

Bundel van de Parallelsessie zaal 7 van 2 december 2021

Agenda bijlagen

20211028 Verslag Parallelsessie I&O Kernwinkelgebied.docx

1 Opening

2 B&A Kernwinkelgebied

Graag bespreken wij met uw raad een raadsvoorstel over het kernwinkelgebied. We stellen u voor het kernwinkelgebied en verkleuringsgebied vast te stellen. Ook stellen wij u voor middelen vrij te maken voor stimuleringssubsidies en ondersteuning van de pandeigenaren. Het doel van het vaststellen van het kernwinkelgebied en verkleuringsgebied inclusief middelen voor stimuleringssubsidies en ondersteuning van de eigenaren is het tot stand brengen van een compact toekomstbestendig en een kwalitatief hoogwaardig winkelgebied Gorinchem zonder structurele leegstand.

211202 B&A Kernwinkelgebied- Rvs 776408.pdf

211202 B&A Kernwinkelgebied- Bijlage 1 Kaart kernwinkelgebied en verkleuringsgebied - Z21720077 - D-776408.pdf

211202 B&A Kernwinkelgebied- Bijlage 2 Beschrijving kenmerken kernwinkelgebied en verkleuringsgebied met de te versterken de_.pdf

3 Sluiting

Afsluiting sessie en vervolgspraken

Parallelsessie Informatie en Ontmoeting, 28 oktober 2021

Kernwinkelgebied

Samenvattend verslag

Aanwezigen

Voorzitter: de heer L. Onvlee
Raadsgriffie: de heer H. Sepers
Fracties: Stadsbelang-Democraten Gorinchem-CDA-PvdA-SGP/ChristenUnie -
VVD-D66-SP-GroenLinks-Gorcum Actief- Fractie van Maaren
Portefeuillehouder: de heer J. van der Geest
Ambtelijk: de heren J. Mos, J. Wichers, A. de Bruijn, M. Agnoli en mevrouw S.
Suijkerbuijk
Notulen: notulistenbureau Leeuwenburgh-Vendrig

Opening

De voorzitter opent de vergadering en heet iedereen hartelijk welkom. Hij licht het doel van deze sessie toe.

Kernwinkelgebied

Op 12 juli en 27 september zijn twee avonden georganiseerd met vastgoedeigenaren in de binnenstad. Op deze constructieve avonden stonden het compacter maken van het centrum en de onderlinge samenwerking tussen vastgoedeigenaren centraal. Beide onderwerpen zijn vanuit de BSM als belangrijke aandachtspunten meegegeven aan de aanwezige vastgoedeigenaren.

In de I&O wordt een presentatie gegeven over de uitkomsten van deze vastgoedavonden en wordt de gemeenteraad meegenomen in het gelopen en komende proces.

Wethouder Van der Geest geeft een korte toelichting en verwijst naar eerdere sessies over dit onderwerp. In april is de raad nog bijgepraat. Er zijn ook twee goede vastgoedavonden geweest in juli en september. De raad is zeer betrokken bij het onderwerp en heeft goede suggesties meegegeven.

Mevrouw Suikerbuijk geeft een presentatie (beschikbaar op iBabs). Het BSM wil de kwaliteit van het kernwinkelgebied verhogen. Het krimpen van het centrum is daarvoor nodig. Het is breder dan alleen de winkelmarkt. De eigenaren zijn centraal gesteld. Er zijn 214 eigenaren in het centrum, 175 ervan hebben slechts één perceel in bezig. Alle eigenaren worden hierbij betrokken. Zij licht het vastgoedspel toe, dat tijdens de vastgoedavonden is gespeeld. Hierbij waren ongeveer 80 eigenaren aanwezig. Iedereen was het eens over het concentreren van de detailhandel. Er is nog ruimte voor dagelijkse detailhandel. De omvang van de horeca is prima. Er zijn mogelijkheden om cultuur en toerisme te versterken. Het kernwinkelgebied en het centrumgebied wordt getoond, zo ook het gebied voor transformatie naar wonen en functiemenging. Getoond wordt waar de meeste veranderingen zullen plaatsvinden. Samenwerken als eigenaren is belangrijk en de gemeente zal moeten faciliteren. Tijdens de tweede vastgoedavond bleek dat de uitnodigende toon van de gemeente aanslaat. Een expert heeft een toelichting gegeven over de veranderende functie van de binnenstad. Vervolgens hebben groeps gesprekken per straat plaatsgevonden. Met de eigenaren zal verder gesproken worden over maatwerk. De uitkomsten van de tweede avond worden geschetst. Het vervolgtraject wordt toegelicht. Het is een project van verleiden, niet van dwingen. Op 9 december wordt aan de raad voorgelegd het aanwijzen van het kernwinkelgebied en subsidieverordeningen.

De voorzitter bedankt voor de presentatie en geeft gelegenheid voor het stellen van vragen.

De heer Schefferlie vraagt of men in het proces ook tegen weerstanden is aangelopen en of er rekening gehouden moet worden met tegenkracht.

Mevrouw Suikerbuijk antwoordt dat men tijdens de eerste avond afwachting was. Tijdens de tweede avond merkte men dat er goed geluisterd werd. Er is geen weerstand waargenomen. Er is de laatste maanden ook goed gewerkt aan het bevorderen van het vertrouwen.

De heer Schefferlie verwijst naar de economische visie en zegt dat aandacht voor recreatief verblijf in de stad ook belangrijk is.

De heer Koçak geeft complimenten voor de presentatie. In december komt er een voorstel. Hij noemt de urgentie en vraagt wanneer er concrete voorstellen verwacht kunnen worden. Hij hoopt dat men verder kan op deze weg.

Wethouder Van der Geest licht toe dat naar aanleiding van de verkiezing tot de mooiste vestingstad er ook gewerkt wordt aan een plan samen met de ondernemers in de binnenstad. Het gaat dan om de openbare ruimte.

De heer Wientjes vraagt waarom de verdiepingen boven de winkelpanden niet betrokken zijn bij het proces. Eigenaren verhuren deze over het algemeen. De binnenstad moet ook leefbaarder gemaakt worden en wonen boven winkels hoort daarbij. Hij vraagt hieraan ook aandacht te besteden in het raadsvoorstel.

Mevrouw Suikerbuijk antwoordt dat in het spel is gekozen voor de begane grond omdat het om de beleving van de binnenstad gaat. In het overleg met de eigenaren gaat het zeker ook om de verdiepingen vanwege het rendement. De gevelsubsidies gaan ook niet alleen over de begane grond.

De heer Wientjes merkt op dat het om meer dan de beleving van de begane grond gaat. Elke eigenaar zal ook naar het totale rendement van het pand willen kijken.

De voorzitter zegt dat dit signaal meegenomen zal worden.

Mevrouw Hamann verwijst naar het kaartje en vraagt naar de toeristenas.

Mevrouw Sujikerbuijk licht toe dat de aanwezigen tijdens het spel ook plekken konden aanwijzen voor toeristische activiteiten.

Mevrouw Hamann noemt de verbinding tussen de wallen en het kernwinkelgebied. Zij vraagt ook naar de bereidheid van de eigenaren om gezamenlijk te investeren. Een transitie zal niet alleen op basis van subsidies plaatsvinden.

De heer Wichers licht toe dat er bescheiden stimuleringsubsidies verstrekt zullen worden. In andere gemeenten kregen eigenaren 30% van de transformatiekosten met een maximum van € 15.000.

Mevrouw Van Oversteeg bedankt voor de duidelijke presentatie. Het traject van verleiden en niet dwingen vindt zij erg aansprekend. Het is goed dat het vertrouwen versterkt wordt en de gemeente een faciliterende rol pakt. Zij vraagt op deze manier verder te gaan.

Mevrouw Suikerbuijk geeft aan dat het gaat om transparantie en openheid. De gemeente moet zich ook kwetsbaar durven opstellen en altijd aanspreekbaar zijn. Betrouwbaarheid en vertrouwen zijn kernwoorden.

Mevrouw Van Oversteeg vraagt hiervoor dan ook de randvoorwaarden te scheppen.

De heer Ploeg vraagt hoeveel ondernemers zelf bereid zijn om stappen te zetten.

Mevrouw Suikerbuijk merkt op dat eigenaren zich ook realiseren dat de wereld verandert. Elke eigenaar heeft baat bij een goed functionerend gebied. Eigenaren kunnen een en ander samen met anderen en met steun van de gemeente oppakken. Geprobeerd wordt koppelingen te leggen en aan te jagen in de richting van planontwikkeling. Dit moet goed gefaciliteerd worden.

De heer Wientjes vraagt of er bij eigenaren een wending richting woonfunctie te bespeuren is en op welke manier de gemeente dit kan faciliteren. Voor panden kan ook een soort assessment aangeboden worden als service.

Mevrouw Suikerbuijk licht toe dat de vastgoedavonden bij eigenaren ook andere mogelijkheden hebben losgemaakt voor hun panden, niet perse richting wonen.

De heer Wichers zegt dat de planvormingssubsidie over het algemeen rond de € 5.000 is.

De heer Koçak zegt ervan overtuigd te zijn dat de wethouder goed in gesprek is geraakt met de eigenaren. Er zijn veel thema's in de binnenstad. Hij vraagt de dialoog te verduurzamen op de verschillende thema's.

De heer Hassouna verwijst naar het spel dat in Bodegraven ook is gespeeld. Hij mist nog wat gegevens die belangrijk zijn voor de levendigheid van de binnenstad.

De heer Wichers zegt niet te beschikken over meer gegevens. Hij nodigt uit voor een bezoek aan Bodegraven.

De heer Hassouna vraagt met betrekking tot de subsidies wie deze bekostigt.

De heer Wichers antwoordt dat de gemeente die verstrekt.

Mevrouw Suikerbuijk zegt dat er van Bodegraven, Sliedrecht en Rotterdam wel gegevens zijn over hoeveel panden getransformeerd zijn, hoeveel compacter de binnenstad is geworden en dergelijke. Die kan zij nog wel aanleveren.

De heer Hassouna merkt op dat de termen eigenaar en ondernemer door elkaar gebruikt worden. Het is belangrijk ook snel de ondernemers / huurders bij het proces te betrekken. Eigenaren zijn vaak meer op afstand betrokken. Hoe relateert zich dit overigens tot het warehouse initiatief en wat is de status hiervan?

De heer Wichers antwoordt dat de opdracht is verstrekt door het BSM waarin ook de ondernemers vertegenwoordigd zijn. De huurders zijn zeker betrokken.

Wethouder Van der Geest zegt dat het los staat van warehouse binnenstad maar beide kunnen elkaar versterken. De gesprekken met de ondernemers zijn gaande.

De heer Klein bedankt voor de presentatie. Hij verwijst naar de inbreng van de heer Wientjes en noemt het huidige wonen op de begane grond. Zijn er ervaringen in andere gemeenten waar het gaat om het veranderen van functie?

Mevrouw Suikerbuijk antwoordt dat zij niet de indruk heeft dat dit hier aan de orde is.

Sluiting

De voorzitter bedankt de aanwezigen voor hun inbreng en sluit de vergadering.

Raadsvoorstel: Z/21/720077/D-776408
Onderwerp: Kernwinkelgebied binnenstad Gorinchem

Datum: 9 november 2021
Portefeuillehouder: Joost van der Geest
I&O: 3 december 2021
B&A / Raadsvergadering: 9 december 2021
Opsteller: Bedijn, Rosalie
Geeft voorstel begrotingswijziging: Ja/Nee

Onderwerp:
Kernwinkelgebied binnenstad Gorinchem
Voorstel:
<p>Wij stellen u voor:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Het kernwinkelgebied en verkleuringsgebied met vijf te versterken deelgebieden vast te stellen, overeenkomstig bijgevoegde kaart.2. Een budget van €460.000,- voor de stimuleringsubsidies en de verdere begeleiding en ondersteuning van de pandeigenaren beschikbaar te stellen.3. De restantbudgetten van het re-activatiebudget economie (€ 65.000) en het budget coalitieakkoord (€ 165.000) in 2021 toe te voegen aan de algemene reserve.4. In 2022 een bedrag van € 230.000 te onttrekken uit de algemene reserve ter (gedeeltelijke) dekking van de voorgestelde stimuleringsubsidies en ondersteuning.5. In de jaren 2022 en 2023 daarnaast voor respectievelijk € 130.000 en € 100.000 in dekking van de voorgestelde stimuleringsubsidies en ondersteuning te voorzien door aanwending van de begrotingssaldi 2022 en 2023.6. De financiële gevolgen te verwerken in een begrotingswijziging.
Aanleiding:
<p>Mede door gesprekken met uw raad en de lokale ondernemers(verenigingen) werken we in 2022 verder aan projecten en investeringen die op de lange termijn de lokale economie versterken. Dit doen we samen met ondernemers en vastgoedeigenaren.</p> <p>Een van de projecten is het behouden van een aantrekkelijke en economisch vitale binnenstad. Dit vraagt onder meer het terugdringen van het overaanbod aan winkelmeters en het compacter maken van het kernwinkelgebied. Een aandachtspunt is hierbij ook het cultureel erfgoed in onze vestigingsstad. De stichting Binnenstadsmanagement Gorinchem (BSM) heeft het initiatief genomen om de kwaliteit van het winkelgebied in de binnenstad te versterken. Een traject is gestart waarbij de vastgoedeigenaren onderling in overleg zijn gegaan over de functionele indeling van de binnenstad van Gorinchem en de begrenzing van het kernwinkelgebied. Dit traject werd door de gemeente gefaciliteerd.</p> <p>Om het doel van deze gebiedsgerichte aanpak te bereiken, is een beweging noodzakelijk van relocatie van detailhandel van buiten naar binnen het toekomstige kernwinkelgebied en ook de transformatie van winkelpanden gelegen buiten het toekomstige kernwinkelgebied naar andere functies. Om deze beweging mogelijk te maken zijn gemeentelijke stimuleringsfondsen onontbeerlijk. In enkele I&O-sessies is er dit jaar met uw raad van gedachten gewisseld over deze ontwikkeling. De uitwerking hiervan heeft geresulteerd in dit raadsvoorstel.</p> <p>Op bijgevoegde kaart (bijlage 1) zijn het kernwinkelgebied en het 'verkleuringsgebied' daaromheen weergegeven. Dit verkleuringsgebied kent vijf te versterken deelgebieden. Deze gebieden hebben allen een eigen karakter. Een beschrijving hiervan kunt u lezen in bijlage 2. In deze bijlage ziet u tevens een weergave van de te verstrekken stimuleringsubsidies. Toekenning van deze subsidies wordt gekoppeld aan bewegingen die leiden tot versterking van het karakter van de deelgebieden. De te verstrekken gevelsubsidie kan daarnaast bijdragen aan het versterken van ons cultureel erfgoed in de binnenstad.</p>

Uw raad heeft de Algemene Subsidieverordening gemeente Gorinchem 2020 vastgesteld. Ingevolge artikel 4 van deze verordening is het college bevoegd nadere regels vast te stellen. Na het besluit van uw raad op 9 december 2021 zal uw college Nadere Regels met betrekking tot deze stimuleringssubsidies vaststellen.

Beoogd effect:

Het doel van het vaststellen van het kernwinkelgebied en verkleuringsgebied inclusief middelen voor stimuleringssubsidies en ondersteuning van de eigenaren is het tot stand brengen van een compact toekomstbestendig en een kwalitatief hoogwaardig winkelgebied Gorinchem zonder structurele leegstand.

Argumenten:

1.1 Het kernwinkelgebied en het verkleuringsgebied met vijf te versterken deelgebieden komen voort uit een initiatief van de vastgoedeigenaren

De vastgoedeigenaren hebben hun krachten gebundeld en zijn gezamenlijk gekomen tot een voorstel met betrekking tot de (ruimtelijk) economische versterking van de binnenstad. Door deze aanpak is draagvlak gecreëerd om samen te werken aan een vitale en toekomstbestendige binnenstad.

Uw raad is het orgaan om dit draagvlak te vertalen in besluitvorming ten aanzien van de voorgestelde ruimtelijke structuur.

1.2 Iedereen heeft baat bij een goed functionerende binnenstad en het versterken van het cultureel erfgoed van onze vestigingsstad

De focus ligt op het behouden van een aantrekkelijke en economisch vitale (binnen)stad als onderdeel van een duurzame binnenstedelijke ontwikkeling. Inzet is te komen tot een levendig stadshart met toekomstwaarde, economische waarde en sociaal-maatschappelijke waarde. Dit plan draagt ook bij aan het versterken van het dynamische woonmilieu in de binnenstad die past bij stedelijke leefstijlen zoals beschreven in de woon- en transformatievisie Gorinchem. Dit raadsvoorstel heeft daarnaast raakvlakken met andere programma's zoals warenhuis binnenstad en het Actieplan Mooiste Vestigingsstad. Uiteraard heeft het culturele erfgoed in onze stad en bij deze panden ook onze aandacht.

1.3 Het is een proces van stimuleren en niet van dwang

Door het aanwijzen van de gebieden stimuleren we vastgoedeigenaren en/of ondernemers om te verhuizen of van functie te veranderen. Dit gebeurt alleen op vrijwillige basis. We geven ondersteuning aan vastgoedeigenaren en ondernemers door middel van subsidies. Daarnaast zien we de transformatie of verbouwing van panden als een natuurlijk moment om een gesprek aan te gaan over de verduurzamingsmogelijkheden van het pand. We zullen samen met de pandeigenaren inventariseren wat gewenst is en waar ondersteuning nodig is om dit te bereiken. We zullen waar nodig ook de erfgoedcommissie betrekken of advies vragen in de gesprekken met de pandeigenaren.

Hoewel er sprake is van terugdringen van het overaanbod aan winkelmeters (leegstand), laten we de retail niet los. Transformatie en verplaatsing biedt juist kansen om een binnenstad te vormen die in mindere mate leunt op detailhandel en meer veelzijdigheid biedt. Diversiteit die wordt bereikt door de functies winkelen, horeca, wonen en ontspanning te vervlechten.

1.4 Vergunningsplichtige plannen worden getoetst door de welstandscommissie en de erfgoedcommissie.

De redelijke eisen van welstand zijn een ondergrens waar plannen aan moeten voldoen en voorzien in bouwstenen om gevels te verbeteren. Wanneer het gewenste gebruik niet voldoet aan het bestemmingsplan, kan door middel van een gebruikswijziging (afwijken korte procedure) van het bestemmingsplan worden afgeweken. Na een transformatie kunnen de niet meer gewenste bestemmingsplan mogelijkheden worden wegbestemd.

2.1 Het college werkt de Nadere Regels voor stimuleringssubsidies uit na vaststelling van dit besluit in uw raad.

Er worden vier verschillende soorten subsidies verleend om vastgoedeigenaren te stimuleren te

transformeren of te verhuizen. De meeste subsidies richten zich op de beleving van de begane grond. De gevelsubsidie richt zich op het gehele pand. De beschrijving van de subsidies kunt u terugvinden in bijlage 2. Het zijn stimuleringsubsidies met een kortlopende duur. Dit om beweging op korte termijn te stimuleren. De kleine bedragen van de subsidies zullen niet alle kosten van de vastgoedeigenaar dekken.

Risico's:

Financiën:

Hieronder in de tabel ziet u de middelen die we gebruiken voor de subsidieregeling en de begeleiding en ondersteuning van dit traject. Er is zoveel mogelijk naar middelen gezocht binnen de bestaande financiële middelen in de begroting, zoals in het restant van het re-activatiebudget economie en het budget coalitieakkoord. Daarnaast doen we een beroep op het begrotingssaldo 2022 en 2023.

Uit het re-activatiefonds wordt het restant budget van twee afgesloten regelingen gebruikt. Voor het noodfonds en de subsidieregeling sociaal ondernemerschap was in het re-activatieplan budget vrijgemaakt. Beiden zijn inmiddels gestopt. Om ervoor te zorgen dat we in 2022 direct aan de slag kunnen stellen we u voor om de restantbudgetten van het re-activatiebudget economie en het budget coalitieakkoord in 2021 nog toe te voegen aan de algemene reserve. Voor 2022 wordt voorgesteld om de bedragen die in 2021 zijn toegevoegd aan de algemene reserve in te zetten ter dekking van de voorgestelde stimuleringsubsidies.

Door deze stimuleringsubsidie wordt bijgedragen aan de doelen van het coalitieakkoord. Het zichtbaar maken van de Gorcumse geschiedenis en erfgoed als onze identiteit, en het blijven verzorgen en verbeteren van onze centrumfunctie en binnenstad wordt hierin als prioriteit benoemd. Voor deze stimuleringsubsidie en de begeleiding van dit traject wordt daarom het budget coalitieakkoord gebruikt.

In totaal is er €400.000,- benodigd voor de stimuleringsubsidies. Voor 2022 een bedrag van € 300.000 en voor 2023 € 100.000. Hiernaast is er € 60.000,- benodigd voor verdere ondersteuning en begeleiding van de pandeigenaren. Het bovenstaande budget zal als volgt over 2022 en 2023 verdeeld worden:

2022	Benodigde middelen
Subsidies	€ 300.000,-
Ondersteuning en begeleiding eigenaren	€ 60.000,-
2023	
Subsidies	€ 100.000,-
Totaal	€ 460.000,-

2022	Dekking
Coalitieakkoord	€ 165.000,-
Re-activatieplan (afgesloten regelingen)	€ 65.000,-
Begrotingssaldo 2022	€ 130.000,-
2023	
Begrotingssaldo 2023	€ 100.000,-
Totaal	€ 460.000,-

Participatie:

Om te komen tot deze functionele indeling van de binnenstad, zijn er twee avonden georganiseerd voor vastgoedeigenaren. Deze avonden zijn bijgewoond door 80 vastgoedeigenaren.

Om tot daadwerkelijke uitvoering te komen, zijn inmiddels vervolgesprekken in groepsverband en individueel met vastgoedeigenaren gestart. Deze gesprekken zullen we in de toekomst blijven voeren.

Communicatie:

Na de vaststelling in de raad zullen de vastgoedeigenaren en ondernemers geïnformeerd worden over de voortgang.

Duurzaamheid:

De gemeente ziet de transformatie of verbouwing van panden als een natuurlijk moment om een gesprek aan te gaan over de verduurzamingsmogelijkheden van het pand. We zullen samen met de pandeigenaren inventariseren wat gewenst is en waar ondersteuning nodig is om dit te bereiken.

Vervolgproces:

Na de vaststelling in de raad gaat het college op basis van het besluit de Nadere Regels van stimuleringssubsidies uitwerken.

Als dit is vastgesteld door het college zal deze geplaatst worden op de gemeentewebsite en zal een persbericht uitgaan. Uw raad en de vastgoedeigenaren zullen hierover apart geïnformeerd worden. Ook zullen we uw raad meenemen in de voortgang van dit project.

Bijlagen:

1. Kaart met het kernwinkelgebied en het verkleuringsgebied met de te versterken deelgebieden
2. Beschrijving kenmerken kernwinkelgebied en verkleuringsgebied met de te versterken deelgebieden en subsidies

Burgemeester en wethouders van Gorinchem,
de secretaris, de burgemeester,

Raadsbesluit

De gemeenteraad van Gorinchem,

Gelet op het raadsvoorstel van het college d.d. <DOCUMENT_DATE>

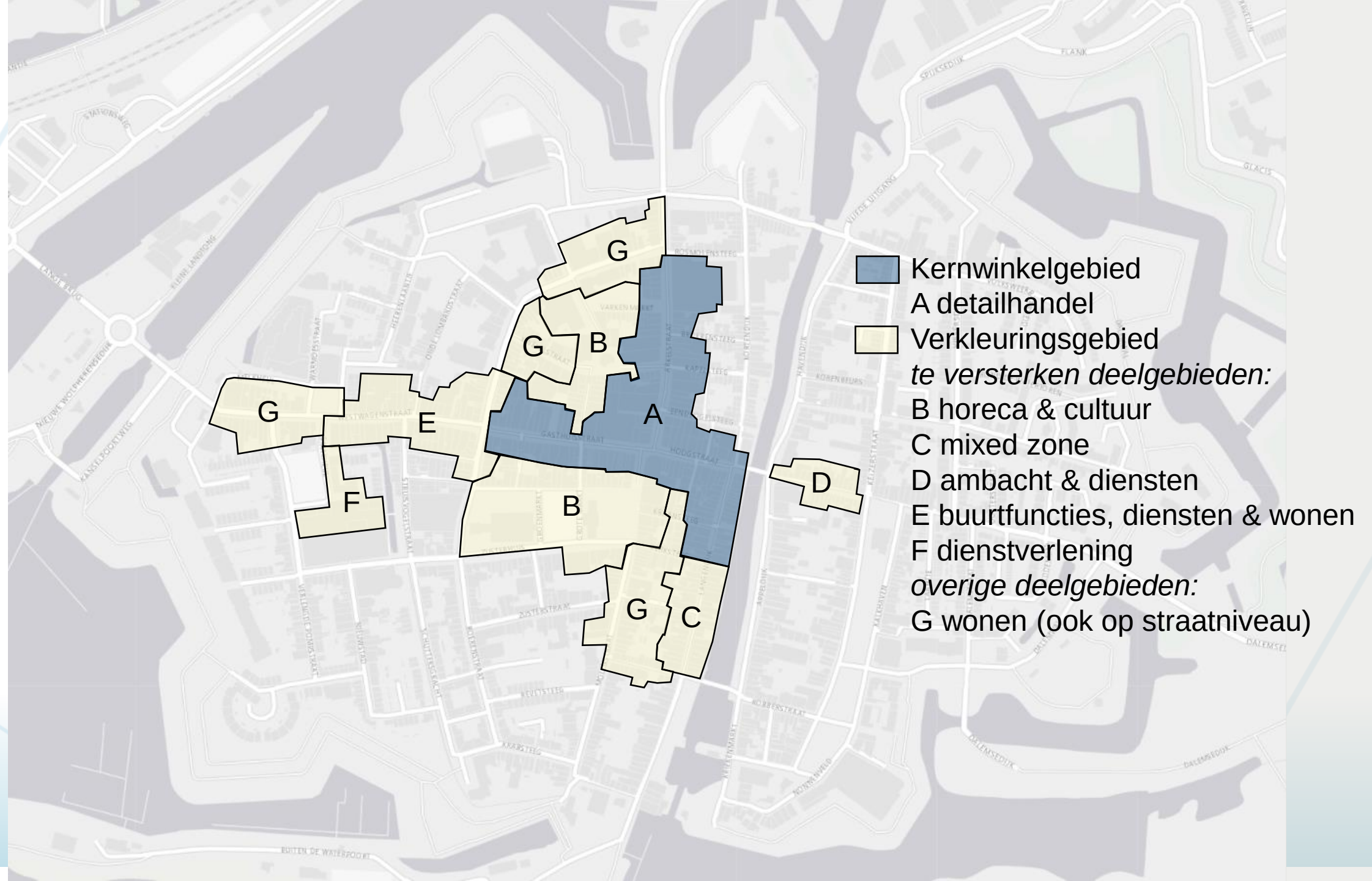
Gelet op de wettelijke bepalingen

Besluit:

Aldus besloten in de raadsvergadering van <DATE3>

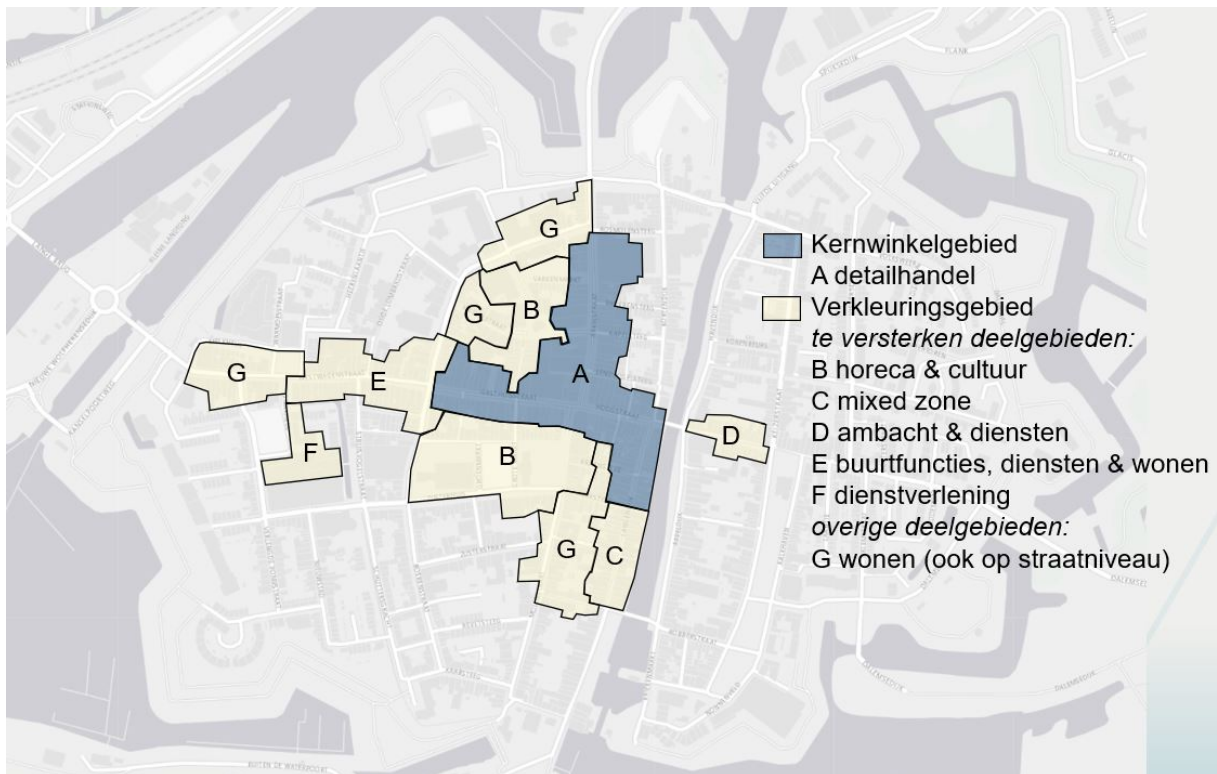
Griffier,

Voorzitter,



Kenmerken kernwinkelgebied en verkleuringsgebied en subsidies binnenstad Gorinchem

Op basis van de informatie die op de eigenarenavonden is opgehaald, worden gebieden afgebakend waar de subsidies van kracht worden. Er wordt onderscheid gemaakt tussen het 'kernwinkelgebied' (A) en het 'verkleuringsgebied' (B t/m G). Binnen het 'verkleuringsgebied' zijn vijf te versterken deelgebieden aangegeven (B t/m F).



Karakter van de gebieden

Deze gebieden hebben allen een eigen karakter. De toekenning van een subsidie vindt plaats als deze het karakter van de gebieden versterkt.

- In het **kernwinkelgebied (A)** is detailhandel de primaire functie. Dit is het winkelhart van de binnenstad en een echt verblijfsgebied. De nadruk ligt hier op de niet-dagelijkse detailhandel, terwijl er ook ruimte is voor de dagelijkse detailhandel. Verplaatsingen van detailhandel uit het verkleuringsgebied naar het kernwinkelgebied versterken dit karakter en worden gestimuleerd. Ook een aantrekkelijke, verzorgde uitstraling van de panden die past binnen de gevraagde beeldkwaliteit, wordt gestimuleerd.
- Deelgebied B** heeft de uitstraling van cultuur- en horecagebied. Hier vindt verdere verkleuring plaats richting deze twee functies, waarbij qua omvang van de horeca het horecabeleid van de gemeente leidend is. Gebied B is evenals A een verblijfsgebied. Wat horeca betreft gaat het met name om dag- en avondhoreca. De functie cultuur heeft ook betrekking op particuliere initiatieven, zoals galerieën en op ontspanning. In het gebied rondom de Grote Markt ligt de nadruk meer op horeca en in het gebied rondom de Vijfzinnenstraat/Botersteeg iets meer op cultuur en ontspanning. Detailhandel wordt in gebied B niet gestimuleerd. Verplaatsingen van horeca en culturele ondernemingen uit de andere deelgebieden naar gebied B versterken dit karakter en worden gestimuleerd. Ook een aantrekkelijke, verzorgde uitstraling van de panden die past binnen de gevraagde beeldkwaliteit, wordt gestimuleerd.

- **Gebied C** heeft een karakter van nieuwe initiatieven, ambachtelijkheid, boetiekjes en start-ups. Het is een straat waar creativiteit zit en die je de stad intrekt als je vanaf het water de stad in komt. Hier zitten ondernemingen in allerlei sectoren zijn, zowel dienstverlening (ambacht), detailhandel (boektiel), horeca (broodjes) als cultuur (galerie). Het is geen horeca concentratiegebied. Het gaat hier echt om een aantrekkelijke mix van functies. Ook een aantrekkelijke, verzorgde uitstraling van de panden die past binnen de gevraagde beeldkwaliteit, wordt gestimuleerd.
- **Gebied D** heeft een authentiek karakter, net als gebied C een plek voor nieuwe initiatieven, start-up en ambachtelijkheid. De strategie waar hier op ingezet wordt is verkleuring naar meer ambachtelijkheid en diensten op de begane grond. Detailhandel en horeca passen hier echter minder dan in gebied C. Verplaatsing van detailhandel die de start-up-fase voorbij is, naar het kernwinkelgebied wordt gestimuleerd. Ook een aantrekkelijke, verzorgde uitstraling van de panden die past binnen de gevraagde beeldkwaliteit, wordt gestimuleerd. Wonen op de begane grond wordt hier niet gestimuleerd.
- **Gebied E** is een gebied dat enerzijds een aanloopstraat is vanuit het station naar het kernwinkelgebied en anderzijds ook een buurtfunctie heeft, met name voor dagelijkse detailhandel. Strategie in dit gebied is verdunning van de winkelfunctie, verkleuring naar dienstverlening en dagelijkse detailhandel en gematigde transformatie naar wonen. Verplaatsing van niet-dagelijkse detailhandel naar het kernwinkelgebied wordt gestimuleerd. De nadruk in dit gebied ligt op een mix van dienstverlening, dagelijkse detailhandel en wonen op de begane grond. Ook een aantrekkelijke, verzorgde uitstraling van de panden die past binnen de gevraagde beeldkwaliteit, wordt gestimuleerd.
- **Gebied F** is een gebied dat wat verder van het kernwinkelcentrum af ligt, maar wel direct bij de parkeergarage Kazerneplein. Hier bevinden zich nu reeds vooral bedrijven in de dienstverlenende sector, dit kan verder versterkt worden, met name richting de (para)medische sector. Gebied F ontvangt vooral doelgerichte bezoekers, het gebied zelf speelt geen rol in de versterking van de centrumfunctie van de stad.
- In **gebied G** ligt de nadruk op wonen op straatniveau. Ondernemingen die zich in dit deel van de stad bevinden, worden gestimuleerd te verplaatsen naar het kernwinkelgebied of een van de andere deelgebieden, mits dit aansluit bij het karakter van het deelgebied.

Stimuleringsubsidies

Er worden vier verschillende soorten subsidies verleend om vastgoedeigenaren te stimuleren te transformeren of te verhuizen. Alle subsidies richten zich op de beleving van de begane grond met het doel om de binnenstad levendig en leefbaar te maken. De gevelsubsidie richt zich op het gehele pand. In tabel 1 onder deze beschrijving krijgt u meer inzicht welke stimuleringsubsidie waar, voor wie en onder welke voorwaarden van toepassing zullen worden. In tabel 2 krijgt u inzicht in de bedragen van de stimuleringsubsidies.

1. **Transformatiesubsidie:** subsidie voor transformatie of verkleuring van een pand met een detailhandelsfunctie naar een andere functie. Deze subsidie wordt toegekend aan de eigenaar van het pand waarbij de nieuwe functie van het pand past in de hierboven gegeven karakterisering van de deelgebieden.
2. **Planvormingsubsidie:** subsidie voor het onderzoeken van de haalbaarheid voor de transformatie of verkleuring van een pand met een detailhandelsfunctie naar een andere functie. Deze subsidie wordt toegekend aan de eigenaar van het pand waarbij de beoogde functie van het pand past in de hierboven gegeven karakterisering van de deelgebieden.

3. Verplaatsingssubsidie: subsidie voor een gedeeltelijke dekking van de verhuiskosten, verbouwkosten en/of vestigingskosten van een onderneming die verhuist naar het kernwinkelgebied of een te versterken deelgebied, waarbij de verplaatsing het karakter van het deelgebied waarheen de verplaatsing plaats vindt, versterkt. Deze subsidie wordt toegekend aan de ondernemer die verplaatst.
4. Gevelsubsidie: subsidie voor gevelverbetering aan een pand, die de beeldkwaliteit in het betreffende gebied versterkt. Deze subsidie wordt toegekend aan de eigenaar van het pand.

Subsidie	Waar	Wie	Voorwaarde
Verplaatsingssubsidie	Verkleuringsgebied	Ondernemer	Bijdrage aan versterken deelgebied na verplaatsing
Transformatiesubsidie	Verkleuringsgebied	Eigenaar	Bijdrage aan versterken deelgebied
Planvormingssubsidie	Verkleuringsgebied	Eigenaar	Verkenning verkleuring
Gevelsubsidie	Kernwinkelgebied (A) en verkleuringsgebied deelgebieden B t/m E	Eigenaar	Passend in beeldkwaliteit

Tabel 1 Uitwerking stimuleringsubsidie

Soort verbetering	Bijdrage procentueel	Maximale subsidie voor deze vorm
Gevelsubsidie	50% (kernwinkelgebied A) 30% (gebieden B,C,D, en E)	€ 12.500,- (kernwinkelgebied A) € 7.500,- (gebieden B,C,D, en E)
Planontwikkelingssubsidie	100%	€ 5.000
Transformatiesubsidie	30%	€ 15.000
Verhuissubsidie	50%	€ 40.000

Tabel 2 Bedragen stimuleringsubsidies