

# Voorstel Gemeenteraad



Vergadering gemeenteraad

d.d. 18 oktober 2023

Portefeuillehouder: Usmany-Dallinga, A.

Beleidsveld: Ruimtelijke Ontwikkeling, Economie en  
Leefomgeving

Zaaknummer: Z/23/193295/DOC-23423394

Onderwerp: Aankoop ING

---

## Korte samenvatting

In juli 2019 is de gebiedsagenda Centrum Zuidoost vastgesteld in de gemeenteraad van de voormalige gemeente Delfzijl. Een belangrijk onderdeel van de gebiedsagenda is deelgebied 3: het plein Molenberg, ook wel de huiskamer van Delfzijl genoemd. De transformatie van het gedateerde theater dat aan dit plein is gelegen, is het vliegwiel voor de totale gebiedsontwikkeling van Centrum Zuidoost. Het ING-gebouw aan het plein, staat al enige tijd leeg. Door de aankoop van het ING-gebouw, ontstaat er de mogelijkheid om speelhal Atlantic-City te verhuizen naar het leegstaande ING-gebouw, waardoor er stedenbouwkundig en programmatisch meer ruimte ontstaat aan het plein. Gesprekken over de mogelijke verhuizing van Atlantic-City naar het ING-gebouw zijn al enige tijd gaande.

---

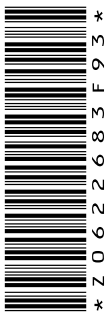
## Aan de raad

### Voorstel

1. Om € 1.000.000, - beschikbaar te stellen voor de aankoop van het pand van ING aan de Schoolstraat 34, en de verhuizing van Atlantic-City inclusief bijkomende kosten.
2. Het aankoopbedrag ad € 540.000, - te dekken uit het beschikbare krediet voor strategische aankopen. De bijkomende kosten te dekken uit de jaarrekening 2022 via resultaat bestemming- beschikbare eigen middelen ad € 460.000, -.

### Aanleiding

In juli 2019 is de gebiedsagenda Centrum Zuidoost vastgesteld in de gemeenteraad van de voormalige gemeente Delfzijl. Een belangrijk onderdeel van de gebiedsagenda is deelgebied 3: het plein Molenberg, ook wel de huiskamer van Delfzijl genoemd. Het gebouw van ING dat ligt aan het plein (Schoolstraat 34) staat al enige tijd leeg. Door aankoop van dit pand door de gemeente ontstaat de mogelijkheid om Atlantic-City te verhuizen naar het leegstaande ING-gebouw. Hierdoor ontstaat er stedenbouwkundig en programmatisch meer ruimte aan het plein. Gemeente Eemsdelta is al enige tijd met ING Amsterdam en de eigenaren van Atlantic-City in gesprek. ING is bereid om het gebouw aan de Schoolstraat één op één te verkopen aan gemeente Eemsdelta. ING is inmiddels verhuisd naar de Schoolstraat 6. Met de eigenaren Atlantic-City is besproken dat we hun huidige pand ruilen met het ING-gebouw, inclusief een verhuis- en verbouwvergoeding. We zijn voornemens de locatie mee te nemen in de gebiedsexploitatie van het Molenbergplein, samen met de transformatie van het huidige theater, de bibliotheek, de Bolder, Rabobank en Atlantic-City.



### **Kosten**

Het aankoopbedrag voor het pand van ING aan de Schoolstraat 34 is getaxeerd op € 540.000, - voor circa 1.023 m<sup>2</sup>, door Hoving taxaties uit Groningen,

Voor de ruil met het ING-gebouw, verhuizing en verbouwing is met Atlantic-City een bedrag afgesproken met de eigenaren van € 400.000, - Dit bedrag is getoetst door Gloudemans B.V. uit 's-Hertogenbosch op marktconformiteit. (Gloudemans is deskundige op het gebied van bijzondere waarderingen). Het budget van de strategische aankoop wordt later ingebracht in de gebiedsexploitatie.

### **Beoogd effect**

Redenen voor de aankoop van het pand zijn met name gericht op het behoud van het programma en ter voorkoming van leegstand:

- Door de aankoop van het pand van ING, voorkomen we leegstand of het opkopen van het pand door een andere partij.
- Met de aankoop houden we grip op deze locatie en de gebiedsontwikkeling.
- We geven inhoud aan de ambitie van de gemeente, voor mooi wonen en leven in het centrum van Delfzijl.
- Door de aankoop van het gebouw kunnen we Atlantic-City verplaatsen, waardoor er meer ruimte ontstaat voor de ambities van een eventueel huis van bestuur en cultuur, aan het Molenbergplein.

### **Argumenten**

Zie beoogd effect. Door de mogelijke herbestemming van het pand van de ING blijven voorzieningen en leefbaarheid behouden. Daarnaast wordt een toekomstige herontwikkeling van het huis van cultuur en bestuur aan het Molenbergplein mogelijk.

### **Kanttekeningen**

Voor de verhuizing van Atlantic-City zijn er een aantal punten die spelen, en invloed hebben op het proces waaronder, de Omgevingsvergunning, Exploitatievergunning, aanwezigheidsvergunning en de een en ander passend binnen de Wok (wet op de kansspelen) en de APV.

### **Aanpak/uitvoering**

De volgende stap is het verder uitwerken van de koopovereenkomsten en de afspraken met Atlantic-City.

### **Financiën**

De verwachte kosten voor het aankopen van dit pand bedraagt € 1.000.000, -. Dit is als volgt opgebouwd:

- Aankoop pand ING voor € 540.000, - kosten koper.
- Ruil verhuis- en bouwvergoeding Atlantic-City van € 400.000, -
- De bijkomende kosten zijn inclusief overdracht en tijdelijk beheer: € 60.000, -.

Met deze transactie wordt het pand aan de Schoolstraat 34 verworven. De aankoop van het pand ad € 540.000, - wordt ten laste van het krediet strategische aankopen gebracht. Hiervoor zijn de bijbehorende rentelasten al begroot. Op deze strategische aankopen wordt niet afgeschreven, aangezien deze later tegen de juiste boekwaarde wordt ingebracht in een exploitatie. De niet te activeren bijkomende kosten worden gedekt uit de middelen die de gemeenteraad beschikbaar heeft gesteld bij de resultaatbestemming van de jaarrekening 2022.

Voorgesteld wordt om de jaarlijkse exploitatiekosten (onderhoud, OZB en energie) ad € 6.000, - tot het moment dat deze aankoop wordt ingebracht bij een herontwikkeling van het Molenbergplein ten laste te brengen van de gebiedsontwikkeling Centrum Zuidoost.

### **Participatie**

Het voorstel past binnen het reeds vastgestelde bestemmingsplan en het participatieproces wat we hebben doorlopen binnen Centrum Zuidoost. Vooralnog zijn er geen bezwaren geweest naar aanleiding van de bestemmingsplanwijzigingen.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Eemsdelta

Ben Visser  
Burgemeester

Ronald Koch  
Secretaris

# Besluit Gemeenteraad



De raad van de gemeente Eemsdelta,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 12 september 2023,

## BESLUIT

- 1 Om € 1.000.000, - beschikbaar te stellen voor de aankoop van het pand van ING aan de Schoolstraat 34, en de verhuizing van Atlantic-City inclusief bijkomende kosten.
- 2 Het aankoopbedrag ad € 540.000, - te dekken uit het beschikbare krediet voor strategische aankopen. De bijkomende kosten te dekken uit de jaarrekening 2022 via resultaat bestemming- beschikbare eigen middelen ad € 460.000, -.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 18 oktober 2023

De raad van de gemeente Eemsdelta

B. Visser  
Voorzitter

T.G.C. Kramer-Klein  
Griffier