MOERDIJK

Raadsvoorstel

Portefeuillehouder(s)	wethouder A.M.J. Dingemans Med
Datum commissiebehandeling	29 augustus 2024
Datum raadsbehandeling	12 september 2024
Zaaknummer	1178576
Onderwerp	Centrumontwikkeling Fijnaart fase 1 – haalbaarheid supermarktontwikkeling (go/no go besluit)

Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met het akkoord op hoofdlijnen tussen Rialto, Green, Jumbo en de Gemeente Moerdijk;
2. Een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 2.554.000 voor de supermarktverplaatsing Fijnaart en de gemaakte kosten te zijner tijd in te brengen in de nog op te stellen projectexploitatie;
3. De kosten van de sloop en de planschade ter grootte van € 900.000 ten laste van de reserve strategische verwervingen te brengen;
4. De overige kosten ter grootte van € 1.654.000 ten laste te brengen van de reserve vitale centra.
5. Een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 100.000 voor het opstarten van een interactief ontwerpproces om te komen tot inrichtingsplannen voor het evenemententerrein, Voorstraat, Dijkplein en Kerktuin en dit ten laste te brengen van de reserve vitale centra.

Publiekssamenvatting

De gemeente streeft naar de totstandkoming van een levendig en aantrekkelijk centrumgebied voor Fijnaart, onder meer door concentratie en versterking van de winkelvoorzieningen in de kern. Deze revitalisering maakt onderdeel uit van het programma Vitale Centra. In lijn met de vastgestelde Centrumvisie is op de locatie van het kassencomplex (benedendijks) en de woningen aan de Molenstraat (bovendijks) een gebiedsvisie opgesteld. In de visie wordt het dijkplein ontwikkeld met directe toegang tot de supermarkt, wordt de supermarkt onder dijkniveau gerealiseerd met een tweede entree en wordt een parkeervoorziening aan de achterzijde van de supermarkt gesitueerd. Zowel vanuit ruimtelijke, maar ook om financiële motieven worden er bovendijks ook een 15-tal woningen gerealiseerd. Door de Molenstraat autoluw te maken ontstaat een compacte ruimte met verblijfskwaliteit.

In de centrumvisie is geanalyseerd dat het ontwikkelen van een supermarktlocatie in het centrum van groot belang is met het oog op de vergroting van de spin-off voor overige functies. Het beëindigen van de exploitatie van de huidige locatie van de Jumbo supermarkt, gevestigd aan de Kadedijk 120a te Fijnaart is daaraan gekoppeld. In vervolg op de eerder gesloten intentieovereenkomst met Green Real Estate, Jumbo Supermarkten en Rialto Vastgoedontwikkeling, is de ruimtelijke, maatschappelijke en financiële haalbaarheid van de ontwikkeling nader onderzocht. De afgelopen periode is door partijen een ontwikkelvisie voor de nieuwe locatie aan de Molenstraat 5 e.o. opgesteld, mede in afstemming met de klankbordgroep bestaande uit inwoners en ondernemers uit Fijnaart, Zowel de ruimtelijke, maatschappelijke en financiële haalbaarheid van deze visie zijn onderzocht. Daarbij hebben gedurende het ontwikkelproces ruimtelijke en financiële optimalisaties op het plan plaatsgevonden, waaronder het "laten zakken" van de supermarkt, om het plan haalbaar te maken. Op basis hiervan hebben partijen elkaar gevonden in het voorliggende Akkoord op

Hoofdlijnen (AOH). De conclusie is dat een ondernemende rol en een gemeentelijke investering – in aanvulling op investeringen van de overige partijen - noodzakelijk zijn om de gestelde doelen te bereiken.

De volgende partijen werken samen aan de realisatie van dit project en pakken in hoofdlijnen de volgende activiteiten op:

a. De gemeente
Projectverantwoordelijke en adviseur; de realisatie van de revitalisering van het centrum van Fijnaart wordt in elk geval tot aan de ondertekening van de locatieontwikkelingsovereenkomst (LOO) onder de verantwoordelijkheid en regie van de gemeente voorbereid en de gemeente is derhalve ondermeer verantwoordelijk voor het opstellen van de randvoorwaarden van het plangebied, zoals reeds genoemd in de intentieovereenkomst. Als adviseur verleent de gemeente binnen de wettelijke kaders en regelgeving volledige medewerking aan de planvoorbereiding, ontwikkeling en realisatie van de supermarkt en overige detailhandel. Daarnaast is de gemeente de partij die ondermeer de investeringen in de openbare ruimte (Dijkplein en Voorstraat) voor haar rekening neemt en de te verwerven gronden voor nieuwe locatie doorlevert aan de ontwikkelaar.

b. Rialto Vastgoedontwikkeling
De beoogde ontwikkelaar en eigenaar/belegger van de locatie Molenstraat; onder haar verantwoordelijkheid en voor haar rekening en risico wordt het nieuw te realiseren vastgoed en de omliggende openbare ruimte ontwikkeld.

c. Green Real Estate
Eigenaar van het perceel waar de huidige supermarkt is gevestigd (Kadedijk 120a). Bereid om medewerking te verlenen aan verplaatsing van de huidige supermarkt. Zij verkopen hun percelen aan Rialto.

d. Jumbo Supermarkten
Huurder van de huidige supermarkt gelegen aan de Kadedijk 120a. Jumbo verhuist naar de te realiseren nieuwe en ruimere supermarktlocatie nabij Molenstraat 5. Jumbo gaat deze huren, exploiteren en verleent een financiële bijdrage aan de realisatie van de nieuwe supermarkt.

Er is parallel een uitvoeringsprogramma met concrete projecten opgesteld dat wordt gedragen door de inwoners, ondernemers en andere belanghebbenden in het centrum van Fijnaart. Het uitvoeringsprogramma geeft inzicht in de overige interventies die nodig zijn. In vervolg op dit akkoord op hoofdlijnen kan in 2025 ook het interactief ontwerpproces worden opgestart voor de herinrichting van de openbare ruimte in het centrum.

Het uitvoeringsprogramma betreft volgende deelprojecten:
- Supermarktontwikkeling;
- Herinrichting evenemententerrein;
- Herinrichting Voorstraat;
- Openstellen kerktuin;
- Onderzoek naar openstelling Eerste Kruisweg i.h.k.v. Moerdijkse Mobiliteitsvisie.

Inleiding
Met het vaststellen van de Centrumvisie Fijnaart "een kloppend hart voor Fijnaart" uit oktober 2021 heeft de gemeenteraad de ruimtelijke uitgangpunten vastgesteld waarbinnen de centrumontwikkeling moet worden vormgegeven. Er zijn in dit document een aantal scenario's uitgewerkt waarbij het "haltermodel" als voorkeursscenario is gekozen. "In het haltermodel vormen de Kerkring en de Voorstraat dé centraal gelegen ontmoetingsplek, die zich op een compacte lijn tussen de landschapszijde en de locatie Fendertshof concentreert. Op de locatie van het kassencomplex naast het evenemententerrein en de locatie naast de Fendertshof is daarbij ruimte voor het realiseren van functies met een grote aantrekkende werking. Met deze functies wordt de gezellige ontmoetingsplek gecreëerd met spin-off effect naar de andere functies in het dorp met als doel dat de dorpskern levendig en vitaal blijft. "

Aan weerzijde van de bovendijkse bebouwing zijn hellingbanen voorzien die uitkomen op de benedendijkse ontsluiting van de supermarkt en de parkeervoorziening. Door een inwendige verbinding te maken tussen de benedendijkse entree van de supermarkt en de entree op het dijkplein komt de supermarkt in directe verbinding te staan met het dijkplein. Bewoners van het dorp zijn dus ook in staat via de entree aan het dijkplein de supermarkt te betreden. Vanuit verschillende richtingen zoals de lagergelegen Voorstraat en Achterweg maar ook vanaf het evenemententerrein achter de Kadedijk is het mogelijk het dijkplein te bereiken. Het dijkplein wordt vormgegeven als een "shared space" waar de auto te gast is. Auto's ten behoeve van de supermarkt, de winkels en de woningen parkeren op het lagergelegen parkeerterrein. Ook de afwikkeling van het laden en lossen vindt benedendijks plaats. De bevoorrading rijdt vanaf de Molenstraat via de hellingbaan naar beneden om de laad en los zone te bereiken.

Het verplaatsen van de supermarkt van de perifere locatie Kadedijk 120 naar het centrum is een cruciaal onderdeel van de centrumontwikkeling. Daarom werd, als vervolg op de vaststelling van de Centrumvisie, een intentieovereenkomst gesloten met Green Real Estate (als huidige eigenaar van de locatie Kadedijk 120), Jumbo Supermarkten (als exploitant van de huidige supermarkt aan de Kadedijk 120) en Rialto Vastgoedontwikkeling (als toekomstig eigenaar van Kadedijk 120 en beoogd ontwikkelaar van de locatie Molenstraat 5 e.o.) om de haalbaarheid van de supermarktontwikkeling te gaan onderzoeken. Ter ondersteuning van de beoogde ontwikkeling werd in september 2021 (checken) een gemeentelijk voorkeursrecht op de locatie aan de Molenstraat gevestigd en zijn sindsdien gesprekken gevoerd over de minnelijke verwerving van benodigde percelen.



Uw raad kan nu op basis van dit voorstel een besluit nemen over het daadwerkelijk realiseren van de beoogde ontwikkeling, als belangrijke eerste stap in de verdere revitalisering van het centrum van Fijnaart.

Beoogd effect
Het beoogde effect van de Centrumvisie is het revitaliseren van het centrum van Fijnaart.
Specifiek het nu voorliggende voorstel (centrumontwikkeling fase 1) heeft als beoogd effect:
- Beëindigen van de onwenselijke supermarktbestemming aan de Kadedijk;
- Komen tot de ontwikkeling van een nieuwe en ruimere supermarktlocatie in het centrumgebied van Fijnaart (meer specifiek de locatie Molenstraat 5 in Fijnaart) teneinde de winkelvoorzieningen en de concentratie van winkelvoorzieningen in Fijnaart te versterken. Met als positief neveneffect dat het leegstaande en in verval geraakte kassencomplex wordt opgeruimd;
- Het opstarten van het interactieve proces om te komen tot inrichtingsplannen voor de openbare ruimtes in het centrum.

Argumenten
1.1. Ruimere supermarkt als motor voor een vitaal centrum in Fijnaart.
Door een nieuwe ruimere supermarktlocatie aan de Molenstraat te realiseren kan het beoogde nieuwe levendige centrum worden vormgegeven, maar ontstaat ook de mogelijkheid om bij de oude onwenselijke locatie van de supermarkt de huidige bestemming (detailhandelsfunctie) te wijzigen en het gebied beperkt te ontwikkelen, naar alle waarschijnlijkheid tot woningbouw. Gezien de ligging worden de ontwikkelmogelijkheden als beperkt ingeschat.

1.2. Actieve gemeentelijke rolneming noodzakelijk.
Met het sluiten van het akkoord op hoofdlijnen tussen partijen wordt een belangrijke stap richting de ontwerpfase gezet. De gemeente neemt met dit akkoord een actieve en risicodragende rol op zich om de noodzakelijke verwervingen aan de Molenstraat te doen, te slopen en de bestemming voor deze ontwikkeling geschikt te maken.

1.3 Gemeentelijke investeringen zijn voorzien.
Door de gemeentelijke investering zoveel vanuit de daartoe ingestelde reserve Vitale Centra te dekken is de ontwikkeling in dit stadium haalbaar te maken. Ook de reserve strategische verwervingen kan worden ingezet om de vrijkomende locatie aan de Kadedijk aan te kopen. Hiervoor worden onder andere afspraken gemaakt in de ontwerpfase en bij het uitwerken van de locatieontwikkelingsovereenkomst.

Kanttekeningen en risico's
Hier worden de nu voorziene projectrisico's vermeld.

Ruimtelijke risico's
De beoogde ontwikkeling op de Molenstraat vergt het doorlopen van een planologische procedure om de nieuwe bestemming mogelijk te maken. Voor deze procedure zal een uitgebreide ruimtelijke onderbouwing worden opgesteld. Diverse relevante onderzoeksaspecten zijn al verkend. De inschatting is dat de ontwikkeling haalbaar te maken is, maar er zijn zeker aandachtspunten. Zo ligt de ontwikkeling in een gebied wat voor de provincie wordt gekenmerkt als maatwerk met als doel omgevingskwaliteit, waar men voorheen gebruik maakte van voor verstedelijking afweegbaar. Dit houdt in dat er een goede onderbouwing moet zijn voor het realiseren van de bestemming en dat dit goed afgestemd moet worden richting de provincie. Ook bijvoorbeeld bodemgesteldheid is nog een aandachtspunt. Hiermee wordt bij verwerving onderzoek naar gedaan en rekening mee gehouden.

Binnen de ruimtelijke ordening is het onderwerp van spuitzonering zeer actueel en ook voor deze ontwikkeling relevant. Uitgangspunt is een spuitzonering van 50 meter vanaf agrarische bestemming tot een gevoelige functie. Middels een onderbouwing kan hiervan afgeweken worden, zoals eerder in enkele ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente is gebeurd (30 meter). In de ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de planologische procedure wordt dit verder uitgewerkt.

Juridische risico's.
Tijdens het opstellen van het akkoord op hoofdlijnen is extern advies ingewonnen op staatssteun, Didam en aanbestedingsregels. Er bestaat in zekere zin altijd een risico dat de genoemde rolverdeling en investeringen op een andere wijze vormgegeven moeten worden, danwel voor bezwaar en beroep open staan. Dit concretiseren we in de ontwerpfase door hierover gedetailleerde afspraken te maken en hierover nader extern juridisch advies in te winnen. E.e.a. is nader vast te leggen in de LOO.

Zoals eerder omschreven verwerft de gemeente actief de locaties aan de Molenstraat. Hiervoor is als uitgangpunt de marktwaarde gehanteerd. De gemeente hoopt er in gezamenlijkheid met de eigenaren uit te komen en minnelijke overeenstemming te bereiken over de aankoop van de benodigde percelen. Op het kassencomplex en de bijbehorende woning is het gemeentelijk voorkeursrecht gevestigd. Mocht verwerving – desnoods via onteigening - om wat voor reden dan ook niet lukken, dan heeft dit een negatief effect op de haalbaarheid en de planning van het plan.

Financiële risico's.
Het bovengemiddeld stijgen van materiaal, energie en arbeidsprijzen heeft mogelijk effect op de haalbaarheid van deze ontwikkeling. Net zoals de mogelijkheden om binnen het bestaande elektriciteitsnetwerk een hoofdaansluiting te kunnen realiseren. Ook deze onzekerheden worden tijdens het opstellen van de locatieontwikkelingsovereenkomst nader onderzocht en vormen een risico voor de nadere uitwerking van het plan.

Via strategische grondaankopen wordt de gemeente uiteindelijk eigenaar van een tweetal strategische posities, namelijk de Kadedijk 120 en het achterste deel van het kassencomplex aan de Molenstraat waar op termijn appartementen worden voorzien. Deze ontwikkelingen worden beiden (voor respectievelijk 1.000.000 en 500.000 euro) gewaardeerd, in de gemeentelijke grondportefeuille opgenomen, en in een later stadium in ontwikkeling gebracht. De haalbaarheid en opbrengstpotentie hiervan dient t.z.t. nader te worden onderzocht.

Middelen
Personele middelen
De interne kosten (plankosten) voor het begeleiden van het project worden ingeschat op € 300.000. Een deel van deze kosten wordt bij het verstrekken van de omgevingsvergunning verhaald op de ontwikkelende partijen. Hierover meer onder financiële middelen.

Financiële middelen
De gemeente gaat in de ontwerpfase tussen het sluiten van het voorliggende Akkoord op Hoofdlijnen en de locatieontwikkelingsovereenkomst (LOO) op zoek naar een constructie die Didam, staatsteun en aanbestedingsproof is. Hiervoor hebben we al diverse adviezen opgevraagd bij externe specialisten. De gemeente wenst te voorzien in het tekort door een bijdrage te leveren aan het openbaar gebied. Daarmee bedoelen we het dijkplein, de hellingbanen en de 180 parkeerplaatsen. Deze kosten worden ingeschat op 1,25 miljoen euro. In afstemming met de ontwikkelaar is afgesproken het tekort van de civiele ramingen te dekken door een rol te nemen in de sloopkosten van het gebied. Deze kosten worden nu ingeschat op ca € 200.000. Ook 1/3 van het tekort op de Kadedijk (€ 970.000) wat door

Jumbo, Rialto en de gemeente wordt verdeeld (dus € 323.000 per partij) valt voor rekening van de gemeente.

Kosten
De totale kosten die ontstaan na het aangaan van het instemmen van de raad met het akkoord op hoofdlijnen zijn te specificeren in:

Bijdrage civiele kosten	€ 1.250.000
Bijdrage aandeel te kort Kadedijk	€ 324.000
Sloopkosten	€ 200.000
Planschade kosten	€ 700.000
Plankosten	€ 300.000
Dekking plankosten	€ -/-220.000
Totaal	**€ 2.554.000**

Hierboven wordt nog een aanvullend krediet gevraagd van € 100.000 voor het opstarten van een interactief ontwerp om te komen tot inrichtingsplannen voor het evenemententerrein, Voorstraat, Dijkplein en Kerktuin.

Van het totaal benodigde bedrag van circa 2,6 miljoen euro kan € 200.000 gedekt worden uit de reserve strategische verwervingen voor de sloopkosten. Deze reserve is specifiek bedoeld voor de dekking van de kosten van sloop op strategische gronden. De te maken plankosten worden grotendeels gedekt uit de te verhalen plankosten op de ontwikkelaar, het rest komt t.l.v. de reserve vitale centra.

De planschadekosten ter grootte van € 700.000 kunnen uit de reserve strategische verwervingen bekostigd. We verwerven de locatie Kadedijk tegen een uitonderhandelde koopsom van € 1,7 miljoen. De waarde van het gezamenlijke onroerend goed op deze locatie Kadedijk zoals op bijgevoegd kaartje weergegeven bedraagt (op basis van de actuele huurwaarde) circa € 2,9 miljoen. Echter, gelet op de doelstellingen van deze gebiedsontwikkeling en de tussen partijen gezamenlijk gemaakte afspraken zoals opgetekend in het 'Akkoord op Hoofdlijnen' (in het bijzonder de verplaatsing van de supermarkt en het elimineren van de supermarkt/detailhandel bestemming op de locatie Kadedijk), bedraagt de reële grondwaarde van de locatie Kadedijk, ingeschat op basis van het ontwikkelpotentieel Wonen circa 1 miljoen euro. Dit is dus na geslaagde bestemmingswijziging op de locatie Molenstraat (de uitruil). Op het moment dat de supermarktbestemming op de locatie Kadedijk conform het complex aan gemaakte afspraken daadwerkelijk eraf wordt gehaald, is deze locatie (blijkend uit de planschadeanalyse van een onafhankelijk deskundige) ca. € 700.000 minder waard. Op grond van de spelregels strategisch verwerven wordt de grond in de exploitatie gebracht tegen de reële waarde alsdan. Dit betekent de facto dat de ontstane waardevermindering ten laste komt van de reserve strategische verwerving en de grond tegen een waarde van circa 1 miljoen wordt ingebracht in de alsdan op te stellen grondexploitatie. De reserve strategische verwervingen biedt hiervoor voldoende ruimte, en het past ook in het uitgangspunt dat de reserve niet alleen bedoeld is om wenselijke ontwikkelingen mogelijk te maken, maar óók ingezet kan worden om onwenselijke ontwikkelingen onmogelijk te maken. Het wegbestemmen van een onwenselijke perifere supermarktlocatie is daar onder te scharen.

Met de beschikbaarheidsstelling van deze voorbereidingskredieten zijn de financiële kaders van deze ontwikkeling bepaald. De nadere financiële vertaling naar de projectexploitaties zal plaatsvinden na het vaststellen van de locatieontwikkelingsovereenkomst.

Het gemeentelijk Kostenverhaal (oud beleid) zit verweven in het AOH en de financiële haalbaarheidsanalyse van de ontwikkelende partijen. In totaal wordt er € 475.000 aan kostenverhaal overeengekomen die door de ontwikkelende partijen betaald wordt bij het verstrekken van de omgevingsvergunning (uitvoeringsfase). Hiervan is € 220.000 aan plankosten opgenomen die als dekking dient voor de gemeentelijke plankosten die moeten worden gemaakt in de ontwerpfase.

Dekking
Voor het programma Vitale Centra is in het bestuursakkoord 2018-2022 een bedrag van € 5 miljoen als investeringsruimte opgenomen. Vanaf de begroting 2015 is voor de toekomst binnen de stelpost Nieuw Beleid rekening gehouden met de kapitaallasten van een dergelijke investeringsomvang. Tot op heden zijn de volgende kredietbesluiten van de gemeenteraad ten laste van deze investeringsruimte gebracht:

- Opstellen uitvprogramma Willemstad € 100.000
- Voorber. Krediet Bastion Groningen € 55.000
- Opstellen centrumvisie Klundert € 100.000
- Vitale centra Klundert 1e en 2e fase € 2.280.825
- Ontwikkelen vitale centra Fijnaart € 251.500* opgehoogd met 1e berap 2024

Totaal ***€ 2.787.325***

Er resteert dus nog een kredietruimte van ruim 2,25 miljoen euro in de stelpost nieuw beleid t.b.v. het programma vitale centra,

Daarnaast is er nog extra financiële ruimte door de ambitie van de raad uit het bestuursakkoord om voor de periode 2022-2026 gedurende 4 jaar jaarlijks 1 miljoen euro te storten in de reserve vitale centra. De stand van deze reserve is op dit moment 3 miljoen euro.

In het uitvoeringsprogramma vitaal centrum Fijnaart was rekening gehouden met de kosten van de supermarktontwikkeling van € 2.000.000. Aanvullend wordt er een krediet aangevraagd van €100.000 voor de inrichtingsplannen voor de openbare ruimte van het centrumgebied en ook ten laste gebracht van de reserve vitale centra. Doordat een gedeelte van de dekking uit de reserve strategische verwervingen gehaald kan worden is de investering vanuit de reserve vitale centra
netto uiteindelijk minder, namelijk € 1.754.000.

Cofinanciering
Vanuit het programma Vitale Centra wordt actief gezocht naar mogelijkheden voor cofinanciering voor de centrumontwikkeling Fijnaart. Mocht dit tot concrete resultaten leiden, dan kunnen deze middelen vanuit de reserve Vitale Centra worden ingezet ter dekking van de gemeentelijke investeringen in de supermarktontwikkeling en/of voor de nog volgende fasen binnen het uitvoeringsprogramma voor het centrum van Fijnaart.

Planning
De indicatieve planning voor de ontwikkeling van de locatie Molenstraat:

Actie	Start	Gereed
Uitwerking nadere overeenkomsten, waaronder LOO	Q3 '24	Q4 '24
Verwervingen Molenstraat (uitgangspunt minnelijk)	Lopend	medio '25
Opstellen ruimtelijke onderbouwing en planologische procedure	Q1 '25	medio '26
Sloop en realisatie vastgoed, aanleg omliggend openbaar gebied	medio '26	eind '27

In deze planning is geen rekening gehouden met de impact van een eventuele beroepsprocedure bij de Raad van State (wijziging Omgevingsplan) en/of een onteigeningsprocedure.

Voor de gemeentelijke ontwikkeling van de twee strategisch in bezit te verkrijgen posities (appartementen Molenstraat + Kadedijk 120) zal de planning t.z.t. nader worden bepaald.

Communicatie
Uw besluit wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt, via publicaties in de Moerdijkse Bode, het digitaal gemeenteblad en op de gemeentelijke website.

Participatie
Een vitaal centrum maak je met elkaar (samenwerking en samenhang). Door middel van een intensief participatieproces zijn we met de verschillende partijen in gesprek gegaan. Dit is gedaan aan de hand van het voeren van een dorpsdialoog in meerdere participatierondes. Voortbouwend op alle input, die er van tevoren al lag door verschillende plannen en ideeën die in het verleden de revue zijn gepasseerd, zijn we in gesprek gegaan met het dorp. Er hebben aan de hand van straatinterviews, die gehouden zijn tijdens 'een dag in Fijnaart', zoveel mogelijk één op één gesprekken plaatsgevonden met de bewoners uit en bezoekers aan Fijnaart. Onder andere bij de supermarkten in het dorp, in de Voorstraat en bij de Kerkring. Daarnaast zijn er diverse online interviews gehouden met belangrijke sleutelfiguren uit het dorp, en is er een gesprek gevoerd met een vertegenwoordiging van de Fendertse jongeren
De ontwikkelingsvisie is vervolgens samen met de klankbordgroep Centrumplan Fijnaart tot stand gekomen. De klankbordgroep bestaat uit 18 personen die de gemeenschap van Fijnaart vertegenwoordigen. De klankbordgroep informeert en betreft de achterban. Dit zijn de inwoners van Fijnaart, maar ook de ondernemersvereniging, de horecaondernemers, de evenementenstichting en het kerkbestuur. Ook de dorpstafel is met 2 personen vertegenwoordigd in de klankbordgroep. De klankbordgroep is ook betrokken bij het uitvoeringsprogramma Vitaal centrum Fijnaart.

Bijlagen
- Bijlage 1 - Akkoord op hoofdlijnen (VERTROUWELIJK).
- Bijlage 2 – Uitvoeringsprogramma vitaal centrum Fijnaart.

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

Zevenbergen, 9 juli 2024
Burgemeester en wethouders van Moerdijk,

de gemeentesecretaris,	de burgemeester,
	
drs. M.E. de Groot	A.J. Moerkerke

RAADSBESLUIT

Raadsvergadering van 12 september 2024

De raad van de gemeente Moerdijk,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 09 juli 2024;

overwegende dat:
- De locatie aan de Kadedijk ruimtelijk onwenselijk is om in stand te houden en de supermarkt toe is aan uitbreiding en een kwaliteitsimpuls;
- Vastgoedbelegger Green de locatie aan de Kadedijk wenst te verkopen omdat dit niet past in hun ontwikkelfilosofie en vastgoedontwikkelaar en -belegger Rialto deze locatie bereid is over te nemen;
- De centrumvisie de locatie aan de Molenstraat aanwijst als geschikte locatie om de supermarkt naartoe te verplaatsen;
- Jumbo bereid is om actief te investeren in de nieuwe locatie aan de Molenstraat;
- Het programma voorziet in 15 woningen (waarvan 5 grondgeboden woningen);

gelet op:
- De Centrumvisie Fijnaart "een kloppend hart voor Fijnaart" van oktober 2021;
- De eerdere intentieovereenkomst d.d. 24-05-2022;
- De met de bestuursakkoorden 2018-2022 én 2022-2026 gecreëerde investeringsruimte voor het programma Vitale Centra;

BESLUIT
1. In te stemmen met het akkoord op hoofdlijnen tussen Rialto, Green, Jumbo en de Gemeente Moerdijk;
2. Een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 2.554.000 voor de supermarktverplaatsing Fijnaart en de gemaakte kosten te zijner tijd in te brengen in de nog op te stellen projectexploitatie;
3. Een voorbereidingskrediet krediet beschikbaar te stellen van € 100.000 voor het opstarten van een interactief ontwerpproces om te komen tot inrichtingsplannen voor het evenemententerrein, Voorstraat, Dijkplein en Kerktuin en de gemaakte kosten te zijner tijd in te brengen in de nog op te stellen projectexploitatie;
4. De kosten van de sloop en de planschade ter grootte van € 900.000 ten laste van de reserve strategische verwervingen te brengen;
5. De overige kosten ter grootte van € 1.654.000 ten laste te brengen van de reserve vitale centra.

Vastgesteld in de raadsvergadering d.d. 12 september 2024,

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