiken met behoud van de culturele en maatschappelijke waarde is een uitdaging. De mix van functies (zoals horeca, culturele ruimtes, en trouwlocatie) vraagt om een exploitant met een breed profiel en ervaring met soortgelijke gebouwen.
- **Concurrentie en vraag naar functies:** De herbestemming moet in lijn zijn met de bredere ontwikkelingen in de regio Klundert. De sterke concurrentie van nabijgelegen kernen zoals Zevenbergen kan invloed hebben op de aantrekkingskracht van het Stadhuis. Daarnaast moeten de functies inspelen op de lokale behoefte, zoals aangegeven in de marktverkenning.
- **Flexibiliteit van het Bestemmingsplan:** De herbestemming van het Stadhuis kan een wijziging van het bestemmingsplan vereisen. Dit proces kan complex zijn en moet vroeg in het project worden aangepakt om vertragingen te voorkomen.
- **Zekerstellen van Financiering:** De financiering van de volledige herbestemming (€1.373.000,-) is een grote uitdaging. Mogelijke bronnen zijn subsidies van de provincie Noord-Brabant, een Restauratiehypotheek van het Nationaal Restauratiefonds, en aanvullend eigen en vreemd vermogen. Het financieringsmodel moet sluitend zijn om het project haalbaar te maken.

- Verbetering van Toegankelijkheid: Het Stadhuis heeft momenteel beperkte toegankelijkheid voor mindervaliden, wat de implementatie van nieuwe publieksfuncties belemmert. Er zijn aanpassingen nodig, zoals een lift en hellingbanen. Ook de parkeermogelijkheden voor mindervaliden rondom het pand moeten worden verbeterd om de toegankelijkheid te waarborgen.
- Asbestsanering: Bij oudere panden is de aanwezigheid van asbest vaak een risico. Hoewel dit niet expliciet in de tekst wordt genoemd, is het van belang om bij het restauratieproces rekening te houden met mogelijke asbestsanering, wat kan leiden tot extra kosten en complexiteit in de uitvoering. Asbestinventarisatie is de eerste stap, indien nog niet is uitgevoerd.

Het beheersen van deze kritische factoren is essentieel om het Stadhuis succesvol te herbestemmen en een duurzame en rendabele toekomst te bieden.



6 CONCLUSIES EN AAN- BEVELINGEN



6.1 CONCLUSIE

Het Stadhuis in Klundert is een monumentaal pand met een rijke historische waarde dat momenteel een redelijke conditie heeft, wat betekent dat er enkele gebreken zijn zonder directe impact op de veiligheid of functionaliteit. Er is een grote behoefte aan herbestemming en verduurzaming, zowel vanuit de gemeenschap als vanuit het ruimtelijk beleid van de gemeente Moerdijk, dat gericht is op het versterken van de levendigheid van het historische centrum.

De meest kansrijke toekomstscenario's voor het Stadhuis omvat een **culturele ontmoetingsplek voor Klundert, die ruimte biedt voor de bibliotheek, VVV, een koffiecorner, eventueel de Heemkundekring, trouwerijen en enkele flexibele vergader- of kantoorruimtes. Dit maakt het Stadhuis tot een bruisende ontmoetingsplek voor de gemeenschap van Klundert.**

Deze invulling biedt de mogelijkheid om de maatschappelijke en culturele waarde van het gebouw te vergroten, waarbij ook economische levensvatbaarheid wordt nagestreefd. Echter, het project kent verschillende uitdagingen, zoals de noodzaak tot financiering, aanpassing van de toegankelijkheid, en het waarborgen van de monumentale waarde.

Het scenario van een culturele ontmoetingsplek lijkt de meest haalbare herbestemmingsoptie. Dit sluit goed aan bij de eerder geformuleerde inzichten en wensen van de gemeenschap. De stichtingskosten voor dit scenario bedragen €1.373.000,- inclusief BTW. Om een positieve cumulatieve cashflow te realiseren in het eerste jaar, is een minimale jaarlijkse huuropbrengst van €29.000,- vereist.

6.2 VERVOLGSTAPPEN EN AANBEVELINGEN

- **Uitvoeren van Tijdig Onderhoud en Restauratie:** De staat van het Stadhuis vereist tijdig onderhoud om de conditie te behouden en verdere achteruitgang te voorkomen. Het uitvoeren van cascorestauratie moet prioriteit krijgen. Dit kan de levensduur van het gebouw verlengen en toekomstige onderhoudskosten beperken.
- **Verduurzamingsmaatregelen Implementeren:** Investeer in verduurzaming door het uitvoeren van de voorgestelde maatregelen, zoals het plaatsen van voorzetramen en binnenisolatie, en maak mogelijk gebruik van beschikbare subsidies zoals ISDE en DUMAVA. Dit draagt bij aan de energie-efficiëntie en kan financiële voordelen opleveren.
- **Verbeteren van de Toegankelijkheid:** De toegankelijkheid moet worden vergroot door het toevoegen van een lift en hellingbaan, en door het creëren van mindervalide parkeerplekken in de directe omgeving. Dit maakt het pand geschikt voor bredere publieksfuncties en versterkt de maatschappelijke waarde.
- **Betrekken van Lokale Organisaties:** Lokale organisaties zoals de bibliotheek, de heemkundekring en een VVV-punt hebben mogelijk interesse in het gebruik van het pand. Het is belangrijk om deze partijen te benaderen om te peilen of ze daadwerkelijk interesse hebben en hen deelgenoot te maken van het herbestemmingsproces. Dit kan zorgen voor een stabiele invulling en samenwerking, die bijdraagt aan de rol van het Stadhuis als cultureel ontmoetingspunt.
- **Ontwikkelen van een Financieel Draagkrachtig Model:** Gezien de benodigde investering van €1.373.000,- is het essentieel om een robuust financieringsmodel te ontwikkelen dat gebruikmaakt van subsidie en laagrentende lening (bijv. Restauratiehypotheek).
- **Beheersen van Kritische Risicofactoren:** Besteed aandacht aan de kritische factoren zoals brandveiligheid, wet- en regelgeving voor monumenten en concurrentie vanuit omliggende kernen. Deze factoren moeten in een vroeg stadium van de planning worden meegenomen om onverwachte vertragingen en kostenoverschrijdingen te voorkomen.

Met deze stappen kan het Stadhuis in Klundert worden getransformeerd tot een culturele ontmoetingsplek voor Klundert, een dynamisch centrum dat historie en moderniteit verenigt en een duurzame bijdrage levert aan de leefbaarheid en levendigheid van het centrum.

BIJLAGES

BIJLAGE 1

Ruimtelijke verkenning
Stadhuis Klundert

BIJLAGE 2

Elementenraming
Stadhuis Klundert

BIJLAGE 3

DZO rapport
Stadhuis Klundert

BIJLAGE 4

Vlekkenplan
Stadhuis Klundert

BIJLAGE 5

Investerings-, financierings- en
verkoop/exploitatiemodel



COLOFON

Dit onderzoek is uitgevoerd in opdracht van Gemeente Moerdijk door BOEi

Auteurs: Toon Iding

Co-auteurs: Architect: Huib Koman, Bouwkosten: Bureau Franken, Duurzaamheid: Felix Kusters

Vormgeving: Valérie Simons

Datum: 30 oktober 2024

Versie 1

OVER BOEi

BOEi is een maatschappelijke onderneming gericht op herbestemming van cultureel erfgoed en gestart in 1995. Voor deze organisatie, voluit de Nationale Maatschappij tot Restaureren & Herbestemmen van Cultureel Erfgoed, is monumenten alleen maar kopen en restaureren niet voldoende; het gaat erom betekenisvolle plekken nieuwe betekenis te geven en de verhalen te behouden voor toekomstige Nederlanders. Als Professionele Organisatie voor Monumentenbehoud (POM) brengt BOEi publiek en privaat samen. BOEi restaureert, ontwikkelt, adviseert en beheert, ook voor een breed scala aan andere bedrijven, overheden en eigenaars.