

Initiatiefvoorstel Zwols Gevelfonds

Samen investeren in de kwaliteit van de Zwolse historische binnenstad



(Foto: HCO Diezerstraat 1976)

*“Een klasseuitstraling voor je winkelpand en daarmee voor het hele winkelgebied.”
(wethouder Joon, Apeldoorn)*

Inhoud

- Inleiding
- Uitdaging
- Doel
- Gewenste resultaat
- Aanpak
- Een Zwols Gevefonds
 - Wat is het?
 - De criteria
 - Deregulering
- Financieel
- Evaluatie
- Voorstel aan de raad

Inleiding

Zwolle is een prachtige stad en in de binnenstad is op veel plaatsen de rijke historie van onze stad duidelijk zichtbaar. Zwollenaren zijn er trots op! Inwoners en bezoekers beleven de historische binnenstad als zij de stad in komen langs de grachten die in stervorm om de binnenstad heen liggen, als zij de Peperbus vanuit de verte al zien staan als baken van Zwolle en als zij de binnenstad ingaan via de Sassenpoort. Ook beleef je de historische binnenstad op straat, door oude gebouwen en prachtige winkelpanden. De historische binnenstad is bijzonder, onderscheidend en aantrekkelijk. De verhalen uit onze geschiedenis worden verteld door de gebouwen. De historische binnenstad willen we graag verder versterken en bestendig maken voor de toekomst. Niet alleen omdat de gebouwen sfeer brengen en identiteit aan onze binnenstad geven, maar ook omdat investeren in erfgoed rendabel is. We koesteren de kwaliteit van onze binnenstad en denken deze verder te kunnen versterken met een Zwols Gevefonds. Wat dat is leggen we uit in dit initiatiefvoorstel.

Uitdaging

Als je door de Zwolse binnenstad loopt en omhoog kijkt zie je veel prachtige panden, uit ruim zeven eeuwen aan geschiedenis. De oudst bekende stenen huizen van Zwolle dateren uit het tweede kwart of midden van de 14^{de} eeuw, oudste delen Bethlehemkerk 1307. Veel panden zijn uniek en waardevol en diverse panden hebben zelfs de status van Rijksmonument of Gemeentelijk monument. De kwaliteit van de binnenstad komt voor een groot deel tot uitdrukking in de panden in de binnenstad. Helaas is de kwaliteit die we zien als we omhoog kijken vaak niet beleefbaar op straatniveau. Daar waar mensen zijn, waar ze winkelen en genieten van de Zwolse horeca, is het lastig de panden te ervaren. De boven- en onderzijde van de gevels zijn vaak niet in evenwicht. Er is als het ware een knip gemaakt in de panden door luifels en puien die geen onderdeel uit lijken te maken van het pand:



Voorbeelden van panden waar de kwaliteit van de bovenzijde niet beleefd wordt op straatniveau.

Panden die nog wel hun originele uitstraling hebben gehouden zijn een verrijking voor de winkelstraat en de kwaliteit straalt ook af op de winkels die in die panden gevestigd zijn. Deze panden zijn de ankerpunten in onze binnenstad. Ze maken Zwolle uniek en laten de bezoeker de kwaliteit ervaren die Zwolle te bieden heeft. Ze maken de unieke waarde die de Zwolse binnenstad heeft zichtbaar.

Onze uitdaging is om ervoor te zorgen dat deze waarde ook in de straten op loopniveau (of: ooghoogte) ervaren kan worden. Verschillende andere steden hebben laten zien dat dit lukt met een gevelfonds. Zo'n fonds (dat niet alleen uit geld bestaat, maar daar gaan we verderop in dit voorstel dieper op in) kan de gewenste kwaliteitsimpuls geven aan de binnenstad. Met zo'n fonds investeren gemeente, pandeigenaren en winkeliers samen in de uitstraling en schoonheid van de stad. Zij zijn, samen met de Zwolse inwoners en de bezoekers, de winnaars van de kwaliteitsimpuls die het oplevert:

- Pandeigenaren: aantrekkelijkheid van pand en daarmee de waarde stijgt.
- Gemeente: aantrekkelijke binnenstad is een prettige ervaring voor elke inwoners en draagt bij aan imago van Zwolle. Niet alleen panden krijgen impuls, maar hele gebied.
- Winkeliers: Een aantrekkelijke stad trekt meer bezoekers en daarmee potentiële klanten, een kwalitatief hoogwaardige toegang draagt bij aan het imago van de winkel.
- Zwollenaren/bezoekers: genieten, winkelbeleving, herhaalbezoeken, beleven historie etc.

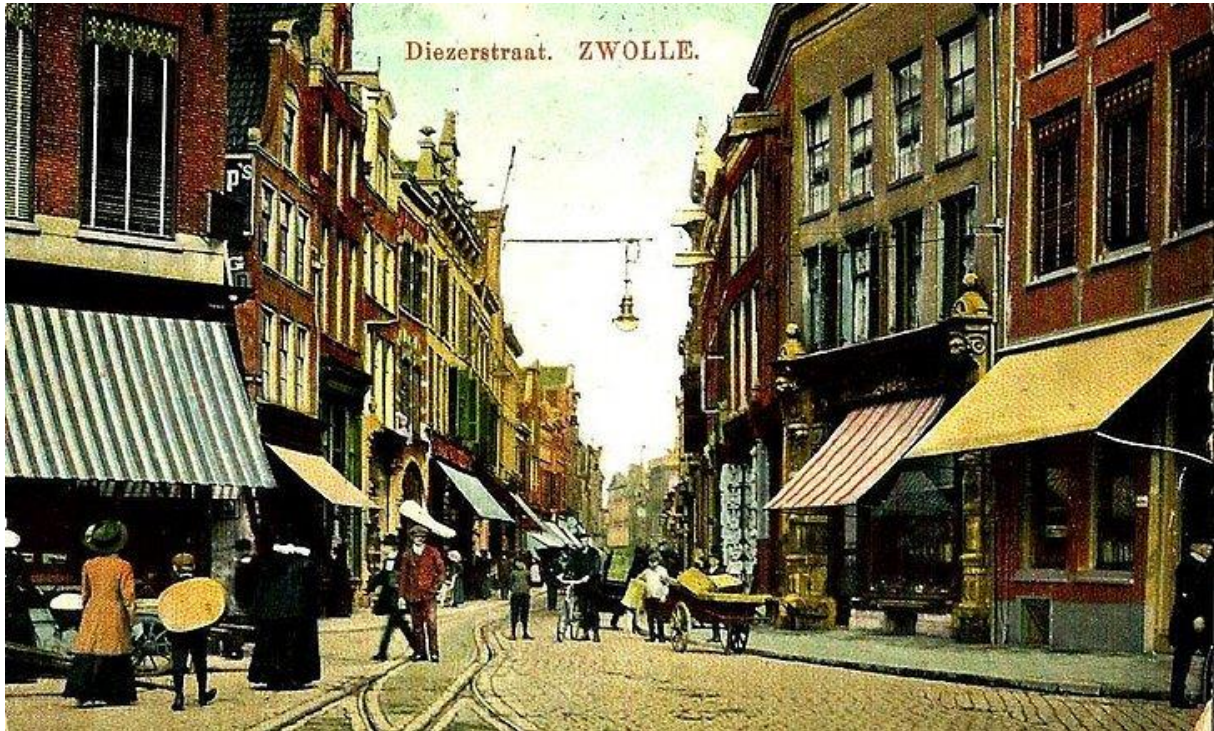
Doel

Versterking van de beeldkwaliteit en economische kracht in de Zwolse binnenstad en het beleefbaar maken van de kwaliteit van panden op straatniveau.

Gewenst resultaat

- Meer panden met puien die de cultuurhistorische kwaliteit van het pand op straatniveau zichtbaar maken.
- Meer kennis en enthousiasme bij pandeigenaren en winkeliers om hun pand op zodanige manier aan te pakken dat het:
 1. Bijdraagt aan een aantrekkelijk winkelbeleving van hun pand

2. Bijdraagt aan een aantrekkelijke Zwolse binnenstad en de cultuurhistorische waarde daarvan.
3. De Zwolse cultuurhistorie beter zichtbaar wordt.



(Beeld uit het archief van HCO, Diezerstraat 1919)

Aanpak

Om te komen tot dit initiatiefvoorstel hebben we als eerste twee experts gevraagd op het gebied van architectuur, beeldkwaliteit en cultuurhistorie. Zij hebben met ons meegewerkt aan de voorbereiding van dit voorstel. Na gesprekken over en bezoeken aan gemeenten die al een gevelfonds hebben, zijn we gestart met het organiseren van een bijeenkomst binnen het programma van de Zwolse Architectuurbijeenkomst 2018 waar verschillende inwoners, professionals en politieke partijen aanwezig waren. Hier hebben we geïnventariseerd waar een mogelijk Zwols Gevelfonds aan zou moeten voldoen om succesvol te kunnen zijn. Na de zomervakantie hebben we dezelfde sessie gedaan bij CityCentrum om te horen wat binnenstadondernemers ervan vonden en wat voor hen belangrijk is als het gaat om hun winkel en/of panden. Vervolgens hebben we ook met de afdeling Monumentenzorg gesproken van de afdeling Zwolle. Uit alle gesprekken kwamen een aantal belangrijke zaken naar voren:

- Het Zwols Gevelfonds zou moeten leiden tot versnelling van processen rond vergunningsaanvragen (deregulering);
- Een financiële bijdrage zou ondernemers helpen om de gewenste kwaliteit te realiseren;
- Naast de financiën is een proactief en enthousiast adviesteam een belangrijk onderdeel voor het succes;
- Het gaat altijd om maatwerk (geen pand is gelijk, geen ondernemer kan hetzelfde realiseren).

Een Zwols Gevelfonds

Het Zwolse Gevelfonds geeft naast een financiële bijdrage geld als stimulans voor de initiatiefnemer, ook invulling aan de behoefte aan inhoudelijke ondersteuning. Dit willen we net als in Apeldoorn doen in de vorm van handreikingen, om beelden te laten zien die het

verhaal vertellen maar ook kunnen inspireren. Deze handreikingen zou je als kader aan een financiële regeling kunnen koppelen. Je hebt immers wel houvast nodig op het moment dat je een subsidie verleent.

Een gevelfonds zoals wij dat voorstellen heeft dan de volgende taken:

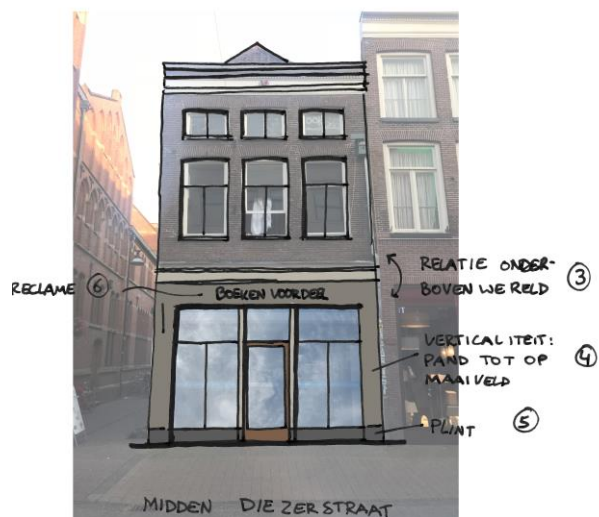
1. *Samenwerking* tussen team van experts en ondernemers
2. *Advies en meedenken* door team met ondernemers
3. *Financiële bijdrage* aan plannen voor verbetering puien van panden in Zwolse binnenstad

Samenwerking

In andere gemeenten is het Gevelfonds een succes omdat het bekend is bij ondernemers en zij het team van het Gevelfonds kennen. Dit team gaat actief met pandeigenaren en winkeliers praten en laten letterlijk zien wat er mogelijk is met hun pand en welke kansen hun pand biedt. Ook erfgoedverenigingen, Historisch Centrum Overijssel en gidsen willen we betrekken bij om het verhaal te vertellen van de cultuurhistorie. Zij hebben een belangrijke rol als het gaat om het kweken van waardering voor de historische gevels.

Advies en meedenken

Ondernemers maken zelf plannen om hun gevel aan te pakken. Soms met een aannemer, soms met een architect of op een andere manier. Het is belangrijk dat het Gevelfondsteam weet dat er plannen aan komen of liggen zodat zij hierop in kunnen spelen. Samen met de ondernemer kan het team bekijken wat er aan extra kwaliteitsimpuls mogelijk is en wat de bijdrage uit het fonds kan zijn. Op inspirerende wijze laat het team zien wat er mogelijk is en hoe je de gevel een kwaliteitsimpuls kan geven. Het team geeft hulp bij historisch onderzoek, bouwtechnische zaken en de aanvraag voor de subsidie door adviseurs cultuurhistorie en stedenbouw, gaat in het begin actief op pad en blijft dat ook doen, en laat zien hoe plannen aan kwaliteit winnen.



Tekening: Pieter Diks

Financiële bijdrage

Als plannen voldoen aan de criteria komen zij in aanmerking voor een financiële bijdrage. Voorwaarde is dat er meer verticale eenheid tussen de beeldkwaliteit van het pand en de winkelpui ontstaat.

De bijdrage wordt gebaseerd op de werkelijk gemaakte kosten en is bedoeld voor gevelaanpassingen van historische panden in de binnenstad.

Belangrijk is om de regeling zo simpel en toegankelijk mogelijk te maken (geen ingewikkelde berekeningen, openstellen voor eigenaren én huurders). Ons voorstel zou zijn:

- € 10.000 bijdrage van maximaal 50% vanuit de gemeente
- bijdrage berekenen op basis van een strekkende meter gevel (bv € 1.500 per strekkende meter)
- met een maximum van € 10.000

Daarnaast denken wij aan een kleine reservering voor het leveren van een bijdrage aan het herstel van bijzondere elementen in de gevel boven de pui. Denk hierbij aan een erkers, koepels, typische decoraties, etc. Gedacht wordt aan max. € 5.000 per gevel.

De criteria om in aanmerking te komen

Eigenaren (en als gebruiker aanvraag doet de gebruiker) in het centrum die hun pui willen verbeteren kunnen in aanmerking komen voor de subsidieregeling gevelverbetering.

Eigenaren komen in aanmerking voor een bijdrage als de winkelpui op de begane grond gaat passen bij de vaak nog historische bovenverdiepingen. De plannen voor gevelverbetering moeten een kwaliteitsslag inhouden.

Denk hierbij aan:

- indeling van de pui,
- materiaalgebruik,
- verwijderen van storende historisch niet waardevolle luifels,
- kleurstelling,
- reclame-uitingen,
- behoud/herstellen/reconstrueren van historisch waardevolle pui of details (welke dit zijn moet het team uitwerken).

Het team beoordeelt op basis van vooraf helder gestelde criteria (die in de handreiking uitgewerkt worden) of er voldoende kwaliteitsslag wordt behaald en er dus recht is op subsidie.

Deregulering

In de praktijk blijkt goedkeuring gevelfonds tot een positief welstandsadvies te leiden, wat de vergunningprocedure snel laat verlopen. De vergunning kan dan binnen twee in plaats van acht weken verstrekt worden mits ook welstand betrokken is door het team.

Financieel

Een Zwols Gevelfonds bestaat uit verschillende onderdelen. Zo is er een team nodig dat ondernemers proactief benaderd en adviseert. Dit team bestaat uit drie mensen: een cultuurhistoricus, een stedenbouwkundige en monumenten/restauratiedeskundige. De eigenaar heeft zelf vaak al een architect. Dit team is aanwezig bij bijeenkomsten van ondernemers en zorgt dat ze gekend worden en benaderbaar zijn. Het is lastig in te schatten hoe veel tijd dit kost omdat het per pand erg kan verschillen. In Apeldoorn is de ervaring dat het per pand ongeveer 10 uur per persoon kost.

Naast de benodigde uren willen we een aantal toegankelijke communicatiemiddelen inzetten zoals een folder/handreiking met daarin een omschrijving van de mogelijkheden van het Zwols Gevelfonds en een website (als onderdeel van een andere website, bijvoorbeeld die van de Gemeente Zwolle of CityCentrum).

Bovenop deze kosten komt de bijdrage aan de kosten van de gevelverbetering en aanloopkosten van circa € 5.000.

Wij stellen voor om te starten met € 100.000 per jaar uit het Stadsontwikkelfonds voor de komende vijf jaar (elk jaar € 100.000) en daarna te evalueren. Hieruit worden, naast het geld voor de gevelverbeteringen, ook de uren van het team en de communicatie betaald.

Dit fonds is niet bedoeld om de komende jaren de binnenstad op stel en sprong te verbouwen. De laagdrempelige beschikbaarheid van kennis en geld moeten er wel voor zorgen dat ondernemers die hun winkelpand willen aanpakken dat kunnen doen op een manier die de uitstraling van de stad Zwolle voor nu en in de toekomst versterkt.

Afbakening

In principe zou een dergelijk fonds op veel verschillende plaatsen in de binnenstad van toegevoegde waarde kunnen zijn. Ons voorstel is, om het fonds in eerste instantie primair beschikbaar te stellen voor de binnenstad. Dit is het gebied waar de grootste winst te behalen is.

Evaluatie

Na vijf jaar willen we evalueren om te bepalen of het Zwols Gevelfonds daadwerkelijk bijdraagt aan een kwaliteitsimpuls voor de binnenstad en genoemde resultaten. Daarin wordt meegenomen de tevredenheid van pandeigenaren en winkeliers en de hoeveelheid gerealiseerde puin. We kunnen dan ook kijken of het gekozen gebied passend is of dat uitbreiding mogelijk is.

Voorstel aan de raad

Om het college op te dragen een Zwols Gevelfonds te realiseren dat ingaat op 1 september 2019. Hier € 100.000 per jaar voor beschikbaar te stellen voor de komende vijf jaar en daarna te evalueren.

Dankwoord

D66 Zwolle bedankt iedereen die aan dit voorstel heeft meegewerkt of advies heeft gegeven: Tessa Stahlie van Het Oversticht, Pieter Diks van De Bruin architecten, Gerard van Dooremolen en de mensen van het bestuur van het CityCentrum, Henry Kranenburg en Henk van der Werf van de afdeling Erfgoed/Monumentenzorg van de gemeente Zwolle en de aanwezigen tijdens de sessie die we organiseerden tijdens de Zwolse Architectuur Biënnale 2018.

Bijlage 1 Voorbeelden

Meppel Gevelfonds

<https://hetoversticht.nl/nieuws/28/gevelfonds-werpt-eerste-vruchten-af-in-meppel>

Apeldoorn

<https://www.apeldoorn.nl/gevelfonds>

<https://www.ad.nl/apeldoorn/gevelfonds-is-een-gouden-vondst~a0ff8fcb/>

Weert

Zeist

Hengelo

<https://www.hengelo.nl/ondernemen/Huisvesting-en-bedrijventerreinen/Binnenstad-puienspreekuur-en-gevelfonds.html>

Haaksbergen

Ommen

Rheden

Hilversum

Velsen

https://www.velsen.nl/sites/default/files/Winkelfonds%20raadsverordening_0.pdf