Gemeente Bergen op Zoom

Memo

Bijlage 5 **Memo Subsidieregeling Herstel Historische Winkelpuien Bergen op Zoom**
D.d. 30 december 2025

Inleiding
De subsidieregeling *Herstel Historische Winkelpuien Bergen op Zoom* is bedoeld om eigenaren van panden in het commercieel centrumgebied te stimuleren te investeren in het herstel of de reconstructie van historische winkelpuien. De regeling geeft uitvoering aan de Visie Toekomstbeeld Binnenstad, waarin de gemeenteraad heeft vastgelegd dat de binnenstad zich ontwikkelt tot een historisch herkenbare, aantrekkelijke en leefbare stadskern.

Een samenhangend en kwalitatief hoogwaardig straatbeeld is van groot belang voor een historische stad als Bergen op Zoom. Karakteristieke winkelpuien leveren een belangrijke bijdrage aan de identiteit, beleving en verblijfskwaliteit van het centrum. Door verbouwingen en functiewijzigingen zijn in de loop der tijd veel oorspronkelijke puien verdwenen of ingrijpend gewijzigd, waardoor de historische uitstraling van delen van de binnenstad is verzwakt. Met deze regeling wordt beoogd deze kwaliteit gericht en stapsgewijs te herstellen.

Doel en inhoud van de regeling
De regeling heeft tot doel de historische uitstraling van het commercieel centrumgebied te versterken en daarmee de ruimtelijke kwaliteit en belevingswaarde van het gebied te verbeteren. De subsidieregeling richt zich op particuliere vastgoedeigenaren of hun gemachtigden.

Subsidie kan worden verstrekt voor:
- restauratie of reconstructie van historische winkelpuien;
- toepassing van historisch verantwoorde kleuren en materialen;
- ondersteunend bouwhistorisch of kleurhistorisch onderzoek.

Regulier onderhoud komt niet voor subsidie in aanmerking.

De regeling is van toepassing op panden die ouder zijn dan vijftig jaar. Deze leeftijdsgrens biedt een duidelijke en objectief toetsbare afbakening en sluit aan bij eerder gehanteerde erfgoedcriteria. Alternatieven, zoals een beoordeling op basis van kwaliteit of historische betekenis, zijn inhoudelijk voorstelbaar maar leiden in de praktijk tot een minder eenduidige en moeilijker objectiveerbare toetsing.

Gemeentelijke monumenten komen uitsluitend in aanmerking als de winkelpui/onderbouw in de redengevende omschrijving is uitgesloten van de monumentenbescherming. Rijksmonumenten komen uitsluitend in aanmerking bij reconstructie, aangezien rijksmonumentensubsidies deze kosten niet dekken. Aanvragen moeten vergezeld gaan van een vooraf opgesteld en goedgekeurd herstelplan en worden beoordeeld door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Alleen aanvragen met een positief advies komen voor honorering in aanmerking. De voorwaarden en weigeringsgronden zijn vastgelegd in de subsidieregeling.

Instandhouding en borging
De subsidieregeling bevat geen formele instandhoudingsverplichting voor een vaste periode. In de praktijk blijken dergelijke verplichtingen moeilijk te handhaven, met name bij eigendomsoverdracht. De instandhouding van de herstelde kwaliteit wordt primair geborgd via het vergunningenstelsel. Wijzigingen aan de winkelpui zijn vergunningplichtig en worden opnieuw getoetst aan de geldende welstands- en erfgoedcriteria, waardoor aantasting van de herstelde pui wordt voorkomen.

Daarnaast kan in individuele gevallen worden onderzocht of de herstelde winkelpui in aanmerking komt voor aanwijzing als gemeentelijk monument. Een dergelijke aanwijzing biedt een sterkere juridische bescherming tegen sloop of ingrijpende wijzigingen en geeft de eigenaar toegang tot de bestaande instandhoudingssubsidie voor monumenten. Monumentaanwijzing is geen automatisme, maar kan worden beschouwd als een passende erkenning van de geleverde investering en kwaliteitsverbetering.

Financiële kaders

- Subsidieplafond: Voor de regeling wordt eenmalig een bedrag van €150.000,- beschikbaar gesteld. Zodra het subsidieplafond is bereikt, wordt de gemeenteraad hierover geïnformeerd en kan worden bezien of voortzetting of aanpassing van de regeling wenselijk is.
- Subsidiehoogte: De subsidie bedraagt maximaal 30% van de subsidiabele kosten, met een maximum van €14.000,- per pand. Met dit budget kunnen naar verwachting circa tien historische winkelpuien worden hersteld.

Beleidskader en afweging

De regeling sluit aan bij de Visie Toekomstbeeld Binnenstad (2023), waarin het versterken van de historische identiteit en de verblijfskwaliteit van de binnenstad als belangrijke ambitie is benoemd. Door middel van financiële stimulering wordt de investeringsbereidheid van particuliere eigenaren vergroot en wordt samenwerking tussen gemeente en vastgoedeigenaren bevorderd. De subsidieregeling is vrijwillig van aard en vormt een aanvullende stimulans naast bestaande welstands-, erfgoed- en vergunningenkaders. De regeling richt zich uitsluitend op de ruimtelijke en esthetische kwaliteit van winkelpuien en staat los van het leegstandsbeleid. Leegstand wordt gereguleerd via afzonderlijke instrumenten, zoals de Leegstandsverordening. Het stellen van subsidievoorwaarden met betrekking tot gebruik of leegstand wordt daarom niet wenselijk geacht.

Transparantie vormt een belangrijk uitgangspunt bij de uitvoering. Subsidies worden toegekend op basis van vooraf vastgestelde criteria en een zorgvuldig en inzichtelijk beoordelingsproces. De gemeenteraad wordt geïnformeerd over de benutting van het subsidieplafond en de resultaten van de regeling.

De maatregel is relatief kleinschalig, goed uitvoerbaar en levert op korte termijn zichtbare kwaliteitsverbeteringen in het straatbeeld op. Tegelijkertijd biedt de regeling ruimte voor evaluatie en eventuele bijstelling op basis van opgedane ervaringen.



Figuur 1 Binnen de oranje arcering ligt het Commercieel centrumgebied.