Gemeente Bergen op Zoom

Memo

Bijlage 4 **Memo Geveltransformatiesubsidie Sint-Josephstraat**
D.d. 6 oktober 2025

In 2024 is via de Impulsaanpak Winkelgebieden een rijksbijdrage van € 3,05 miljoen toegekend voor het centrumgebied-oost. Eén van de onderdelen van de oorspronkelijke subsidieaanvraag betrof de aankoop en transformatie van de begane grond van het pand Anno52. Door gewijzigde omstandigheden na het raadsbesluit van januari 2025 blijkt dit onderdeel niet langer uitvoerbaar. In overleg met de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) is verkend op welke wijze de toegekende subsidie alsnog doelmatig kan worden ingezet, met behoud van de beoogde kwaliteitsverbetering voor het centrumgebied. Deze notitie vormt een eerste aanzet hiertoe. Na goedkeuring door het college en de gemeenteraad zal de verdere uitwerking van de subsidieregeling in samenspraak met de RVO plaatsvinden.

Voorstel
Afgelopen mei heeft de gemeente een informatiemiddag georganiseerd voor alle vastgoedeigenaren van de Sint-Josephstraat. Het doel van deze bijeenkomst was om betrokken partijen te informeren over de beleidsregels en het nieuwe beeldregieplan. Tijdens deze middag is tevens nadrukkelijk het gesprek aangegaan over de kansen en knelpunten bij de transformatie van bestaand vastgoed naar wonen. Uit de gesprekken met vastgoedeigenaren kwam naar voren dat de transformatie met moeite financieel rendabel is. Met name de aanpak van de gevel werd genoemd als een aanzienlijke kostenpost. Tegelijkertijd werd benadrukt dat de kwaliteit van de gevel juist van groot belang is, zowel voor de uitstraling naar de straat als voor de belevingswaarde en kwaliteit van de woning zelf. Door deze signalen zijn we gaan zoeken naar mogelijkheden voor een gevelsubsidie. Een kwalitatieve gevel is namelijk vaak onrendabel en hierdoor past zo'n aanpak in de gedachtegoed en voorwaarden van de Impulsaanpak Winkelgebieden.

Een gerichte subsidieregeling voor gevelaanpassingen bij transformatie van detailhandel naar woningen kan de fysieke kwaliteit en de leefbaarheid aanzienlijk verbeteren en pandeigenaren stimuleren tot kwalitatieve investeringen. Het beeldregieplan Sint-Josephstraat is hierbij een inspiratiedocument voor transformatie van de winkelpuien naar een goed functionerende en kwalitatieve woongevel.

Met de subsidieregeling willen we:
- de transformatie van detailhandel naar woningen versnellen;
- het gevelbeeld en de historische uitstraling verbeteren;
- verduurzamingsmaatregelen integreren waar mogelijk.

Verankering van de subsidie in de Visie Toekomstbeeld Binnenstad
De Subsidieregeling Geveltransformatie Sint-Josephstraat sluit nauw aan bij de ambities zoals verwoord in de visie Toekomstbeeld Binnenstad:
- De visie zet sterk in op het terugdringen van winkelleegstand en het compacter maken van het winkelgebied. Dit vraagt om transformatie van leegstaande of moeilijk verhuurbare panden naar nieuwe functies, met name wonen. De gevelsubsidie ondersteunt deze beweging door eigenaren en ontwikkelaars financieel te stimuleren om noodzakelijke gevelaanpassingen te realiseren die de transformatie mogelijk maken.

- Daarnaast draagt de regeling bij aan de wens om de woonfunctie in de binnenstad te versterken. Het stimuleren van nieuwe woningen in de Sint-Josephstraat past bij de bredere ambitie om de binnenstad te ontwikkelen tot een aantrekkelijke mix van functies.
- De regeling is bovendien van betekenis voor het herstel van de historische identiteit en de beeldkwaliteit van de stad. In de visie wordt het belang benadrukt van een herkenbare en karakteristieke binnenstad, waarin historische gevels en panden beleefbaar zijn. De subsidie stelt eisen aan de beeldregie en erfgoedwaarden, waardoor iedere geveltransformatie direct bijdraagt aan de versterking van het historische karakter.
- Daar komt bij dat de gemeente inzet op verduurzaming en klimaatadaptatie. De subsidie stimuleert eigenaren om bij gevelaanpassingen ook energiemaatregelen te treffen, zoals isolatie of het toepassen van hoogwaardig glas. Daarmee draagt de regeling bij aan de verduurzamingsopgave van de binnenstad.
- Tot slot versterkt de subsidieregeling de leefbaarheid en verblijfskwaliteit. De binnenstad moet zich ontwikkelen van een “place to buy” naar een “place to be”: een plek waar mensen graag wonen, verblijven en elkaar ontmoeten. Nieuwe woningen met verzorgde en historisch passende gevels dragen direct bij aan de aantrekkelijkheid en vitaliteit van de Sint-Josephstraat en daarmee aan de binnenstad als geheel.

Daarmee gaat de subsidie verder dan alleen een financiële steun voor vastgoedeigenaren. De meerwaarde zit op meerdere vlakken.

Voorwaarden voor de subsidie

- Gevelaanpassing noodzakelijk voor woonfunctie.
- Aansluiting bij Beleidsregels, Beeldregieplan en Welstandsnota.
- Benodigde omgevingsvergunningen verkregen of aangevraagd.
- Combinatie met verduurzaming wordt nadrukkelijk aangemoedigd.
- Investering in de gevel moet onrendabel zijn en worden onderbouwd door middel van een Taxatie/waardebepaling.

Financiële kaders

- Subsidieplafond: Het voorstel is om eenmalig €300.000,- euro beschikbaar te stellen voor de subsidieregeling. Als de subsidiepot volledig is benut kan worden bekeken of het nodig is om opnieuw een bedrag beschikbaar te stellen of de regeling aan te passen.
- Subsidiehoogte: Maximaal 70% van de subsidiabele kosten, met een maximum van €25.000
  Met een subsidieplafond van €300.000,- kunnen maximaal 10 historische winkelpuien worden aangepakt.
  Dit zijn 12 panden die we kunnen subsidiëren bij inzet van het maximale bedrag (van de 33 die mogen transformeren naar wonen op de begane grond)

Aandachtspunt

Dit voorstel behelst alleen een subsidie voor de Sint-Josephstraat waarbij het om transformatie gaat naar wonen op de begane grond. Er ligt nog een ander subsidievoorstel voor herstel van historische winkelpuien in het commercieel centrumgebied. Hierbij gaat het specifiek om het herstel van de gevel vanuit de belevingswaarde en erfgoed. In het voorstel van de Sint-Josephstraat ligt de meerwaarde vooral in de stimulering van vastgoedeigenaren om te transformeren naar een kwalitatief plan.