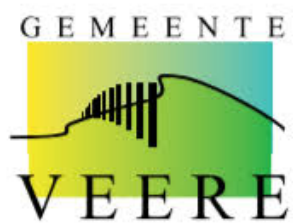


Paragraaf grondbeleid



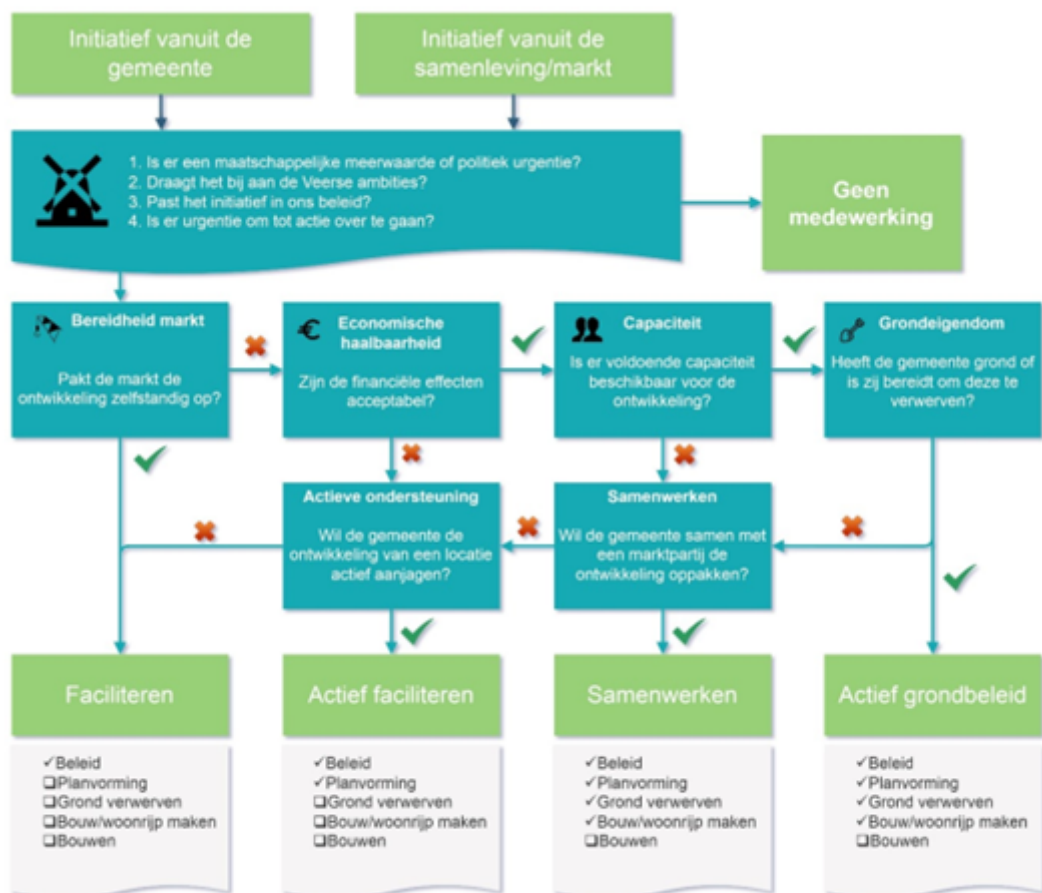
De nota grondbeleid voor de Gemeente Veere is in 2023 vastgesteld met als titel "Actief op (meer) waarde verbinden". De gemeente Veere wil het grondbeleid zo inzetten, dat we de komende jaren stevig vooruitkomen op een aantal thema's: leefbaarheid, duurzaamheid, klimaat, economie en de ruimtelijke kwaliteit van kern en daar om heen. Het nieuwe grondbeleid voegt waarde toe voor de leefomgeving en onze inwoners.

Onze gezamenlijke ambitie is een aantrekkelijke en gezonde leefomgeving met een vitale samenleving en economie. Hiervoor bieden we als gemeente meerdere uitdagingen het hoofd. Ook nemen wij onze rol in de ruimtelijke ontwikkeling van gebieden, zowel in de kernen als in het buitengebied.

In 2024 is de nota kostenverhaal vastgesteld waarin de kaders zijn vastgelegd voor de manier waarop we kosten verhalen.

Om de ambities waar te maken is de beschikbaarheid van grond in de gemeente en een duidelijke afweging over de rol die gemeente wil, kan en/of moet spelen bij ontwikkelingen, van groot belang. Nieuwe ontwikkelingen moeten ook vanuit maatschappelijk perspectief doordacht en rationeel afgewogen zijn vanuit financieel en maatschappelijk rendement. We kijken hierbij vanuit de waarde voor de inwoner en zorg voor de toekomst. Dit geldt voor nieuwbouw, maar ook voor hergebruik, transformatie en meervoudig ruimtegebruik.

Voor Veere houdt dit in, dat er een afwegingskader wordt gehanteerd voor het uit te voeren grondbeleid. Dit afwegingskader is de optelsom van de ambities, de (nieuwe) mogelijkheden die de Omgevingswet biedt en de ruimtelijke opgaven voor de gemeente.



Figuur 1: Afwegingskader rol gemeente

De opgaven vormen de basis voor ons handelen in de gebiedsontwikkeling. Onze rol op de grondmarkt is daarin geen doel op zich, maar uitdrukkelijk ondersteunend aan andere beleidsterreinen. We willen kunnen inspelen op initiatieven die zich aandienen en kansen die wij zelf zien. Afhankelijk van de situatie is dat een actieve of faciliterende rol. Los van de gekozen rol zal een ontwikkeling alleen slagen als we samenwerken met onze partners met het doel dat Veere nu en in de toekomst aantrekkelijk, vitaal en gezond blijft.

We bepalen onze rol als gemeente per situatie, wat leidt tot maatwerk per project en locatie; "het situationele grondbeleid". Bij de afweging voor onze rol bij een (gebieds) ontwikkeling betrekken we de ambitie van de gemeente uit de Veerse opgaven uit de Omgevingsvisie Veere 2047 en voor de realisatie van de nieuwbouwprogrammering.

Omgevingsvisie Veere 2047

Naast de nota grondbeleid is in 2023 de "Omgevingsvisie Veere 2047" vastgesteld en vervangt daarmee de "Structuurvisie gemeente Veere 2025".

Woningbouwopgave

Veere staat voor een grote en urgente uitdaging om het tekort aan geschikte woningen voor diverse doelgroepen aan te pakken. Met de lancering van het "Programma Wonen Veere 2022-2027" heeft de gemeente een ambitieuze doelstelling vastgesteld: de bouw van 852 nieuwe woningen tot en met 2030.

Het woningtekort in Veere is de afgelopen jaren aanzienlijk toegenomen, met beperkte nieuwbouwproductie en een tekort aan betaalbare woningen als gevolg. Om deze uitdaging aan te gaan, zijn verschillende instrumenten ingezet, waaronder de "Nieuwbouwprogrammering Veere 2023-2030," het "Toetsingskader nieuwbouwinitiatieven," en het "Voorkeursrecht op alle beoogde ontwikkellocaties woningbouw." Uitgang is en blijft dat in alle 13 kernen betaalbare huur- en koopwoningen voor starters en ouderen (levensloopbestendige woningen) gebouwd worden.

Nieuwbouwprogrammering

De "nieuwbouwprogrammering Veere 2023-2030" is een essentieel planningsdocument dat de betrokken partijen ondersteunt bij het organiseren van een efficiënte en consistente bouwstroom in de gemeente. Ondanks uitdagingen zoals stikstofproblematiek en stijgende rente- en bouwkosten, bundelen we de samen met ontwikkelaars en woningcorporatie Zeeuwsland de krachten om meer betaalbare huur- en koopwoningen te realiseren, met een focus op starters en ouderen.

Toetsingskader nieuwbouwinitiatieven

Het "toetsingskader nieuwbouwinitiatieven" is een set van regels die de prioriteit van projecten bepaalt. Projecten krijgen meer punten op basis van verschillende criteria, zoals de omvang van het project, de tijd sinds de laatste nieuwbouw in de betreffende kern en de beschikbaarheid van bouwgrond. Dit zorgt ervoor dat de juiste huizen op de juiste locaties worden gebouwd en biedt de gemeente de mogelijkheid om actiever toezicht te houden op de realisatie van bouwinitiatieven en de plancapaciteit in de gemeente beter te beheren.

Gemeentelijk voorkeursrecht

Om flexibel in te spelen op de veranderingen op de grondmarkt en de herontwikkeling van gronden in de gemeente Veere te regisseren, heeft de gemeente in 2023 het "gemeentelijk voorkeursrecht" op alle beoogde woningbouwlocaties gevestigd. Het voorkeursrecht is een eerste recht van koop voor de gemeente. Dit geeft ons de regie op de grondmarkt op de beoogde woningbouwlocaties en de mogelijkheid actief op te treden op de grondmarkt, wat cruciaal is voor het behalen van de ambitie en het tijdig realiseren van de bouw van nieuwe woningen.

Ruilgronden

Om de ruimtelijke uitdagingen en doelstellingen te realiseren, dient de gemeente Veere over voldoende vervangende (ruil)grond als strategische grond te beschikken. Deze grond is in beginsel inzetbaar om onderhandelingen/verwervingen van andere percelen te bespoedigen en/of ontwikkelingen in gang te zetten. In 2024 is de interesse kenbaar gemaakt in agrarische (ruil)grond door het plaatsen van een oproep via diverse kanalen, waarin wij de agrarische grondeigenaren die verkoop overwegen vragen contact met ons op te nemen. In 2024 zijn al diverse aankopen gedaan.

Grondbedrijf

Om transparantie en slagvaardigheid in het grondbeleid te bereiken, is een grondbedrijf gevormd. Het grondbedrijf is faciliterend aan de gemeentebegroting, het biedt de gemeenteraad een meerjarig financieel inzicht. Hierdoor is een onderbouwde inzet van financiële middelen in de gemeentebegroting mogelijk.

Grondprijzen

Algemeen uitgangspunt voor het Veerse grondbeleid is, dat de grondprijzen marktconform zijn.

Bedrijventerreinbeleid

Bestaand beleid is, dat we bedrijventerreinen realiseren met als beleidspijlers lokale bedrijvigheid huisvesten en lokale initiatieven ondersteunen. Algemeen uitgangspunt is een centrale, geconcentreerde ontwikkeling van de bedrijvigheid. In voorkomende gevallen streven we voor kern gebonden/lokale bedrijven een verhuizing naar de onmiddellijke nabijheid van de kern na. In 2023 is gestart met het actualiseren van het bedrijventerreinenprogramma Gemeente Veere en is in 2025 gereed.

Gronduitgiftebeleid

- Bij gronduitgifte is grondverkoop het uitgangspunt. Het volledig eigendom wordt daarmee overgedragen.
- Bij uitgifte van vrije kavels en bedrijfskavels gebeurt dit op basis van inschrijving. Als er meerdere gegadigden zijn voor een kavel vindt loting plaats.
- Bij de selectie van marktpartijen wordt gehandeld conform de voorwaarden uit het Didam-arrest.
- Voor snippergroen geldt de notitie "uitvoeringsregels Groen- en reststroken" van 2013.

Risico's in de grondexploitatie

Als algemene risico's in de grondexploitatie kunnen genoemd worden:

- Conjunctuur en renterisico's wanneer de vraag naar bouwgrond inzakt;
- Het niet tijdig kunnen verwerven van gronden, een actieve rol van de private sector op de grondmarkt en stijgende aankooprijzen;
- Milieurisico's;
- Planschadeclaims;
- Archeologische belemmeringen;
- Politieke besluitvorming/nieuwe wetgeving;
- Tekort aan ambtelijke capaciteit.

Deze risico's worden steeds in beeld gehouden en zo nodig verwerkt en in de exploitaties bijgesteld.

Waardering van de grondexploitaties

Voor de jaarrekening 2024 is voor 2026 en 2027 een indexering van 4% per jaar toegepast voor zowel de kosten als de opbrengsten. Vanaf 2028 is een indexering toegepast van 2% voor zowel de kosten als de opbrengsten.

Financiële positie

Het saldo van de reserve grondbedrijf bedraagt per 1 januari 2025 € 0,8 mln.

Actuele prognose van de te verwachten resultaten van de totale grondexploitatie:

Project	Einde looptijd	Verwacht resultaat gehele looptijd project (o.b.v. eindwaarde)
Nimmerdor fase I, Grijskerke	2026	€ 3.006.709
Zanddijk, Veere	2025	€ 559.929
Singelgebied, Domburg	2025	€ -982.726
Fort den Haakweg, Vrouwenpolder	2026	€ -403.787
Serooskerke Oost	2034	€ -331.438
Bouwlust III, Aagtekerke	2025	€ 561.869
Gebiedsontwikkeling MFA Aagtekerke	2026	€ -357.053
Totaal		€ 2.053.503

Voor de verlieslatende projecten zijn voorzieningen getroffen.

Het project bedrijventerrein Oosterloo Domburg is bij de jaarrekening 2024 afgesloten.

Onderbouwing winstnemingen 2024:

Project	Winstneming tot en met 2023	Verwacht resultaat gehele looptijd project	% gemaakte kosten tot en met 31-12-2024	% gerealiseerde opbrengsten tot en met 31-12-2024	Winstneming 2024
Nimmerdor fase I, Grijskerke	€ 2.498.291	€ 3.006.709	97,92%	85,25%	€ 11.805
Zanddijk, Veere	€ 491.501	€ 559.929	96,67%	100,00%	€ 49.795
Bouwlust III, Aagtekerke	€ 286.732	€ 561.869	68,74%	91,37%	€ 66.144
Bedrijventerrein Oosterloo, Domburg	€ 313.913	€ 334.189	100,00%	100,00%	€ 20.276
Totaal		€ 4.462.696			€ 148.020

Financiële positie

Om risico's in de grondexploitaties op te vangen is een reserve grondbedrijf ingesteld. Hieronder het verloop:

Saldo reserve grondbedrijf per 1-1-2024:	€ 516.286
<i>Toevoegingen in 2024:</i>	
Tussentijdse winstneming Nimmerdor I, Grijskerke	€ 11.805
Tussentijdse winstneming Zanddijk, Veere	- 49.795
Tussentijdse winstneming Bouwlust III, Aagtekerke	• 66.144
Positief eindresultaat Oosterloo, Domburg	• 20.276
Verlaging voorziening Singelgebied Domburg	• 79.910
Verlaging voorziening Zeester Meliskerke	• 34.104
TOTAAL TOEVOEGINGEN:	€ 262.034
<i>Onttrekkingen in 2024:</i>	
Onderzoek Zuidstraat/Singel Singelgebied	€ 2.500
TOTAAL ONTTREKKINGEN:	€ 0
Saldo reserve grondbedrijf per 31-12-2024:	€ 775.820

Voor de jaren 2025 tot en met 2028 is een bedrag van € 0,7 mln aan toevoegingen te verwachten.

Voor dezelfde periode zijn er op dit moment geen onttrekkingen voorzien. De reserve Grondbedrijf komt daarmee eind 2027 uit op € 1,5 mln.

Exploitaties

Per 1 januari 2025 zijn de volgende woningbouwlocaties nog in exploitatie:

- Bouwlust III, Aagtekerke;
- MFA locatie, Aagtekerke;
- Singelgebied, Domburg;
- Nimmerdor I, Grijpskerke;
- Serooskerke Oost;
- Zanddijk, Veere;
- Fort den Haakweg, Vrouwenpolder.

In onderstaande grafiek is het verloop van de grondvoorraad Gemeente Veere weergegeven, waarin alle (verwachte) aankopen uit 2024 zijn verwerkt. Dit betreft de grondvoorraad waarvoor nog géén grondexploitatie is vastgesteld.

Verloop grondvoorraad Gemeente Veere



Voortgang grondbedrijf

Hieronder volgt een overzicht van de stand van zaken van de ontwikkeling van (toekomstige) bouwgrondexploitaties voor woningbouw en bedrijfslocaties.

Aagtekerke

Bouwlust III

In het verlengde van de Hekweide en de Agathastraat is in 2012 een perceel grond aangekocht ter grootte van 10.110 m² voor toekomstige exploitatie. In 2019 zijn deze gronden in exploitatie genomen. Hiermee is een financiële afboeking naar de marktwaarde van € 0,4 mln voorkomen. Het financiële resultaat van de grondexploitatie bedroeg bij het in exploitatie nemen van de gronden in 2019 € 1,2 mln. In dit plan zaten alleen vrijstaande woningen. In 2020 heeft er een herziening van de grondexploitatie plaats gevonden en vastgesteld door de raad, met een andere verkaveling van dit plan waaronder een rijtje betaalbare woningen. Dit plan resulteerde in een positief resultaat van € 515.000. In 2022 is het plangebied uitgebreid met de skatebaan, is de verkaveling aangepast en is de grondexploitatie herzien. In 2023 zijn de eerste kavels verkocht. In 2024 zijn 5 kavels

verkocht. De resterende kavel verkopen we in 2025 en sluiten we het plan af. Het verwachte positieve resultaat van dit plan aan het einde van de looptijd bedraagt € 562.000. In 2023 is de eerste winstneming van € 287.000 gedaan, voor 2024 is dit € 66.000 en de resterende winstneming bij afsluiting van het plan in 2025 bedraagt € 209.000.

Omgeving Amicitia en huidige locatie speeltuin

Deze gebiedsontwikkeling maakt onderdeel uit van het project maatschappelijke voorzieningen. De gronden zijn in 2021 in exploitatie genomen. De verplaatsing van de speeltuin naar deze locatie maakt ook onderdeel uit van deze gebiedsontwikkeling. Op de achterblijvende locatie van de huidige speeltuin komt ruimte voor woningbouw. De ontwikkelingen van deze 2 locaties sluiten met een negatief resultaat van -/- € 357.000. Hiervoor is een voorziening getroffen met als dekking de reserve maatschappelijke voorzieningen. Naar verwachting kunnen de kavels in 2025 worden verkocht en woningbouw worden gerealiseerd.

Biggekerke

-

Domburg

Singelproject (incl. Rabobanklocatie)

In de openbare vergadering van 16 december 2010 zijn de eerdere uitgangspunten voor de herontwikkeling van het Singelgebied herbevestigd door de gemeenteraad. Tijdens deze vergadering is tevens ingestemd met de aankoop van het Rabobank terrein. Mede door de aankoop van deze locatie, waarmee de gemeente haar rol als regisseur van de gebiedsontwikkeling fors kon verstevigen, is een belangrijke stap gezet om het proces van herontwikkeling van het Singelgebied daadwerkelijk ten uitvoer te brengen.

In 2016 is overeenstemming bereikt met de vastgoedeigenaren over de verplaatsing van de supermarkt en is de bijbehorende grondexploitatie van dit project vastgesteld door de Raad. In de vastgestelde Visie Domburg zijn uitgangspunten bepaald voor de ontwikkeling in de komende jaren. De ondergrond van de supermarkt is in 2018 verkocht en in oktober 2018 is de supermarkt geopend. Wij kochten de achterblijvende locatie van de supermarkt en de bestemmingswijziging is inmiddels onherroepelijk en in 2020 bouwrijp gemaakt.

Het voormalige Rabobankterrein was tot eind 2018 in gebruik als parkeerterrein. In 2019 is de ondergrond bouwrijp gemaakt en zijn de eerste kavels aan de Singel uitgegeven. Door de stikstofproblematiek in 2019 is er vertraging opgetreden in de kaveluitgifte voor de resterende kavels, maar in 2020 is er voor € 2,1 miljoen aan grond verkocht in dit plan. Uitgangspunt was, dat het financiële resultaat voor het projectgebied als geheel minimaal kostendekkend en budgettair neutraal zou zijn. Ook de Nijverheidsweg (noord en zuid) maakt onderdeel uit van deze grondexploitatie. In 2019 is er een voorziening getroffen voor dit plan van € 525.000 voor het verwachte tekort. Eind 2020 is de grondexploitatie opnieuw doorgerekend en is het verwachte verlies opgelopen tot € 628.000. In 2022 is het tekort van deze grondexploitatie verder opgelopen tot € 900.000. De hoogte van de voorziening is dan ook aangepast en ten laste van de reserve grondbedrijf gebracht.

De belangrijkste oorzaken in 2019 waren de stikstofproblematiek, de aangetroffen bodemvervuiling in de grond van de voormalige supermarktlocatie en hogere rentekosten door vertraging in de grondverkoop. Door wijzigingen in de verkaveling van de Nijverheidsweg en de daarbij behorende kosten (rente, ambtelijke uren, ontbinding ruilvereenkomsten) en de aangetroffen bodemverontreiniging waar geen rekening mee was gehouden is het tekort verder opgelopen. Daarnaast is als beheersmaatregel een post onvoorzien opgenomen van 10% over de nog te maken kosten bouw- en woonrijp maken.

De grondverkoop Nijverheidsweg Noord en Zuid is in 2022 notarieel gepasseerd (€ 2,3 mln), de gronden voor de locatie Zuidstraat/Singel en de Brouwerijweg in 2024. De gronden aan de Brouwerijweg worden ingevuld met sociale huurwoningen. Door deze planwijziging van rijtjes woningen naar sociale huurwoningen zou het tekort op deze grondexploitatie verder oplopen, maar door een hogere opbrengst voor de locatie

Zuidstraat/Singel dan waar rekening mee was gehouden verwachten we dat dit plan eind 2025 afgesloten kan worden met een tekort van € 983.000.

Roosjesweg perceel landbouwgrond

In 2016 is dit perceel van 5.120 m² strategisch aangekocht. Op dit perceel lopen we geen financieel risico aangezien de boekwaarde lager is dan de taxatiewaarde.

Roosjesweg 8/8a

In april 2017 is het perceel inclusief woning met een totaal oppervlakte van 9.315 m² aangekocht. In december 2017 is dit perceel gesplitst. Op een deel van dit perceel is inmiddels een parkeerterrein aangelegd. Het parkeerterrein van het gemeentehuis is daarmee uitgebreid om de parkeervakken die verloren zijn gegaan door de nieuwe supermarkt aan de Traverse te compenseren. Er resteert nu nog een deel inclusief de woning met een oppervlakte van circa 2.580 m². Dit perceel nemen we mee bij de totaal ontwikkeling van de gronden in de toekomst.

Strategische gronden rand Domburg

In 2013 en 2016 zijn er strategische gronden aangekocht aan de rand van Domburg met als doel om in de toekomst een goede ruimtelijke ontwikkeling te kunnen realiseren. De aangekochte grond in 2013 (met een grootte van 20.000 m²) is momenteel in gebruik als overloopterrein. De overige gronden hebben een grootte van in totaal 43.815 m². Op deze percelen lopen we geen financieel risico.

Bedrijventerrein Oosterloo

In 2017 is het bedrijventerrein uitgifte gereed gemaakt en vanaf 2018 zijn de eerste kavels verkocht. In 2021 heeft de loting plaatsgevonden voor de laatste 7 bouw kavels, waarvan 6 in het te bouwen bedrijfsverzamelgebouw en 1 losse kavel. In 2024 is de laatste verkocht en notarieel gepasseerd. Het plan is in 2024 afgesloten met een laatste winstneming van € 31.000 en totale winst van € 334.000.

Gapinge

Ondergrond voormalige school

De boekwaarde van deze grond bedraagt € 136.000 en is de inbrengwaarde bij het ontwikkelen van dit gebied.

Fase I, bestaande uit een rijtje sociale huurwoningen en 1 vrijstaande woning start na vaststelling van de grondexploitatie in het eerste kwartaal 2025. Voor fase 2 en de omliggende gronden is een intentie overeenkomst gesloten met een ontwikkelaar en wordt de haalbaarheid voor onder andere woningbouw onderzocht.

Een deel van de boekwaarde (naar rato van het aantal m² totale gebied) is als inbrengwaarde opgenomen bij de grondexploitatie fase I.

Grijpskerke

Nimmerdor I

In 2007 zijn de eerste bouwpercelen uitgegeven en in december 2008 is een tweede uitgifteronde gehouden. In 2010 is er € 1,3 mln. aan grondopbrengsten binnengehaald voor dit plan (o.a. het perceel ten behoeve van de Wozoco).

In de exploitatie opzet is uitgegaan van een lager aantal uit te geven m² (4.000 m² versus 6.554 m²). De extra grondopbrengsten zijn grotendeels ingezet voor de realisatie en de inrichting van de welzijnsvoorzieningen van de Wozoco.

Bij het vaststellen van de grondexploitatie in 2005 is ervoor gekozen om Nimmerdor I te faseren. De 1e fase is nu op 1 kavel na afgesloten, in 2017 zijn de voorbereidingen getroffen voor het uitgeven van de 2e fase. Het gaat hier om circa 7.774 m² uitgeefbare grond. De loting voor deze kavels was in 2017. In de periode 2018 tot en met 2021 zijn er diverse kavels van de 2e fase verkocht.

In 2023 is de laatste kavel (vrijstaande woning) van fase 1 verkocht. Eind 2023 zijn de resterende 4 vrijstaande kavels opnieuw in de markt gezet, maar in 2024 zijn geen kavels verkocht.

Door de verkoop van de kavel in 2023 was er een tussentijdse winstneming en toevoeging aan de reserve grondbedrijf van € 100.000 en in 2024 van € 12.000. De verwachting is, dat dit plan in 2026 afgesloten kan worden. Er resteert dan nog een winstneming en toevoeging aan de reserve grondbedrijf van € 497.000. De totale verwachte winst over de gehele looptijd voor dit plan is € 3,0 mln.

Nimmerdor II en III

De voor dit toekomstige plan benodigde gronden zijn al volledig gemeentelijk eigendom. Het liquidatiesaldo bij opheffing van Landbouwbedrijf voorheen Nimmerdor B.V. in 2008 is op basis van het aantal m2 grondoppervlak aan dit gemeentelijk eigendom toegevoegd. De boekwaarde van de gronden was hoger dan de bestemmingswaarde van deze gronden. Bij de jaarrekening 2018 zijn deze gronden en gemaakte voorbereidingskosten afgeboekt met € 539.000 ten laste van de reserve grondbedrijf.

Er worden voorbereidingen getroffen om deze gronden in te zetten als onderdeel van de realisatie van de nieuwbouwprogrammering.

Koudekerke

Uitbreiding bedrijventerrein en verplaatsing bedrijf naar Middelburgsestraat

In 2017 is ingestemd met de aankoop van het perceel Braamweg 12 (totale oppervlakte 3,4 hectare) ten behoeve van de afronding en ontsluiting van het bedrijventerrein Karreveld te Koudekerke. De provincie Zeeland omarmt dit project door vaststelling van het Bedrijventerreinenprogramma Walcheren 2017-2021 en het toekennen van een subsidie van € 408.001. De daadwerkelijke aankoop en in eigendom verkrijgen van het perceel kan pas als de huidige eigenaar naar een andere locatie kan verhuizen.

In januari 2018 hebben de eigenaren een verzoek ingediend om het bedrijf te verplaatsen naar de Middelburgsestraat in Koudekerke.

Het college heeft besloten om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het verplaatsen van het bedrijf naar de Middelburgsestraat in Koudekerke.

De totale oppervlakte van de locatie aan de Middelburgsestraat bedraagt ruim 8,3 hectare. Om te voorkomen dat de (nu nog agrarische) gronden door een andere partij aangekocht werden heeft de gemeente alle gronden aangekocht en volledig in eigendom sinds 2023. Eind 2024 is er overeenstemming bereikt met de eigenaren over de aankoop en verkoop van de percelen en zijn de afspraken vastgelegd in een overeenkomst; deze is begin 2025 ondertekend. Daadwerkelijke aankoop van het object en de verkoop van de percelen vindt plaats nadat de voor realisatie van het initiatief noodzakelijke planologische besluiten onherroepelijk zijn geworden.

Agrarische percelen Koudekerke

In november 2024 is besloten over te gaan tot de aankoop van agrarische percelen gelegen nabij het Lange Weegje in Koudekerke van circa 1,29 hectare. Door het verkrijgen van agrarische grond als ruilgrond kunnen ruimtelijke plannen ontwikkeld worden en de grond voor de beoogde ontwikkellocaties (mogelijk) sneller/makkelijker verworven worden.

Badhuisstraat

In 2018 is dit perceel inclusief opstal verworven. Bij eventuele sloop van het opstal moet de boekwaarde afgewaardeerd te worden tot de grondwaarde. Het gaat dan om een financiële afboeking van circa € 250.000.

Meliskerke

Zeester

Dit plan is in 2023 in exploitatie genomen voor de realisatie van 6 sociale, levensloopbestendige huurwoningen. De grond is verkocht aan Zeeuwsland, de woningen

zijn in 2024 opgeleverd en de omgeving is woonrijp gemaakt. Het plan is dan ook in 2024 afgesloten met een verlies van € 236.000. Voor dit plan was een voorziening getroffen ten laste van de reserve grondbedrijf van € 270.000. Het verschil is teruggestort in de reserve.

Percelen nabij Jan Geertsseweg

In oktober 2024 is besloten over te gaan tot de aankoop van de percelen nabij de Jan Geertsseweg met een oppervlakte van 10.370 m². Naar aanleiding van de vestiging van het voorkeursrecht is met diverse eigenaren, maar ook aangrenzende eigenaren contact geweest. Zo ook met de eigenaar van de percelen gelegen nabij de Jan Geertsseweg in Meliskerke, direct grenzend aan de reeds bij de gemeente in eigendom zijnde gronden.

Door het innemen van een strategische grondpositie direct aangrenzend aan een beoogd ontwikkelgebied ontstaat de mogelijkheid om een centrale regierol te vervullen bij de ontwikkeling en realisatie van de plannen. Daarnaast worden eventuele belemmeringen van deze percelen op de aangrenzende ontwikkellocatie beperkt en kunnen ook deze percelen vanwege de strategische ligging betrokken worden in de planvorming van de beoogde ontwikkellocatie aan deze kant van Meliskerke. Tevens worden door de aankoop van deze percelen ongewenste ontwikkelingen op deze locatie voorkomen. Met de verwerving van de percelen wordt de gemeente tevens eigenaar van de op de percelen aanwezige woning en opstallen. In de huidige staat zijn de financiële risico's beperkt. De aankoopwaarde wordt geactiveerd op de balans. Bij een beoogde gebiedsontwikkeling dient er rekening te worden gehouden met eventuele sloop- en saneringskosten en worden de financiële gevolgen in beeld gebracht.

Agrarische percelen Meliskerke

In oktober 2024 is besloten over te gaan tot de aankoop van agrarische percelen gelegen nabij de Mariekerkseweg en de Meliskerkseweg in Meliskerke van circa 7,41 hectare. Door het verkrijgen van agrarische grond als ruilgrond kunnen ruimtelijke plannen ontwikkeld worden en de grond voor de beoogde ontwikkellocaties (mogelijk) sneller/makkelijker verworven worden.

Oostkapelle

Omgeving halve Maan/scholen

Deze omgeving en gronden maken onderdeel uit van het project maatschappelijk voorzieningen.

Brouwerijstraat

In februari 2024 heeft de gemeenteraad besloten om voor de aangewezen percelen, in onder andere Oostkapelle, het gevestigde gemeentelijke voorkeursrechten te bestendigen. Dit betekent dat eigenaren bij een voorgenomen vervreemding hun aangewezen percelen eerst aan de gemeente aan moeten bieden.

In Oostkapelle zijn percelen door eigenaren aangeboden die vervolgens in 2024 zijn aangekocht. Het gaat om een oppervlakte van 2.366 m². Door de eigenaren zijn meer percelen aangeboden dan waar het voorkeursrecht op was gevestigd. Onder andere percelen waar reeds een woning en zomerwoning op staan. Op deze percelen beoogt de gemeente Veere echter geen functie intensivering voor Wonen. Om die reden is er dan ook geen voorkeursrecht gevestigd op deze percelen. Door het innemen van een grondpositie in een beoogd ontwikkelgebied ontstaat de mogelijkheid om een centrale regierol te vervullen bij de ontwikkeling en realisatie van de toekomstige plannen op de betrokken locatie. Er is dan ook besloten de percelen gezamenlijk aan te kopen en vervolgens de woning en zomerwoning via openbare verkoop in de verkoop te plaatsen.

Serooskerke

Serooskerke Oost

Aansluitend aan het bestemmingsplan Serooskerke-Oost is een oppervlakte van 82.550 m² landbouwgrond aangekocht voor toekomstige exploitatie.

Door een wijziging van het bestemmingsplan is 20.000 m² van deze grond (binnen de geluidszone) gebruikt voor uitbreiding van de sportvelden. Door de verplaatsing van het trainingsveld, komt hiervoor 6.400 m² grond terug (buiten de geluidszone), die de realisatie van een ontsluitingsweg ten behoeve van Serooskerke-Oost mogelijk maakt.

In 2018 is er 5.754 m² grond aangekocht om de locaties Serooskerke-Oost en de omgeving Vrouwenpolderseweg in de toekomst met elkaar te verbinden.

De gronden zijn in 2019 in exploitatie genomen. Hiermee is een financiële afboeking naar de marktwaarde van € 1,9 mln voorkomen. Uitgangspunt was een budgettair neutraal resultaat. In 2022 is het plangebied Serooskerke Oost uitgebreid met de in 2018 aangekochte gronden en is de grondexploitatie herzien. Het verwachte negatieve financiële resultaat is op dit moment circa € 335.000. Hiervoor is een voorziening getroffen ten laste van de reserve grondbedrijf. Voor een deel van het plangebied is in 2024 gestart om de gronden bouwrijp te maken. Er is een koopovereenkomst gesloten met een partij voor de afname van de bouwrijpe grond voor de realisatie van 21 woningen.

Veere

Veere Anno... en herontwikkeling Oranjeplein

Onderdeel van het project Veelzijdig Veere is de herontwikkeling van het Oranjeplein. In 2015 is een beeldkwaliteitsplan en civieltechnisch ontwerp opgesteld. Het concept bestemmingsplan is in voorbereiding.

Het streven is, om daar waar mogelijk de kosten van de voorzieningen te dekken uit de verkoop of exploitatie van gronden en gebouwen dan wel door subsidies en bijdragen van particulieren.

In 2020 zijn de tot nu toe gemaakte voorbereidingskosten van dit project afgeboekt. In 2022, 2023 en 2024 is de haalbaarheid verder onderzocht.

Vrouwenpolder

Plan Fort den Haak

In de raad van juni 2015 is het ontwikkelplan Fort den Haakweg vastgesteld. Doel is om te komen tot een toekomstige ruimtelijk en landschappelijk kwalitatieve gebiedsontwikkeling van de Fort den Haakweg die een sociaal-economische impuls geeft aan Vrouwenpolder en omgeving. Op basis van dit ontwikkelplan wordt het ontwikkelplan aangepast met als doel om de gebiedsontwikkeling te realiseren. De grondexploitatie is in 2017 vastgesteld. Uitgangspunt was een budgettair neutraal resultaat. In 2020 is een voorziening getroffen van € 345.000 voor het verwachte verlies. De extra kosten werden veroorzaakt door hogere ambtelijke kosten, het aanstellen van een omgevingsmanager en extra kosten voor het plangebied sport waar geen rekening mee was gehouden in de oorspronkelijke grondexploitatie. Het tekort en het bedrag waar een voorziening voor is getroffen bedraagt inmiddels € 405.000.

De verplaatsing van de tennisbanen vond in 2024 plaats. De resterende bouwkvavels zijn inmiddels bouwrijp gemaakt. Afhankelijk van de voortgang en vaststelling van het wijzigingsplan sport kunnen de kvavels vervolgens uitgegeven worden. De verwachting is dat dit pas in 2026 plaats kan vinden, zodat het plan in 2026 financieel afgesloten kan worden.

Westkapelle

Ontwikkeling omgeving Molenwal, Herrijst, Lichtboei en Lichtstraal

De omgeving Molenwal en de locatie Herrijst maken onderdeel uit van het project maatschappelijke voorzieningen. De gronden van de huidige schoollocaties de Lichtboei en de Lichtstraal komen beschikbaar na realisatie van de MFA in Westkapelle.

Zoutelande

Agrarische percelen Zoutelande

In de raad van december 2024 is besloten over te gaan tot de aankoop van 25,5 hectare agrarische percelen gelegen nabij de Baaiweg in Zoutelande. Hiermee vergroten we de strategische (ruil)grondpositie die vervolgens ingezet kan worden voor diverse ruimtelijke opgaven, waarbij grondeigenaren grond (moeten) verkopen voor deze ruimtelijke opgave.

