



B en W-voorstel

portefeuillehouder
R. Haverkamp

begrotingsprogramma
2 Ruimtelijk Domein

b en w-vergadering

agendapunt

bijlage(n)

rol raad

Ter kennisneming

onderwerp

Gevefonds winkelgebieden

INHOUD VOORSTEL

Vaststellen Bouwstenennota Gevefonds Rheden 2018

Vaststellen Regeling Gevefonds Rheden 2018

1 Wat is de aanleiding?

De vitaliteit van de winkelgebieden in de gemeente Rheden staat, onder andere door gewijzigd consumentengedrag en ontwikkelingen in de retailsector, onder druk. Niet alleen het aanbod van winkels, maar ook het op peil houden van de belevingswaarde in winkelgebieden is van groot belang. Geconstateerd is dat het aspect 'beleving' in winkelgebieden wordt vergroot als onder andere de fysieke uitstraling van de gevels op orde is. Dit vergroot de ruimtelijke kwaliteit en het verblijfsklimaat in de winkelgebieden en draagt daarmee bij aan de vitaliteit ervan.

2 Wat is het bestaand beleid c.q. kader?

Het gevefonds is ingericht binnen de beleidskaders van:

- Structuurvisie Rheden, mijn dorp van morgen (2014)
- Structuurvisie Velp, mijn dorp van morgen (2017)
- Detailhandelstructuurvisie: kiezen voor eigen kwaliteit (2017)
- Erfgoednota Rheden: verbindend verleden (2017)
- Beleidsinitiatief: gevefonds Rheden tbv beeldbepalende panden (2017)

3 Wat willen wij bereiken?

Met behulp van het gevefonds willen we een kwaliteitsimpuls van de uitstraling van (winkel)panden in de winkelgebieden van Velp, Rheden en Dieren (zoals geformuleerd in de detailhandelstructuurvisie) tot stand brengen. Als gevolg daarvan verbetert het verblijfsklimaat in de winkelgebieden en op die wijze wordt een bijdrage geleverd aan de vitaliteit ervan.

Er is nadrukkelijk voor gekozen om de regeling niet alleen van toepassing te verklaren voor het kernwinkelgebied, maar voor de ruimer begrensde winkelgebieden uit de detailhandelstructuurvisie. Het onderscheid tussen beiden wordt niet bepaald door de bestemming die aan de gebieden is toegekend maar aan de (beleidsmatige) ontwikkelruimte (in de zin van de uitbreidingsmogelijkheid van het winkeloppervlak) die wordt voorgestaan.

4 Wat gaan wij ervoor doen?

Met behulp van de bouwstenennota willen wij ondernemers en pandeigenaren inspireren en enthousiasmeren om hun (winkel)pand op te knappen en zoveel mogelijk in oorspronkelijke staat te herstellen door het onderhoud op niveau te brengen en storende elementen aan te passen of te verwijderen. Zij kunnen ten aanzien van de te maken kosten voor gevelherstel in aanmerking komen voor een financiële bijdrage uit het gevefonds.

5 Wat gaat het kosten?

In juni 2017 heeft de gemeenteraad het beleidsinitiatief met betrekking tot *Gevefonds Rheden tbv beeldbepalende winkelpanden* aangenomen en vastgesteld.

Met dit beleidsstandpunt wordt voor een periode van drie jaar (2018, 2019 en 2020) jaarlijks €50.000,- beschikbaar gesteld ten behoeve van het gevelfonds. In de vast te stellen regeling behorende bij het Gevelfonds, is de hoogte van de bijdrage uit het fonds per aanvraag bepaald.

6 Wat zijn de risico's?

Het gevelfonds is in de onder 2 genoemde beleidsstukken als uitwerkingsopgave benoemd. Als gevolg van het interactief tot stand komen en de bestuurlijke vaststelling van deze beleidsstukken, alsmede de reservering van financiële middelen stellen we dat er geen risico's voortvloeien uit het gevelfonds.

7 Wat is het draagvlak voor dit voorstel?

Om te komen tot de bouwstenennota en de regeling Gevelfonds 2018 is nauw overleg geweest met een in het leven geroepen klankbordgroep. In de klankbordgroep hadden diverse winkeliers- en belangenverenigingen zitting, te weten: BIZ Dieren, Belangenvereniging Rhedens Dorpsbelang, Ondernemersvereniging ORDS (Ondernemend Rheden en De Steeg), BIZ Velp en Behoud Karakter Velp.

De concept bouwstenen en regeling zijn gepresenteerd en toegelicht aan de Commissie Cultuurhistorie. Zij kunnen instemmen met het instrument van een gevelfonds en de invulling ervan. De gemeenteraad heeft zich daarnaast geschaard achter het beleidsinitiatief en middelen beschikbaar gesteld ten behoeve van het gevelfonds.

8 Hoe en met wie wordt er gecommuniceerd?

Na vaststelling zal een overzichtelijke en handzame folder worden opgesteld die in de winkelgebieden onder ondernemers/pandeigenaren verspreid zal worden. Ook zoeken we nog naar een laagdrempelige manier voor initiatiefnemers om hun eventuele gevelplan in een vroeg stadium te bespreken om te verkennen of het voor een bijdrage uit het gevelfonds in aanmerking komt. Denk hierbij aan een ambtelijk vooroverleg.

De regeling wordt bekend gemaakt in het Elektronisch Gemeenteblad en is te vinden op www.overheid.nl

9 Wordt er een evaluatie uitgevoerd?

In het door de raad vastgestelde beleidsinitiatief is een fonds van €150.000,- vrijgemaakt verdeeld over drie jaar. In het laatste jaar (2020) wordt de regeling geëvalueerd en wordt bekeken of de werking voor een langere periode wenselijk is. Met de klankbordgroep wordt de regeling een jaar na inwerkingtreding geëvalueerd om te bekijken of tussentijdse bijstelling op onderdelen van de regeling nodig is.

De Steeg,

REGELING GEVELFONDS RHEDEN 2018

Het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Rheden;

gelet op artikel 160 van de Gemeentewet, Titel 4.2. van de Algemene wet bestuursrecht en de Algemene Subsidieverordening van de gemeente Rheden;

BESLUIT

Vast te stellen de **Regeling Gevelfonds Rheden 2018**.

Artikel 1 Begripsbepalingen

1. Tenzij in deze regeling uitdrukkelijk anders wordt vermeld, gelden de voorwaarden en (begrips)bepalingen van de Algemene subsidieverordening Rheden.
2. In het kader van deze regeling wordt verstaan onder:
 - a. aanvrager: de persoon of rechtspersoon (inbegrepen een gemachtigde namens de (rechts)persoon) die krachtens het eigendomsrecht eigenaar is van een winkel in één van de aangewezen winkelgebieden of dit recht aantoonbaar in de naaste toekomst verkrijgt; de huurder indien hij/zij een volmacht van de eigenaar kan overleggen waaruit blijkt dat hij/zij zelf subsidie mag aanvragen;
 - b. winkelgebied: de gebieden zoals door het college zijn aangewezen ten behoeve van de uitvoering van deze regeling;
 - c. winkel: een pand waarin overeenkomstig de in het bestemmingsplan vastgelegde bestemming een winkel is gevestigd of aantoonbaar in de naaste toekomst zal worden gevestigd; met een winkel wordt gelijkgesteld een *economische activiteit* die zichtbaar is via de gevel.
 - d. Bouwstenen gevelfonds 2018: het door het college ten behoeve van deze regeling vastgestelde inspiratiedocument.

Artikel 2 Subsidiabele activiteiten

1. Het college kan ter bevordering van de beeldkwaliteit van het winkelgebied subsidie verstrekken ten behoeve van het herstel van winkelgevels. Tot de subsidiabele kosten worden in ieder geval gerekend de kosten voor:
 - a. alle werkzaamheden aan de gevels waarbij de begane grond (winkelpui) weer een visuele verbinding krijgt met de verdiepingen erboven;
 - b. het verwijderen van storende, (historisch) niet waardevolle luifels;
 - c. het herstellen/reconstrueren van (historisch) waardevolle details in de gevel.
2. Tot de subsidiabele kosten worden eveneens gerekend de kosten verbonden aan de uitvoering van de in het eerste lid genoemde voorzieningen, voor zover het betreft:
 - a. de directiekosten, bestaande uit kosten voor honorarium, uitvoeringstekeningen, toezicht en kosten van verschotten;
 - b. ontwerpkosten;
 - c. de directe kosten, dat wil zeggen de loonkosten en de materiaalkosten;

- d. de indirecte kosten, dat wil zeggen de algemene bouwplaatskosten
 - e. de BTW voor zover dit niet verrekend kan worden;
 - f. de over de directe kosten te berekenen onvoorziene kosten;
 - g. de constructeurkosten;
 - h. de kosten van de CAR (constructions-all-risks)-verzekering.
3. De subsidie bedraagt maximaal 50% van de investeringskosten maar niet meer dan € 1.500,- per strekkende meter (afgerond op halve meter naar boven) gevel met een maximum van € 5.000,- per gevel. Voor een hoekpand met twee winkelgevels geldt een maximale subsidie van € 10.000,-. Per gevel kan eenmaal het subsidiebedrag worden toegekend.

Artikel 3 Bijzondere bepalingen/verplichtingen

Een aanvraag wordt ingediend op een door het college vastgesteld formulier en gaat vergezeld van

- a. een bestek of een technische omschrijving;
- b. tekeningen die de bestaande en de nieuwe situatie weergeven (schaal 1:100).

Artikel 4 Subsidieplafond en verdeelregels

- 1. Voor het subsidiëren van de activiteiten als bedoeld in artikel 2 is het bedrag beschikbaar zoals dat bij de begroting voor het betreffende kalenderjaar is vastgesteld. Dit bedrag is tevens het subsidieplafond.
- 2. Subsidie wordt toegekend op basis van volledig ingediende – ontvankelijke – aanvragen op volgorde van ontvangst en na een positieve beoordeling door een daartoe door het college aangewezen stedenbouwkundige en erfgoedambtenaar alsmede de Welstandscommissie van de gemeente.
- 3. De uitgangspunten zoals vastgelegd in de bouwstenen worden bij de beoordeling van de subsidieaanvraag betrokken.
- 4. Subsidie wordt alleen toegekend als de werkzaamheden leiden tot een significante verbetering van de gevel ten opzichte van de bestaande situatie.

Artikel 5 Aanvullende weigerings- en intrekingsgronden

- 1. Het college kan in aanvulling op artikel 8 van de Algemene subsidieverordening Rheden een subsidieaanvraag weigeren indien:
 - a. de aanvraag is ingediend nadat is gestart met het treffen van de voorzieningen waarvoor de aanvraag is ingediend;
 - b. de kosten kunnen worden gedekt uit de opbrengsten van brand- en/of stormverzekering of enige andere vorm van verzekering dan wel uit subsidiegelden die zijn verkregen voor de restauratie of het onderhoud van het pand;
 - c. de natuurlijke persoon of rechtspersoon die de voorzieningen treft of heeft getroffen niet is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel;
 - d. de voor de werkzaamheden vereiste vergunningen of ontheffingen niet zijn verleend.
- 2. Het college kan in aanvulling op artikel 8 van de Algemene subsidieverordening Rheden een beschikking waarbij subsidie is toegekend intrekken indien:

- a. een daarvoor door het college aangewezen deskundige of ambtenaar geen toegang wordt verleend tot de bouwplaats en geen volledige inzage wordt gegeven in alle voor een goede beoordeling van de aanvraag relevante bescheiden;
- b. blijkt dat de werkzaamheden niet binnen twaalf maanden na de datum van subsidieverlening volledig zijn uitgevoerd; bij onvoorziene omstandigheden die buiten de directe invloedssfeer van de aanvrager liggen, kan het college deze termijn op verzoek van de aanvrager éénmaal met zes maanden verlengen.

Artikel 6 Voorschriften

Aan de subsidie kunnen uitvoeringsvoorschriften worden verbonden.

Artikel 7 Gereedmelding en verzoek om vaststelling

1. De aanvrager dient binnen acht weken na het gereedkomen van de werkzaamheden een verzoek tot vaststelling van de subsidie in door middel van het door het college vastgestelde formulier.
2. Het college bevestigt de ontvangst van de gereedmelding binnen twee weken na ontvangst.
3. Het college stelt de subsidie binnen zes weken na ontvangst van het volledig ingevulde gereedmeldingsformulier definitief vast.

Artikel 8 Hardheidsclausule

Indien vanwege bijzondere omstandigheden een strikte toepassing van het bepaalde in deze regeling naar het oordeel van het college zou leiden tot een onredelijke beslissing, kan het college van het bepaalde in deze regeling gemotiveerd afwijken.

Artikel 9 Inwerkingtreding

Deze regeling treedt in werking op 01 augustus 2018.

Artikel 10 Citeertitel

Deze regeling kan worden aangehaald als Regeling Gevelfonds Rheden 2018.

TOELICHTING OP REGELING GEVELFONDS RHEDEN 2018

Artikel 1 Begripsbepalingen

De aanvrager is een natuurlijk persoon of een rechtspersoon die het pand waarvoor subsidie wordt gevraagd huurt of in eigendom heeft. Het moet gaan om bedrijfspand waarin een winkel is gevestigd of waar een andere economische activiteit wordt uitgevoerd. Die economische activiteit moet zichtbaar zijn via de gevel. Een makelaarskantoor dat de naam en activiteiten zichtbaar maakt op de gevel komt dus ook voor de regeling in aanmerking.

Het bedrijfspand moet verder liggen in de winkelgebieden zoals opgenomen in de *'Detailhandelstructuurvisie: kiezen voor eigen kwaliteit (2017)'*.

Er is nadrukkelijk voor gekozen om de regeling niet alleen van toepassing te verklaren voor het kernwinkelgebied, maar voor de ruimer begrensde winkelgebieden uit de detailhandelstructuurvisie. Het onderscheid tussen beiden wordt niet bepaald door de bestemming die aan de gebieden is toegekend maar aan de (beleidsmatige) ontwikkelruimte (in de zin van de uitbreidingsmogelijkheid van het winkeloppervlak) die wordt voorgestaan.

Artikel 2 Subsidiabele activiteiten

Van belang is dat de subsidie bedoeld is voor het herstel van gevels. Het gaat primair om werkzaamheden zoals het verwijderen van storende elementen in relatie tot het herstel/vernieuwen van de gevel. Denk daarbij aan het verwijderen van een grote lichtbak of storende luifel waardoor de oorspronkelijke gevel weer zichtbaar wordt. Daarnaast is het ook mogelijk om (eenmalig) achterstallig onderhoud weg te werken zoals een verantwoorde verfbeurt in relatie tot het verbeteren van de gevel inclusief het wegwerken van elementen die niet meer gebruikt worden (zoals niet meer gebruikte armaturen voor (sfeer)verlichting, elektrische bedrading, etc.)

Alleen het verven van een bedrijfspand is niet voldoende om in aanmerking te komen voor een subsidie.

Artikel 3 Bijzondere bepalingen/verplichtingen

Van belang is dat bij de aanvraag duidelijk wordt aangegeven welke verbeteringen aan de gevel gaan plaatsvinden. Om de aanvrager niet onnodig kosten te laten maken wordt, voordat een formele aanvraag wordt ingediend, een kosteloos vooroverleg gevoerd. Dit overleg is bedoeld om voorafgaande aan het opstellen en indienen van de aanvraag de haalbaarheid te toetsen.

Artikel 4 Subsidieplafond en verdeelregels

Subsidie wordt alleen toegekend als de werkzaamheden leiden tot een significante verbetering van de gevel ten opzichte van de bestaande situatie. Daarmee wordt bedoeld dat het om een verbetering gaat waarbij een duidelijke relatie wordt gelegd met de oorspronkelijke gevel en de verbetering na de uitvoering van de werkzaamheden ook echt als zodanig zal worden ervaren. Het document *Bouwstenen Gevelfonds* is een inspiratiedocument. Het vormt een leidraad.

Artikel 5 Aanvullende weigerings- en intrekingsgronden

Het is belangrijk dat de situatie voor en na subsidieverlening met elkaar kunnen worden vergeleken. Om die reden moet de aanvraag worden ingediend en de subsidie zijn toegekend voordat de werkzaamheden starten.

Om verder te voorkomen dat subsidie die is toegekend te lang onbenut op de plank blijft liggen is een uitvoeringstermijn in de regeling opgenomen van 12 maanden, eenmaal te verlengen met 6 maanden.

Artikel 6 Voorschriften

Aan de subsidiebeschikking kunnen (technische) voorschriften worden verbonden met het oog op een goede uitvoering van de werkzaamheden.

Artikel 7 Gereedmelding en verzoek om vaststelling

Zodra de werkzaamheden conform de aanvraag en beschikking worden uitgevoerd en gereed zijn gemeld wordt het toegezegde geld uitgekeerd.

Artikel 8 Hardheidsclausule

In een regeling kunnen niet alle mogelijke situaties worden beschreven. Om te voorkomen dat dit leidt tot een onredelijk en ongewenst besluit dat niet past binnen de doelstelling van deze regeling, kan het college afwijken van deze regeling.