

Subsidieregeling verbetering kwaliteit winkelgebieden gemeente Terneuzen 2024-2025

De raad van de gemeente Terneuzen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 7 november 2023;

gelet op artikel 149 van de Gemeentewet;

gelet op titel 4.2 Algemene wet bestuursrecht;

overwegende dat

het wenselijk is om compacte winkelgebieden te realiseren in de gemeente Terneuzen, zoals benoemd in:

- de Detailhandelsvisie (vastgesteld door de gemeenteraad op 28 mei 2014);
- het Totaalplan binnenstad Terneuzen (vastgesteld door de gemeenteraad op 10 maart 2022)
- het ruimtelijk kader bebouwing en het ambitiedocument openbare ruimte voor de binnenstad van Terneuzen (vastgesteld door de gemeenteraad op 20 april 2023) en
- de Visie en beleidsregels commerciële functies centrumgebieden Axel en Sas van Gent (vastgesteld door de gemeenteraad op 14 december 2023)

met 'compacte winkelgebieden' wordt beoogd:

- het aantal winkelmeters in de gemeente Terneuzen in te krimpen (het teveel aan m2 detailhandel uit de markt te halen door transformatie naar andere functies te stimuleren);
- de leegstand terug te dringen;
- te zorgen voor de juiste functie op de juiste plek;

het wenselijk is ondernemers met een onderneming buiten de winkelgebieden door middel van deze subsidieregeling te stimuleren naar de winkelgebieden te verhuizen en vastgoedeigenaren te stimuleren om hun winkelpanden net buiten de winkelgebieden te transformeren naar andere passende functies dan detailhandel of horeca;

met deze subsidieregeling wordt beoogd de winkelgebieden aantrekkelijker te maken voor bezoekers en winkelend publiek en bewoners;

met deze subsidieregeling de aantrekkelijkheid van de winkelgebieden in de gemeente Terneuzen wordt verhoogd door de (voor)gevels van commerciële panden in de winkelgebieden te verbeteren, commerciële panden buiten de winkelgebieden te transformeren en bestaande ondernemingen naar een (compact) winkelgebied te verhuizen;

BESLUIT:

vast te stellen de volgende **Subsidieregeling verbetering kwaliteit winkelgebieden gemeente Terneuzen 2024-2025**

HOOFDSTUK 1. ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze regeling wordt verstaan onder:

- a. aanvrager of ondernemer: de natuurlijke of rechtspersoon (inbegrepen een gemachtigde namens de (rechts)persoon) die krachtens het eigendomsrecht eigenaar is van een onderneming of dit recht aantoonbaar in de naaste toekomst verkrijgt;
- b. (compacte) winkelgebieden: het kernwinkelgebied (zone winkels en zone horecahart) in het stadscentrum van Terneuzen, het centrum (concentratiegebied en overig binnenstad) van Axel en het centrum (concentratiegebied, horeca-gebied, Sasse Poort en overig binnenstad) van Sas van Gent conform de plankaarten in bijlage I, II en III en zoals benoemd in het Totaalplan binnenstad Terneuzen en in de Visie en beleidsregels commerciële functies centrumgebieden Axel en Sas van Gent;

- c. transformatiegebied: alle gebieden gelegen buiten de (compacte) winkelgebieden zoals genoemd onder artikel 1, lid b;
- d. onderneming: elke eenheid die een economische activiteit uitoefent ongeacht haar rechtsvorm en de wijze waarop zij wordt gefinancierd;
- e. commercieel pand: een gebouwde onroerende zaak, niet zijnde een tijdelijke bebouwing, t.b.v. detailhandel- of horeca activiteiten;
- f. 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 gebruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.
- g. horeca: het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of spijzen, voor gebruik ter plaatse;
- h. subsidieplafond: het totale bedrag dat beschikbaar is voor het verstrekken van subsidies op basis van deze subsidieregeling.

Artikel 2. Doelstelling

Op grond van deze regeling kan het college subsidie verstrekken voor diverse activiteiten die bijdragen aan de kwaliteit van de winkelgebieden in de gemeente Terneuzen. Het college wil tevens stimuleren dat eigenaren en ondernemers zich ook samen inzetten voor de kwaliteit van het vastgoed en het gebruik daarvan. Deze doelstelling past binnen de Detailhandelsvisie, het Totaalplan binnenstad Terneuzen en de Visie en beleidsregels commerciële functies centrumgebieden Axel en Sas van Gent;

Artikel 3. Subsidievormen

De volgende subsidies worden onderscheiden:

- a. subsidie voor gevelverbetering van vastgoed in de winkelgebieden;
- b. subsidie voor transformatie van vastgoed buiten de winkelgebieden met de bestemming detailhandel naar wonen;
- c. subsidie voor het verhuizen van een bestaande onderneming buiten de winkelgebieden naar één van de winkelgebieden.

Artikel 4. Aanvraag

De aanvraag voor een subsidie kan worden ingediend t/m 31 december 2025.

Artikel 5. Subsidieplafond

1. Het college stelt het subsidieplafond voor deze regeling vast op een bedrag van € 250.000,00 in 2024 en een bedrag van € 250.000,00 in 2025 voor de periode vanaf inwerkingtreding van deze regeling t/m 31 december 2025.

HOOFDSTUK 2. DE VERSCHILLENDE SOORTEN SUBSIDIES

Artikel 6. Gevelverbetering

1. Aan een natuurlijke of rechtspersoon die eigenaar is van een commercieel pand in het winkelgebied centrum Axel, winkelgebied centrum Sas van Gent of in het kernwinkelgebied Terneuzen kan subsidie worden verleend.
2. De subsidie voor gevelverbetering kan worden verstrekt voor investeringen die leiden tot een kwaliteitsverbetering van aan het openbaar gebied grenzende gevels binnen het winkelgebied centrum Axel, winkelgebied centrum Sas van Gent of het kernwinkelgebied Terneuzen.
3. Kwaliteitsverbetering van gevels kan onder andere worden bereikt door:
 - a. het oorspronkelijke karakteristieke of historische karakter van de gevel te reconstrueren of aan te passen, inclusief het verwijderen van luifels, rolluiken en zonneschermen (niet zijnde screens); het verwijderen van reclame-uitingen;
 - b. de gevel volgens een eigentijdse ontwerp dat past in het straatbeeld te verbouwen of aan te passen;
 - c. het pand weer 'op de grond te plaatsen' door in de gevel zichtbare kolommen, penanten of gevelinvulling;
 - d. het aanlichten van gevels op een dusdanige wijze dat het pand hierdoor beter tot zijn recht komt;
 - e. het vergroenen van de gevel.
4. Geen subsidie wordt verstrekt voor:
 - a. sloopwerkzaamheden;
 - b. (achterstallig) onderhoud;

- c. gevelreiniging.
5. De hoogte van de subsidie bedraagt maximaal 100% van de subsidiabele kosten, met een maximum van € 10.000,00 per pand en per aanvrager.
6. In een subsidieaanvraag dient minimaal het volgende te worden vermeld:
 - a. het adres van het betrokken pand;
 - b. de naam, het adres, het e-mailadres en het telefoonnummer van de aanvrager;
 - c. uittreksel kadaster;
 - d. een kopie van het inschrijfbewijs van de onderneming bij de Kamer van Koophandel;
 - e. een werkomschrijving van de maatregelen voor gevelverbetering (bestek of technische omschrijving);
 - f. gevelaanzichten op schaal die de bestaande én de nieuwe situatie van het te verbeteren pand weergeven (schaal 1:100);
 - g. de gegevens van het bedrijf dat de werkzaamheden gaat uitvoeren;
 - h. de geschatte begin- en einddatum van de werkzaamheden;
 - i. een begroting;
 - j. het bank- of gironummer waarop de subsidie overgemaakt kan worden;
 - k. de subsidieaanvraag dient te worden ondertekend.
7. Het in dit artikel bepaalde laat onverlet dat in voorkomende gevallen een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd.

Artikel 7. Transformatie

1. Aan een natuurlijke of rechtspersoon die eigenaar is van een commercieel pand in het transformatiegebied (gelegen buiten het winkelgebied centrum Axel, winkelgebied centrum Sas van Gent of het kernwinkelgebied van Terneuzen) kan subsidie worden verleend.
2. De subsidie wordt verleend ter tegemoetkoming in de begrote kosten van het transformeren van een commerciële functie naar een woonfunctie.
3. 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 een woonfunctie, verminderd met de van derden ontvangen of nog te ontvangen tegemoetkomingen (subsidies) in dezelfde kosten.
4. De in het eerste lid genoemde subsidie bedraagt maximaal 50% van subsidiabele kosten, met een maximum van € 30.000,00 per pand en per aanvrager.
5. Een subsidie als bedoeld in het eerste lid wordt uitsluitend verleend wanneer:
 - a. aantoonbaar is dat met de beoogde invulling in een duurzame invulling wordt voorzien;
 - b. bij een bestaande winkelpui, de gevel wordt aangepast aan de toekomstige woonfunctie, waardoor de oude winkelpui verdwijnt.
6. In een subsidieaanvraag dient minimaal het volgende te worden vermeld en/ of bijgevoegd:
 - a. het adres van het (de) betrokken pand(en);
 - b. de naam, het e-mailadres en het telefoonnummer van de aanvrager;
 - c. uittreksel kadaster;
 - d. een kopie van het inschrijfbewijs van de onderneming bij de Kamer van Koophandel;
 - e. een omschrijving van de huidige en toekomstige functie, waarbij in ieder geval wordt vermeld 1) de aard van de functie, 2) het aantal vierkante meters commerciële ruimte of het aantal eenheden wonen, 3) de doelgroep waarop de toekomstige functie is gericht;
 - f. een schriftelijke argumentatie waaruit blijkt dat de nieuwe invulling van het (de) betreffende pand(en) duurzaam is;
 - g. een werkomschrijving van de maatregelen voor transformatie (bestek of technische omschrijving);
 - h. tekeningen op schaal die de bestaande en de nieuwe situatie van het (de) te transformeren pand(en) weergeven (schaal 1:100);
 - i. de gegevens van het bedrijf dat de werkzaamheden gaat uitvoeren;
 - j. de geschatte begin- en einddatum van de werkzaamheden;
 - k. een begroting, uitgesplitst naar materiaalkosten en arbeidsloon. De in de kostenraming genoemde bedragen dienen herleid te kunnen worden naar de onder e. bedoelde omschrijving genoemde maatregelen.
 - l. het bank- of gironummer waarop de subsidie overgemaakt kan worden;
 - m. de subsidieaanvraag dient te worden ondertekend.
7. Het in dit artikel bepaalde laat onverlet dat in voorkomende gevallen een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd.

Artikel 8. Verhuizen

1. Aan een ondernemer die zijn bestaande onderneming vanuit het transformatiegebied naar een winkelgebied verplaatst kan subsidie worden verleend.
2. De subsidie wordt verleend ter tegemoetkoming in de begrote kosten van het verplaatsen, zoals verbouwkosten nieuwe locatie, verhuiskosten en kosten van aard- en nagelvaste inrichting.
3. De subsidie voor verhuizen wordt alleen toegekend als aan alle volgende voorwaarden wordt voldaan:
 - a. de te starten onderneming in het winkelgebied betreft detailhandel (dagelijks of niet-dagelijks), (dag)horeca of leisure (geen dienstverlening);
 - b. de ondernemer beëindigt de onderneming op de locatie in het transformatiegebied en verplaatst de onderneming naar het winkelgebied;
 - c. het is de ondernemer niet toegestaan binnen 5 jaar na de verplaatsing een onderneming te starten in het transformatiegebied, in dat geval wordt de subsidie teruggevorderd.
4. Kosten die andere partijen dan de ondernemer vergoeden of bijdragen aan de verhuizing van de ondernemer, komen niet in aanmerking voor subsidie.
5. De in het eerste lid genoemde subsidie bedraagt maximaal 50% van subsidiabele kosten, met een maximum van € 20.000,00 per pand en per aanvrager.
6. In een subsidieaanvraag dient minimaal het volgende te worden vermeld en/ of bijgevoegd:
 - a. het adres van het (de) betrokken pand(en);
 - b. de naam, het e-mailadres en het telefoonnummer van de aanvrager;
 - c. uittreksel kadaster;
 - d. een kopie van het inschrijfbewijs van de onderneming bij de Kamer van Koophandel;
 - e. een omschrijving van de huidige en toekomstige functie, waarbij in ieder geval wordt vermeld 1) de aard van de functie, 2) het aantal vierkante meters commerciële ruimte of het aantal eenheden wonen, 3) de doelgroep waarop de toekomstige functie is gericht;
 - f. een kopie van de (concept)huur- dan wel koopovereenkomst, c.q. (concept)huurcondities van de te verlaten en nieuwe locatie;
 - g. de balans en winst- en verliesrekening van de laatste drie jaren voorafgaande aan het jaar waarop de aanvraag wordt ingediend (of voor zover van toepassing);
 - h. de geaccordeerde offerte(s) / facturen voor de uit te voeren verhuis-, verbouwings- en/of vestigingskosten;
 - i. tekeningen op schaal die de bestaande en de nieuwe situatie van het (de) te transformeren pand(en) weergeven (schaal 1:100);
 - j. de geschatte begin- en einddatum van de werkzaamheden;
 - k. het bank- of gironummer waarop de subsidie overgemaakt kan worden;
 - l. de subsidieaanvraag dient te worden ondertekend.
7. Het in dit artikel laat onverlet dat in voorkomende gevallen een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd.
8. Indien de aanvrager de economische activiteit, welke plaatsvindt op de locatie waarvoor de verhuissubsidie is verleend, beëindigt binnen twee jaar na de verhuizing, anders dan door een faillissement, kan het college de verleende verhuissubsidie terugvorderen.

HOOFDSTUK 3. SUBSIDIEBEOORDELING, - VERLENING EN -VASTSTELLING

Artikel 9. Beoordelingsprocedure

1. Het college bevestigt de ontvangst van de aanvraag binnen twee weken.
2. Aanvragen die voldoen aan de criteria van deze regeling worden toegewezen op volgorde van ontvangst van de volledige aanvraag, totdat het bedrag van het subsidieplafond is bereikt.
3. Wanneer de aanvrager krachtens artikel 4.5 van de Algemene wet bestuursrecht de gelegenheid heeft gehad de subsidieaanvraag aan te vullen, geldt de dag waarop de aanvullende informatie is ontvangen met betrekking tot de verdeling als datum van ontvangst.
4. Indien een subsidieplafond als bedoeld in dit artikel dreigt te worden overschreden of wordt overschreden als gevolg van het aantal aanvragen dat op dezelfde dag wordt ontvangen, worden de aanvragen die op die dag ontvangen zijn, door middel van loting gerangschikt.
5. Het college neemt binnen acht weken na ontvangst van de aanvraag een beslissing.
6. Het college kan de termijn zoals genoemd in artikel 9, lid 5, voor ten hoogste acht weken verdagen.

7. Uit overschrijding van de in het vijfde bedoelde termijn kan niet worden afgeleid dat de aanvraag is of zal worden gehonoreerd.

Artikel 10. Verplichtingen

In de beschikking tot het verlenen van subsidie worden in ieder geval de volgende verplichtingen opgenomen:

- a. met de gesubsidieerde werkzaamheden dient binnen een door het college te bepalen termijn na de subsidieverlening te worden gestart;
- b. de gesubsidieerde werkzaamheden dienen binnen een door het college te bepalen termijn na de subsidieverlening te worden voltooid, doch uiterlijk vóór 31 december 2026.

Artikel 11. Weigeringsgronden

1. Het college weigert de subsidie wanneer:
 - a. op grond van deze regeling reeds eerder een subsidie voor dezelfde aangevraagde activiteiten is verleend;
 - b. met de te subsidiëren werkzaamheden is begonnen voordat het college heeft beslist omtrent de aanvraag tot subsidieverlening;
 - c. het kosten van werkzaamheden betreft die op grond van een verzekering of op enige andere wijze worden gedekt;
 - d. de aanvrager doelstellingen beoogt of activiteiten ontplooit die in strijd zijn met de wet, gemeentelijke regelgeving, het algemeen belang of de openbare orde.
 - e. voor de te subsidiëren werkzaamheden een omgevingsvergunning nodig is en deze niet kan worden verleend.

Artikel 13. Vaststelling van de subsidie

1. Ten aanzien van de subsidieverlening op grond van deze regeling geldt dat de subsidieontvanger uiterlijk 13 weken nadat de werkzaamheden zijn uitgevoerd, een aanvraag tot vaststelling indient bij het college.
2. De in het eerste lid genoemde aanvraag gaat vergezeld van een opgave van de werkelijk gemaakte kosten met afschrift van de desbetreffende nota's.
3. Het college beslist binnen acht weken na ontvangst van de aanvraag tot subsidievaststelling.
4. Het college kan de termijn zoals genoemd in artikel 13, lid 3, voor ten hoogste acht weken verdagen.
5. Indien de werkelijk gemaakte kosten lager zijn dan in de subsidieaanvraag begroot, wordt de subsidie naar rato lager vastgesteld.

HOOFDSTUK 4. SLOTBEPALINGEN

Artikel 14. Hardheidsclausule

1. Indien vanwege bijzondere omstandigheden een strikte toepassing van het bepaalde in deze regeling naar het oordeel van het college zou leiden tot een voor aanvrager onredelijke beslissing, kan het college afwijken van het bepaalde in deze regeling.
2. In de gevallen waarin deze regeling niet voorziet, beslist het college.

Artikel 15. Intrekken van de bestaande verordening

De 'Subsidieverordening verbetering kwaliteit winkelgebied centrum Axel en kernwinkelgebied Terneuzen 2020' wordt ingetrokken.

Artikel 16. Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze regeling treedt in werking met ingang van de dag na de bekendmaking.
2. Deze regeling wordt aangehaald als Subsidieregeling verbetering kwaliteit winkelgebieden gemeente Terneuzen 2024 – 2025.

Bijlagen Subsidie regeling verbetering kwaliteit winkelgebied en gemeente Terneuzen 2024 – 2025

Bijlage I Kernwinkelgebied Terneuzen (zone winkels en zone horecahart)

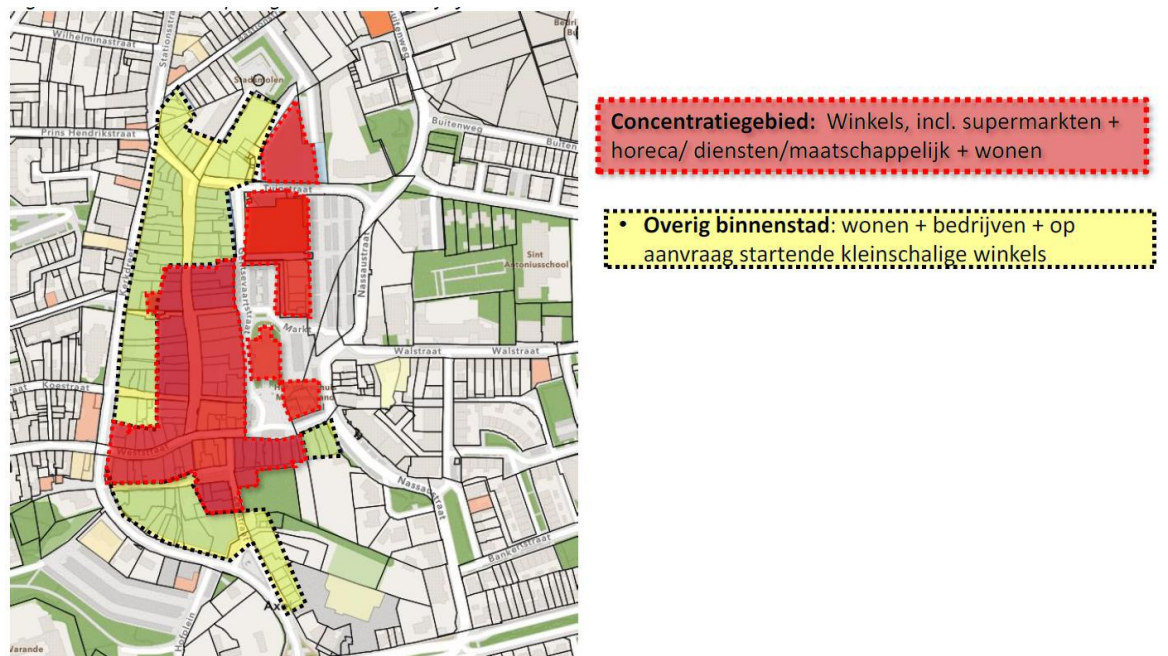
Bijlage II Winkelgebied centrum Axel (concentratiegebied en overig binnenstad)

Bijlage III Winkelgebied centrum Sas van Gent (concentratiegebied, horeca-gebied, Sasse Poort en overig binnenstad)

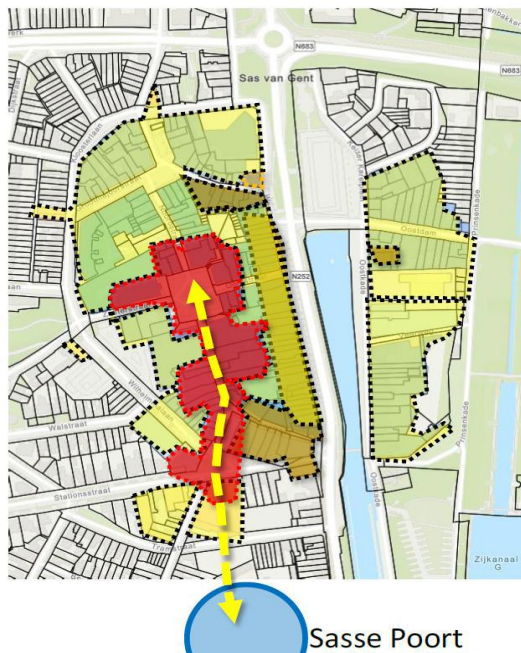
BIJLAGE I: Kernwinkelgebied Terneuzen (zone winkels en zone horecahart)



BIJLAGE II: Winkelgebied centrum Axel (concentratiegebied en overig binnenstad)



BIJLAGE II I : Winkelgebied centrum Sas van Gent (concentratiegebied, horeca-gebied, Sasse Poort en overig binnenstad)



Concentratiegebied: Kleinschalig: Winkels/ horeca/ diensten/ bedrijven + wonen

Horeca-gebied: Horeca/bedrijven + wonen

Sasse Poort
 Grootschalig boodschappen - winkelen:
 2 supermarkten + grootschalige winkels +
 publieksgerichte functies (>500 m² bvo)
 (totaal ca. 6.500 m² bvo)

• Overig binnenstad: wonen + bedrijven + op
 aanvraag startende kleinschalige winkels

Besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad d.d. 14 december 2023.
 griffier (plv), voorzitter,
 ing. N.M.J. (Nicole) Jansen-Geerinckx H.J.A. (Erik) van Merrienboer