

Beleidsregel Kwaliteitsimpuls Binnenstad Roermond 2023-2025

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Roermond,

gezien het voorstel van 12 oktober 2023;

overwegende dat deze subsidiereguleer bijdraagt aan de transformatie van de binnenstad, waarbij ingezet wordt op een leefbare en levendige binnenstad. De gemeente Roermond hanteert daartoe als richtinggevend kader het gebiedsprofiel Binnenstad, waarmee het college op 5 september in principe heeft ingestemd. Het college beoogt met deze beleidsregel een kwaliteitsimpuls te geven in het herstellen van het gevelbeeld en stimuleert wonen in leegstaand commercieel vastgoed;

gelet op het bepaalde in artikel 3, tweede, vierde en vijfde lid en hoofdstuk 4 van de Algemene subsidieverordening Roermond 2008;

besluit:

Vast te stellen de "Beleidsregel Kwaliteitsimpuls Binnenstad Roermond 2023-2025"

HOOFDSTUK 1 BEGRIPSBEPALINGEN

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze beleidsregel wordt verstaan onder:

- 10 gouden regels (bijlage 3, hoofdstuk 2 van het gebiedsprofiel Binnenstad Roermond): onderdeel van het gebiedsprofiel Binnenstad is het herstellen van het gevelbeeld in de binnenstad. Deze 10 gouden regels dienen als vormgeving en de beoordeling van de integrale opwaardering van bestaande commerciële gevels. Niet alle regels zijn op alle panden van toepassing. De regels vormen richtlijnen die maatwerk per pand ondersteunen en dienen als toetsingskader bij deze subsidieregeling;
- binnenstad: het roze ingekleurd gebied op bijlage 1 bij deze beleidsregel;
- commerciële functies: bedrijfsmatige functies, zoals detailhandel, horeca en dienstverlening;
- eigenaar: een natuurlijk of rechtspersoon die volgens de wet het volledig eigendom, zowel juridisch als economisch, heeft over een pand;
- gevel: een gevel van een pand, gelegen aan de openbare weg en bovendien zichtbaar vanaf de openbare weg;
- gevelverbeteringsplan: een plan bestaande uit een visuele verbeelding, een werkschrijving van de maatregelen voor gevelverbetering (bestek of technische omschrijving) en gevelaanzichten op schaal die de bestaande én de nieuwe situatie van het (de) te verbeteren pand(en) weergeven (schaal 1:100). De 10 gouden regels (bijlage 3, hoofdstuk 2 van het gebiedsprofiel Binnenstad Roermond) dienen een duidelijk zichtbare vertaling te hebben gekregen in het verbeteringsplan. Indien een gouden regel niet is opgevolgd, dient aangegeven te worden waarom. Hierbij opmerkend dat sommige regels niet voor elk plan van toepassing zijn. Bijvoorbeeld gouden regel 8 'winterterrassen transparant vormgeven', zal niet spelen bij een gevel voor detailhandel en is in dat geval ook niet van toepassing;
- historisch pand of gevel: monumenten en/of panden of voorgevels daarvan gebouwd voor 1940;
- huurder: een natuurlijke of rechtspersoon die voor tenminste twee jaar vanaf de aanvraag om subsidie een commercieel pand huurt;
- karakteristiek pand of gevel: Een pand of gevel met een beeldbepalende of markante uitstraling. Op dit moment of op basis van historische informatie over de oorspronkelijke gevel;
- leegstaand: op het moment van de aanvraag feitelijk leegstaand dan wel aantoonbaar binnen zes maanden na de aanvraag leegkomend;
- monument: een pand met een monumentale bescherming;
- onderscheidende onderneming of instelling: een onderneming of instelling die een voor de binnenstad nieuw product, concept of dienst levert die zich onderscheidt van de concurrenten op de criteria:
 - Kwaliteit van het product, concept of dienst
 - Innovatie
 - Duurzaamheid en Maatschappelijk verantwoord ondernemerschap
 - Klantbeleving en uitstekende klantenservice

- Merk/Imago
- pand: een gebouwde onroerende zaak, niet zijnde tijdelijke bebouwing;
- proces-verbaal: document met hierin een overzicht van de oorspronkelijke situatie, verrichte werkzaamheden en eindsituatie. Dit proces-verbaal dient te zijn ondertekend door zowel het bedrijf dat de werkzaamheden heeft uitgevoerd als door de aanvrager;
- verklaring omtrent de-minimissteun: de in bijlage 2 van deze verordening opgenomen verklaring;
- vierkante meters: het aantal vierkante meters gerekend naar bruto vloeroppervlak;
- voltooiing van de werkzaamheden: na oplevering van de werkzaamheden waarvoor subsidie is verleend of – indien geen oplevering plaatsvindt – het moment van ingebruikname van het pand dat bij de subsidieverlening is betrokken;
- wonen: gebruiksfunctie, al dan niet gecombineerd met zorg;
- zorg: woningen die geschikt zijn of eenvoudig geschikt zijn te maken voor zorgbehoevende mensen.

HOOFDSTUK 2 ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 2 Subsidieplafond en wijze van verdeling

1. Voor de uitvoering van deze regeling geldt een subsidieplafond van € 705.000,-;
2. Op subsidieaanvragen wordt beslist op volgorde van ontvangst met dien verstande dat de datum van ontvangst van onvolledige aanvragen wordt gesteld op de datum waarop de aanvraag is gecompleteerd.

Artikel 3 Algemene bepalingen

1. De aanvrager dient medewerking te verlenen aan onderzoeken die het College in het kader van de subsidieverlening nodig acht;
2. De te subsidiëren werkzaamheden dienen tot het kwalitatief opwaarderen van gevels en de aanpak van leegstaand commercieel vastgoed door transformatie naar wonen of door nieuw ondernemerschap in de vorm van onderscheidende startende ondernemers;
3. Van werkzaamheden welke niet door een bij een Kamer van Koophandel ingeschreven bedrijf worden uitgevoerd, komen uitsluitend de materiaalkosten voor subsidiëring in aanmerking;
4. Mocht in het kader van deze subsidieregeling sprake zijn van een belaste prestatie in het kader van de Omzetbelasting, dan wordt geacht het verleende of vastgestelde subsidiebedrag daarin te voorzien.

HOOFDSTUK 3 SUBSIDIESOORTEN

Paragraaf 3.1 Gevelverbetering

Artikel 4a Doelgroep

Aan een natuurlijke of rechtspersoon die eigenaar is van een pand met een historische of karakteristieke gevel en met een commerciële functie op de begane grond dat gelegen is in de binnenstad (bijlage 1) kan een eenmalige subsidie worden verleend ter tegemoetkoming in de kosten van maatregelen gericht op het kwalitatief opknappen en herstellen van historische en/of karakteristieke gevels. Onder gevelverbetering wordt geen achterstallig onderhoud verstaan. Naast het bepaalde in de hoofdstukken 1, 2 en 4, is op deze subsidie het bepaalde in deze paragraaf van toepassing.

Artikel 4b Subsidiabele kosten

De subsidie wordt uitsluitend verleend indien de gevelverbetering volgens de 10 gouden regels in bijlage 3 (hoofdstuk 2 van het gebiedsprofiel Binnenstad Roermond), leidt tot een significante kwaliteitsimpuls en het zichtbaar maken en opwaarderen van de gevel. Dit dient verbeeld en verwoord te zijn in een gevelverbeteringsplan.

Artikel 4c Subsidievoorwaarden

1. Als subsidiabele kosten worden aangemerkt de kosten van materialen en loon voor zover noodzakelijk voor een gevelverbetering verminderd met de van derden ontvangen of nog te ontvangen tegemoetkomingen (subsidies) in deze kosten. Onder deze kosten worden ook gerekend de kosten verbonden aan de uitvoering voor zover het de directiekosten, bestaande uit kosten voor uitvoeringstekeningen en toezicht, kosten voor de constructeur en constructietekeningen en BTW betreffen en deze niet kunnen worden verrekend.
2. In aanvulling op het bepaalde in het eerste lid komen ook de kosten van een door een architect opgesteld gevelverbeteringsplan voor subsidie in aanmerking.
3. De subsidie bedraagt 65% van de in het eerste lid genoemde subsidiabele kosten met een maximum van € 40.000,- per pand, verhoogd met 50% van de in het tweede lid genoemde subsidiabele kosten met een maximum van € 2.000,- per pand.

Artikel 4d Subsidie Indieningsvereisten

1. In een subsidieaanvraag dient minimaal het volgende te worden vermeld:
 - a. het adres van het (de) betrokken pand(en);
 - b. de naam, adres, e-mailadres en telefoonnummer van de aanvrager en een eventuele contactpersoon;
 - c. een gevelverbeteringsplan;
 - d. een werkomschrijving van de maatregelen voor gevelverbetering (bestek of technische omschrijving);
 - e. de gegevens van het bedrijf dat de werkzaamheden gaat uitvoeren;
 - f. de geschatte begin- en einddatum van de werkzaamheden;
 - g. een begroting, uitgesplitst naar kosten architect, materiaalkosten en arbeidsloon, directiekosten (uitvoeringstekeningen en toezicht), kosten constructeur / constructietekeningen, BTW en de van derden ontvangen of nog te ontvangen tegemoetkomingen (subsidies) in deze kosten. De in de kostenraming genoemde bedragen dienen herleid te kunnen worden naar de onder c en d bedoelde omschrijving genoemde maatregelen.
 - h. het rekeningnummer waarop de subsidie overgemaakt kan worden;
 - i. een verklaring omtrent de-minimissteun, indien de aanvrager een onderneming is naar Europees recht, conform het als bijlage III bij deze regeling behorende model;
 - j. de ondertekening.

Paragraaf 3.2 Van commerciële functie naar woonfunctie

Artikel 5a Doelgroep

Aan een natuurlijke of rechtspersoon die eigenaar is van een pand met een commerciële functie dat gelegen is in de binnenstad (bijlage 1) kan een eenmalige subsidie worden verleend ter tegemoetkoming in de kosten van het transformeren van de commerciële functie naar wonen. Naast het bepaalde in de hoofdstukken 1, 2 en 4, is op deze subsidie het bepaalde in deze paragraaf van toepassing.

Artikel 5b Subsidiabele kosten

1. Indien voor de transformatie de commerciële pui wordt aangepast, wordt uitsluitend subsidie verleend indien de gevelverbetering volgens de 10 gouden regels in bijlage 3 wordt doorgevoerd. En zo leidt tot een significante kwaliteitsimpuls en het zichtbaar maken en opwaarderen van de gevel. Dit dient verbeeld en verwoord te zijn in een gevelverbeteringsplan.
2. Als subsidiabele kosten worden aangemerkt de kosten van materialen en loon voor zover noodzakelijk voor verbouwing en herinrichting van een pand met een commerciële functie naar wonen, verminderd met de van derden ontvangen of nog te ontvangen tegemoetkomingen (subsidies) in deze kosten. Onder deze kosten worden ook gerekend de kosten verbonden aan de uitvoering voor zover het de directiekosten, bestaande uit kosten voor uitvoeringstekeningen en toezicht, kosten voor de constructeur en constructietekeningen en BTW, betreffen en deze niet kunnen worden verrekend.
3. In afwijking van het bepaalde in het vorige lid komen, indien de werkzaamheden worden uitgevoerd door een partij die niet is ingeschreven in het handelsregister van de kamer van koophandel, uitsluitend materiaalkosten voor subsidie in aanmerking.

Artikel 5c Subsidievoorwaarden

1. De woonfunctie dient in leegstaand of deels leegstaand commercieel vastgoed te worden gerealiseerd. Onder leegstaand wordt verstaan op het moment van de aanvraag feitelijk leegstaand dan wel aantoonbaar binnen zes maanden na de aanvraag leegkomend;
2. Subsidie wordt uitsluitend toegekend voor betaalbaar aanbod. Onder betaalbaar aanbod wordt verstaan de definitie zoals gegeven in de regeling StartBouwImpuls (huur) en de Woningbouwimpuls 2020 van het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening:
 - a. sociale huur (maximaal € 808,06 - prijspeil januari 2023): huurwoningen tot liberalisatie-/huurtoeslaggrens. Jaarlijkse indexatie op basis van de liberalisatie-/huurtoeslaggrens.
 - b. middenhuur (maximaal € 1.096,21 - prijspeil juli 2023): huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot een max huur van € 1.096,21. Jaarlijkse indexatie op basis van de liberalisatie-/huurtoeslaggrens.
 - c. betaalbare koop (maximaal € 355.000,--. Jaarlijkse indexatie op basis van de consumenten-prijsindex.
3. De woningen zijn of worden verhuurd, blijkende uit een uittreksel uit het bevolkingsregister (uittreksel BRP) van de betreffende huurders. Als de woningen ten tijde van de aanvraag nog niet verhuurd zijn, dient bij vaststelling een uittreksel BRP te worden aangeleverd.
4. De subsidie bedraagt 35% van de subsidiabele kosten met een maximum van € 40.000,-- per pand.

Artikel 5d Subsidie Indieningsvereisten

1. In een subsidieaanvraag dient minimaal het volgende te worden vermeld:
 - a. het adres van het (de) betrokken pand(en);
 - b. de naam, adres, e-mailadres en telefoonnummer van de aanvrager en een eventuele contactpersoon;
 - c. een gevelverbeteringsplan indien de commerciële pui voor transformatie wordt aangepast. Het gevelverbeteringsplan bestaat uit een visuele verbeelding, een werkomschrijving van de maatregelen voor gevelverbetering (bestek of technische omschrijving) en gevelaanzichten op schaal die de bestaande én de nieuwe situatie van het (de) te verbeteren pand(en) weergeven (schaal 1:100). De 10 gouden regels (bijlage 3 – hoofdstuk 2) dienen een duidelijk zichtbare vertaling te hebben gekregen in het verbeteringsplan. Indien een gouden regel niet is opgevolgd, dient aangegeven te worden waarom. Hierbij opmerkend dat sommige regels niet voor elk plan van toepassing zijn. Bijvoorbeeld gouden regel 8 'winterterrassen transparant vormgeven', zal niet spelen bij een gevel voor detailhandel en is in dat geval ook niet van toepassing;
 - d. een werkomschrijving van de maatregelen (bestek of technische omschrijving);
 - e. de gegevens van het bedrijf dat de werkzaamheden gaat uitvoeren;
 - f. de geschatte begin- en einddatum van de werkzaamheden;
 - g. een begroting, uitgesplitst naar kosten architect, materiaalkosten en arbeidsloon, directiekosten (uitvoeringstekeningen en toezicht), kosten constructeur / constructietekeningen, BTW en de van derden ontvangen of nog te ontvangen tegemoetkomingen (subsidies) in deze kosten. De in de kostenraming genoemde bedragen dienen herleid te kunnen worden naar de onder c bedoelde omschrijving genoemde maatregelen.
 - h. het rekeningnummer waarop de eventuele subsidie overgemaakt kan worden;
 - i. een verklaring omtrent de-minimissteun, indien de aanvrager een onderneming is naar Europees recht, conform het als bijlage III bij deze regeling behorende model;
 - j. De ondertekening.

Paragraaf 3.3 Onderscheidend ondernemerschap

Artikel 6a Doelgroep

Aan een natuurlijke of rechtspersoon die start als huurder of eigenaar in een leegstaand pand met een commerciële functie dat gelegen is in de binnenstad (bijlage 1) kan een eenmalige subsidie worden verleend ter tegemoetkoming in de kosten van het realiseren van een onderscheidende onderneming of instelling. Naast het bepaalde in de hoofdstukken 1, 2 en 4, is op deze subsidie het bepaalde in deze paragraaf van toepassing.

Artikel 6b Subsidiabele kosten

1. De subsidie onderscheidend ondernemerschap wordt uitsluitend verleend:
 - a. wanneer aantoonbaar is dat met de beoogde invulling een duurzame invulling wordt geboden en instandhouding van tenminste 2 jaar contractueel is voorzien;
 - b. sprake is van een onderscheidende onderneming of instelling;
2. Als subsidiabele kosten worden aangemerkt de kosten van materialen en loon voor zover noodzakelijk voor verbouwing en herinrichting van een leegstaand pand ten behoeve van de nieuwe onderscheidende onderneming of instelling, verminderd met de van derden ontvangen of nog te ontvangen tegemoetkomingen (subsidies) in deze kosten.
3. De invulling van de functie in leegstaand vastgoed wordt gerealiseerd op de begane grond en zichtbaar vanaf de straatzijde.
4. De subsidie bedraagt 50% van de subsidiabele kosten met een maximum van € 10.000,- per pand.

Artikel 6d Subsidie Indieningsvereisten

1. In een subsidieaanvraag dient minimaal het volgende te worden vermeld:
 - a. het adres van het betrokken pand;
 - b. de naam, adres, e-mailadres en telefoonnummer van de aanvrager en een eventuele contactpersoon;
 - c. kopie van de ondertekende huur- dan wel koopovereenkomst van het betrokken pand;
 - d. kopie van een ondernemingsplan voorzien van een financiële onderbouwing en/of accountantsrapport;
 - e. een onderbouwing waaruit blijkt dat sprake is van een onderscheidende onderneming of instelling op basis van de definitie in artikel 1;
 - f. een werkomschrijving van de maatregelen (bestek of technische omschrijving);
 - g. de gegevens van het bedrijf dat de werkzaamheden gaat uitvoeren;

- h. de geschatte begin- en einddatum van de werkzaamheden;
- i. een begroting, uitgesplitst naar kosten architect, materiaalkosten en arbeidsloon, directiekosten (uitvoeringstekeningen en toezicht), kosten constructeur / constructietekeningen, BTW en de van derden ontvangen of nog te ontvangen tegemoetkomingen (subsidies) in deze kosten. De in de kostenraming genoemde bedragen dienen herleid te kunnen worden naar de onder g bedoelde omschrijving genoemde maatregelen.
- j. het rekeningnummer waarop de eventuele subsidie overgemaakt kan worden;
- k. een verklaring omtrent de-minimissteun, indien de aanvrager een onderneming is naar Europees recht, conform het als bijlage III bij deze regeling behorende model;
- l. de ondertekening.

HOOFDSTUK 4 SUBSIDIEVERLENING EN -VASTSTELLING

Artikel 7 Verplichtingen

1. Met de gesubsidieerde werkzaamheden dient binnen een door het college in de subsidieverleningsbeschikking bepaalde termijn te worden gestart.
2. De gesubsidieerde werkzaamheden dienen binnen een door het college in de subsidieverleningsbeschikking bepaalde termijn te worden voltooid, doch uiterlijk 2 jaar na subsidieverlening.

Artikel 8 Weigeringsgronden

Onverminderd het bepaalde in artikel 12 van de Algemene subsidieverordening Roermond 2008 worden aanvragen geweigerd indien:

- a. de activiteiten waarvoor subsidie wordt gevraagd niet aansluiten bij de doelstelling van de betreffende afzonderlijke subsidiesoort;
- b. de aanvraag niet is ingediend door een aanvrager zoals bepaald voor de betreffende afzonderlijke subsidiesoort;
- c. niet wordt voldaan aan de voorwaarden zoals bepaald voor de betreffende afzonderlijke subsidiesoort;
- d. voor de aangevraagde activiteit reeds eerder een subsidie is verleend op grond van deze regeling;
- e. de te subsidiëren kosten naar oordeel van het college niet in redelijke verhouding staan tot het te verkrijgen resultaat;
- f. met de te subsidiëren werkzaamheden is begonnen voordat het college heeft beslist omtrent de aanvraag tot subsidieverlening. Onder beginnen wordt verstaan: gestart zijn met werkzaamheden die betrekking hebben op de opbouw;
- g. het kosten van werkzaamheden betreft welke op grond van een verzekering of op enige andere wijze worden gedekt;
- h. voor de werkzaamheden vereiste omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of de Omgevingswet, indien van toepassing, ontbreekt;
- i. de aanvrager doelstellingen beoogt of activiteiten ontplooit die in strijd zijn met de wet, gemeentelijke regelgeving, het algemeen belang of de openbare orde;
- j. in geval van een subsidieaanvraag voor een pand dat geen rijks- of gemeentelijke monumentale status heeft voor gevelverbetering als bedoeld in artikel 5, – het betreffende pand naar inzicht van het college niet voldoende wordt verbeterd in de lijn met de 10 gouden regels zoals opgenomen in bijlage 3.

Artikel 9 Tijdstip aanvraag subsidievaststelling

Verzoeken om de subsidie vast te stellen worden ingediend binnen twee maanden na voltooiing van de werkzaamheden.

Artikel 10 Indieningsvereisten aanvraag subsidievaststelling

De aanvraag om de subsidie vast te stellen bevat de volgende gegevens:

- a. een proces-verbaal van oplevering van de gesubsidieerde werkzaamheden. Dit proces-verbaal dient te zijn ondertekend door zowel het bedrijf dat de werkzaamheden heeft uitgevoerd als door de aanvrager;
- b. kopieën van facturen welke eenduidig herleid kunnen worden naar de begroting op basis waarvan de subsidie is verleend. Indien de werkelijk gemaakte kosten lager zijn dan in de subsidieaanvraag begroot, wordt de subsidie naar rato lager vastgesteld.
- c. een controleverklaring van een daartoe bevoegde accountant, indien de verleende subsidie meer bedraagt dan € 50.000,-;
- d. beeldmateriaal van hetgeen is gerealiseerd. Indien de gevel is aangepast betekent dit foto's van de gevel, als ook foto's van de gevel in samenhang met de directe omgeving/naaste gebouwen. Voor de subsidie van commerciële functie naar woonfunctie, zijn dit foto's van de gerealiseerde situatie binnen en buiten.

Artikel 11 Beslistermijn aanvraag subsidievaststelling

Het college beslist binnen zes weken na ontvangst op de aanvraag om subsidievaststelling. Deze termijn kan met ten hoogste zes weken worden verdaagd.

HOOFDSTUK 4 SLOTBEPALINGEN**Artikel 12 Inwerkingtreding**

Deze beleidsregel treedt in werking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van het Gemeenteblad waarin hij wordt geplaatst en vervalt met ingang van 1 januari 2026, met dien verstande dat hij van toepassing blijft op aanvragen die voor die datum zijn ingediend.

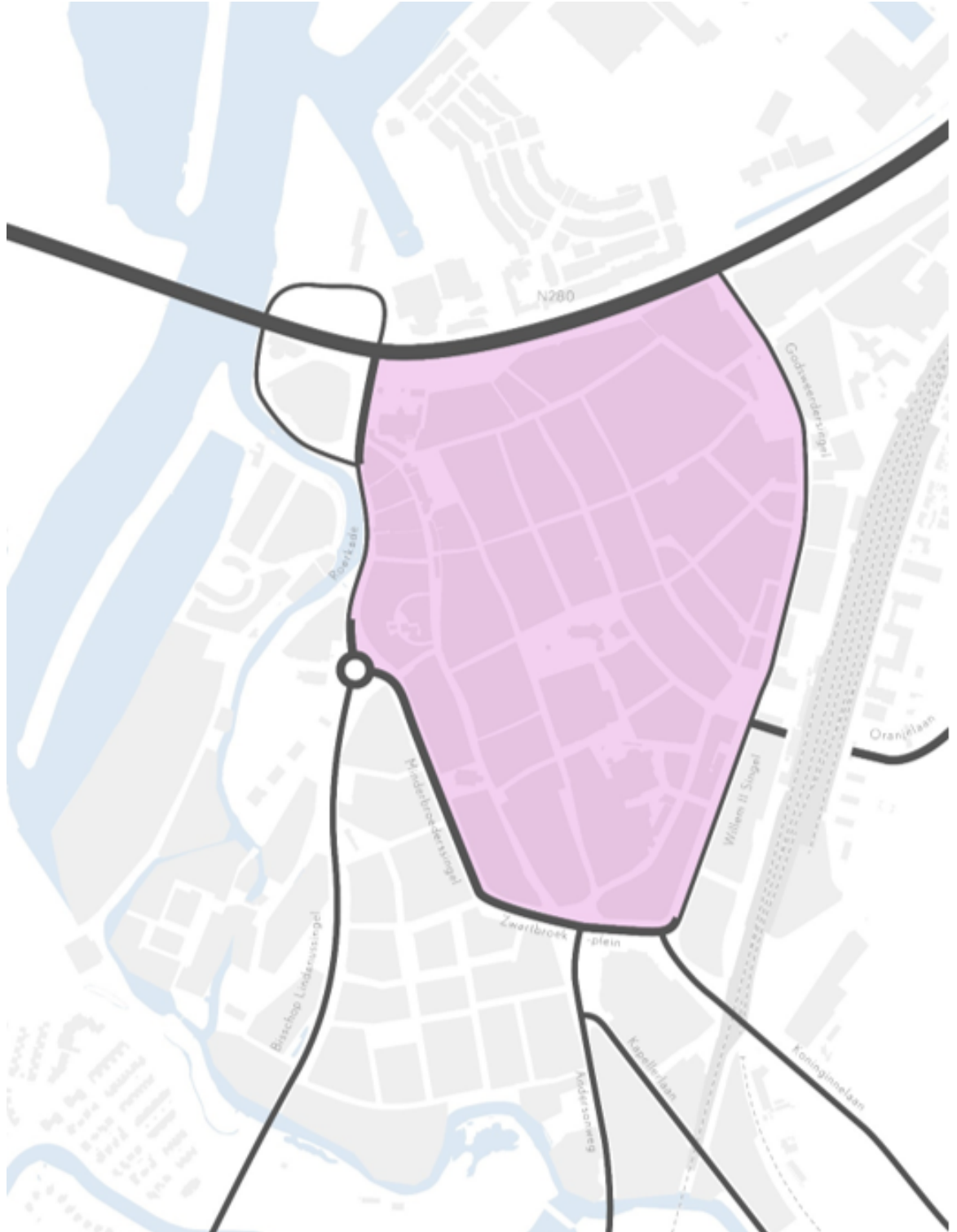
Artikel 13 Citeertitel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als: "Beleidsregel Kwaliteitsimpuls Binnenstad Roermond 2023-2025"

Aldus besloten door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Roermond in zijn vergadering van 24 oktober 2023.

*het college van burgemeester en wehouders,
de secretaris, J. van Putten
de burgemeester, Y. Hoogtanders*

Bijlage I Kaart Binnenstad - subsidiegebied



Bijlage II Verklaring omtrent de minimissteun

Verklaring de-minimissteun

Verste: juli 2016

Wij raden u aan om, voordat u de verklaring invult, eerst de toelichting in de bijlage van dit formulier te lezen.

Verklaring

Hierbij verklaart ondergetekende, dat aan de hierna genoemde onderneming

- geen de-minimissteun is verleend**
- Over de periode van _____ (begindatum van het belastingjaar gelegen twee jaar vóór de datum van ondertekening van deze verklaring) tot _____ (datum van ondertekening van deze verklaring) is niet eerder de-minimissteun verleend.
- bepaalde de-minimissteun is verleend**
- Over de periode van _____ (begindatum van het belastingjaar gelegen twee jaar vóór de datum van ondertekening van deze verklaring) tot _____ (datum van ondertekening van deze verklaring) is eerder de-minimissteun (in welke vorm of voor welk doel ook) verleend tot een bedrag van in totaal € _____

Of deze de-minimissteun al daadwerkelijk is uitbetaald, doet niet ter zake. Een kopie van de stukken waaruit het verlenen van de steun blijkt, voegt u bij deze verklaring.

- reeds andere steun voor dezelfde in aanmerking komende kosten is verleend**
- Voor dezelfde in aanmerking komende kosten is al staatssteun verleend tot een bedrag van in totaal € _____

Deze staatssteun is verleend op grond van een vrijstellingsverordening, kaderregeling of een besluit van de Commissie d.d. _____

Een kopie van de stukken waaruit het verlenen van de staatssteun voor dezelfde in aanmerking komende kosten blijkt, voegt u bij deze verklaring.

Aldus volledig en naar waarheid ingevuld door:

_____ (Bedrijfsnaam)
_____ (Inschrijffnummer KvK)
_____ (Naam functionaris en functie)
_____ (Adres onderneming)
_____ (Postcode en plaatsnaam)
_____ (datum) _____ (Handtekening)

Bijlage III 10 gouden regels (hoofdstuk 2 uit het Gebiedsprofiel Binnenstad Roermond)

2. Herstellen van het gevelbeeld

10 gouden regels voor de gevels

Herstellen van het gevelbeeld

De binnenstad van Roermond staat vol parels van panden. Historische foto's tonen een rijke hoeveelheid aan unieke historische gevels die door de jaren heen bewaard zijn gebleven. Veel winkels in de binnenstad zijn gevestigd

in deze historische panden en bepalen de huidige sfeer van de binnenstad. Toch is deze kwaliteit onvoldoende zichtbaar in het straatbeeld. Bij winkelpanden is de eerste laag van de historische gevels vaak verborgen achter uitbundige reclame-uitingen, een wildgroei aan winterterrassen, overmaatse luifels of overkappingen, of kwalitatief matige verbouwingen. De oorspronkelijke kwaliteit van de gevels, evenals de beleving van het unieke straatbeeld gaan hiermee verloren.

Identiteit, detaillering, kwaliteit

De oorspronkelijke bouwstructuur en bouwcultuur van de binnenstad van Roermond is vandaag de dag nog goed terug te zien. De individuele panden hebben ieder hun eigen identiteit en detaillering, maar vertonen ook samenhang in materiaalgebruik en klassieke kleurstelling. De verfijning van de architectuur biedt eigenheid én rust in het straatbeeld. Gevels bestaan overwegend uit robuust warm metselwerk, verticale raampartijen, hardstenen plinten, kaders en details. Er is veel kennis op het gebied van bescherming en restauratie van monumentale gevels. Binnen het beschermde stadsgezicht worden historische gevels gekoesterd. Voor behoud en herstel van de gevels is binnen de stad veel draagvlak.

Doel van het gevelbeeld herstellen

Het herstellen van het gevelbeeld van de historische panden lijkt tegen de belangen van de winkeliers van de binnenstad in te gaan. Vele winkels die in karakteristieke panden zijn gevestigd hebben zich immers niets aangetrokken van de kwaliteit van de oorspronkelijke gevel. Het is belangrijk om die ongewenste ontwikkeling om te draaien. Er wordt een restauratieve aanpak voorgesteld om de beleving van de binnenstad te versterken én daarmee alle ondernemers te steunen. De kracht schuilt in de optelsom van een collectieve aanpak waarbij er breder naar de kracht van het straatbeeld gekeken wordt. De kwaliteitsimpuls voor individuele panden dient voor de binnenstad als geheel.



PARELS VAN PANDEN EN KWETSBARE PLINTEN

Parels van panden aan de Bergstraat en de Neerstraat, met een gebrekkige plint. Deze panden worden gebruikt als referentie om de regels voor de gevels op toe te passen. Beeld: Funda



RESTAURERENDE KRACHT

Een pand uit 1559 gerestaureerd in 2023, met zorg voor oorspronkelijke details in zowel exterieur als interieur. De oude slagerij dient tegenwoordig als woonhuis en expositieruimte
Beeld: kro-ncrv.nl



LEREN VAN DESIGNER OUTLET ROERMOND

Hoewel de historische binnenstad verschilt van de outlet in karakter en authenticiteit, is van het gevelbeleid en het reclamebeleid van de Designer Outlet Roermond veel te leren. De panden kennen sterke uniformiteit in uitstraling door regels en beperkingen op stellen voor reclame-uitingen, materialisatie en gebruik van luifels en uitvalschermen. Ook het integrale ontwerp van de buitenruimte is opgenomen in dit beleid; door het gehele gebied kernen prullenbakken, bankjes en verlichting terug in eenzelfde stijl en kleurensamenstelling.

Gouden regels voor de gevels

De focus van de gouden regels voor de gevels ligt op het herstel van historische en/of beeldbepalende panden. Historische panden worden gedefinieerd als monumenten en/of panden gebouwd voor 1940. Beeldbepalende panden worden gedefinieerd als panden met een karakteristieke gevel of markante uitstraling.

Deze panden staan vaak op prominente plekken, zoals hoekpanden aan het kernwinkelgebied of panden aan een plein in de binnenstad. Op deze manier kunnen ook panden gebouwd na 1940 worden gerekend tot prioriteit.

Tien regels voor de gevels dienen als houvast voor de integrale opwaardering van bestaande (winkel)gevels. Niet alle regels zijn op alle panden van toepassing. Deze regels vormen de richtlijnen die maatwerk per pand ondersteunen en dienen als toetsingskader voor eventuele subsidierelingen.

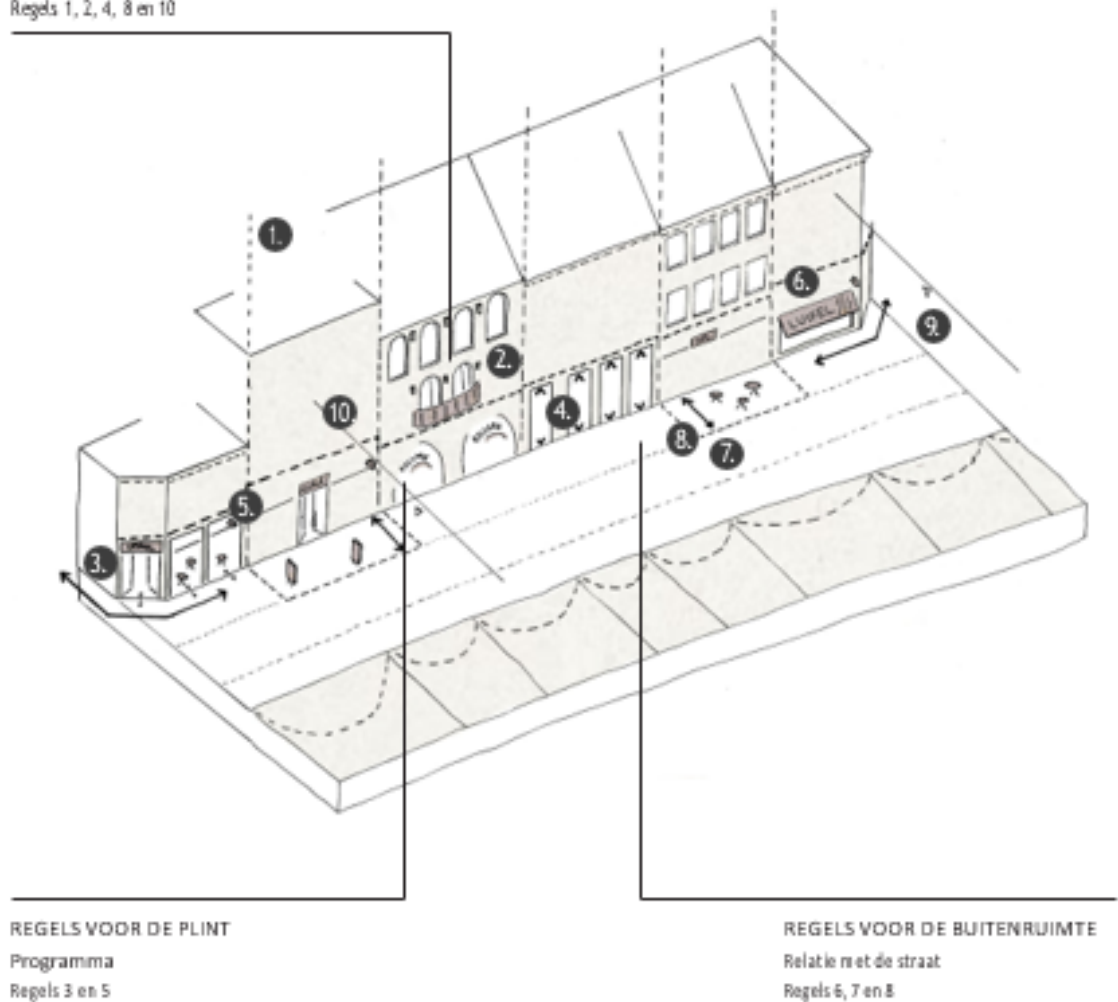
10 regels, 10 panden

De 10 regels zijn opgesplitst in drie categorieën; 1. regels voor de gevel, 2. regels voor de plint en 3. regels voor de aangrenzende buitenruimte. Iedere regel wordt verder uiteengezet aan de hand van een bestaand pand in de binnenstad voor Roermond, veelal leegstaand en kansrijk, aangevuld met referentiebeelden.

1. Ieder pand een eigen gezicht geven
2. Waardevolle details koesteren
3. Overhoekse oriëntatie versterken
4. Gevels op de grond zetten
5. Interieur zichtbaar houden
6. Luifels en zonwering afstemmen
7. Terughoudende reclame-uiting bevorderen
8. Winterterrassen transparant vormgeven
9. Sfeervol verlichten van gevels
10. Beheersen van kleur- en materiaalgebruik

REGELS VOOR DE GEVEL

Panden in de straat
Regels 1, 2, 4, 8 en 10



10 gouden regels voor de gevels | Referenties



SFEERVOL VERLICHTEN VAN GEVELS

Het pand wordt via spots van onderen verlicht en markeert de gevel op subtiële wijze. Beeld: Stadsstraat Winkelcentrum Tilburg



WAARDEVOLLE DETAILS KOESTEREN

Historisch pand waar de historische details nog duidelijk zichtbaar zijn en tegelijkertijd op subtiële wijze naar voren worden gebracht.

De verbijzondering in de plint accentueert deze details. Beeld: Historisch pand, Roermond



OVERHOEKSE ORIENTATIE VERSTERKEN

19e-eeuws pand waarbij er een duidelijke hiërarchie aanwezig is. Hoofdstraat en zijstraat onderscheiden zich door grootte en versiering van de etalageruiten. De overhoekse oriëntatie wordt versterkt door de etalage net de hoek om te trekken. Beeld: Pand in Groningen



WINTERTERRASSEN TRANSPARANT VORMGEVEN

Het winterterras is transparant en biedt duidelijk zicht op de historische plint. Het materiaalgebruik is licht (geen PVC), heeft hoge kwaliteit en vormt een heldere overgang van buiten naar binnen. Beeld: Winterterras in Hengelo



BEHEERSEN VAN KLEUR- EN MATERIAALGEBRUIK

Een pand waarbij de gevel geschilderd is, met respect voor en nadruk op historische details. De kleuren en materialen zijn in afstemming met omliggende panden en het toekomstig handboek Openbare Ruimte. Beeld: Pand in Roermond



TERUGHOUDENDE RECLAME-UITING BEVORDEREN
Een grote supermarkt met een kleinschalige gevelindeling.
Beeld: Albert Heijn, Utrecht



INTERIEUR ZICHTBAAR HOUDEN
Namen en logo's achter de etalageruiten achter de winkelpui. Een lichte slanke uitvoering draagt bij
aan een zichtbaar interieur. Beeld: Winkelpui



LUIFELS EN ZONWERING AFSTEMMEN

De luifels en zonwering volgen het ritme van het pand. Dit voorkomt dat luifels en zonwering de gevel overschaduwen. Beeld: Restaurant in Hattem



GEVELS OP DE GROND ZETTEN

De materialisering en architectuur accentueren de verticaliteit van het pand. De winkelplint past bij de bovengelige facade. Beeld: Pand in Roermond



IEDER PAND EEN EIGEN GEZICHT GEVEN

Het pand is een gebouw op zichzelf en uniek in vergelijking met haar naastgelegen panden. Beeld: Pand in Maastricht

GOEDE VOORBEELDEN

Referentiebeelden per regel voor de gevel. Nummering van links boven naar rechts onder.

1 Ieder pand een eigen gezicht geven

In het stedelijk beeld zijn soms meerdere winkels in één groot pand gevestigd. Deze samenvoeging heeft tot gevolg dat de etalages verschillend zijn vormgegeven en de architectonische eenheid van het pand onherkenbaar is.

Aanbeveling

Wanneer een pand op de begane grond is opgedeeld in meerdere winkels, dienen deze winkels hun puien met elkaar af te stemmen. De uitstraling van het gehele pand moet het uitgangspunt zijn. De onderlinge verschillen in expressie van de winkels moet ingekaderd zijn en ondergeschikt aan de eenheid van het pand.

Hamstraat 22

De regel is toegepast op het pand aan de Hamstraat. De plint is opgesplitst in twee delen die niet passen bij elkaar en de rest van het pand. In het voorbeeld is de baksteen doorgetrokken en zijn beide winkels gespiegeld aan elkaar, waardoor de maat van het pand terugkomt.

2 Waardevolle details koesteren

Veel historische panden hebben elementen die de gevel 'aankleden.' Ornamenten, bijzondere metselwerkverbanden en plastische details zijn waardevol. Echter deze elementen worden vaak overstraald door reclame-uitingen, door een voorzetgevelelement uit het zicht gehaald of door luifels en zonwering overstraald.

Aanbeveling

De gevel herstellen door de originele architectonische details terug te brengen en te restaureren. Dit is van grote waarde voor het stadsbeeld en voor het pand.

Neerstraat 38

De Neerstraat 38 is een prachtig pand met kenmerkende historische details. De plint heeft potentie door de vele aanwezige, maar verborgen, originele details. Met het terugbrengen van dezelfde kleur en ritme van de raampartijen zijn ook de karakteristieken in de plint te herkennen.



HUIDIG

Beeld: Pandenbank, Roermond



HUIDIG

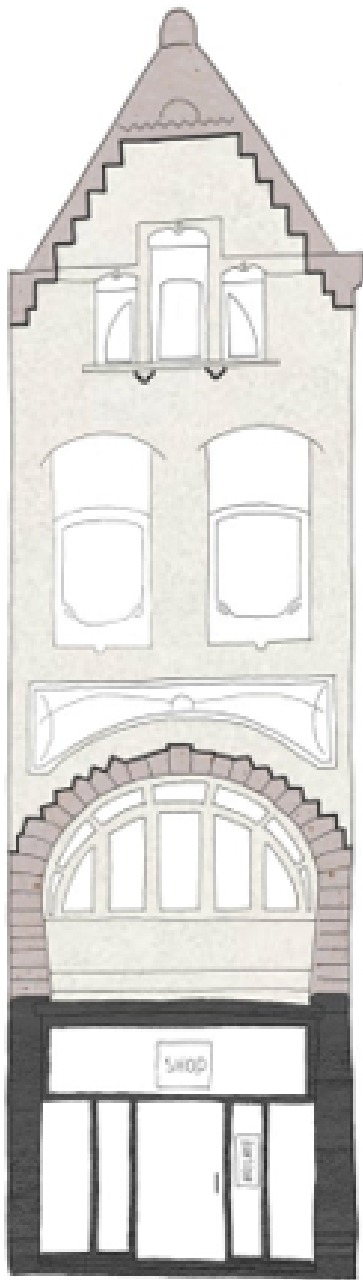
Tekening



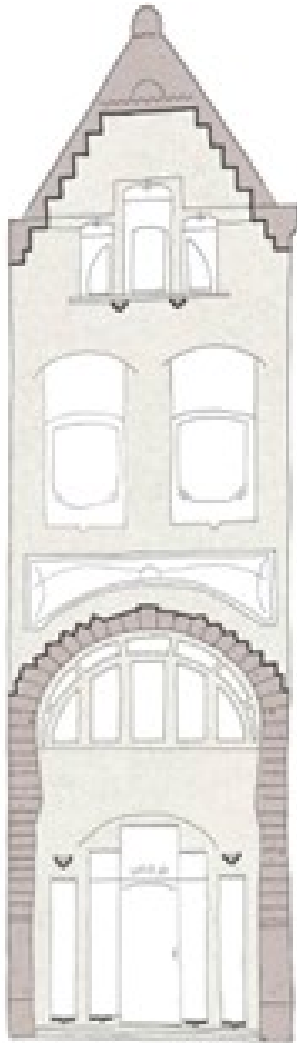
DENKRICHTING Tekening



HUIDIG Beeld: Funda



HUIDIG
Tekening



DENKRICHTING

Tekening

3 Overhoekse oriëntatie versterken

Veel hoekpanden hebben een zijgevel met uitzicht op de openbare ruimte. Bij zijstraten is de zijgevel ook een voorgevel, maar die uitstraling ontbreekt nog regelmatig.

Aanbeveling

Hoekpanden krijgen een overhoekse oriëntatie. Dat betekent dat ze twee voorgevels hebben met ramen in beide gevels. De oriëntatie op de zijstraat is belangrijk voor de leefbaarheid en sociale controle. Bovendien is de architectonische uitstraling van de hoek gebaat bij deze overhoekse oriëntatie.

Markt 8

Momenteel ligt de winkelplint verdiept en is deze erg donker. Door het naar voren halen van de plint en in te zetten op ramen en deuren aan beide zijden, wordt het pand gemarkeerd en dient het als duidelijke entree tot het plein.

4 Gevels op de grond zetten

Veel panden zijn door aanpassingen in de plint en vervanging van de originele puien niet meer goed in de openbare ruimte verankerd. De gevel is vaak visueel gesplitst in boven en beneden. Voorzetgevel-elementen verstoren het totale gevelbeeld.

Aanbeveling

Het gevelmateriaal (vaak metselwerk) verbindt boven en beneden in de gevelcompositie. Door het toepassen van een plint van natuursteen aan de gevelvoet, ontstaat een goede overgang tussen de gevel en de stoep. Er is een duidelijke beëindiging van de gevel aan de onderzijde doordat het glas van etalages niet direct op de straat staat; onder een pui zit altijd een plint van minimaal 30 cm.

Steenweg 21

Het materiaal en het gevelritme zijn in het voorbeeld doorgetrokken. De penanten lopen door en verbinden de gevel met het maaiveld.



HUIDIG

Beeld: Pandenbank, Roermond



HUIDIG

Tekening



DENKRICHTING
Tekening



HUIDIG
Beeld: Pandenbank, Roermond



HUIDIG Tekening



DENKRICHTING Tekening

5 Interieur zichtbaar houden

Veel winkelpanden hebben gesloten gevels. Dit is vaak het geval bij de grotere winkels en supermarkten. Dode gevels zijn zeer problematisch voor een stadse (aanloop)straat.

Aanbeveling

De ramen in de gevel van zowel de winkels als woningen mogen niet afgeplakt of geblindeerd worden. Gelaagdheid van de gevel is belangrijk en het contact tussen exterieur en interieur versterkt de leefbaarheid en de sociale controle op straat. Bij gebruik van rolluiken voor de etalages, moet dat een opengevoerd hekwerk zijn aan de binnenzijde van de etalage.

Neerstraat 60

Het interieur in het pand aan de Neerstraat wordt zichtbaar door grote raampartijen uitgelijnd met de rest van de gevel. De wand van de etalage is verwijderd.

6 Luifels en zonwering afstemmen

Nieuwe luifels aan winkelpanden hebben in veel gevallen een zeer negatieve impact op het stadse straatbeeld. De harde horizontale lijn doorbreekt de verticale compositie van de gevel.

Aanbeveling

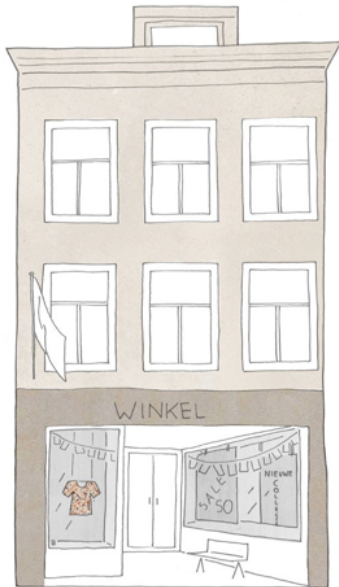
Er wordt gestreefd naar het verwijderen van bestaande luifels en het tegenhouden van nieuwe luifels, tenzij deze deel uitmaken van de oorspronkelijke gevel. Het alternatief voor een luifel zijn markiezen (en zonneschermen) als onderdeel van de gevelopeningen. Deze moeten passend gemaakt worden op de breedte van de gevelopeningen. De bevestiging op of boven het kozijn vraagt om aandacht in de uitwerking.

Hamstraat 54

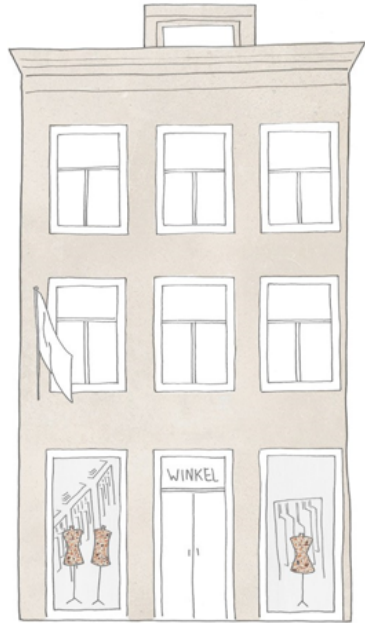
De bestaande luifel aan de Hamstraat is verwijderd, evenals het naambord boven de luifel. In plaats daarvan keren kleine luifels terug die het ritme van het pand accentueren.



HUIDIG
Beeld: Pandenbank, Roermond



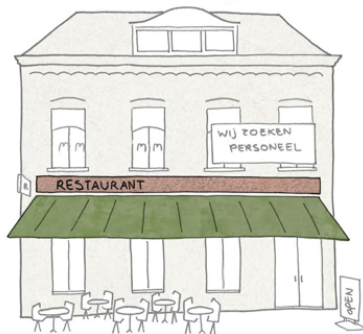
HUIDIG
Tekening



DENKRICHTING
Tekening



HUIDIG
Beeld: Bron onbekend



HUIDIG

Tekening



DENKRICHTING

Tekening

7 Terughoudende reclame-uiting bevorderen

De grote variatie en type reclame-uitingen en naamborden resulteren in een vertroebeld straatbeeld, veelal als resultaat van een proces waarbij elke ondernemer meer wil opvallen ten opzichte van het buurpand.

Aanbeveling

Het streven naar standaardafmetingen van borden en losse letters op de gevel zorgt voor een veel rustiger en afgestemd straatbeeld. Goede afspraken over de beperking van felle reclame-uitingen, banners, vlaggen en naamborden kan een gemeenschappelijke aanpak versterken.

Bergstraat 14-16

Door het subtiel opnemen van reclame en benaming in de plint, komt de historische architectuur weer in beeld en wordt deze niet meer overstraald door commerciële uitingen.

8 Winterterrassen transparant vormgeven

De diversiteit in het uiterlijk van de winterterrassen in grootte, in hoogte, in constructiewijze en in materiaaltoepassing resulteert in een rommelig straatbeeld en verhult de kwaliteit van de panden. De inzet van de nieuwe winterterrassen regel is het specifiek ontwerpen van winterterrassen die recht doen aan de kwaliteit van het pand en het straatbeeld.

Aanbeveling

De winterterrassen moeten zo luchtig en transparant mogelijk ontworpen worden. Het dak van het winterterras moet van glas zijn. De stijlen van de glaspuien dienen het gevelritme van het pand over te nemen. Hierdoor blijft de gevel altijd zichtbaar. De puien een winterterras zijn verticaal opgebouwd uit een oneven verdeling, waardoor het winterterras zelf altijd symmetrisch en een centrale entree heeft. Winterterrassen moeten als maatwerk ontworpen worden passend bij de karakteristiek van het pand en de compositie van de gevel.

Roerkade 3

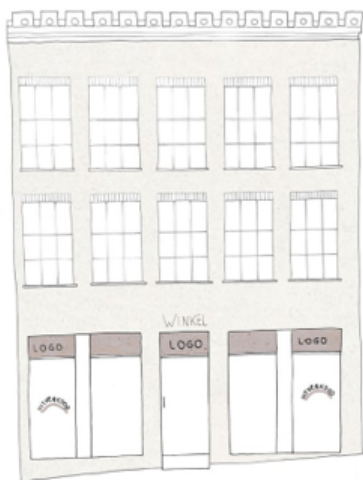
Het winterterras aan de Roerkade heeft een nieuwe verdeling, uitgelijnd met de indeling van het pand. Door te kiezen voor een lichte en open uitstraling is ook de gevel zichtbaar.



HUDIG
Beeld: Pandenbank, Roermond



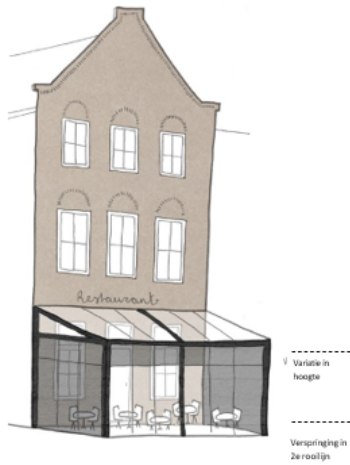
HUDIG
Tekening



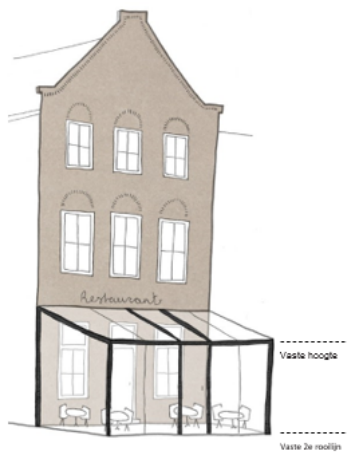
DENKRICHTING
Tekening



HUIDIG
Beeld: Bron onbekend



HUIDIG
Tekening



DENKRICHTING
Tekening



WILDGROEI AAN WINTERTERRASSEN

De fotoreeks toont een selectie aan winterterrassen in de binnenstad van Roermond. Opvallend is de diversiteit in terrassen, maar een overkoepelend resultaat; geen zicht op de plint en een verrommeld straatbeeld.

9 sfeervol verlichten van gevels

In de avond en tijdens donkere dagen is straatverlichting belangrijk in de winkelstraat. Er is veel winst te halen in het type en de afstemming van de verlichting in de openbare ruimte.

Sfeerbeeld

De verlichting van de winkelatalages en de winkelgevels dragen bij aan de algehele sfeerverlichting in de straat. Bijzondere gevelelementen kunnen worden aangelicht met spots en strijklicht. De etalages kunnen ook na sluitingstijd verlicht blijven. Letters op de gevels mogen subtiel aangelicht worden met bijvoorbeeld licht van achteren. De afstemming van winkellicht en openbare verlichting zal veel sfeer genereren zonder extra kosten.

Stationsplein 17

De Synagoge in de Hamstraat is een markant monument in de straat. Door het aanlichten van bijzondere details komt dit pand tot zijn recht.

10 Beheersen van kleur- en materiaalgebruik

De beeldkwaliteit van het pand oogt druk en rommelig wanneer er een veelvoud van materialen en felle kleuren gebruikt worden. Het pand valt uit de toon ten opzichte van aangrenzende panden. Het ritme van de gevel is niet leesbaar.

Aanbeveling

De gevel van het pand wordt beschouwd als een geheel object in plaats van losse onderdelen. Het samenspel creëert rust en licht op een genuanceerde manier accenten uit. De keuzes voor materiaal en kleurgebruik liggen zo dicht mogelijk bij de originele sfeer van het pand en haar directe omgeving. Natuurlijke kleuren en materialen zijn hierbij denkbaar.

Stationsplein 17

De kleuren van de baksteen, de luifel en raamkozijnen aan het Stationsplein zijn genuanceerd, waardoor de kenmerkende details naar voren komen.



HUDIG
Beeld: Pandenbank, Roermond



HUDIG
Tekening



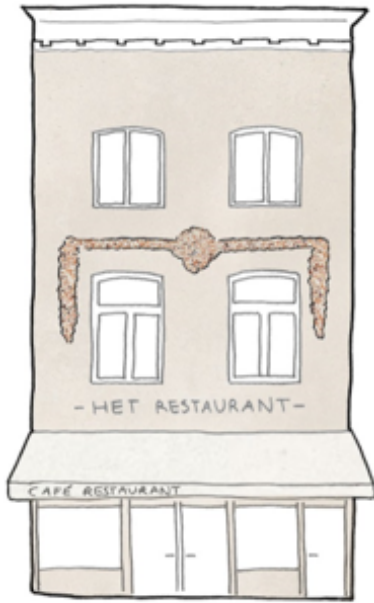
DENKRICHTING
Tekening



HUIDIG
Beeld: Pandenbank, Roermond



HUIDIG
Tekening



DENKRICHTING
Tekening



OVERHOEKSE ORIENTATIE
VERSTERKEN

WINTERTERRASSEN
TRANSPARANT
VORMGEVEN

BEHEERSEN
VAN KLEUR-EN

WAARDEVOLLE
DETAILS
KOESTEREN

SFEERVOL
VERLICHTEN
VAN GEVELS



LUIFELS EN
ZONWERING
AFSTEMMEN

IEDER PAND EEN
EIGEN GEZICHT
GEVEN

TERUGHOUDENDE
RECLAME-UITING
BEVORDEREN

INTERIEUR
ZICHTBAAR
HOUDEN

GEVELS OP
DE GROND
ZETTEN

ALLE REGELS OP EEN RIJ

Overzicht van de 10 gouden regels voor het herstellen van gevels

Denkrichting

Hamstraat 36 is één van de panden die leeg staat. Door middel van een sfeerimpressie laten we de toepassing van meerdere regels voor het herstellen van gevels zien.

Sfeerbeeld

De oude pui is vervangen door een plint die beter aansluit bij de bovengelige verdiepingen. Hierbij zijn de volgende regels toegepast:

1. Waardevolle details koesteren,
2. Ieder pand zijn eigen gezicht geven,
3. Terughoudende reclame-uiting en
4. Een zichtbaar interieur.
5. De gevel op de grond gezet



HUIDIG BEELD

Leegstand in winkelpand op Hamstraat 36 voor toepassing gouden regels



DENKRICHTING

Tien gouden regels toegepast in gevelbeeld dat aansluit op cultuurhistorische binnenstad. Deze gevel heeft een brede winkelpui met extra toegangsdeur naar bovenwoning.



DENKRICHTING



Tien gouden regels toegepast in gevelbeeld dat aansluit op cultuurhistorische binnenstad. De plint sluit meer aan op de identiteit van het gebouw en biedt ruimte voor wonen in de plint.