

Nadere regels versterking centrum Winsum 2017

Burgemeester en wethouders van de gemeente Winsum;

Gelet op

- het bepaalde in artikel 4.2 van de Algemene Wet Bestuursrecht, artikel 149 van de Gemeentewet;
- de Algemene Subsidie Verordening gemeente Winsum 2011;

Gezien

-het vastgestelde detailhandelsbeleid van 2003, geactualiseerd in 2008 en in 2015, waarin een ruimtelijke structuur met 2 polen beoogd wordt;

Overwegende

- dat het kernwinkelgebied in het compacte beschermde dorpsgezicht van de oude kom van Winsum verspreid maar nog wel aaneengesloten gelegen is, in voornamelijk de Hoofdstraten van de tweelingwierdedorpen Obergum en Winsum (zie bijlage);
- dat het dorp Winsum door dit historische centrum als enige in de regio een dorp is met specifieke aantrekkingskracht;
- dat het, om de 2 polenstructuur te realiseren, wenselijk is dat het winkelgebied zich compacter ontwikkelt tussen de noordelijke en zuidelijke pool en niet decentraal ten zuiden daarvan in stand blijft;
- dat het wenselijk is om de ondernemers in het transitiegebied te stimuleren in de realisatie van het hierboven geformuleerde beleidsdoel door hen te faciliteren bij het verplaatsen van hun bedrijf of verbeteren van hun nieuwe bedrijfspand;
- dat er al lange tijd gewerkt wordt aan realisatie van het hierboven geformuleerde beleidsdoel via de geëigende wegen zoals het bestemmingsplan en vastgoedbeleid;
- dat er inmiddels leegstand ontstaat, de Hoofdstraat Obergum qua branchering niet de beoogde ontwikkeling doormaakt en daarmee op dit moment onvoldoende de verbinding vormt tussen beide polen;

b e s l u i t e n :

de "nadere regels versterking centrum Winsum 2017 " vast te stellen.

Hoofdstuk 1 Begripsbepalingen en doelstelling

Artikel 1 Begripsbepalingen

- Bestaande onderneming: iedere bestaande onderneming die op het moment van aanvraag van subsidie in het kader van deze nadere regels minimaal al 2 jaar rechtmatig gevestigd is in Winsum;
- Branches: een groep ondernemingen die tot dezelfde handelsindeling (Locatus) behoren;
- Detailhandel: het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor (eigen) gebruik, verbruik of aanwending, die vooral als particulier handelen;
- Detailhandel ondersteunende dienstverlening en horeca: dienstverlening (met baliefunctie zoals een kapper) en (dag-)horeca die de detailhandelsstructuur ondersteunt;
- De-minimis steun: steun die naar de normen van de Europese Commissie door decentrale overheden aan een onderneming die over een periode van drie belastingjaren niet hoger is dan de de-minimisdrempel (2017: € 200.000). Deze steun behoeft derhalve niet gezien te worden als staatssteun;
- Eigenaar: de natuurlijke - of rechtspersoon die zakelijk gerechtigd is met betrekking tot een onroerende zaak en het in zijn macht heeft de feitelijke bestemming van deze onroerende zaak met medewerking van de overheid te herzien;
- Kernwinkelgebied: het gebied binnen het centrum van Winsum, zoals rood omlijnd op de kaart (zie bijlage 1), gebaseerd op het Haltermodel, waarvan de gemeenteraad in haar vergadering van 11 oktober 2016 heeft besloten het model te faciliteren;

- h. Leegstaand vastgoed: een vastgoedobject gelegen binnen het kernwinkelgebied dan wel transformatiegebied dat leeg staat of binnen een jaar vanaf datum aanvraag subsidie in het kader van hoofdstuk 3 of 4 van deze nadere regels leeg komt te staan;
- i. Levensvatbare detailhandelonderneming; een onderneming die naar genoegen van het college aan kan tonen dat er voldoende omzet wordt behaald en winst wordt gemaakt om een aanvaardbaar inkomen aan te onttrekken;
- j. Ondernemer: de natuurlijke- of rechtspersoon die een onderneming drijft;
- k. Onderneming: een detailhandelsvestiging waaruit minimaal een aanvaardbaar inkomen wordt genoten;
- l. Transformatiegebied: het gebied en de objecten binnen de woonplaats Winsum, zoals gearceerd op de kaart (bijlage 1), gebaseerd op het Haltermodel, welke door de gemeenteraad is vastgesteld op 11 oktober 2016.
- m. Vastgoedverbeteringsplan: een plan voor het verbeteren van een vastgoedobject in het kernwinkelgebied van Winsum, waarmee een beter verhuurbaar vastgoedobject ontstaat en het plan om een vastgoedobject gelegen in de transformatiezone, te transformeren naar een bestemming niet zijnde detailhandel of detailhandelondersteunende dienstverlening/horeca.
- n. Het college: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Winsum;
- o. De stuurgroep: de stuurgroep centrumplan Winsum zijnde de door het college ingestelde stuurgroep centrumplan Winsum, bestaande uit een onafhankelijke voorzitter, een centrummanager, een projectmanager, twee wethouders, en twee bestuurders of vertegenwoordigers van ondernemersvereniging Winsum.
- p. Bouwkundig adviesbureau: een door de gemeente aangewezen deskundig en gespecialiseerd bouwkundig bureau dat belast is met het uitvoeren van de intakescan.
- q. Intakescan: de door het bouwkundig adviesbureau uitgevoerde scan, waarin objectief vastgesteld is welke maatregelen en bijbehorende kosten noodzakelijk zijn om betreffende object geschikt te maken voor detailhandel of detailhandel ondersteunende detailhandel/horeca in het kernwinkelgebied, passend in het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitplan centrum Winsum. Dan wel te transformeren naar een functie niet zijnde detailhandel in het transformatiegebied.
- r. Stedenbouwkundig plan: vertaling van het functionele haltermodel naar een stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitplan dat in woord en beeld de gewenste situatie in centrum Winsum beschrijft.
- s. Ontwikkellocaties: die locaties in het kernwinkelgebied, die door middel van een zelfstandige ontwikkeling tot vastgoedverbetering komen. De daarmee gemoeide investeringen zijn hoger dan de in deze nadere regels opgenomen norm in lid e en vallen daarmee niet onder deze nadere regels.

Artikel 2: Doelstelling

Deze nadere regels hebben als doelstelling de ruimtelijk-economische (winkel)structuur in het centrum van Winsum te versterken. Dit doel kan nagestreefd worden door onder meer het beschikbaar stellen van subsidie voor concentratie van detailhandel en verbetering van de profilering/presentatie van bestaande ondernemingen in het kernwinkelgebied en door het stimuleren van herontwikkeling, functiewijziging en het verbeteren van de gebruiksmogelijkheden van leegstaand vastgoed. Het gevolg van het gebruik maken van subsidie voor de transformatie van panden in het transformatie gebied, zal een wijziging van de bestemming betekenen.

Hoofdstuk 2 Intakescan

Artikel 3: Intakescan

- 1.1 Vastgoedeigenaren in het centrumgebied van Winsum kunnen voor de beoogde verbetering of transformatie van hun vastgoed een intakescan aanvragen bij het college.
- 1.1 De intakescan wordt uitgevoerd door een door het college aangewezen onafhankelijk bouwkundig bureau.
- 1.2 De intakescan maakt maatregelen en bijbehorende kosten inzichtelijk die nodig zijn om vastgoed in het kernwinkelgebied binnen de kaders van het stedenbouwkundig plan gereed te maken voor de functie detailhandel en detailhandelondersteunende dienstverlening/horeca.
- 1.3 De intakescan maakt duidelijk of de beoogde maatregelen passen binnen het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitplan, en passen binnen de in het bestemmingsplan vertaalde juridische status van het beschermde dorpsgezicht of daarbinnen passend kan worden gemaakt, en of de beoogde maatregelen de retailfunctie van het vastgoed daadwerkelijk versterkt.
- 1.4 De intakescan maakt maatregelen en bijbehorende kosten inzichtelijk die nodig zijn voor vastgoed in het transformatiegebied om deze te transformeren van detailhandel naar een bestemming die detailhandel en detailhandel ondersteunende horeca en dienstverlening uitsluit.

Artikel 4: Voorwaarden

- 1.1 Een intakescan kan alleen aangevraagd worden door een pandeigenaar waarvan het pand in het kernwinkelgebied, dan wel in het transformatiegebied ligt;
- 1.1 Een intakescan kan niet worden aangevraagd voor de ontwikkellocaties;
- 1.2 Indien er een vastgoedverbeteringssubsidie wordt toegekend voor het betreffende object, worden de kosten van de intakescan verrekend met de toegekende subsidie.

Artikel 5: Aanvraag intakescan

Een intakescan kan alleen middels het daarvoor bestemde aanvraagformulier "intakescan" inclusief alle gevraagde bijlagenaangevraagd worden bij het college.

Artikel 6: Beoordeling aanvraag intakescan

Het college besluit zo spoedig mogelijk maar in ieder geval binnen 4 weken na ontvangst van de aanvraag over de toewijzing van de intakescan.

Hoofdstuk 3 Vastgoedverbeteringssubsidie

Artikel 7: Vastgoedverbeteringssubsidie

- 7. 1 Vastgoedverbeteringssubsidie kan worden toegekend ten behoeve van het transformeren of optimaliseren van vastgoed passend binnen het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitplan centrum Winsum.
- 7. 2 De vastgoedverbeteringssubsidie bestaat uit een vergoeding aan de eigenaar voor het optimaliseren van zijn vastgoed om de functie detailhandel en detailhandelondersteunende dienstverlening/horeca in het kernwinkelgebied te faciliteren of om de functie detailhandel en detailhandelondersteunende dienstverlening/horeca te transformeren in het transformatiegebied, passend binnen het vigerende bestemmingsplan.
%1.1 De subsidie wordt betaald aan de eigenaar die zijn vastgoed in het kernwinkelgebied van Winsum transformeert of geschikt maakt voor detailhandel en detailhandelondersteunende dienstverlening/horeca en eigenaren die hun vastgoed in het transformatiegebied transformeren naar een functie niet zijnde detailhandel en detailhandelondersteunende dienstverlening/horeca. De subsidie bestaat uit een bijdrage van tweederde van de totale investering met een maximum van € 200.000,-.

Artikel 8: Voorwaarden vastgoedverbeteringssubsidie

- 8. 1 Vastgoedverbeteringssubsidie wordt uitsluitend toegekend als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 - a. Er een intakescan conform hoofdstuk 2 van deze nadere regels is uitgevoerd
 - b. Er uit de intakescan blijkt dat de aangevraagde maatregelen passen binnen het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitplan en passen binnen de in het bestemmingsplan vertaalde juridische status van het beschermde dorpsgezicht.
 - c. Per vastgoedobject kan maximaal eenmaal subsidie worden genoten voor het opstellen van een vastgoedverbeteringsplan zoals bedoeld onder artikel 1 lid m.
 - d. Onder de aangevraagde maatregelen passend binnen het stedenbouwkundig plan kunnen worden gerekend; planontwikkelingskosten, sloopkosten, (her)bouwkosten, kosten voor gevelverfraaiing- en -herstel, kosten voor terugbrengen (historische) elementen conform beeldkwaliteitplan, inrichtingskosten en advieskosten.
- 8. 2 Indien er sprake is van transformatie in het transformatiegebied, worden de volgende op artikel 8.1 aanvullende voorwaarden gesteld:
 - a. De eigenaar dient voor wat betreft een aanvraag van vastgoedverbeteringssubsidie als beschreven in artikel 7 middels een haalbaarheidsonderzoek te onderbouwen dat het vastgoed na transformatie exploitabel is;
 - b. De bestemming van het te transformeren pand dient niet detailhandel te zijn;
 - c. De eigenaar dient, voor zover redelijkerwijs voor uitvoering van deze nadere regels noodzakelijk, desgevraagd inzage te geven in zijn boeken en bescheiden c.q. accountantsverklaring.

Artikel 9: Aanvraag vastgoedverbeteringssubsidie

- 1.1 Een aanvraag kan alleen middels het daarvoor bestemde aanvraagformulier "vastgoedverbeteringssubsidie" inclusief alle gevraagde bijlagen aangevraagd worden bij het college.
- 1.1 De aanvraag moet worden ingediend voordat met activiteiten wordt gestart die tot subsidievaststelling kunnen leiden.

Artikel 10: Beoordeling aanvraag vastgoedverbeteringssubsidie

10. 1 De stuurgroep adviseert het college inzake de aanvraag;
10. 2 Het college besluit zo spoedig mogelijk maar in ieder geval binnen 4 weken na ontvangst van de aanvraag, mits de aanvraag ontvankelijk is.

Hoofdstuk 4 Verplaatsingssubsidie

Artikel 11: Verplaatsingssubsidie

11.1 Verplaatsingssubsidie kan worden toegekend ten behoeve van de verplaatsing van een buiten het kernwinkelgebied gelegen bestaande levensvatbare detailhandelonderneming, detailhandel ondersteunende horecazaak of detailhandel ondersteunende onderneming in de dienstverlening;

11.2 De subsidie wordt betaald aan de ondernemer die zijn onderneming verplaatst naar het Kernwinkelgebied van Winsum, en bestaat uit een bijdrage voor herinvesteringen en verplaatsingskosten van tweederde van de totale investering met een maximum van € 50.000,-.

11.3 Indien de eigenaar tevens gebruiker is die ook gebruik maakt van een verplaatsingssubsidie, is het maximum van beide subsidies gezamenlijk nooit hoger dan de in artikel 1 lid e genoemde norm.

Artikel 12: Voorwaarden verplaatsingssubsidie

Verplaatsingssubsidie wordt uitsluitend toegekend als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan met in achtneming van artikel 4:71 van de AWB:

- a. De ondernemer beëindigt de onderneming op de locatie buiten het kernwinkelgebied en vestigt de onderneming tot minimaal 2 jaar na verplaatsing, gerekend vanaf de ingebruikname van het pand, op de nieuwe locatie.
 - b. Het is de ondernemer niet toegestaan binnen vijf jaar na de verplaatsing een detailhandels onderneming, detailhandel ondersteunende horecazaak of detailhandel ondersteunende onderneming in de dienstverlening te starten buiten het kernwinkelgebied, zonder toestemming van het college.
- b. De branche van de onderneming mag binnen 2 jaar na de verplaatsing, gerekend vanaf de officiële opening van het pand, niet fundamenteel gewijzigd worden zonder toestemming van het college;
- c. De eigenaar dient, voor zover redelijkerwijs voor uitvoering van deze nadere regels noodzakelijk, desgevraagd inzage te geven in zijn boeken en bescheiden c.q. accountantsverklaring;
- d. Voor iedere beëindiging met verplaatsing kan maximaal eenmaal subsidie worden genoten in het kader van deze nadere regels.

Artikel 13: Aanvraag verplaatsingssubsidie

1.1 Een aanvraag kan alleen middels het daarvoor bestemde aanvraagformulier "verplaatsingssubsidie" inclusief alle gevraagde bijlagen aangevraagd worden

1.1 De aanvraag moet worden ingediend voordat met activiteiten wordt gestart die tot subsidievaststelling kunnen leiden.

Artikel 14: Beoordeling aanvraag verplaatsingssubsidie

14.1 De stuurgroep adviseert aan het college over de aanvraag;

1.1 Het college besluit zo spoedig mogelijk maar in ieder geval binnen 4 weken na ontvangst van de aanvraag over de aanvraag, mits de aanvraag ontvankelijk is.

Hoofdstuk 5 Afhandeling subsidieaanvragen

Artikel 15: Datum van indiening

15. 1 Aanvragen worden in volgorde van datum van indiening afgehandeld.
15. 2 De raad stelt het subsidieplafond vast. Subsidie wordt geweigerd voor zover door verstrekking van de subsidie het subsidieplafond zou worden overschreden.

Artikel 16: Aanvraag tot vaststelling subsidie

16. 1 De subsidieontvanger dient een aanvraag tot vaststelling in bij het college uiterlijk 8 weken na afloop van de activiteit of het tijdvak waarvoor de subsidie is verleend;

16. 2 De aanvraag tot vaststelling bevat:

- a. een inhoudelijk verslag, waaruit blijkt dat de activiteiten waarvoor de subsidie is verleend, zijn verricht;
- b. een overzicht van de activiteiten en de hieraan verbonden uitgaven en inkomsten (financieel verslag of jaarrekening);
- c. een balans van het afgelopen subsidietijdvak met toelichting.

16. 3 Het college kan bepalen dat ook andere, of minder dan, de in dit artikel bedoelde gegevens en bescheiden die voor de vaststelling van belang zijn, worden overlegd.

Artikel 17 Vaststelling subsidie

17. 1 Het college stelt binnen 4 weken na ontvangst, of binnen 4 weken na de uiterste indieningsdatum zoals bepaald in artikel 16.1 van de aanvraag tot subsidievaststelling, de subsidie vast.
17. 2 Indien uit de aard van de subsidie, dan wel de verantwoording daarvan, volgt dat voor de beslissing op de vaststelling van de subsidie een langere termijn nodig is dan de in het eerste lid genoemde termijn, dan bericht het college de subsidieontvanger daarvan zo spoedig mogelijk na ontvangst van de aanvraag tot subsidievaststelling.
17. 3 Indien de aanvraag tot subsidievaststelling niet voor het in het eerste lid genoemde tijdstip is ontvangen, gaat het college zes weken na een eenmalig rappel, over tot ambtshalve vaststelling.

Artikel 18 Intrekking subsidie

Het college kan de subsidievaststelling geheel of gedeeltelijk intrekken indien niet aan de voorwaarden in de subsidiebeschikking is voldaan.

Artikel 19 Uitbetaling subsidie

1 Betaling van de verplaatsingssubsidie geschied door een voorschot van 50% bij de subsidieverlening en 50% nadat de subsidie is vastgesteld.

2 Een verzoek om betaling van de vastgoedverbeteringssubsidie dient schriftelijk te worden ingediend bij het college op een daartoe beschikbaar te stellen declaratieformulier. Een percentage van 50% kan worden gedeclareerd bij aanvang van de (bouw)werkzaamheden. Betaling van het resterende deel van de subsidie vindt plaats binnen 4 weken na het vaststellingsbesluit van het college.

Artikel 20 Algemene weigeringsgronden

De subsidie kan in ieder geval worden geweigerd indien:

- 20.1 Het subsidieplafond is bereikt;
- 20.2 De intakescan ontbreekt;
- 20.3 Uit de intakescan blijkt dat maatregelen waarvoor subsidie wordt aangevraagd niet voldoen aan de in deze nadere regels gestelde kaders;
- 20.4 Met de uitvoering van de betreffende activiteit is begonnen voordat er door het college een besluit is genomen over de aanvraag van de subsidie;
- 20.5 Naar het oordeel van het college twijfels bestaan over de levensvatbaarheid van de onderneming of de kredietwaardigheid van de aanvrager;
- 20.6 De aanvrager niet in het bezit is van vergunningen voor zover dit voor de uitvoering van de werkzaamheden en/of de bedrijfsactiviteiten is vereist;
- 20.7 De ondernemer niet rechtmatig is gevestigd conform het bestemmingsplan, niet in het bezit is van een geldige huurovereenkomst of niet in het bezit is van de benodigde vergunningen die vereist zijn voor de bedrijfsactiviteiten

Hoofdstuk 6 Slotbepalingen.

Artikel 21 Uitzonderingen

21. 1 Indien een subsidieaanvraag wordt gedaan die niet voldoet aan de voorwaarden van deze nadere regels, maar die wel past binnen de *doelstellingen* van deze nadere regels, dan kan het college besluiten alsnog, al dan niet gedeeltelijk en/of onder (gewijzigde) voorwaarden, subsidie te verstrekken.
21. 2 Het college kan, in bijzondere gevallen, een artikel of artikelen van deze nadere regels buiten toepassing laten of daarvan afwijken, voor zover van toepassing gelet op het belang van de aanvrager of subsidieontvanger leidt tot onbillijkheid van overwegende aard. Het van toepassing verklaren van dit artikel wordt gemotiveerd in het besluit en hiervan wordt periodiek verslag gedaan aan de raad.

Artikel 22 Inwerkingtreding

Deze nadere regels treden in werking op de dag na bekendmaking daarvan.

Artikel 23 Looptijd van de nadere regels

Deze nadere regels kennen een looptijd van drie jaar vanaf de inwerkingtreding of in het geval dat moment eerder wordt bereikt, totdat het subsidieplafond is bereikt.

Artikel 24 BTW

Eventuele BTW kosten zijn voor rekening van de aanvrager. Bij toekenning van subsidies wordt geen BTW vergoed.

Artikel 25 Citeertitel

Deze nadere regels worden aangehaald als: "Nadere regels versterking centrum Winsum 2017"

Aldus vastgesteld in de collegevergadering van 19 september 2017,
Burgemeester,
Gemeentesecretaris,