

Beleid Gevels Centrum Zeist – definitief – juni 2017

Inhoudsopgave

- | | |
|---|----------|
| 1. Wat is het beleid Gevels Centrum Zeist | pagina 1 |
| 2. Uitgangspunten, gebied en financiën | pagina 2 |
| 3. Proces | pagina 6 |

Deel 1 – Wat is het beleid Gevels Centrum Zeist

Centrumvisie

Centrum Zeist Vernieuwt. Inwoners, ondernemers, vastgoedeigenaren en gemeente werken samen aan een compacter centrum waar het gezellig is om te winkelen en te zijn. Het nieuwe centrum krijgt een groene en gezonde uitstraling, voelt gezellig en gastvrij en laat het unieke historische karakter van het dorp zien. In 2018 zal het nieuwe centrum realiteit zijn. De openbare ruimte wordt de komende tijd aangepakt en vernieuwd.

Beleid Gevels Centrum Zeist

Naast het herinrichten van de openbare ruimte is het ook belangrijk om de uitstraling van winkelpanden mee te nemen in het proces van vernieuwen van het centrum. In dat kader neemt de gemeente Zeist het initiatief tot vaststellen van een beleid Gevels Centrum Zeist met bijbehorende subsidieregeling, die in de volksmond ‘gevelfonds’ wordt genoemd. Het gevelfonds wordt niet alleen opgezet omdat de gemeente het verbeteren van de uitstraling van de gevels wil stimuleren, maar werkt ook als een vliegwiel om te komen tot een compacter centrum. Hiervoor is een eenmalige financiële bijdrage uit het gevelfonds mogelijk wanneer dit helpt een leegstaand pand in het kernwinkelgebied te vullen.

Achtergrond: huidige gevels van winkelpanden

Veel winkelpanden zijn in de loop van de jaren verbouwd en aangepast. De winkelfunctie was daarbij logischerwijs bepalend. In die tijd werd de buitenkant van de winkel vooral als uitstalkast én als aandachtstrekker gezien. Vaak zijn er luifels aangebracht, grote reclameborden, nieuwe winkelpuien met een heel ‘eigen’ uitstraling. Het resultaat is dat veel ‘plinten’, de begane grond van de panden waar de winkels meestal zijn gevestigd, op geen enkele manier meer passen bij de ‘bovenkant’ van het pand. En soms zijn winkels juist samengevoegd waardoor twee verschillende panden op de begane grond juist weer één pand lijken.

Wat willen we met het beleid Gevels Centrum Zeist bereiken?

Bij het verbouwen of aanpassen van de gevel zou er recht moeten worden gedaan aan het karakter en de geschiedenis van het pand. Het streven is gevels te herstellen in de oude staat of het gevelbeeld op een andere wijze te verbeteren zodat er een rustiger en een kwalitatief hoogwaardig straatbeeld ontstaat.

Dat betekent niet dat in alle gevallen de oorspronkelijke gevel volledig hersteld moet worden. Het betekent wel dat we ernaar streven om ontsierende aanpassingen, die in het verleden zijn doorgevoerd, zoveel mogelijk ongedaan te maken. Ook willen we daarbij inspelen op voor het pand kenmerkende gevelkarakteristieken zoals de onderverdeling/geleding van de puien, doorlopende lijnen uit de boven gelegen gevelstructuur, materiaalgebruik et cetera.

Deel 2 – Uitgangspunten, gebied en financiën

Uitgangspunten

De kernwaarden van de centrumvisie – **groen, gezond, gezellig, gastvrij, geschiedenis** – zijn vertaald naar drie belangrijke uitgangspunten waarop aanvragen op het gevelfonds beoordeeld worden: **eenheid, samenhang** en **identiteit**.

Deze uitgangspunten zijn allen even belangrijk omdat we met het beleid Gevels Centrum Zeist het totaalplaatje in één keer goed willen aanpakken. Dit betekent dat bij iedere aanvraag wordt gekeken of er voldaan is aan de genoemde uitgangspunten. Daarbij hebben we wel een realistische insteek en wordt rekening gehouden met het feit dat iedere aanpassing maatwerk is. Ook houden we zoveel mogelijk rekening met de hedendaagse retailinzichten waaraan een consumentvriendelijke winkelpui zou moeten voldoen. Dit zou in uitzonderlijke gevallen kunnen betekenen dat niet alle uitgangspunten gehaald kunnen worden.

Eenheid

Het is belangrijk om de bovenetage(s) weer met de gevel op de begane grond / winkelpui te verbinden - 'verticale eenheid'. Dit geeft een rustiger beeld en verbreekt de gevoelsmatige scheiding tussen de boven- en onderkant van een pand. Uiteindelijk draagt een rustiger beeld bij aan een prettiger verblijfsklimaat. Hiervoor zijn verschillende maatregelen noodzakelijk.

- Gevelindeling van benedenverdieping aanpassen aan de bovenverdieping, waarbij bijvoorbeeld de zij- en tussenpenanten van de bovenverdieping naar de benedenverdieping worden doorgetrokken;
- Winkelpui in hetzelfde materiaal uitvoeren als de bovenverdieping, penanten vaak in schoon metselwerk; liever niet schilderen en geen 'bling-bling' zoals bijvoorbeeld marmer;
- Verwijderen van luifels.

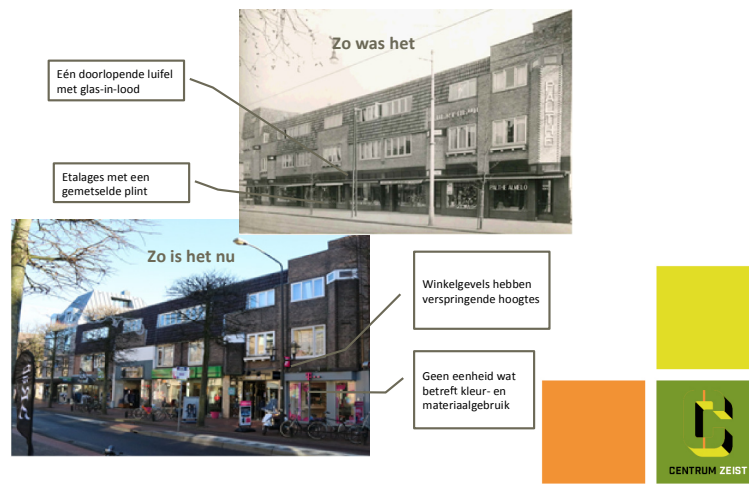
Uitgangspunt: eenheid



2. Samenhang

Als winkels ooit gebouwd zijn in één bouwblok dan verdient het de voorkeur dat dit ook op de begane grond zichtbaar is - 'horizontale eenheid'. Dit geeft een aantrekkelijke uitstraling. Andersom geldt juist: wanneer één winkel in verschillende panden is gevestigd, dan is het goed als die panden ook als aparte panden zichtbaar zijn. Hier ligt een mooie uitdaging voor architecten.

Uitgangspunt: samenhang



Zo zou het kunnen worden (concept)



3. Identiteit

Cosmetische elementen die meer karakter geven aan Zeist als een onderscheidend winkelgebied. Denk hierbij aan:

- a. Gebruik van duurzame, natuurlijke materialen die aansluiten bij de kernwaarden gezond en groen;

- b. Een duidelijke beëindiging van de gevel op de straat, door een (hardstenen) plint toe te passen. Voorkomen dat er 'glas op straat' staat;
- c. Een oude volkswijsheid: 'schreeuwers hebben ongelijk'. Reclame moet dus ingetogen zijn: geen grote lichtbakken maar liever losse letters waarbij de gevel van het pand maximaal zichtbaar blijft;
- d. Oog voor oorspronkelijke details, zoals bovenlichten, glas-in-lood, tegeltableaus;
- e. Open etalages: geen dichtgeplakte ramen of dichte rolluiken. Dit draagt bij aan een gezellige beleving van een straat.

Uitgangspunt: identiteit



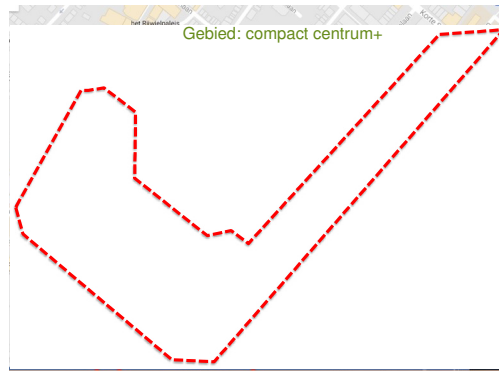
Al deze elementen dragen bij aan een sfeervoller, aantrekkelijker centrum. Een centrum dat onderscheidend is, met een eigen, Zeister karakter.

Gebied

Kern van de centrumvisie is te komen tot een compacter centrum waar het prettig verblijven is. Een compacter centrum betekent clusteren van winkelbeleving. Prettig verblijven betekent ook dat lege winkelpanden gevuld worden met aansprekende winkels. Wanneer een pand visueel aantrekkelijk oogt, wordt het aantrekkelijker om hierin een winkel te vestigen. Combineren we het bovenstaande dan is het aandachtsgebied voor het gevelfonds:

Compact centrum +:

- Slotlaan tussen de even nummers 120 en 312 en tussen de oneven nummers 119 tot en met 301
- Voorheuvel even nummers tot en met 42 en oneven nummers tot en met 43
- 1^e Hogeweg
- Meester de Klerkstraat
- Jagerlaan 1 en 2
- Middellaan even nummers tot en met 8 en oneven nummers tot en met 15
- Emmaplein
- Weeshuislaan: 1 t/m 5 & 34 t/m 48.



Financiële opzet van het gevelfonds

Uitgangspunt bij de financiële opzet van het gevelfonds is dat de gemeente en de pandeigenaar / winkelier ieder 50% van de subsidiabele kosten (exclusief BTW) dragen, waarbij voor de gemeente een maximale bijdrage van € 7.500 per pand geldt en totdat het subsidieplafond bereikt is.

Een extra bijdrage is mogelijk als de gevel bij een zelfstandige opgang vanaf de begane grond naar de bovenverdieping ook wordt opgeknapt. Voorwaarde is wel dat die opgang vanuit historisch perspectief onderdeel vormt van de gevel. De subsidie bedraagt maximaal 50% van de subsidiabele kosten (exclusief BTW). De maximale extra bijdrage voor de gevel bij de opgang wordt bepaald door de verhouding tussen de oppervlakte (in strekkende meters) van de gevel van de winkel en de oppervlakte van de gevel van opgang, met een plafond van €2.500.

DEEL 3: Proces

1. Vooroverleg voor advies

Het beleid Gevels Centrum Zeist gaat uit van de 1 loket-gedachte. Dit betekent dat er één ingang is waar de subsidieaanvraag ingediend wordt: het Ondernemersplein. De accountmanager(s) van het Ondernemersplein nemen desgewenst initiatief tot een vooroverleg met:

- Retaildeskundige, aangesteld vanuit de gemeente
- ruimtelijke ordening-expert van het bouwloket
- welstandscommissie
- en / of monumenten-expert (indien van toepassing).

2. Welstandscommissie & monumentencommissie

Welstandscommissie: onafhankelijke adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit Mooisticht.
Alle aanvragen voor een omgevingsvergunning die leiden tot het wijzigen van het uiterlijk aanzien van een pand worden in Zeist voor een welstandstoets voorgelegd aan de onafhankelijke adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit Mooisticht.

De commissie beoordeelt de bouwplannen op basis van het welstandsbeleid dat door de gemeenteraad is vastgesteld en is opgenomen in de [welstandsnota](#):

- zijn specifieke gebiedsgerichte beoordelingscriteria opgenomen voor de bebouwing in het winkelgebied (7.3 Centrumgebied);
- staan criteria voor kleine bouwplannen zoals dakkapellen;
- zijn objectcriteria voor reclameuitingen omschreven.

De commissie toetst aan redelijke eisen van welstand en beziet of de door de aanvrager beoogde wijzigingen in het aanzicht van een pand zich op een welstandshalve aanvaardbare wijze voegen in het bestaande bebouwingsbeeld.

Het gevelbeleid is een verdere uitwerking van de welstandsnota en streeft een extra kwaliteit na. Om in aanmerking te komen voor een bijdrage uit het gevelfonds zal deze extra kwaliteit in het plan zichtbaar moeten zijn.

Monumentencommissie

De gemeente Zeist heeft een eigen monumentencommissie. Een aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt aan de gemeentelijke Monumentencommissie Zeist voorgelegd wanneer:

- een pand is aangewezen als monument: gemeentelijk monument of Rijksmonument.
- een pand gelegen is binnen een gemeentelijke monumentale structuur.

Deze commissie ziet er op toe dat mogelijke aanpassingen en wijzigingen de bestaande cultuurhistorische waarden van een pand en/of de omgeving niet onevenredig aantasten. Of uw pand een monument is, wordt nagegaan door de gemeente bij het vooroverleg.

In de praktijk

De beoordeling door de onafhankelijke welstandscommissie en de beoordeling door de Monumentencommissie Zeist vinden apart van elkaar plaats. De twee commissies

onderhouden onderling wel een direct contact. Daarbij wordt ernaar gestreefd om de afzonderlijk uitgebrachte adviezen zoveel mogelijk op elkaar af te stemmen. De monumentencommissie wordt alleen ingeschakeld wanneer een pand voldoet aan de hierboven genoemde kenmerken.

Beiden hierboven genoemde commissies zijn voorstander van vooroverleg. Dit houdt in dat voordat wordt overgegaan tot een definitieve aanvraag omgevingsvergunning er eerst aan de hand van een schetsplan van gedachten wordt gewisseld over het bouwvoornemen. Op deze wijze kan er in een vroeg stadium gereageerd worden op een bouwinitiatief en/of kan er gericht gestuurd worden naar een aanvaardbaar plan. Dit vermijdt het maken van onnodige (uitwerkings)kosten en voorkomt teleurstellingen op een laat moment.

3. Aanvraag indienen

Een aanvraag indienen bestaat uit twee elementen:

1. het aanvragen van een omgevingsvergunning bouwen;
2. het aanvragen van een bijdrage uit de subsidieregeling Gevels Centrum Zeist.

Beide aanvragen kunnen parallel aan elkaar ingediend worden. Voor een aanvraag van een bijdrage uit de subsidieregeling Gevels Centrum Zeist is het volgende nodig:

- Een ingevuld aanvraagformulier (te verkrijgen via het Ondernemersplein)
- Motivatie: aanvrager dient aan te geven waarom hij voor het gevelfonds in aanmerking wenst te komen.
- Offerte voor de uit te voeren werkzaamheden
- Een visualisatie en / of tekening van de voorgenomen gevelverbetering inclusief reclame-uitingen
- Een visualisatie en / of tekening van de bestaande situatie
- Indien voorhanden: originele bouwtekening pand.
- Uittreksel Kamer van Koophandel

Het is wel zo dat er eerst een omgevingsvergunning verleend moet zijn voordat een bijdrage uit de subsidieregeling Gevels Centrum Zeist toegekend kan worden. Het Ondernemersplein kan hierover advies geven tijdens een vooroverleg.

Let erop dat:

- voor het veranderen van de gevel u altijd een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen nodig heeft. Is het pand ook een monument, dan dient u ook een aanvraag te doen voor 'de activiteit monument wijzigen'. Het aanvragen van een omgevingsvergunning kunt u digitaal of analoog doen via www.omgevingsloket.nl. De doorlooptijd van een aanvraag bedraagt maximaal 8 weken.