

## Regeling stimulering centrumgebieden Gemeente Eemsdelta 2026

Intitulé

Regeling stimulering centrumgebieden Gemeente Eemsdelta 2026

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Eemsdelta,

Overwegende dat het gewenst is om subsidie te verstrekken voor de uitvoering van activiteiten die bijdragen aan de realisatie van de gemeentelijke beleidsdoelen,

**B E S L U I T:**

gelet op artikel 156, derde lid van de Gemeentewet en artikel 3 van de Algemene subsidieverordening gemeente Eemsdelta 2021;

vast te stellen de volgende regeling:

Regeling stimulering centrumgebieden Gemeente Eemsdelta 2026

### Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

#### Artikel 1 Begripsbepaling

In deze regeling en de daarop berustende bepalingen wordt verstaan onder:

- aanloopgebied Delfzijl: het oostelijke deel van de Waterstraat zoals gemarkeerd op de kaart in bijlage 2;
- ASV: Algemene subsidieverordening gemeente Eemsdelta 2021;
- bestaande onderneming: iedere, op het moment van vaststelling van deze regeling, bestaande onderneming die reeds 3 jaar op dit adres gevestigd is en economische activiteiten heeft uitgevoerd;
- branches: een groep ondernemingen die tot dezelfde handelsindeling behoort;
- centrum: het handelsgebied van Appingedam zoals gemarkeerd op de kaart in bijlage 1 en het detailhandelsgebied van Delfzijl zoals gemarkeerd op de kaart in bijlage 2;
- college: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Eemsdelta;
- de-minimisverklaring: de verklaring zoals bedoeld in artikel 7, vierde lid van Verordening (EU) 2023/2831;
- detailhandel: het bedrijfsmatig te koop aanbieden en het verkopen en/of leveren van zaken aan consumenten;
- detailhandel ondersteunende horeca en dienstverlening: het bedrijfsmatig aanbieden van economische en maatschappelijke diensten dat qua ligging functioneel gerelateerd en ondersteunend is aan de detailhandelsvestiging, waaronder inbegrepen horeca;
- eigenaar: de (rechts)persoon die juridisch eigenaar is van de onroerende zaak en gerechtigd is de feitelijke bestemming met medewerking van de overheid te herzien;
- gevel: de buitenmuur op de begane grond, inclusief luifel pui en entree van het vastgoedobject aan de winkelstraatzijde, met uitzondering van zonneschermen, zonwering of markiezen;
- leegstand (commercieel) vastgoed: vastgoed in de versterkingsgebieden niet in gebruik en niet in verhuurde staat met de bestemmingsfunctie detailhandel, horeca, dienstverlening of een andere, commerciële, culturele of maatschappelijke functie;
- ondernemer: de natuurlijke- of rechtspersoon die een onderneming drijft;
- onderneming: een detailhandels- of horecavestiging of vestiging in de commerciële dienstverlening met publiekbalie;
- 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, tuinrichtingsartikelen, grove bouwmaterialen, bouwmarkten, meubelen met woninginrichtingsartikelen, keukens, sanitair en brand- en explosiegevaarlijke stoffen;
- tijdelijke ingebruikgave: het tijdelijk in gebruik geven van een leegstaand pand door een eigenaar aan een gebruiker, voor een beperkte gebruiksvergoeding. Als beperkte gebruiksvergoeding wordt beschouwd: maximaal € 250,- per maand aan huur en/of betaling van NUTS-kosten;
- vastgoedverbeterplan: een schetsontwerp/plan, inclusief toelichting en begroting en/of offerte(s), opgemaakt door een architect voor het verbeteren van het vastgoedobject, gelegen in het versterkingsgebied, waarvoor de subsidie is aangevraagd;
- versterkingsgebied: de gebieden binnen het centrum van Appingedam en Delfzijl waar versterking van de detailhandelsstructuur gewenst is, zoals gemarkeerd op de kaarten in bijlage 1 en 2;
- werkgroep stimuleringsregeling: een door het college ingestelde onafhankelijke werkgroep bestaande uit gemeenteambtenaren en onafhankelijke adviseurs.

#### Artikel 2 Doelstelling

Het doel van de regeling is de economische structuur in de centra van Appingedam en Delfzijl te versterken. We richten ons daarbij op het concentreren van detailhandel in de aangewezen versterkings-

gebieden. Dit doen we door te stimuleren dat detailhandel, hiernaartoe wordt verplaatst, leegstaand vastgoed wordt verbeterd en de esthetische kwaliteit van gevels wordt verhoogd. Deze regeling is primair gebaseerd op de Detailhandelsvisie Eemsdelta (2021) en op het project Centrumgebieden Eemsdelta.

### **Artikel 3 Toepassingsbereik**

1. Deze regeling is van toepassing op de bebouwde kom van Appingedam en Delfzijl/Farmsum met uitzondering van de winkelgebieden "Hart van Opwierde", "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 de bijzondere locatie niet verplaatst hoeft te worden, zoals bijvoorbeeld de winkels aan het winkelplein Farmsumerweg.

## **Hoofdstuk 2 Verplaatsingssubsidie**

### **Artikel 4 Verplaatsingssubsidie**

1. Verplaatsingssubsidie kan worden verleend/toegekend ten behoeve van de beëindiging binnen redelijke termijn van een bestaande levensvatbare detailhandelonderneming 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 bij beëindiging van de detailhandel in het bestaande pand. Het ondernemersdeel wordt betaald aan de bestaande ondernemer die zijn onderneming verplaatst naar het versterkingsgebied.
3. Het eigenaarsdeel bedraagt minimaal € 5.000,- en maximaal € 25.000,- en bestaat uit 105% van de waardevermindering van de onroerende zaak waarbinnen de detailhandel wordt beëindigd. Het college kan in incidentele gevallen besluiten dit bedrag te verhogen indien de beëindiging of verplaatsing een groot belang op grond van het detailhandelsbeleid bevordert.
4. 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 c.q. het recht op vestiging van detailhandel wordt vergeleken. De toekomstige bestemming van de onroerende zaak wordt als uitgangspunt genomen.

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

### **Artikel 5 Voorwaarden verplaatsingssubsidie**

1. Subsidie wordt alleen verleend als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
  - a. De eigenaar stemt in met de opheffing van de huidige bestemming ('detailhandel') of enig recht op vestiging van detailhandel op de betreffende locatie buiten het centrum en de ondernemer beëindigt de onderneming op deze locatie.
  - b. 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 4, vierde lid.
  - 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 detailhandel en alleen gebruikt zal worden voor doeleinden die passen binnen de toekomstige bestemming bedoeld in artikel 4 vierde lid.
  - d. De onderneming is verplicht minimaal twee jaar na de verplaatsing gevestigd te blijven op de nieuwe locatie, gerekend vanaf de officiële opening van het pand.
  - e. 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 bedrijfsruimte(n) aan de taxateur of vertegenwoordiger van het college.
  - f. Het taxatierapport, bedoeld in artikel 7 van deze regeling, wordt in opdracht van en voor rekening van de eigenaar opgemaakt en dient opgesteld te zijn door een BOG taxateur die is aangesloten bij gerenommeerde registers, zoals de Nederlands Register Vastgoed Taxatie, NVM, VastgoedPro en VBO.
  - g. Voor iedere aanvrager geldt dat maximaal éénmaal subsidie wordt verstrekt voor de in deze regeling bedoelde activiteiten, waaronder inbegrepen subsidie verstrekt voor dezelfde activiteiten op grond van een eerdere, inmiddels ingetrokken regeling.
  - h. Iedere subsidieontvanger overlegt een volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende deminimisverklaring.

## 2. Termijnen

In het geval de subsidiebeschikking de verplaatsingssubsidie betreft, dan gelden de volgende termijnen:

- a. De eigenaar die akkoord gaat met de opheffing van de bestemming, dient binnen 1 jaar na de beschikking het verzoek om bestemmingswijziging bij de gemeente ingediend te hebben;
- b. De verplaatsing waarvoor de ondernemer een verplaatsingssubsidie heeft ontvangen, dient binnen een jaar na de beschikking plaatsgevonden te hebben;
- c. De onderneming dient binnen 3 maanden na beëindiging van de onderneming op de oude locatie geopende te zijn op de nieuwe locatie.

### **Artikel 6 Aanvraag verplaatsingssubsidie**

1. Een aanvraag dient schriftelijk te worden ingediend via het door het college beschikbaar gestelde (digitale) aanvraagformulier.
2. De aanvraag moet worden ingediend voordat met activiteiten wordt gestart die tot subsidietoekenning kunnen leiden.

### **Artikel 7 Beoordeling aanvraag verplaatsingssubsidie**

1. De werkgroep stimuleringsregeling toetst de aanvraag aan de doelstelling van deze regeling en de criteria die hierin zijn genoemd. De werkgroep wijst in overleg met de eigenaar, na te hebben beoordeeld dat de eigenaar in beginsel in aanmerking komt voor subsidie, één onafhankelijke taxateur aan.
2. De werkgroep adviseert aan het college over de volledige aanvraag. De werkgroep adviseert zo spoedig mogelijk, maar in ieder geval binnen 6 weken na ontvangst van het taxatierapport. Een positief advies van de werkgroep, waaronder inbegrepen de beoordeling zoals genoemd in het voorgaande lid, bindt het college niet in haar besluitvorming.

## **Hoofdstuk 3 Verbeteringssubsidie leegstaand vastgoed**

### **Artikel 8 Verbeteringssubsidie leegstaand vastgoed**

1. Verbeteringssubsidie kan worden verleend ten behoeve van:
  - a. de vestiging van een levensvatbare detailhandelonderneming, detailhandel ondersteunende horecazaak of detailhandel ondersteunende onderneming in de dienstverlening in leegstaand vastgoed binnen het versterkingsgebied;
  - b. de vestiging van een levensvatbare detailhandel ondersteunende horecazaak of detailhandel ondersteunende onderneming in de dienstverlening in leegstaand vastgoed binnen het aanloopgebied Delfzijl.
3. De Verbeteringssubsidie bestaat uit:
  - a. een vergoeding aan de eigenaar voor het vervaardigen van een vastgoedverbeteringsplan van 70% van de kosten tot een maximum van € 2.000,- ;
  - b. een vergoeding aan de eigenaar voor het verbeteren van het leegstaand commercieel vastgoed (op de begane grond) van 30% van de kosten tot een maximum van € 50.000,-.

### **Artikel 9 In aanmerking komende kosten**

1. Voor subsidie komen in aanmerking alle kosten aan basisvoorzieningen die het commercieel onroerend goed beter verhuurbaar maken en aard en nagelvast aan de onroerende zaak verbonden zijn, alsmede de kosten voor het vervaardigen van een vastgoedverbeteringsplan.
2. Eigen uren komen niet voor subsidie in aanmerking.
3. BTW komt alleen in aanmerking voor subsidie indien aanvrager kan aantonen dat de BTW niet kan worden verlegd.

### **Artikel 10 Voorwaarden verbeteringssubsidie**

1. Subsidie wordt alleen verleend als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
  - a. Het vastgoed dient bij aanvraag minimaal 12 maanden leeg en te huur/te koop staan. De minimale leegstandsperiode van 12 maanden blijft gelden, ook als het pand tussentijds tijdelijk in gebruik genomen wordt. De gevraagde huurprijs voor de eerste vijf jaar mag gedurende deze 12 maanden niet meer dan € 120,- per m<sup>2</sup> verkoopvloeroppervlakte zijn geweest.
  - 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 verkrijgt alle noodzakelijke vergunningen en andere toestemmingen.
  - d. De eigenaar dient het vastgoedobject na subsidievaststelling minimaal 2 jaar in zijn/haar bezit te houden.
  - e. Voor ieder object geldt dat maximaal éénmaal subsidie wordt verstrekt voor de in deze regeling bedoelde activiteit, waaronder inbegrepen subsidie verstrekt voor dezelfde activiteiten op grond van een eerdere, inmiddels ingetrokken regeling. De verbeteringssubsidie leegstaand vastgoed kan niet worden gestapeld met de gevelverbeteringssubsidie als bedoeld in artikel 13. In het geval meermaals subsidie wordt aangevraagd voor de activiteiten als bedoeld in deze regeling, zullen alle aanvragen ingediend na de eerste aanvraag worden geweigerd.
  - f. De werkzaamheden dienen uitgevoerd te worden door een partij die in het bezit is van de algemeen erkende garantiekeurmerken.
2. Termijnen
    - a. De eigenaar dient binnen een half jaar na datum beschikking met de start van de werkzaamheden gestart te zijn.
    - b. De werkzaamheden dienen binnen één jaar afgerond te zijn.
    - c. Na afronding van de werkzaamheden dient de onderneming binnen 12 weken geopend te zijn.

#### **Artikel 11 Aanvraag verbeteringssubsidie**

1. Een aanvraag dient schriftelijk te worden ingediend via het door het college beschikbaar gestelde (digitale) aanvraagformulier.
2. De aanvraag moet worden ingediend voordat met activiteiten wordt gestart.
3. Aanvrager overlegt bij aanvraag een volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende de-minimisverklaring.

#### **Artikel 12 Beoordeling aanvraag verbeteringssubsidie**

De werkgroep stimuleringsregeling toetst de aanvraag aan de doelstelling van deze regeling en de criteria. De werkgroep adviseert het college zo spoedig mogelijk, maar in ieder geval binnen 6 weken na ontvangst van de aanvraag. Een positief advies van de werkgroep bindt het college niet in haar besluitvorming.

#### **Hoofdstuk 4 Gevelverbeteringssubsidie**

##### **Artikel 13 Gevelverbeteringssubsidie**

1. Gevelverbeteringssubsidie kan worden toegekend/verleend ten behoeve van de verbetering van de esthetische kwaliteit van de gevel van een detailhandelonderneming, detailhandel ondersteunende horecazaak of detailhandel ondersteunende onderneming in de dienstverlening (binnen het versterkingsgebied en aanloopgebied), of
2. Gevelverbeteringssubsidie bestaat uit een vergoeding aan de eigenaar van een object die investeringen pleegt aan de gevel van dat object.
3. De vergoeding bestaat uit een bijdrage voor de investeringen van 30% van de subsidiabele kosten tot een maximum van € 10.000,-.
4. Eigen uren komen niet voor subsidie in aanmerking.
5. BTW komt alleen in aanmerking voor subsidie indien aanvrager kan aantonen dat de BTW niet kan worden verlegd.

##### **Artikel 14 Voorwaarden gevelverbeteringssubsidie**

1. Subsidie wordt alleen toegekend als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
  - a. De aanvrager verkrijgt alle noodzakelijke vergunningen en andere toestemmingen.
  - b. Voor iedere aanvrager c.q. pand geldt dat maximaal éénmaal subsidie wordt verstrekt voor de in deze regeling bedoelde activiteiten, waaronder inbegrepen subsidie verstrekt voor dezelfde activiteiten op grond van een eerdere, inmiddels ingetrokken regeling. De gevelsubsidie kan niet worden gestapeld met de verbeteringssubsidie als bedoeld in artikel 10. In het geval meermaals subsidie wordt aangevraagd voor de activiteiten als bedoeld in deze regeling, zullen alle aanvragen ingediend na de eerste aanvraag worden geweigerd.
  - c. De werkzaamheden dienen uitgevoerd te worden door een partij die in het bezit is van de algemeen erkende garantiekeurmerken.
2. Termijnen

- a. De eigenaar dient binnen een half jaar na datum beschikking met de werkzaamheden gestart te zijn.
- b. De werkzaamheden dienen binnen een half jaar afgerond te zijn.

#### **Artikel 15 Aanvraag gevelverbeteringssubsidie**

1. Een aanvraag dient schriftelijk te worden ingediend via het door het college beschikbaar gestelde (digitale) aanvraagformulier.
2. De aanvraag moet worden ingediend voordat met activiteiten wordt gestart.
3. Aanvrager overlegt bij aanvraag een volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende de-minimisverklaring.

#### **Artikel 16 Beoordeling aanvraag gevelverbeteringssubsidie**

De werkgroep stimuleringsregeling toetst de aanvraag aan de doelstelling van deze regeling en de criteria. De werkgroep adviseert het college zo spoedig mogelijk, maar in ieder geval binnen 6 weken na ontvangst van de aanvraag. Een positief advies van de werkgroep bindt het college niet in haar besluitvorming.

### **Hoofdstuk 5 Verlening**

#### **Artikel 17 Voorrang**

1. Honorering van aanvragen die in aanmerking komen voor subsidie en die niet worden geweigerd, geschiedt in volgorde van indiening bij het college, totdat het subsidieplafond is bereikt.
2. Als de aanvrager krachtens artikel 4:5 van de Algemene wet bestuursrecht de gelegenheid heeft gehad de aanvraag aan te vullen, geldt als datum van indiening van de aanvraag de datum waarop de aanvraag is aangevuld.
3. Binnen een aanvraag heeft het ondernemersdeel voorrang op het eigenaarsdeel.

#### **Artikel 18 Verlening subsidie**

1. Het college beslist binnen 14 weken op een aanvraag.
2. Het college kan de beslistermijn éénmaal met 8 weken verlengen.
3. Het college stelt bij het besluit waarbij de subsidie wordt toegekend een termijn vast waarbinnen de beëindiging en verplaatsing moet plaatsvinden of de verbetering van het vastgoed dan wel de gevel moet zijn afgerond.

#### **Artikel 19 Vaststelling subsidie**

1. De vaststelling van het eigenaarsdeel van de verplaatsingssubsidie vindt plaats binnen 12 weken nadat de onderneming op de betreffende locatie feitelijk is beëindigd en de eigenaar het college hiervan schriftelijk op de hoogte heeft gesteld.
2. De vaststelling van het ondernemersdeel van de verplaatsingssubsidie vindt plaats binnen 12 weken nadat de onderneming in het nieuwe pand is gevestigd en de ondernemer het college hiervan schriftelijk op de hoogte heeft gesteld.
3. De vaststelling van de verbeteringssubsidie geschiedt, ongeacht de hoogte van het subsidiebedrag, conform de werkwijze zoals vervat in artikel 15, lid 1. b en lid 2 a t/m d van de Asv. In afwijking van dat lid vindt de vaststelling plaats binnen 12 weken nadat de gevraagde inlichtingen zijn verstrekt en vragen we een samenstellingsverklaring bij een subsidie hoger dan € 25.000,-.
4. De vaststelling van de gevelverbeteringssubsidie geschiedt, ongeacht de hoogte van het subsidiebedrag, conform de werkwijze zoals vervat in artikel 14, lid 2 van de Asv.

### **Hoofdstuk 6 Uitzonderingen, plafond en termijn**

#### **Artikel 20 Hardheidsclausule**

Het college kan beargumenteerd afwijken van het bepaalde in artikel 4, derde lid, 5, 8, 10, 13 en 14 als daaraan vasthouden voor de subsidieaanvrager- of ontvanger gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zouden zijn tot de daarmee te dienen belangen.

#### **Artikel 21 Plafond**

1. Het subsidieplafond bedraagt € 300.000,-.

2. Het college kan na evaluatie besluiten het subsidieplafond te verhogen. Hierbij kan dan worden voorzien in een bepaling met betrekking tot subsidieaanvragen die enkel zijn afgewezen vanwege het bereiken van het subsidieplafond.

#### **Artikel 22 Slotbepalingen**

1. Op aanvragen die zijn ingediend voor de inwerkingtreding van deze regeling blijft de Regeling stimulering centrumgebieden Gemeente Eemsdelta 2023 van toepassing.
2. Op aanvragen die zijn ingediend vóór de vervaldatum maar nog niet zijn afgehandeld, wordt deze regeling van toepassing.
3. De Regeling stimulering centrumgebieden Gemeente Eemsdelta 2023 wordt ingetrokken.
4. Deze subsidieregeling treedt in werking met ingang van de dag waarop nadat zij bekend is gemaakt en eindigt van rechtswege wanneer het subsidieplafond is bereikt.
5. Deze regeling wordt aangehaald als: Regeling stimulering centrumgebieden Gemeente Eemsdelta 2026.

#### *Ondertekening*

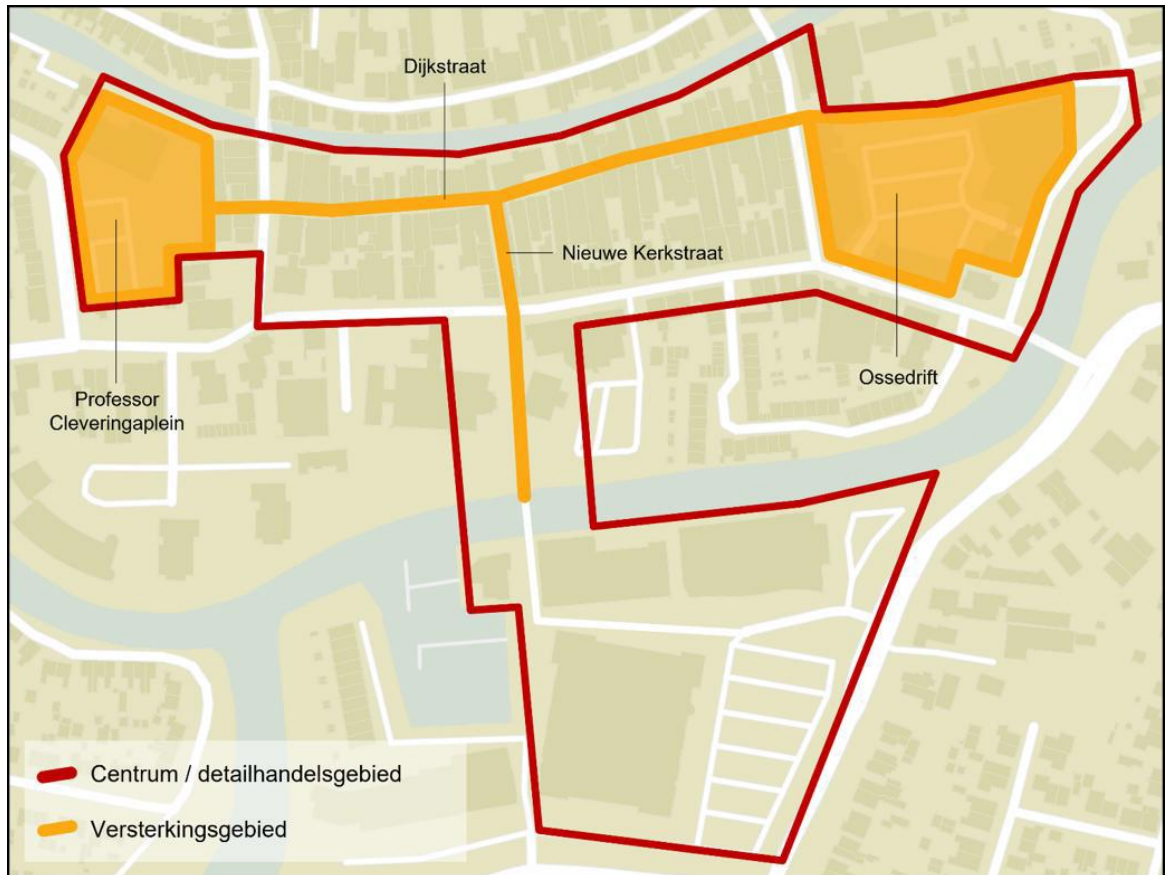
*Aldus vastgesteld in de openbare vergadering 30 juni 2026*

*Het College van Burgemeester en Wethouders van Eemsdelta,*

*B. Visser, burgemeester*

*K. van der Wal, secretaris*

### Bijlage 1: kaart centrum (detailhandelsgebied en versterkingsgebied) Appingedam



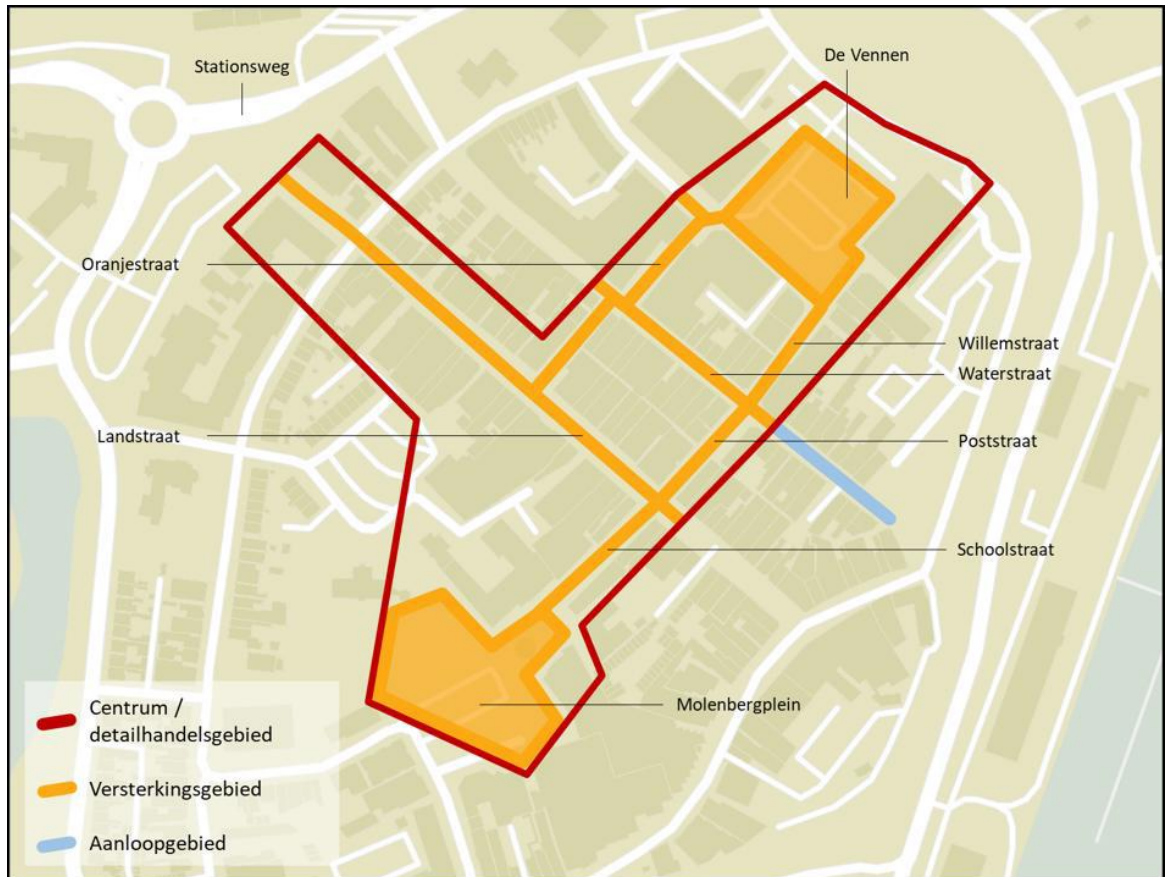
Centrum:

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



### 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 het Vennenplein, de Oranjestraat, de Willemstraat, de Poststraat, de Waterstraat met huisnummers 40 t/m 56 (even) en 33 t/m 67 (oneven) en de Landstraat vanaf huisnummer 12 (even) en vanaf huisnummer 19 (oneven), zoals in oranje weergegeven op de kaart.

### Aanloopgebied Delfzijl:

Het oostelijke deel van de Waterstraat (vanaf de grote Waterpoort en de haven) huisnummers 2 t/m 30 (even) en 1 t/m 25 (oneven), zoals in blauw weergegeven op de kaart.