Het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom;

Overwegende dat het gewenst is om transformatie van detailhandel naar wonen in de Sint-Josephstraat te stimuleren en de beeldkwaliteit van de gevels te verbeteren;

Gelet op artikel 3, eerste lid; artikel 4, artikel 6, artikel 7, artikel 8 en artikel 9 van de Algemene subsidieverordening Bergen op Zoom;

Besluit:

Vast te stellen de volgende regeling:

Subsidieregeling Geveltransformatie Sint-Josephstraat

Artikel 1. Begripsomschrijvingen
In deze subsidieregeling wordt verstaan onder:

a. Aanvrager: eigenaar (gemeente uitgesloten) of diens gemachtigde van een pand in de Sint-Josephstraat dat wordt getransformeerd naar wonen op de begane grond.
b. ASV: Algemene Subsidieverordening gemeente Bergen op Zoom.
c. Beeldregieplan: door de gemeente vastgesteld plan voor beeldkwaliteit Sint-Josephstraat.
d. Geveltransformatie: bouwkundige en esthetische aanpassing van een gevel ten behoeve van de wijziging van de gebruiksfunctie van detailhandel naar woonfunctie.
e. Onrendabele top: het aantoonbare financiële tekort dat ontstaat wanneer de totale noodzakelijke investeringskosten voor de transformatie van een pand van detailhandel naar wonen – waaronder begrepen bouwkundige kosten, gevelkosten, ontwerp- en advieskosten en vergunningkosten – hoger zijn dan de marktwaarde van het pand na transformatie, zoals vastgesteld door een onafhankelijke en erkende taxateur.
f. Erkend taxateur: een taxateur die is ingeschreven bij een erkend register (zoals NRVT) en onafhankelijk is van de aanvrager en uitvoerende partijen.
g. Subsidiabele kosten: kosten voor gevelaanpassing noodzakelijk voor woonfunctie, inclusief verduurzamingsmaatregelen.

Artikel 2. Doel van de regeling
1. Versnellen van transformatie van detailhandel naar woningen in de Sint-Josephstraat
2. Verbeteren van gevelbeeld en historische uitstraling
3. Stimuleren van verduurzaming

Artikel 3. Reikwijdte
Van toepassing op panden in de Sint-Josephstraat die op de begane grond worden getransformeerd naar wonen en voldoen aan het Beeldregieplan en Nota Ruimtelijke Kwaliteit.

Artikel 4. Subsidiabele activiteiten
Het college verleent subsidie voor de volgende activiteiten:

1. Bouwkundige aanpassingen aan puien voor woongebruik.
2. Herstel metsel-, voeg- en schilderwerk.
3. Verwijderen van niet-passende reclame of bekleding.
4. Isolatiemaatregelen direct achter de gevel.
5. Kosten voor duurzame ingrepen gelijktijdig met gevelaanpassing (HR++/triple glas, kierdichting, spouwisolatie).
6. Voorbereidingskosten in de vorm van een voor-taxatie en/of waardebepaling door een erkend taxateur, uitsluitend indien deze noodzakelijk is voor de subsidieaanvraag en het aantonen van onrendabiliteit.
    a. Maximaal subsidiabel bedrag: € 1.500 per pand.
    b. Alleen subsidiabel als het rapport gelijktijdig met de subsidieaanvraag wordt ingediend.

Artikel 5. Voorwaarden

1. Het winkelpand ligt in de Sint-Josephstraat en mag transformeren naar een woning op de begane grond conform de Beleidsregels Binnenstad Bergen op Zoom 2025.
2. Omgevingsvergunningen verkregen of aangevraagd
3. Investering in de gevel is onrendabel (onderbouwd met taxatie)
4. Aansluiting bij Beleidsregels, Beeldregieplan en Nota Ruimtelijke Kwaliteit.

Artikel 6. Subsidieplafond en hoogte

1. Het subsidieplafond bedraagt eenmalig € 300.000,-.
2. Subsidieaanvragen worden in volgorde van indiening behandeld en zo lang het subsidieplafond toereikend is.
3. Subsidiehoogte: maximaal 70% van subsidiabele kosten, tot een maximum van €25.000,- per pand.

Artikel 7. Weigeringsgronden

Het college van burgemeester en wethouders weigert het verzoek om subsidie in ieder geval indien:

1. De subsidieaanvraag niet wordt gebruikt voor de geveltransformatie.
2. Er geen sprake is van een transformatie naar wonen op de begane grond.
3. Er geen sprake is van een onrendabele top.
4. De aanvrager onjuiste of onvolledige gegevens verstrekt;
5. Er reeds een aanvang is gemaakt met de werkzaamheden voor de beslissing op de aanvraag, tenzij voorafgaande schriftelijke toestemming is verleend door het college;
6. Voor de kosten waarvoor subsidie wordt gevraagd reeds subsidie is of wordt verstrekt;
7. De benodigde omgevingsvergunning niet is verleend;
8. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit negatief adviseert over het plan;
9. De aanvraag om subsidie wordt geweigerd als dit zou leiden tot overschrijding van het voor deze subsidieregeling vastgestelde subsidieplafond

Artikel 8. Indieningsvereisten

1. Volledig ingevuld aanvraagformulier
2. Tekeningen en foto’s van bestaande en nieuwe situatie
3. Gespecificeerde werkomschrijving en offerte
4. Taxatie ter onderbouwing onrendabele investering door een erkend taxateur

Artikel 9. Beslistermijn
Het college beslist binnen 8 weken na ontvangst van een volledige aanvraag, met mogelijkheid tot verlenging.

Artikel 10. Uitvoering en verantwoording

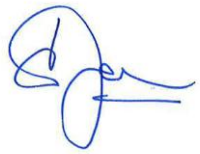
1. De subsidie wordt verleend onder de voorwaarde dat de uitvoering van het project binnen 12 maanden na de toekenning wordt gestart.
2. Na uitvoering van het project volgt eerst de gereedmelding met de financiële eindverantwoording door de aanvrager. Dit dient uiterlijk 24 maanden na de subsidieverlening plaats te vinden.
3. De financiële eindverantwoording bestaat uit facturen en betaalbewijzen van de gemaakte subsidiabele kosten voor het project.
4. Na de gereedmelding volgt inspectie of het project conform de in de subsidiebeschikking en in de regeling gestelde voorwaarden is uitgevoerd.
5. Onverminderd artikel 4:46 van de Algemene wet bestuursrecht kan de subsidie in ieder geval lager dan de verlening worden vastgesteld indien werkzaamheden waarvoor subsidie is verleend, zijn verricht in strijd met het bij of krachtens de wet bepaalde.
6. De gereedmelding vindt plaats door middel van een door het college vastgesteld gereedmeldingsformulier (bijlage II).

Artikel 11. Hardheidsclausule
Het college kan in bijzondere gevallen afwijken van bepalingen indien strikte toepassing leidt tot onbillijkheid van overwegende aard.

Artikel 12. Slotbepalingen
Deze regeling wordt aangehaald als ‘Subsidieregeling Geveltransformatie Sint-Josephstraat 2026’ en treedt in werking na bekendmaking.

Bergen op Zoom, 13 januari 2026

secretaris



mr. C.G. Jacobs

loco-burgemeester



D.P.E. Hopmans MSc.

Bijlage I: Aanvraagformulier Subsidieregeling Geveltransformatie Sint-Josephstraat

Bijlage II: Gereedmeldingsformulier Subsidieregeling Geveltransformatie Sint-Josephstraat