MOERDIJK

Raadsvoorstel

Portefeuillehouder(s)	wethouder A.M.J. Dingemans Med
Datum commissiebehandeling	16 januari 2025
Datum raadsbehandeling	30 januari 2025
Zaaknummer	1169211
Onderwerp	Vaststelling centrumvisie Klundert en beschikbaar stellen krediet Stadhuis Klundert

Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met het vaststellen van de centrumvisie voor Klundert.
2. In te stemmen met een vervolgtraject om te komen tot het openbaar maken van het stadhuis in Klundert.
3. Hiervoor een krediet beschikbaar te stellen van €300.000 voor de voorbereidingskosten voor dit vervolgtraject en deze kosten te zijner tijd in te brengen in de nog op te stellen projectexploitatie
4. De kosten van het krediet Stadhuis ten laste van de reserve vitale centra te brengen
5. Omwille van dit vervolgtraject de huidige huurovereenkomst op te zeggen per 30-06-2025.

Publiekssamenvatting

Klundert is in 2035 de plek voor inwoners en bezoekers om fijn te verblijven in een groene omgeving. Mensen weten Klundert te vinden om het compacte en complete boodschappenhart. Het centrum is een plek voor ontmoeting omdat het naast een plek voor winkels, ook een plek voor wonen, horeca en ander functies is. Het maatschappelijke hart brengt mensen bij elkaar. De unieke parels van Klundert zijn verbonden en maken het een toeristische trekpleister waar bezoekers nieuwsgierig naar zijn. Het centrum ademt historie en is levendig, gastvrij en sfeervol.

Naast het vaststellen van deze visie willen we met de eerste twee belangrijke projecten ook een directe impuls geven aan het centrum van Klundert, te weten: het openbaar maken van het stadhuis in Klundert en de Herinrichting van De Doorsteek, de Westerstraat en het uitbreiden van de supermarkt.

De aanleiding voor de restauratie, herbestemming en verduurzaming is de wens om het gebouw voor de lange termijn volledig openbaar toegankelijk te maken, zodat de inwoners van Klundert er permanent van kunnen genieten. Dit initiatief vloeit voort uit de opgestelde centrumvisie, waarvoor ook de bewoners van Klundert zijn geraadpleegd, en uit het haalbaarheidsonderzoek naar herbestemming en verduurzaming dat is uitgevoerd door BOEi (bijlage 3)

Het project Centrumontwikkeling Klundert fase 3 (Herinrichting van De Doorsteek, de Westerstraat en het uitbreiden van de supermarkt) dat stil lag in afwachting van het vaststellen van de centrumvisie zal weer hervat worden. Het projectteam zal starten met de haalbaarheidsfase die naar verwachting medio 2026 afgerond zal zijn.
Na vaststelling van de centrumvisie voor Klundert wordt de intentieovereenkomst gesloten voor de het project Centrumontwikkeling Klundert fase 3.

Inleiding
Een visie voor het centrum is essentieel om de leefbaarheid op lange termijn te waarborgen. Het centrum is de plek waar mensen wonen, werken en recreëren, en is daarmee het hart van sociale interactie en cohesie. Een vitaal centrum met een goed voorzieningenaanbod zorgt niet alleen voor werkgelegenheid, maar vormt ook het kloppend hart van een levendige gemeenschap. Het is een plek waar inwoners trots op kunnen zijn en die dient als visitekaartje voor bezoekers.
Voor het centrum van Klundert wordt dan ook met een brede blik gekeken. We houden rekening met belangrijke ontwikkelingen die invloed hebben op centra, zoals klimaatverandering, demografie en het veranderende consumentengedrag. Door deze factoren mee te nemen, werken we aan een centrum dat een waardevolle bijdrage levert aan de bredere welvaart in onze gemeente.
Brede welvaart gaat verder dan alleen economische groei. Het omvat niet alleen materiële welvaart, maar ook zaken zoals gezondheid, een veilige en aantrekkelijke leefomgeving en sociale inclusiviteit. Het werken aan het centrum van morgen betekent dan ook niet alleen het invullen van lege panden, maar het samenbrengen van economische, sociale en ecologische ambities.

Beoogd effect
Klundert is een aantrekkelijke bestemming met voorzieningen voor iedereen. De focus ligt op het vestigen van verschillende functies op strategische locaties in het centrum, met name rondom het hart van Klundert (de Bottekreek), om zo synergie te creëren.
Het winkelaanbod in het centrum is compact en geclusterd rond de Doorsteek, de Voorstraat en de supermarkt, het zogenaamde boodschappenhart. Klundert biedt een compleet en gevarieerd aanbod voor de dagelijkse boodschappen, wat veel bezoekers naar het centrum trekt. Daarom is het van belang om het huidige aanbod te behouden en te versterken. Dit betekent dat het boodschappenbezoek optimaal ondersteund moet worden, met een passende supermarkt, goede bereikbaarheid en voldoende (nabije) parkeervoorzieningen voor zowel fietsers als automobilisten.
De Stadhuisring, de Kerkring en ‘de Stad Klundert’ bieden juist meer ruimte voor culturele en maatschappelijke voorzieningen, evenals de horeca. We streven naar een gevarieerd horeca-aanbod, waaronder een hotel, restaurant en café, die zowel overdag als ‘s avonds geopend zijn. Dit draagt bij aan de aantrekkingskracht van het centrum en de beleving van de bezoekers. Daarnaast krijgen culturele en maatschappelijke voorzieningen een prominentere rol in het centrum, zodat mensen om diverse redenen naar Klundert komen. Omdat deze verschillende voorzieningen allemaal met de Bottekreek verbonden zijn, neemt het aantal combinatiebezoeken toe. Dit is essentieel voor de vitaliteit van het voorzieningencentrum, omdat een langer verblijf van consumenten in het centrum leidt tot hogere bestedingen in verschillende sectoren.

Argumenten

1.1. Toekomstbestendigheid centra.

Het functioneren van stads- en dorpscentra staat al jaren onder druk. Trends en ontwikkelingen zoals schaalvergroting, branchevervaging en internetverkoop leiden tot een afname van het aantal fysieke winkels, waardoor de ontmoetingsfunctie belangrijker wordt dan de winkelfunctie. Met de centrumvisie Klundert zijn ruimtelijke keuzes gemaakt en ambities geformuleerd om de vitaliteit van het centrum van Klundert te behouden en te versterken, zodat Klundert een bereikbaar en compact winkelhart heeft dat uitnodigt als ontmoetingsplaats, met een aantrekkelijk aanbod van detailhandel, horeca, evenementen, maatschappelijke – en recreatieve functies.

1.2. Behoefte aan duidelijkheid in Klundert.

Al enige decennia zijn plannen gemaakt voor het centrum van Klundert. Om verschillende redenen zijn de plannen maar beperkt tot uitvoering gekomen. Met de centrumvisie Klundert zijn de ruimtelijke ambities vastgelegd, waardoor voor het dorp duidelijkheid ontstaat over de ontwikkelingsrichting van het centrum. De ruimtelijke ambities zijn daarbij tot stand gekomen als gevolg van een uitgebreid participatietraject ter voorbereiding op de centrumvisie (zie Maatschappelijk draagvlak).

1.3. Afbakening centrumgebied.

De centrumvisie bevat een ruimtelijke afbakening voor een compacter centrumgebied. Momenteel ligt het voorzieningenaanbod verspreid over de kern in Klundert. Met de centrumvisie kan worden gestuurd op nieuwe initiatieven en het aantrekken van nieuwe publiekstrekkers.

Kanttekeningen en risico's

1.1.1. Extra investeringen.

Het vervolg op de centrumvisie vergt mogelijk grote investeringen, waardoor het budget vitale centra niet toereikend is. Investeringen zijn echter noodzakelijk om het centrum van Klundert vitaal te houden en om het centrum te versterken.

1.2.1. Geen centrumvisie vaststellen.

Alternatief is om geen centrumvisie vast te stellen. Hierdoor zal de kwaliteit van het centrum van Klundert verder teruglopen en wordt afbreuk gedaan aan het doorlopen participatieproces (zie Maatschappelijk draagvlak) en de potentiële verzorgingsfunctie van de kern Klundert voor de eigen inwoners en voor de inwoners uit de omliggende kernen en buurtschappen in de gemeente Moerdijk.

Middelen
Beschrijf hier welke middelen nodig zijn om het besluit uit te voeren.

Financiële middelen
Voor het inzichtelijk maken wat het openbaar maken van het stadhuis in Klundert gaat kosten is budget nodig van een gespecialiseerd bedrijf om het vervolgtraject vorm te geven.

Dit budget in de vorm van een krediet wordt gebruikt voor tot stand brengen van het ontwerp en de engineering voor de cascorestauratie, herbestemming en verduurzaming van het stadhuis te Klundert, neergelegd in een definitief ontwerp (DO), op basis waarvan de vergunning kan worden aangevraagd en het werk kan worden uitgevoerd.

Gezien de werkzaamheden verwachten we een budget van €300.000,- nodig te hebben voor het uitvoeren van deze opdracht. Het gunnen van deze opdracht zal middels een Europese aanbesteding moeten leiden tot een partij die met de opdracht aan de slag gaat.

Voor de bekostiging van het vervolgtraject wordt voorgesteld om de reserve vitale centra te gebruiken. Tot op heden is er een beroep gedaan op deze reserve ter grootte van 2,6 mio. Met dit krediet komen de totale begrote uitgaven op 2,9 mio en resteert er nog ruim 1 mio Voor de uitgaven voor de totale vitale centra is ook nog ruim 2 mio beschikbaar in de stelpost nieuw beleid.

De kosten voor het project Centrumontwikkeling Klundert fase 3 zijn in het gelijknamige project geborgd en zal als conclusie op haalbaarheidsfase medio 2026 als voorstel naar uw raad komen.

Personele middelen
Er zijn geen extra interne personele middelen nodig voor het realiseren van deze opdracht.

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

Verwijs naar het participatietraject
Deze centrumvisie is het resultaat van diverse onderzoeken, bijeenkomsten, overleggen en een centrumconferentie voor ondernemers, vastgoedeigenaren en centrumbewoners over de identiteit, ambities, opgaven en acties voor het centrum van Klundert. Via een bezoekersonderzoek (enquête) zijn ook de wensen, aandachtspunten en kansen van inwoners, bezoekers en toeristen meegenomen. Een klankbordgroep heeft het gehele proces deze visie mede vorm gegeven. Deze klankbordgroep bestond uit onder andere uit de gemeente, de stadstafel, ondernemers/eigenaren en maatschappelijke partijen. Ook is de gemeentelijke projectgroep diverse keren betrokken geweest en heeft de stuurgroep meegedacht. Tijdens verschillende bijeenkomsten zijn de onderzoeksresultaten en ook de concept visie voorgelegd met als doel deze verder te verrijken en aan te scherpen. Tot slot zijn er diverse individuele gesprekken gevoerd met ondernemers en eigenaren in het centrum. In deze gesprekken komt een breed draagvlak naar voren voor de richting en voorgestelde sleutelopgaven. Een solide basis waar de komende jaren hopelijk met vereende krachten op kan worden doorgepakt.

Vervolg
Na vaststelling van de centrumvisie voor Klundert wordt de intentieovereenkomst gesloten voor de supermarktontwikkeling aan de Westerstraat.

Bijlagen
Bijlage 1 Klundert_centrumvisie_boekje_04_december
Bijlage 2 Concept_bouwstenennotitie_centrumvisieKlundert_14dec23
Bijlage 3 HBO Quickscan - Stadhuis Klundert - 30-10-2024
Bijlage 4 voormalig stadhuis Klundert Olof Mega Travel Trailer BV_huurovereenkomst

Mocht u vragen hebben over dit voorstel, dan kunt u contact opnemen met de griffier via telefoonnummer +31168 366764 of via e-mail: griffie@moerdijk.nl.

Zevenbergen, 10 december 2024
Burgemeester en wethouders van Moerdijk,

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

RAADSBESLUIT

Raadsvergadering van 30 januari 2025

De raad van de gemeente Moerdijk,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 10 december 2024;

overwegende dat:
- Er wordt gestreefd naar vitale centra in de kernen Zevenbergen, Fijnaart, Klundert en Willemstad, voor (toekomstige) inwoners van de gemeente Moerdijk en voor bezoekers;
- Het vitale centrum van Klundert een impuls krijgt met de centrumvisie;
- De omliggende kleinere kernen baat hebben bij het bereikbare voorzieningenaanbod in Klundert.

gelet op:
- Het hiervoor in de meerjarenbegroting opgenomen investeringsbudget.

BESLUIT
De raad voor te stellen om
1. In te stemmen met het vaststellen van de centrumvisie voor Klundert.
2. In te stemmen met een vervolgtraject om te komen tot het openbaar maken van het stadhuis in Klundert.
3. Hiervoor een krediet beschikbaar te stellen van €300.000 voor de voorbereidingskosten voor dit vervolgtraject
4. De kosten hiervan ten laste van de reserve vitale centra te brengen
5. Omwille van dit vervolgtraject de huidige huurovereenkomst op te zeggen per 30-06-2025.

Vastgesteld in de raadsvergadering d.d. 30 januari 2025,
de griffier, de voorzitter,

H.M. Vonk-Schenkel A.J. Moerkerke