

Beleidskader bij Subsidiereregeling wonen in het centrum 2020

Koers Stadshart Oss

De behoefte aan ruimte voor winkels en kantoren in het centrum neemt af, onder andere als gevolg van de economische crisis en toenemende invloed van internet. We verwachten dat deze ontwikkeling als gevolg van de huidige crisis aanhoudt. Dit leidt tot toenemende leegstand en een minder aantrekkelijk centrum. Om het centrum gevarieerd, veilig en levendig te houden, streven we naar een goede mix en kwaliteit van functies. Met de beleidsnota 'Koers Stadshart Oss' willen we de concentratie van winkels en horeca stimuleren in een compact stadshart rond de Heuvel-Heuvelstraat-Walplein (centrum-kerngebied). In de schil rondom het stadshart streven we een mix aan functies na, met onder meer winkels, kantoren en woningen (centrum-randgebied).

Stimuleren van wonen in het centrum

Het stimuleren van wonen in het centrum is één van de instrumenten om te komen tot een gevarieerd gebied. Wonen zorgt voor levendigheid in het centrum. Pandeigenaren vinden het herontwikkelen van verdiepingen boven winkels vaak moeilijk en duur. In veel gevallen zijn bijvoorbeeld de opgangen verdwenen, of alleen via de winkel toegankelijk. Het terugbrengen van een eigen opgang gaat meestal ten koste van de frontbreedte van de winkel op de benedenverdieping. Dit heeft impact op de huur. Ook de wijziging van een winkelpand of kantoor naar woonruimte(n) vraagt vaak ingrijpende maatregelen. Met een subsidie stimuleert de gemeente eigenaren om meer woonruimten in het centrum te maken.

Onderscheid in deelgebieden

In het centrum-kerngebied streven we naar versterking van de winkel- en horecafunctie. Wonen op de begane grond past hier niet bij. We willen wel meer bovenverdiepingen geschikt maken voor bewoning. Deze staan nu vaak leeg. Door wonen op verdieping te stimuleren wordt het centrum ook op rustige momenten (na winkelsluitingstijd) meer leefbaar en sociaal veilig.

In het centrum-randgebied zien we een toename van langdurige leegstand. We voorzien dat met de huidige crisis deze ontwikkeling zich mogelijk voortzet. Dit draagt niet bij aan een aantrekkelijke uitstraling van straten in dit gebied. We verwachten niet dat deze panden nog snel ingevuld worden met winkels of kantoren. Het wijzigen van deze panden naar een woonfunctie is een oplossing voor langdurige leegstand. Minder leegstand leidt tot een aantrekkelijker centrumgebied. En als er meer mensen in het centrum komen te wonen, wordt het centrum levendiger.

Pilot parkeren bij wonen boven winkels uitbreiden

Eind 2016 zijn de Parkeernormen 2017 door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld. Onderdeel van dit besluit is het starten van een pilot voor parkeren bij wonen boven winkels. Met deze pilot bieden we voor een proefperiode tot en met 2021 de mogelijkheid om vrijstelling te verlenen op de parkeereis bij wonen boven winkels (in het centrum-kerngebied). Dit omdat de parkeereis vaak een fysiek of financieel struikelblok blijkt bij de herontwikkeling.

De stimuleringsregeling wonen in het centrum is een vervolg op de regeling die in 2018 en 2019 succesvol is toegepast. Ook in het centrum-randgebied is het vaak lastig aan de parkeereis te voldoen. We handhaven de pilot parkeren dan ook voor het gebied waarbinnen deze stimuleringsregeling van toepassing is.

Het gaat om kleinschalige uitbreidingen tot een toename van een parkeerbehoefte ten opzichte van de huidige situatie van twee parkeerplaatsen per initiatief. De bewoners hebben dan geen eigen parkeerplaats maar komen in aanmerking voor maximaal 1 parkeervergunning per adres. Per initiatief wordt een afweging gemaakt (maatwerk) of afwijking van de parkeereis nodig is om het initiatief haalbaar te maken. Hierin wordt ook de afweging gemaakt of het initiatief daadwerkelijk iets toevoegt aan het centrum. De afwijking wordt vastgesteld door het college.

Kwalitatieve beoordeling aanvragen

Om ervoor te zorgen dat de subsidieregeling ook daadwerkelijk bijdraagt aan de gewenste kwalitatieve verbetering van het centrum, stellen we een aantal voorwaarden aan het toekennen van de subsidie en beoordelen we de aanvragen op een aantal kwalitatieve aspecten.

Voorwaarden:

- De hoogte van de subsidie voor zelfstandige woonruimte bedraagt maximaal € 15.000,- per woonruimte, doch niet meer dan maximaal 50% van de realisatiekosten
- De hoogte van de subsidie voor onzelfstandige woonruimte bedraagt maximaal € 2.500,- per woonruimte/kamer, doch niet meer dan maximaal 50% van de realisatiekosten
- Het subsidiebedrag wordt één keer per pand verstrekt, met een maximum van € 45.000,-
- Per pand mogen maximaal drie nieuwe (zelfstandige of onzelfstandige) woonruimten per bovenverdieping worden gerealiseerd
- Per pand mogen maximaal twee nieuwe (zelfstandige of onzelfstandige) woonruimten op de begane grond worden gerealiseerd

Beoordelingsaspecten:

- De (nieuwe) functie mag geen belemmering vormen voor de omliggende functies en er dienen voldoende garanties te zijn voor een goede woonkwaliteit en woonmilieu
- De te realiseren woonruimten moeten voldoen aan de vereisten op het gebied van de Bouwverordening en het Bouwbesluit 2012
- De te realiseren woonruimten worden getoetst op stedenbouwkundige kwaliteit. Waar sprake is van een karakteristiek (winkel)front of gevel dient deze zo veel mogelijk intact te blijven
- De te realiseren woonruimten moeten aansluiten op de programmatische behoeften (omvang en type)
- De te realiseren zelfstandige woonruimten zijn bij voorkeur toegankelijk vanaf de openbare weg
- De nieuwe functie moet voldoen aan de parkeereisen zoals vastgesteld in de nota Parkeernormen 2017, waarbij opgemerkt dat het college vrijstelling kan verlenen in het kader van de pilot parkeren bij wonen in het centrum

- De ruimten waarvoor subsidie wordt verstrekt heeft afgelopen 5 jaar geen deel uitgemaakt van een woning.
- De te realiseren woonruimten dient na toekenning van de subsidie minimaal 5 jaar als zodanig beschikbaar te blijven.