

Visie subsidie
Gevelverfraaiing
Centrum Rijssen
2018

Inhoud

Inleiding	1
Plangebied	2
Historisch straatbeeld	2
Toelichting	3
Doelstellingen	3
Uitvoering	4
Openbare ruimte	5
Voorbeelden in de praktijk	6
Draagvlak	8
Financieel	8
Bijlage 1 Vroeger en nu	9
Bijlage 2 Hoekpanden	12
Bijlage 3 Verordening	13
Bijlage 4 Nadere regels	14

Inleiding

Om een uitnodigend centrum te hebben en houden is het van belang om naast een aantrekkelijke openbare ruimte ook de bebouwde omgeving van een hoogwaardige kwaliteit te hebben. Dit wordt ook benadrukt in de Structuurvisie Centrum Rijssen 2025 (SCR2025). Deze structuurvisie is opgesteld om het centrum van Rijssen sterk te houden, in te kunnen spelen op de huidige trends en ontwikkelingen en te behoeden voor de dreigende leegstand. Hierin wordt ook de wens uitgesproken om het centrum van Rijssen zijn oorspronkelijke sfeer terug te geven. Er is voldoende potentiële kwaliteit voorhanden maar is door de huidige gevels te veel verstopt.



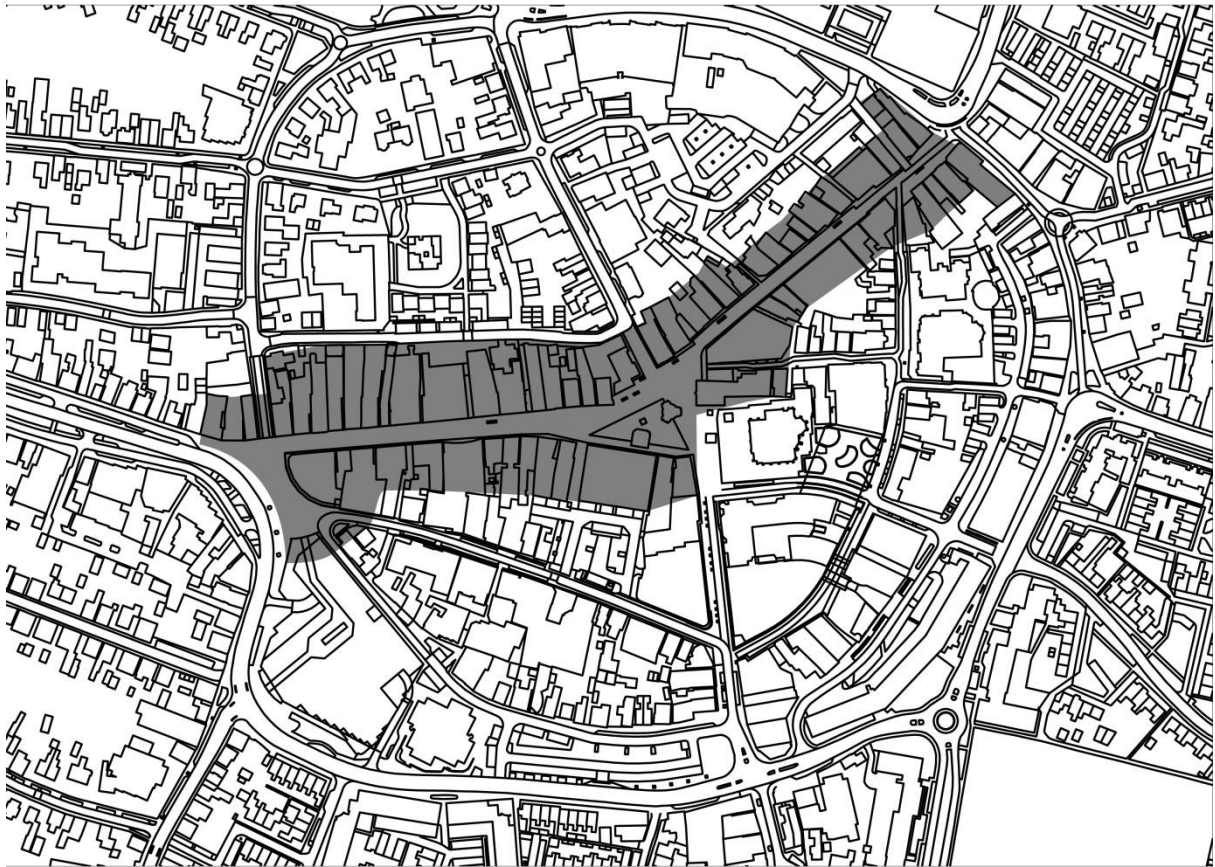
Haarstraat: Veel luifels en winkelpuien geven een rommelig beeld

De structuurvisie geeft een beleidsmatig plan om dit te bewerkstelligen. Hieruit is een uitvoeringsprogramma voort gevloeid om deze plannen in de praktijk te kunnen vormgeven. Om de mensen naar het centrum te trekken is het vooral van belang dat ze zich er thuis voelen. Een warme uitstraling is daarom vereist. Echter zijn er op dit moment veel gevels die er onaantrekkelijk uitzien en die niet passen in de huidige tijdsgeest.

Hoewel ondernemers en pandeigenaren wel de meerwaarde zien van een aantrekkelijke gevel heeft het uit kostenoverweging in de regel weinig prioriteit om de gevels onder handen te nemen. Daarom is het wenselijk om overeenkomstig het uitvoeringsprogramma van de structuurvisie een stimuleringsregeling in het leven te roepen. Het doel is om deze mensen over de streep te trekken om toch te investeren in de gevel van het betreffende pand. Daarnaast is er de hoop dat enkele gevelaanpassingen welke mogelijk worden gemaakt door deze stimuleringsregeling andere pandeigenaren inspireert om hier in mee te gaan als een soort van domino-effect.

Plangebied

Het plangebied betreft het kernwinkelgebied (Haarstraat, Grotestraat en de pleinen Schild en Hogewal) zoals beschreven in de genoemde structuurvisie SCR2025.



Plangebied

Alle panden in het gebied komen in principe in aanmerking voor de subsidieregeling. Een voorwaarde is wel dat het plan voldoet aan de in deze visie beschreven randvoorwaarden en andere uitgangspunten. Ook is het mogelijk dat er op bepaalde locaties al plannen zijn voor herontwikkeling. Om te voorkomen dat de gemeente investeert in bouwplannen die niet lang daarna weer worden afgebroken wordt dit meegenomen in het besluit of het betreffende pand in aanmerking komt.

Historisch straatbeeld

Van oudsher bestond de bebouwing van het centrum van Rijssen vooral uit (stads)boerderijen, landarbeiders- en huisnijverheidshuisjes. In de loop der tijd is er veel van deze karakteristieke bebouwing gesloopt ten koste van de in die tijd moderne bebouwing. Deze bebouwing past niet in het Rijssens DNA. De karakteristieke pandjes die bewaard zijn gebleven zijn nauwelijks meer herkenbaar door de luifels en winkelpuien die in de jaren '70 toegepast werden.

In bijlage 1 is een foto-overzicht van dit soort oude panden die in de loop van tijd onherkenbaar zijn geworden.

Toelichting

Veel van de gevels in het centrum zijn in de loop van de tijd ontsierd door later aangebrachte luifels en winkelpuien. Hierdoor heeft de benedenverdieping totaal geen relatie meer met de bovenverdieping van het pand. Deze onderdelen komen nog regelmatig voor al dan niet gecombineerd. Dit geldt zowel voor de oude panden als voor de panden die later zijn gebouwd.

- **Luifels**

In de jaren 80 was het gebruikelijk dat winkels luifels gebruikten aan de gevels. Dit werd toegepast om winkelende mensen zo veel mogelijk de mogelijkheid te geven om overdekt te kunnen winkelen in de centra van steden. Tegenwoordig is deze wens niet meer aanwezig en zorgen de luifels voor een rommelig straatbeeld. De sfeer van mooie oude panden wordt ernstig aangetast en maakt het centrum uiteindelijk minder aantrekkelijk.

- **Gevel benedenverdieping**

Er zijn veel winkelpanden die een benedenverdieping hebben waarbij de gevel totaal geen relatie meer heeft met de rest van het pand. De oorzaak is dat men in het verleden vaak een oplossing toepaste in een poging de gevel aantrekkelijker te maken. Een veel voorkomende oplossing is het toepassen van een voorzetgevel gemaakt van o.a. trespa, hout en natuursteen. Soms wordt er zelfs een gehele nieuwe gevel toegepast die geen relatie heeft met het oude pand en de bovenverdieping.

Gezamenlijk zorgt dit voor een rommelig straatbeeld. De oude panden zijn nauwelijks nog zichtbaar en de oorspronkelijke sfeer van de straat wordt ernstig teniet gedaan. Gevelverfraaiing is hier wenselijk.

Doelstellingen

Een stimuleringsregeling heeft een aantal duidelijke doelstellingen:

- Ondernemers en pandeigenaren stimuleren/over de streep trekken om te investeren in een aanpassing van de gevel.

Waardoor wordt bereikt:

- Een upgrade van de ruimtelijke kwaliteit in het centrum;
- Een aantrekkelijk centrum om meer mensen te trekken;
- Met het herstellen van de oude gevels het terughalen van het historische karakter van Rijssen;

Daarnaast zijn er vanuit het project Rijssen-Holten Werkt! specifieke doelstellingen:

- stimuleren van de lokale economie;
- bevorderen lokale werkgelegenheid;
- behoud van arbeidsplaatsen bij een goed en aantrekkelijk winkelgebied.

Uitvoering

In het geval dat een ondernemer of pandeigenaar daadwerkelijk de gevel gaat aanpakken en gebruik wil maken van deze stimuleringsregeling dient het ontwerp te voldoen aan een aantal randvoorwaarden:

- Het ontwerp dient bij te dragen aan de ruimtelijke kwaliteit van het kernwinkelgebied;
- De relatie van de pui met de bovenverdieping dient zo veel mogelijk hersteld te worden;
- Een eventueel aanwezige luifel dient te worden verwijderd;
- In het geval van meerdere eigenaren en/of winkels in 1 pand dient de gevel van het gehele pand aangepakt te worden;
- Het ontwerp dient een substantiële verbetering zijn ten opzichte van de bestaande situatie.

De plannen dienen in overleg met de gemeente en de stadsbouwmeester te worden gemaakt. Zo kan beoordeeld worden of het aan de hierboven gestelde randvoorwaarden voldoet.

Mogelijke (wenselijke) maatregelen om dit te bereiken:

- Ontluifelen;
- Relatie ondergevel met bovengevel herstellen:
 - Het doortrekken van de zij- en middenpenanten tot straatniveau;
 - Gebruik van dezelfde materialen boven- en ondergevel en/of dezelfde kleuren;
 - De gevelindeling laten overeenkomen met de bovengevel (ramen/deuren op dezelfde plek.
- Het toepassen van een plint als beëindiging van de gevel;
- Originele (historische) details terugbrengen in de gevel;
- Het 'openen' van de etalages en ramen. Geen dichtgeplakte openingen in de gevel
- Indien het betreffende pand is aangemerkt als hoekpand in bijlage 2: De zijgevel als een volwaardige gevel gebruiken:
 - Dezelfde materialen gebruiken als de voorgevel, de zijgevel bij de voorgevel betrekken;
 - Gebruik van (open) etalages;
- Bij 1 winkel in 2 of meer panden de parcellering en de gevels van de afzonderlijke panden herstellen/handhaven;
- Bij 2 of meer winkels in 1 pand afstemming zoeken in de gevels, aan laten sluiten op elkaar in de geest van het pand;
- Reclame uitingen aanpassen:
 - Geen grote felle reclameborden maar bij voorkeur losse letters aan de gevel;
 - Borden haaks op de gevel in bescheiden formaat en in een authentieke vormgeving;
 - Reclameborden, banners, uitstallingen en andere 'aandachtstrekkers' minimaliseren ter voorkoming van een rommelig straatbeeld en een versmald optisch profiel van de winkelstraat. Hiertoe een maximaal af te spreken afstand uit de gevel waarin dit is toegestaan.
- Goede en kwalitatief hoogwaardige verlichting van gevel en etalage. Dit draagt bij aan beleving en veiligheid in het winkelgebied tijdens de avond- en nachtelijke uren;

Openbare ruimte

Het doel van deze stimuleringsregeling is het aantrekkelijker maken van het centrum. De aandacht richt zich op de gebouwen in het plangebied. Een ander belangrijk onderdeel in dit proces is de openbare ruimte. Deze dient ook van een hoogstaande kwaliteit te zijn en aan te sluiten met de omliggende (gewenste) gevels. Het één kan niet los gezien worden van het andere. Een aantrekkelijk centrum kan niet zonder fraaie gevels en ook niet zonder een aantrekkelijke openbare ruimte.

Binnen de gemeente bestaan plannen om de openbare ruimte in het kernwinkelgebied een metamorfose te laten ondergaan. Hierbij wordt zoveel mogelijk de link gezocht met hoe het er van oudsher uit heeft gezien. Het geld is gereserveerd en de plannen worden gemaakt.

Dit is dan ook het moment om spijkers met koppen te slaan. Als de gemeente, ondernemers en pandeigenaren de handen in één slaan en de schouders eronder zetten krijgt Rijssen het aantrekkelijke centrum wat het verdient zoals dat in het verleden ook is geweest.

Voorbeelden in de praktijk

Drienerstraat te Hengelo



Drienerstraat oude situatie: rommelig met luifels en winkelpuien



Drienerstraat nieuwe situatie: rustig, overzichtelijk. De sfeer van de oude fraaie panden komt veel beter tot zijn recht

Drienerstraat Hengelo



Locatie onbekend



Oude situatie



Tijdens de verbouwing



Eindresultaat

Draagvlak

Het initiatief tot gevelverfraaiing ligt bij de eigenaren van de betreffende panden. De kosten die een dergelijke verbouwing met zich meebrengt maakt dat dit moeilijk van de grond komt. Om dit te bevorderen is een stimuleringsregeling een manier om eigenaren toch aan te zetten om in actie te komen. Om een dergelijke regeling een kans van slagen te geven is het wenselijk om een beeld te krijgen van de bereidheid van eigenaren om met een stimuleringsregeling wel over te willen gaan tot gevelverfraaiing.

Op het moment van schrijven is er één aanvraag bij de gemeente om aanspraak te maken op de subsidieregeling. Deze aanvraag is gedaan binnen de op het moment van schrijven lopende regeling Subsidie Gevelverfraaiing Centrum Rijssen 2017. Ook is bekend is dat er een tweede op korte termijn wordt ingediend. Daarnaast hebben 2 andere partijen zeer concrete interesse getoond voor deze vernieuwde regeling. Het verwachte domino-effect blijkt dus werkelijkheid te worden, waarmee het draagvlak bij de ondernemers en pandeigenaren wordt bevestigd.

Financieel

Het is belangrijk dat het centrum van Rijssen aantrekkelijk en toekomstbestendig te houden. Het college heeft de ambitie uitgesproken een substantiële investering te doen in het centrum om dit doel te bereiken. Op deze manier krijgt de lokale en regionale uitstraling van ons centrum en winkelbestand een impuls.

Vanuit het project Rijssen-Holten Werkt! is er een krediet beschikbaar van € 75.000,- voor de regeling Subsidie Gevelverfraaiing Centrum Rijssen 2017. De definitieve subsidiebedragen die binnen deze regeling worden toegekend worden bekostigd uit dit krediet. Het bedrag wat overblijft zal het krediet zijn voor de regeling Subsidie Gevelverfraaiing Centrum Rijssen 2018.

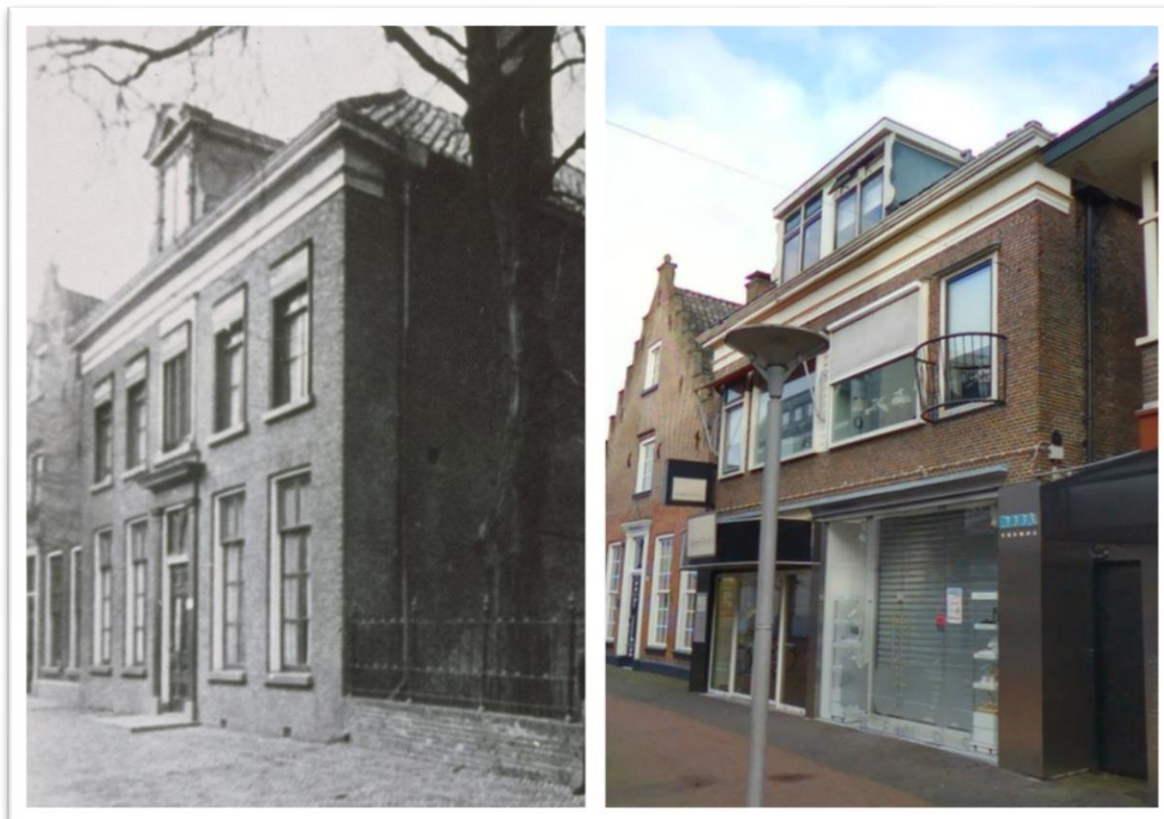
Hieruit kunnen de verstrekte subsidies bekostigd worden. Voorgesteld wordt om van de subsidiabele kosten 50% te subsidiëren tot een maximum van € 10.000,- per voorgevel. In het geval van een hoekpand zoals benoemd in bijlage 2 waarbij ook de zijgevel onder handen wordt genomen is er een maximum van € 5.000,- voor de zijgevel.

Het begrip 'subsidiabele kosten' wordt gedefinieerd in de verordening in bijlage 3. Welke kosten hieronder vallen wordt beschreven in artikel 3 van de nadere regels. De nadere regels zijn te vinden in bijlage 4. Deze kosten evenals het ontwerp en proces dient met de gemeente te worden afgestemd waarna de hoogte van de subsidie wordt bepaald. Het wordt aangeraden om voor het ontwerp de rayonarchitect van de gemeente erbij te betrekken om de beeldkwaliteit te kunnen waarborgen en zo de belangrijkste doelstelling te behalen.

Bijlage 1 Vroeger en nu



Grotestraat 1: De gevel is zowel aan de boven- als onderkant onherkenbaar



Grotestraat 7: Weinig is nog zichtbaar van het oude pand.



Haarstraat 44: De luifel verbergt de oude pui, de uitstallingen maakt het beeld rommelig.



Grotestraat 17: Goed, de pui is vrijwel intact



Grotestraat 40: De ondergevel is niet zichtbaar



Haarstraat 5: Onherkenbaar, dichtgeplakte ramen



Haarstraat 9: Een luifel en beplakte gevel



Grotestraat 6: Goed ingepast met een moderne twist.

Bijlage 2 Hoekpanden

Straat	Huisnummer	Winkel(s)
Haarstraat	2	ING
	3A-E	Score, DA Drogisterij, Kaufhaus, Street One
	5	Blokker
	10	Ligtenberg Linnen en Lingerie
	14, 14A	ABN Amro
	16, 16A	Subway, Ter Stal
	22, 24, 26	VIF Jeans, Zuivelhoeve, MUCCI
	28	Salon Kimm
	31	Wessels De Vlog
	32, 34, 36	Miss Etam, Ziengs, Sans
	33, 35, 35A	Sans
	47	Leegstand (voorheen Ziengs)
	50	De Markies
	52	Le Theme
Grotestraat	1, 1A-C	Eyewish
	2	Eshuis
	6	Livera
	9A, 9B	Bokkerink
	10	Unique
	11, 11A	Juwelier Asbroek
	26	Spekhorst
	27, 27A	Stadsboerderij
	28, 30	Megastoffen
	31, 31A	Magnifique, Francelle
	37	Bakkerij Meinders
	37A, 39	Drankenspecialzaak HorstHuis
	40	Miller & Monroe
43, 43A, 43B	Restaurant Via grande, Café Pelikaan	
Schild	2	Leegstand (voorheen Mademoiselle)
	2A, 2B	Getdrezzed, Meneer Broodjes, Stadshotel
	5	Bomedeo
	9	Hans Anders
Elsenerstraat	2A, 2B	Blush
Walstraat	50	De Branding

Bijlage 3 Verordening

Bijlage 4 Nadere regels