

Regeling stimulering centrumgebieden Gemeente Eemsdelta 2023

De raad van de gemeente Eemsdelta,
gelet op artikel 3, lid 1 t/m 3 van de Algemene subsidieverordening gemeente Eemsdelta 2021;
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 17 januari 2023;
besluit,
vast te stellen de volgende:

Regeling stimulering centrumgebieden Gemeente Eemsdelta 2023

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Begripsbepaling

1) Centrum:

het detailhandelsgebied van Appingedam, zoals weergegeven op de kaart in bijlage 1, óf
het detailhandelsgebied van Delfzijl, zoals weergegeven op de kaart in bijlage 2.

2) Versterkingsgebied: de gebieden binnen het centrum van Delfzijl en Appingedam waar versterking
van de detailhandelsstructuur gewenst is:

Voor Appingedam omvat het versterkingsgebied de Dijkstraat, het Prof. Cleveringaplein, de Ossedrift
en de verbinding vanuit de Dijkstraat naar het Overdiep tot aan het water zoals weergegeven op de
kaart in bijlage 1;

Voor Delfzijl omvat het versterkingsgebied (delen van) de Landstraat, de Waterstraat, de Poststraat,
de Schoolstraat, de Oranjestraat, de Willemstraat, het Molenbergplein en De Vennen, zoals weergegeven
op de kaart in bijlage 2.

3) Aanloopgebied Delfzijl: het oostelijke deel van de Waterstraat, zoals weergegeven op de kaart in
bijlage 2.

4) Leegstaand (commercieel) vastgoed: vastgoed in de versterkingsgebieden met een bestemming
anders dan wonen, maar niet in gebruik door middel van invulling met de functies detailhandel, horeca,
dienstverlening of een andere commerciële, culturele of maatschappelijke functie).

5) Eigenaar: de persoon die zakelijk gerechtigde 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;

6) Ondernemer: de natuurlijke- of rechtspersoon die een onderneming drijft;

7) Onderneming: een detailhandels- of horecavestiging of vestiging in de commerciële dienstverlening
met publieksbalie, waaruit minimaal één aanvaardbaar inkomen wordt genoten;

8) Bestaande onderneming: iedere, op het moment van vaststelling van deze regeling, bestaande on-
derneming die ook voor 1 januari 2019 rechtmatig al gevestigd was;

9) Detailhandel: het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop,
het verkopen en/of leveren van zaken aan de uiteindelijke gebruiker of gebruiker;

10) Detailhandel ondersteunende horeca en dienstverlening: daghoreca en dienstverlening (zoals een
kapper) die de detailhandelsstructuur van het centrum ondersteunt;

11) Perifere detailhandel: detailhandel die vanwege de aard en omvang van de gevoerde artikelen een
groot oppervlak nodig heeft voor de uitstraling, zoals de verkoop van auto's, boten, caravans, tuinin-
richtingsartikelen, grove bouwmaterialen, bouwmarkten, meubelen met woninginrichtingsartikelen,
keukens, sanitair en brand- en explosiegevaarlijke stoffen;

12) Branches: een groep ondernemingen die tot dezelfde handelsindeling behoren;

13) Werkgroep stimuleringsregeling: een door het college van Burgemeester en Wethouders ingestelde
onafhankelijke werkgroep bestaande uit gemeentebesturen en onafhankelijke adviseurs;

14) Vastgoedverbeteringsplan. Een schetsontwerp/plan voor het verbeteren van een vastgoedobject
in het versterkingsgebied waarmee een beter verhuurbaar vastgoedobject ontstaat.

Artikel 2 Doelstelling

Deze regeling is primair gebaseerd op de Detailhandelsvisie Eemsdelta (2021) en daarnaast op de re-
sultaten van deelprojecten uit het project Centrumgebieden Eemsdelta:

- Project functioneringsscan bedrijven centrumgebieden Eemsdelta;
- Project afbakening winkelgebieden Eemsdelta

en daarnaast uit gevoerd overleg met ondernemers en eigenaren in de centra. Deze regeling heeft als
doelstelling de winkelstructuur in het centrum van Appingedam en het centrum van Delfzijl te versterken.
Dit gebeurt met name door concentratie van detailhandel door verplaatsing en verbetering van het
leegstaande vastgoed in het versterkingsgebied van Appingedam en het versterkingsgebied van Delfzijl,
door het bieden van financiële compensatie en stimulering.

Artikel 3 Toepassingsbereik

1. Deze regeling is van toepassing op het grondgebied van de gemeente Eemsdelta met uitzondering van de winkelgebieden "hart van Opwierde", "het Overdiep", Winkelcentrum "De Wending" en de winkelconcentratie aan de Jachtlaan.
2. Deze regeling is niet van toepassing voor perifere detailhandel of detailhandel die op grond van bijzondere branchering of de bijzondere locatie niet verplaatst hoeft te worden, zoals bijvoorbeeld de winkels aan de Farmsumerweg.

Artikel 4 Subsidiabele bedragen

1. Alle subsidies worden toegekend op basis van aanvragen exclusief BTW.

Hoofdstuk 2 Verplaatsingssubsidie

Artikel 5 Verplaatsingssubsidie

1. Verplaatsingssubsidie kan worden verleend/toegekend ten behoeve van de beëindiging binnen redelijke termijn van een bestaande levensvatbare detailhandelsonderneming, detailhandelsondersteunende horecazaak of detailhandelsondersteunende onderneming in de dienstverlening die is gevestigd buiten het centrum en de verplaatsing van deze onderneming naar het versterkingsgebied.
2. De subsidie kan bestaan uit een eigenaarsdeel en een ondernemersdeel. Het eigenaarsdeel wordt betaald aan de eigenaar van de onroerende zaak bij beëindiging van de detailhandel, detailhandelsondersteunende horeca of detailhandelsondersteunende dienstverlening in het bestaande pand. Het ondernemersdeel wordt betaald aan de bestaande ondernemer die zijn onderneming verplaatst naar het versterkingsgebied.

3. Eigenaarsdeel

Het eigenaarsdeel bedraagt maximaal € 25.000,= en bestaat uit 105% van de waardevermindering van de onroerende zaak waarbinnen de detailhandel, horeca of dienstverlening wordt beëindigd. Het college van Burgemeester en Wethouders kan in incidentele gevallen besluiten dit bedrag te verhogen indien de beëindiging of verplaatsing een groot belang op grond van het detailhandelsbeleid bevordert;

Per eigenaar bedraagt de minimale bijdrage € 5.000,= ;

De waardevermindering wordt bepaald door een onafhankelijk taxateur waarbij het verschil in waarde op het moment van indiening van de aanvraag tussen het pand met en zonder de huidige bestemming (detailhandel, horeca of dienstverlening) c.q. het recht op vestiging van detailhandel, horeca of dienstverlening wordt vergeleken. De meest voor de hand liggende toekomstige bestemming van de onroerende zaak is hierbij uitgangspunt.

4. Het ondernemersdeel bestaat uit een bijdrage voor herinvesteringen en verplaatsingskosten van € 8.000,=.

Artikel 6 Voorwaarden verplaatsingssubsidie

Subsidie wordt alleen verleend/toegekend als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

De eigenaar stemt in met de opheffing van de huidige bestemming ('detailhandel', 'horeca' en/of 'dienstverlening') of enig recht op vestiging van detailhandel, horeca of dienstverlening op de betreffende locatie buiten het centrum en de ondernemer beëindigt de onderneming op deze locatie;

De eigenaar stemt in met de bestemming die aan de onroerende zaak, waarin de huidige bestemming wordt beëindigd, zal worden gegeven in een toekomstig bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 5.3.c;

De eigenaar zal bij zijn rechtsopvolgers bedingen dat de locatie tot aan de aanpassing van het bestemmingsplan niet opnieuw in gebruik zal worden genomen voor de huidige bestemming (detailhandel, horeca, en/of dienstverlening) en alleen gebruikt zal worden voor doeleinden die passen binnen de toekomstige bestemming bedoeld in artikel 5.3.c. en dat ook de rechtsopvolgers, zolang de nieuwe bestemming niet onherroepelijk van kracht is, dit bij hun opvolgers bedingen op straffe van betaling van een boete die zo hoog is als het vastgestelde eigenaars- en ondernemersdeel tezamen;

De onderneming dient minimaal 2 jaar na de verplaatsing, gerekend vanaf de officiële opening van het pand, gevestigd te blijven op de nieuwe locatie op straffe van betaling van een boete die zo hoog is als het ondernemersdeel;

De ondernemer en eigenaar dienen, voor zover redelijkerwijs voor uitvoering van deze regeling noodzakelijk, desgevraagd inzage te geven in zijn boeken en bescheiden c.q. accountantsverklaring en toegang te geven tot de bedrijfsruimten aan de taxateur of vertegenwoordiger van het college van Burgemeester en Wethouders;

Het taxatierapport, bedoeld in artikel 8 van deze regeling, wordt voor rekening van de eigenaar opge maakt;

Voor iedere beëindiging met verplaatsing kan maximaal één maal subsidie worden genoten in het kader van deze regeling.

Artikel 7 Aanvraag verplaatsingssubsidie

1. Een aanvraag dient schriftelijk te worden ingediend bij het college van Burgemeester en Wethouders op een daartoe beschikbaar te stellen aanvraagformulier.
2. De aanvraag moet worden ingediend voordat met activiteiten wordt gestart die tot subsidievaststelling kunnen leiden.

Artikel 8 Beoordeling aanvraag verplaatsingssubsidie

1. Het college van Burgemeester en Wethouders wijst een aantal onafhankelijke taxateurs aan die gemotiveerd kunnen adviseren over de hoogte van het eigenaarsdeel.
2. De werkgroep stimuleringsregeling toetst de aanvraag aan de doelstelling van deze regeling en de criteria die hierin zijn genoemd en onderhoudt contacten met de aanvrager(s) en de taxateur. De werkgroep wijst in overleg met de eigenaar, na te hebben beoordeeld dat de eigenaar in beginsel in aanmerking komt voor subsidie, één taxateur aan uit de in artikel 8.1 door het college van burgemeester en wethouders aangewezen taxateurs.
3. De werkgroep adviseert aan het college van burgemeester en wethouders over de volledige aanvraag.
4. De werkgroep adviseert zo spoedig mogelijk maar in ieder geval binnen 6 weken na ontvangst van het rapport van de taxateur aan het college van burgemeester en wethouders.

Hoofdstuk 3 Verbeteringssubsidie leegstaand vastgoed

Artikel 9 Verbeteringssubsidie leegstaand vastgoed

1. Verbeteringssubsidie kan worden verleend/toegekend ten behoeve van:
 - a) de vestiging van een levensvatbare detailhandelsonderneming, detailhandelsondersteunende horeczaak of detailhandelsondersteunende onderneming in de dienstverlening in leegstaand vastgoed binnen het versterkingsgebied;
 - b) De vestiging van een levensvatbare detailhandelsondersteunende horeczaak of detailhandelsondersteunende onderneming in de dienstverlening in leegstaand vastgoed binnen het aanloopgebied Delfzijl.
2. De Verbeteringssubsidie kan bestaan uit:
 - a. een vergoeding aan de eigenaar voor het vervaardigen van een vastgoedverbeteringsplan;
 - b. een vergoeding aan de eigenaar voor het verbeteren van het leegstaand commercieel vastgoed, niet zijnde kosten voor het verbeteren van een in het pand aanwezige woning of ruimte voor kamerverhuur.
3. Eigenaar
 - a. de vergoeding voor het vervaardigen van een vastgoedverbeterplan bedraagt 70% van de kosten tot een maximum van €2000,-;
 - b. de vergoeding voor het verbeteren van het leegstaand vastgoed bedraagt 30% van de kosten tot een maximum van € 50.000,=.

Artikel 10 Voorwaarden verbeteringssubsidie

Subsidie wordt alleen verleend/toegekend als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. Voor wat betreft een vergoeding voor het verbeteren van het vastgoed geldt de voorwaarde dat de eigenaar van het vastgoed voor de eerste vijf jaar een huurprijs van maximaal € 100,- per m² verkoopvloeroppervlakte mag rekenen;
- b. De eigenaar dient, voor zover redelijkerwijs voor uitvoering van deze regeling noodzakelijk, desgevraagd inzage te geven in zijn (financiële) administratie c.q. accountantsverklaring;
- c. De eigenaar dient het vastgoedobject minimaal 2 jaar in zijn/haar bezit te houden op straffe van betaling van een boete die zo hoog is als de vergoeding die in het kader van artikel 9.2.b is verstrekt;
- d. Voor een vastgoedobject kan maximaal één maal subsidie worden genoten voor het opstellen van een verbeterplan zoals bedoeld onder artikel 9.2.a.;
- e. Voor een vastgoedobject kan maximaal één maal subsidie worden genoten voor het verbeteren van het vastgoed zoals bedoeld onder 9.2.b.

Artikel 11 Aanvraag verbeteringssubsidie

1. Het voornemen een aanvraag in te dienen wordt mondeling dan wel schriftelijk kenbaar gemaakt aan de werkgroep stimuleringsregeling. Deze werkgroep brengt een bindend advies uit ten aanzien van de inhoud van de aanvraag en het vastgoedverbeterplan.
2. Een aanvraag dient schriftelijk te worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders op een daartoe beschikbaar te stellen aanvraagformulier.
3. De aanvraag moet worden ingediend voordat met activiteiten wordt gestart die tot subsidievaststelling kunnen leiden.
4. De aanvraag voor de verbeteringssubsidie moet worden vergezeld door een vastgoedverbeterplan. In het vastgoedverbeterplan worden aanbevelingen gedaan over verbetering van het leegstaand vastgoed zoals verbetering van de geveluitstraling (luifel, pui, entree), bouwkundige verbetering van de indeling en het verbeteren van gebruiksmogelijkheden van de verdieping.

Artikel 12 Beoordeling aanvraag verbeteringssubsidie

De werkgroep stimuleringsregeling toetst de aanvraag aan de doelstelling van deze regeling en de criteria die hierin zijn genoemd en onderhoudt contacten met de aanvrager(s) en de opstellers van het verbeterplan. De werkgroep adviseert zo spoedig mogelijk maar in ieder geval binnen 6 weken na ontvangst van de aanvraag aan het college van burgemeester en wethouders over de volledige aanvraag.

Hoofdstuk 4 Gevelverbeteringssubsidie

Artikel 13 Gevelverbeteringssubsidie

1. Gevelverbeteringssubsidie kan worden toegekend/verleend ten behoeve van de verbetering van: de gevel (luifel, pui, entree) van een bestaande detailhandelonderneming, detailhandelsondersteunende horecazaak of detailhandelsondersteunende onderneming in de dienstverlening (binnen het versterkingsgebied); de gevel (luifel, pui, entree) van een detailhandelsondersteunende horecazaak of detailhandelsondersteunende onderneming in de dienstverlening (binnen het aanloopgebied Delfzijl).
2. Gevelverbeteringssubsidie bestaat uit een vergoeding aan degene die investeringen pleegt aan de voorgevel (bijv. gevel, luifel, pui of entree van het vastgoed) waarin de detailhandelonderneming wordt gedreven.
3. Deze vergoeding bestaat uit een bijdrage voor de investeringen van 30% van de investering tot een maximum van € 7.500.

Artikel 14 Voorwaarden gevelverbeteringssubsidie

De detailhandelonderneming dient minimaal 2 jaar na verlening van de gevelverbeteringssubsidie gevestigd te blijven op de bestaande locatie op straffe van terugbetaling van de vergoeding die aan de ondernemer is verstrekt (artikel 13.2);

Voor een vastgoedobject kan maximaal één maal gevelverbeteringssubsidie worden genoten;

Op de vergoeding als genoemd in artikel 13.2 kan geen aanspraak worden gemaakt indien in het kader van artikel 9.2 van deze regeling een aanvraag is ingediend en subsidie is toegekend. Hierbij wordt ook subsidieverstreking onder oude regelingen meegeteld.

Artikel 15 Aanvraag gevelverbeteringssubsidie

1. Het voornemen een aanvraag in te dienen wordt mondeling dan wel schriftelijk kenbaar gemaakt aan de werkgroep stimuleringsregeling. Deze werkgroep brengt een bindend advies uit ten aanzien van de inhoud van de aanvraag en het vastgoedverbeterplan.
2. Een aanvraag dient schriftelijk te worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders op een daartoe beschikbaar te stellen aanvraagformulier.
3. De aanvraag moet worden ingediend voordat met activiteiten wordt gestart die tot subsidievaststelling kunnen leiden.
4. De aanvraag voor het verbeteren van het vastgoed moet vergezeld gaan van een vastgoedverbeterplan. In het vastgoedverbeterplan worden aanbevelingen gedaan over verbetering van de geveluitstraling (luifel, pui, entree).

Artikel 16 Beoordeling aanvraag gevelverbeteringssubsidie

De werkgroep stimuleringsregeling toetst de aanvraag aan de doelstelling van deze regeling en de criteria die hierin zijn genoemd en onderhoudt contacten met de aanvrager(s) en de opstellers van het verbeterplan. De werkgroep adviseert zo spoedig mogelijk maar in ieder geval binnen 6 weken na ontvangst van de aanvraag aan het college van burgemeester en wethouders over de volledige aanvraag.

Hoofdstuk 5 Afhandeling

Artikel 17 Voorrang

1. Aanvragen worden in volgorde van datum van indiening afgehandeld.
2. Aanvragen ingediend op dezelfde dag worden zo spoedig mogelijk na elkaar beoordeeld. Het beschikbare budget wordt in dat geval verdeeld in gelijke percentages van de vastgestelde subsidies.
3. Binnen een aanvraag heeft het ondernemersdeel voorrang op het eigenaarsdeel.

Artikel 18 Vaststelling subsidie

1. Het college van burgemeester en wethouders besluit omtrent een aanvraag binnen 8 weken na de datum van ontvangst van het advies van de werkgroep stimuleringsregeling. Zij kunnen hun beslistermijn éénmaal met ten hoogste 8 weken verdagen.
2. Het college van burgemeester en wethouders stelt bij het besluit waarbij de subsidie wordt toegekend een termijn vast waarbinnen de beëindiging moet plaatsvinden of de verbetering van het vastgoed moet zijn afgerond.

Artikel 19 Intrekking subsidie

Het college van burgemeester en wethouders kan de subsidievestiging geheel of gedeeltelijk intrekken indien:

- niet aan de subsidievoorwaarden is voldaan;
- in geval van de verplaatsingssubsidie de onderneming op de locatie buiten het versterkingsgebied niet binnen de termijn genoemd in artikel 18.2 is beëindigd;
- in geval van de verplaatsingssubsidie de onderneming niet binnen 3 maanden na beëindiging van de onderneming op de oude locatie, is geopend op de nieuwe locatie.
- in geval van de verbeteringssubsidie de onderneming niet binnen 3 maanden na afronding van de werkzaamheden voor verbetering van het vastgoed is geopend.

Artikel 20 Uitbetaling subsidie

1. Verplaatsingssubsidie

betaling van het eigenaarsdeel van de subsidie vindt binnen vier weken plaats nadat de onderneming op de betreffende locatie feitelijk is beëindigd en de eigenaar de gemeente hiervan schriftelijk op de hoogte heeft gesteld;

betaling van het ondernemersdeel van de subsidie vindt plaats binnen vier weken nadat de onderneming in het nieuwe pand is gevestigd en de ondernemer de gemeente hiervan schriftelijk op de hoogte heeft gesteld.

2. Verbeteringssubsidie

betaling van de vergoeding voor het verbeterplan vindt binnen acht weken plaats nadat het verbeterplan door de gemeente is ontvangen;

een verzoek om betaling van de kosten voor het verbeteren van het leegstaand vastgoed dient schriftelijk te worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders op een daartoe beschikbaar te stellen declaratieformulier. De werkgroep stimuleringsregeling toetst binnen 6 weken het declaratieformulier aan het vaststellingsbesluit en adviseert het college over de betaling. De betaling vindt binnen vier weken plaats nadat de werkgroep stimuleringsregeling het advies heeft uitgebracht.

3. Gevelverbeteringssubsidie

een verzoek om betaling van de kosten voor het verbeteren van de geveluitstraling dient schriftelijk te worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders op een daartoe beschikbaar te stellen declaratieformulier. De werkgroep stimuleringsregeling toetst binnen 6 weken het declaratieformulier aan het vaststellingsbesluit en adviseert het college over de betaling. De betaling vindt binnen vier weken plaats nadat de werkgroep stimuleringsregeling het advies heeft uitgebracht.

Hoofdstuk 6 Uitzonderingen, plafond en termijn Artikel 21 Uitzonderingen

Indien een subsidieaanvraag wordt gedaan die niet voldoet aan de voorwaarden van deze regeling, maar die wel past binnen de doelstellingen van deze regeling en het detailhandelsbeleid, dan kan het college van B&W besluiten alsnog, al dan niet gedeeltelijk en/of onder gewijzigde voorwaarden, subsidie te verstrekken.

Artikel 22 Plafond

1. Het subsidieplafond bedraagt:

In de periode 1 februari 2023 tot 1 februari 2024 €300.000;

In de periode 1 februari 2024 tot 1 februari 2025 €200.000.

2. Indien aan het einde van de eerste periode middelen resteren, zal het subsidieplafond in 2023 opgehoogd worden met deze middelen.

3. Een subsidie kan alleen worden verleend zolang het subsidieplafond voor de desbetreffende periode nog niet bereikt is.

Artikel 23 Citeertitel

De regeling kan worden aangehaald als: Regeling stimulering centrumgebieden Gemeente Eemsdelta 2023.

Artikel 24 Inwerkingtreding

Subsidie wordt alleen vastgesteld als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

Deze regeling treedt in werking met ingang van de dag na datum van de bekendmaking.

Ondertekening

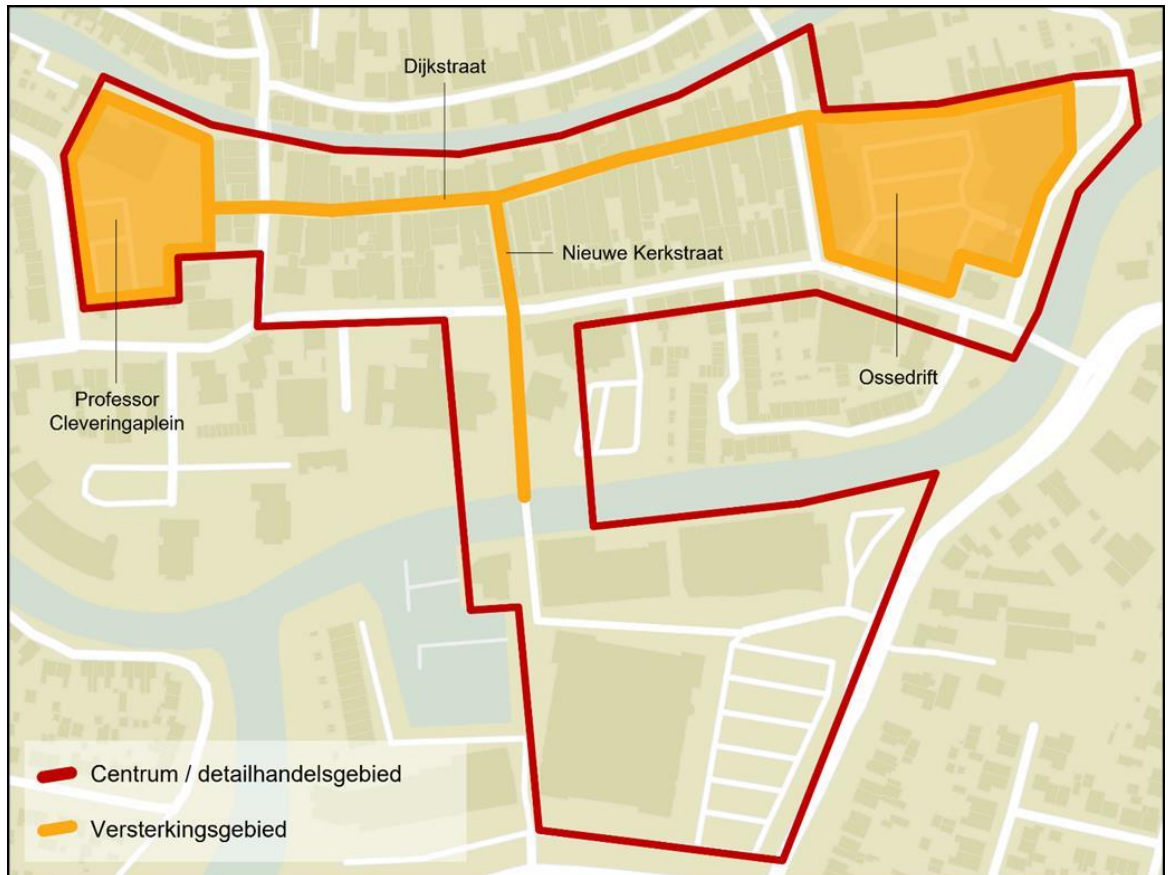
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering d.d. 15 februari 2023

De raad van de gemeente Eemsdelta,

B. Visser, voorzitter

T.G.C. Kramer-Klein, griffier

Bijlage 1: kaart centrum (detailhandelsgebied en versterkingsgebied) Appingedam



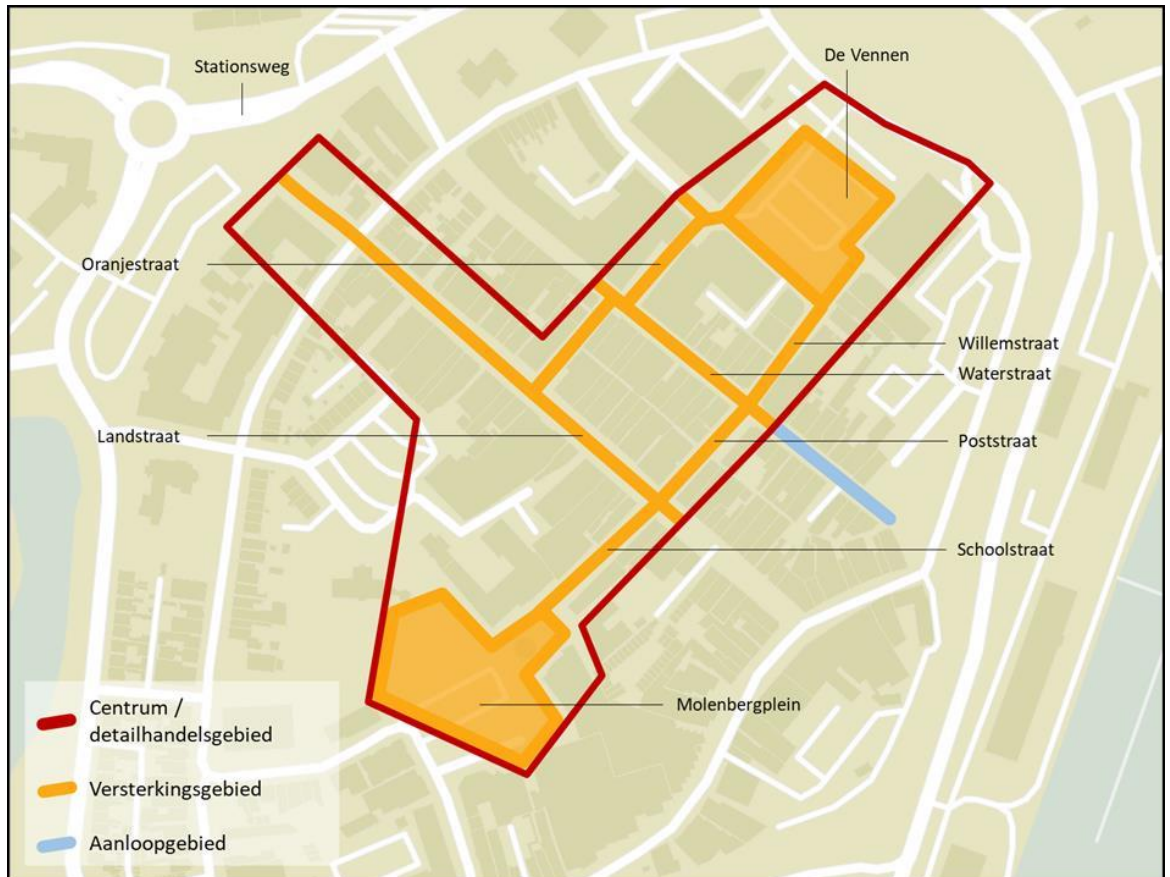
Centrum:

Binnen de regeling stimulering Detailhandel wordt het centrum gedefinieerd als het gebied dat rood is omkaderd.

Versterkingsgebied:

Het versterkingsgebied ligt binnen het centrum en omvat de Dijkstraat, het Prof. Cleveringaplein, de Ossedrift en de verbinding vanuit de Dijkstraat naar het Overdiep tot aan het water zoals in oranje weergegeven op de kaart.

Bijlage 2: kaart centrum (detailhandelsgebied en versterkingsgebied) Delfzijl



Binnen de regeling stimulering Detailhandel wordt het centrum gedefinieerd als het gebied dat rood is omkaderd.

Versterkingsgebied:

Het versterkingsgebied ligt binnen het centrum en omvat het Vennenplein (de Vennen), de Oranjestraat, de Willemstraat, de Poststraat, de Waterstraat tussen de kruisingen met Oranjestraat en Willemstraat, de Landstraat ten westen van de kruising met de Poststraat, de Schoolstraat en het Molenbergplein, zoals in oranje weergegeven op de kaart.

Aanloopgebied Delfzijl:

Het aanloopgebied omvat het oostelijke deel van de Waterstraat (richting grote Waterpoort en haven), zoals in blauw weergegeven op de kaart.