Mijnenmagazijn

Herbestemmingsonderzoek

23 november 2026

Provincie Zeeland

GEMEENTE VEERE

COUP

VAAN
STEDENBOUW BEELDENDE KUNST LANDSCHAP ARCHITECTUUR



Inhoudsopgave

1. Inleiding 3

2. Proces 4

3. Plangebied en planonderdelen 5
   - 3.1 Plangebied
   - 3.2 Planonderdelen
   - 3.3 Eigendom
   - 3.4 Huidig gebruik
   - 3.5 Bouwkundige staat

4. Context 7
   - 4.1 Locatie
   - 4.2 Beleid
   - 4.3 Parkeren en mobiliteit

5. Cultuurhistorische waarde 13

6. Scenario's voor de toekomst 15
   - 6.1 Scenario 1: Het Magazijn
     Ontdekken & ontspannen
   - 6.2 Scenario 2: De Werfplaats
     Maken, werken & leren

7. Financiële haalbaarheid 29
   - 7.1 Uitleg financiële model
   - 7.2 Financiële haalbaarheid scenario 1:
     Ontdekken & ontspannen
   - 7.3 Financiële haalbaarheid scenario 2:
     Maken, leren & werken
   - 7.4 Vergelijking scenario's

8. Conclusies en aanbevelingen 38
   - 8.1 Conclusies
   - 8.2 Aanbevelingen

9. Vervolg 42

Hoofdstuk 01

Inleiding

Dit rapport betreft het onderzoek naar mogelijke herbestemmingen van het leegstaand Mijnenmagazijnencomplex in de gemeente Veere.

Het Mijnenmagazijncomplex is een voormalig opslagterrein voor zeemijnen van de Koninklijke Marine. Het complex dateert uit 1916 en heeft een rijksmonumentale status. Omdat het complex leeg staat verkeert het in een steeds slechtere staat van onderhoud.

Het complex bestaat uit drie monumentale onderdelen:

- het Mijnenmagazijn
- de kantine
- de aanlegsteiger

Naast deze monumentale onderdelen is ook het landje dat aan de Noord-Oost zijde van het complex ligt, inclusief de aanwezige opslagbunkers, meegenomen in het scenariodenken. In het vervolg van dit rapport verwijzen naar dit terrein als ‘het landje’.

De gemeente Veere en de provincie Zeeland zijn eigenaar van de verschillende onderdelen van het Mijnenmagazijncomplex en zijn voornemens het complex, inclusief de aanlegsteiger en het landje, te verkopen aan een marktpartij, met als doel het complex nieuw leven in te blazen, het erfgoed beleefbaar te maken voor een breed publiek en het complex duurzaam te behouden door middel van een kostendekkende exploitatie.

Een eerste stap in dit verkoopproces is het uitvoeren van een haalbaarheidsstudie naar verschillende toekomstscenario’s voor het gebruik van het complex. Dit haalbaarheids- of herbestemmingsonderzoek vormt de basis van de voorliggende rapportage.

Parallel aan het herbestemmingsonderzoek heeft Buro MA.AN een transformatiekader opgesteld. Dit kader bevat de ruimtelijke randvoorwaarden waarbinnen de toekomstige transformatie en herbestemming van het erfgoed dient plaats te vinden.

Op basis van zowel het herbestemmingsonderzoek als het transformatiekader zal een Nota van Uitgangspunten worden opgesteld. Deze nota vormt de basis voor een marktbenadering, waarmee potentiële kopers kunnen worden geïdentificeerd en uiteindelijk de meest geschikte marktpartij kan worden geselecteerd.



Hoofdstuk 02

Proces

Voor de totstandkoming van dit herbestemmingsonderzoek zijn een aantal stappen doorlopen. Hieronder is kort inzicht gegeven in het verloop van deze stappen.

Stap 1: Inventarisatie
Middels deskresearch is alle beschikbare data geïnventariseerd en geanalyseerd. Op basis van tekeningen en eerder uitgevoerde studies is het complex geanalyseerd en is ook een goed beeld van de cultuurhistorische waarde verkregen. Daarnaast zijn de karakteristieken van de omgeving onderzocht. Zaken als bestemmingen, bereikbaarheid en ontwikkelingen in het bredere gebied zijn in kaart gebracht.

Stap 2: Brainstorm
De informatie opgehaald in de inventarisatie was de basis voor een brainstorm met de gemeente, de provincie en de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE). Tijdens deze brainstorm zijn de uitgangpunten voor herontwikkeling van het Mijnenmagazijncomplex geformuleerd, zijn mogelijke functies verkend en zijn de contouren van mogelijke ontwikkelscenario's opgezet.

Stap 3: Scenario selectie
Op basis van de uitkomsten van de brainstorm hebben COUP en buro MA.AN een achttal ontwikkelscenario's opgezet. Deze scenario's zijn uitgewerkt in een korte conceptbeschrijving en ondersteund door enkele referentiebeelden. Vanuit deze acht scenario's zijn door de gemeente en provincie twee onderzoeksscenario's gekozen.

Stap 4: Uitwerking onderzoeksscenario's
De concepten van deze twee onderzoeksscenario's zijn vervolgens verder uitgewerkt en ruimtelijk vertaald in vlekkenplannen. Daarnaast is voor beide scenario's een overzichtelijk financieel model opgezet, dat inzicht geeft in zowel de benodigde investeringen als de opbrengstpotentie. Hiermee ontstaat een goed beeld van zowel de ruimtelijke als de financiële haalbaarheid van de verschillende scenario's.

Hoofdstuk 03

Plangebied & planonderdelen

3.1 Plangebied

Het plangebied beslaat meerdere bouwwerken met onderling verschillen in beschermde status, eigendom van het gebouw en eigendom van de grond. In het monumentenregister is het Mijnenmagazijn complex opgenomen in 1997. Het rijksmonument bestaat hierin uit vier onderdelen: het complex, het Mijnenmagazijn, het kantinegebouw en de aanlegsteiger.

In bredere zin rekenen we ook de munitiebunkers en het woonhuis toe aan het Mijnenmagazijn complex, ook al vallen deze buiten het monumentale complex. Het woonhuis is privé eigendom. Daarom gaan we voor deze opgave uit van een plangebied dat bestaat uit het Mijnenmagazijn, het kantinegebouw, de aanlegsteiger en ‘het landje’.

3.2 Planonderdelen

Het monumentale Mijnenmagazijncomplex bestaat uit een drietal planonderdelen;

1. Het Mijnenmagazijn
2. De kantine
3. De aanlegsteiger

Daarnaast wordt ook het noordwestelijk aangrenzende landje, inclusief munitiebunkers meegenomen in het onderzoek.

3.3 Eigendom

Terwijl het landje, de steiger en de grond in eigendom van de provincie zijn, heeft de gemeente Veere het erfpachtrecht van het Mijnenmagazijn en het kantinegebouw. ‘Het landje’ is uitgegeven in erfpacht.

3.4 Huidig gebruik

Alle vier de gebouwonderdelen staan op het moment van schrijven ‘leeg’. De gemeente Veere kocht het Mijnenmagazijn en de kantine in 2010 van de staat. Sindsdien wacht het op herbestemming. De naastgelegen dienstwoning valt buiten de scope van het onderzoek en is op het moment van schrijven bewoond. Voor de munitiebunkers geldt een milieuvergunning ontplofbare stoffen van categorie 1.1 en deze zijn ook als zodanig in gebruik.

3.5 Bouwkundige staat

3.5.1 Mijnenmagazijn en kantine

Het Mijnenmagazijn en de kantine verkeren in een matige staat van onderhoud en de gemeente Veere heeft opdracht gegeven voor een cascorestauratie van beide panden. Dit betreft een minimale restauratie om de gebouwen ‘wind- en waterdicht’ te maken. In dit onderzoek gaan we ervan uit dat de gemeente de beide gebouwen in gerestaureerde staat oplevert. Exacte invulling van de werkzaamheden ontbreekt op moment van schrijven nog.

3.5.2 Aanlegsteiger

In opdracht van Provincie Zeeland is op 4 maart 2026 door Solid Services B.V. een inspectie en onderzoek uitgevoerd aan de aanlegsteiger van het mijnendepot te Veere. Het onderzoek had tot doel een eerste indruk te verkrijgen van de huidige constructieve staat van het beton, de fundering en de reststerkte van de steiger en om de mogelijkheden voor verder gebruik of herstel te beoordelen. Het onderzoek is uitgevoerd conform CUR-aanbeveling 72, klasse 1.2. Op basis van deze bevindingen wordt geconcludeerd dat de steiger zich in een constructief zeer slechte staat bevindt. De constructieve capaciteit van de onderbouw is ernstig verminderd en de steiger is daarmee constructief onveilig. Mogelijke indringing van chloriden en de betonkwaliteit zijn binnen dit onderzoek niet vastgesteld, maar de omstandigheden maken verdere aantasting aannemelijk.

In dit onderzoek gaan we ervan uit dat de provincie de steiger in gerestaureerde staat oplevert. Mocht dit anders zijn, dan zal het vervolgtraject daarop aangepast moeten worden.

3.5.3 Munitiebunkers

Over de munitiebunkers is op het moment van schrijven geen informatie bekend.

Uitgangspunt is dat bij de verkoop de opstallen en de aanlegsteiger casco-hersteld zijn door de gemeente dan wel de provincie. Er zijn daarom geen kosten voor restauratiewerkzaamheden opgenomen in de financiële uitwerking, ervan uitgaande dat beide onderdelen op moment van verkoop in goede (veilige) staat zijn gebracht.



Plangebied en planonderdelen met kadastrale eigendommen

Hoofdstuk 04

Context

4.1 Locatie

Veere is een historische stad op het voormalige eiland Walcheren in de Nederlandse provincie Zeeland. Het ligt ten noordoosten van Middelburg aan het Kanaal door Walcheren en aan het Veerse Meer. De stad heeft 1.640 inwoners (2023).

Veere begon in de 13e eeuw als havenplaats als het gehucht Kampvere of Ter Veere. In de 15e eeuw wordt Veere als stad genoemd, met het bijbehorende stadsrecht. In 1809 werd Veere aangevallen door de Engelsen die de stad in handen namen. Aan het eind van datzelfde jaar trokken zij zich echter terug. Na deze aanval gaf Napoleon Bonaparte opdracht de verdediging van de stad te versterken.

In november 1861 werd het garnizoen van Veere opgeheven. Nog geen zes maanden later werd een plan gemaakt om de wallen af te graven. In 1870 werd het kanaal door Walcheren gegraven. Op verzoek van Veere kwam deze direct langs Veere te liggen en de vestingwerken aan de zuidzijde van de stad moesten hiervoor wijken.

In 1917 werd langs dit kanaal een Marine vliegkamp opgericht. Het is in gebruik geweest als watervliegveld van 1917 tot 1945. Schuin tegenover de haven werd een mijnendepot gebouwd, hier werden naast zeemijnen ook munitie en torpedo's voor de watervliegtuigen opgeslagen. Na de Tweede Wereldoorlog verloor het gebouw zijn oorspronkelijke functie en werd het een algemene opslaglocatie voor Defensie. In 1997 werd het aanwezen als Rijksmonument. De gemeente Veere kocht het object in 2010 van de staat.

Veere zelf kent een rijke geschiedenis, heeft een beschermde stads- en dorpsgezicht en kent vele monumenten. Daarnaast ligt het aan het Veerse meer. Dit is een uniek stuk van Zeeland tussen de Westerschelde en de Oosterschelde. Het is een uitgestrekt meer met veel vergezichten en bijzondere natuur. Daarnaast biedt het Veerse Meer de perfecte omgeving voor de (water)sporter. Het meer loopt van de Veerse Gatdam tot aan de Zandkreekdam.



Veere circa 1920-1940 met op de voorgrond het Mijnenmagazijn en het Marine vliegkamp aan het Kanaal door Walcheren.

4.2 Beleid

4.2.1 Bestemmingsplan

Het Mijnenmagazijn complex bevindt zich op Kanaalweg O.Z. 3. 4351 RG, Veere (het hoofdobject) en is opgenomen in het Omgevingsvisie en -plan van de gemeente Veere. Het bestemmingsplan Kernen Veere Plus is vastgesteld op 12-12-2024.

Het gebouw heeft de enkelbestemming 'Waterstaatswerken' dat als volgt is geformuleerd:
'Waterstaatkundige voorzieningen, zoals waterkering, waterbeheersing, kaden, dijksloten, opslag en onderhoud ten behoeve van vaar- en waterwegen, wegen, paden, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen'.

Daarnaast rusten op de locatie van het Mijnenmagazijn drie dubbelbestemmingen;

- De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'.
  Als volgt geformuleerd: *De voor 'Waarde - Archeologie-3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.*
- De dubbelbestemming 'Waarde – cultuurhistorie'.
  Als volgt geformuleerd: *De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, herstel, versterking en bevordering van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing, zoals deze staan beschreven in de toelichting bij het aanwijzingsbesluit tot beschermd stadsgezicht d.d. 12 maart 1970.*
- En de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'.
  Als volgt geformuleerd: *De voor 'Waterstaat-Waterkering' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en) - tevens bestemd voor waterstaatkundige voorzieningen, zoals waterkering, waterbeheersing, kaden, dijksloten, opslag en onderhoud ten behoeve van vaar- en waterwegen, wegen, paden, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen.*

Ten slotte ligt er een Veiligheidszone - bevi contour rondom de bunkers: *'De gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – bevi' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede aangeduid voor de bescherming en veiligstelling van personen en goederen.'*

De historische kern van Veere is sinds 1970 aangewezen als beschermd stadsgezicht. Dit betekent dat niet alleen afzonderlijke monumenten, maar ook de stedenbouwkundige structuur, het straatbeeld en de relatie met haven en vestingwerken beschermd zijn. Nieuwe ingrepen zijn mogelijk, maar moeten het historische karakter respecteren. Het Mijnenmagazijn ligt eveneens binnen de grenzen van het beschermd stadsgezicht, ondanks het afwijkende karakter ten opzichte van Veere.

Vanuit de omgevingsverordening van de Provincie Zeeland is het terrein rondom de munitiebunkers aangewezen als beschermd landschap vanuit hun cultuurhistorische waarde. Hierbij geldt dat hier geen activiteiten worden toegestaan die leiden tot een significante aantasting of vermindering van de cultuurhistorische waarden.

Het land van de boer ten zuidoosten van het complex heeft een bestemming 'agrarisch'. Dit is ook agrarisch in gebruik en daarom geldt een spuitzone. Als stelregel geldt een afstand van 50m tot gebouwen waar mensen langdurig verblijven, maar dit is afhankelijk van teelt, spuittechniek, ruimtelijke afscheidingen en afspraken met de boer.

4.2.2 Zeeland 2050

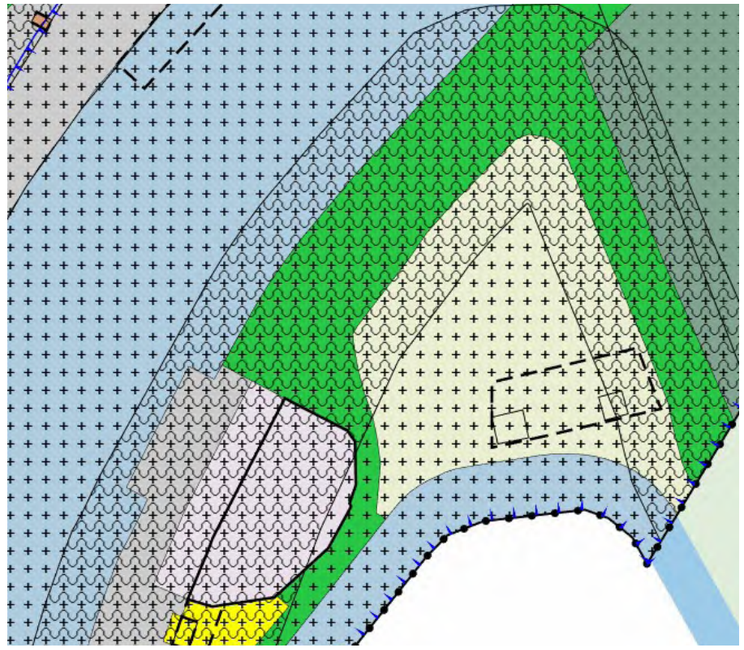
Zeeland 2050; Bouwen aan de toekomst van de Delta is een eerste versie van het verhaal van Zeeland in 2050 opgetekend in opdracht van de provincie Zeeland. Wat is het Zeeland dat we door willen geven aan de generaties na ons? Welke kansen zien we voor Zeeland? Hoe maken we Zeeland welvarend én toekomstbestendig? Maar ook: welke bedreigingen zien we, voor de brede welvaart voor de Zeeuwen, voor de leefbaarheid in de dorpen en kernen?

Kijkend naar Zeeland zijn er meer Zeeuwen nodig. Koppen hoofdstuk 1 en 2 samen: "Groei in inwoners is noodzakelijk. Niet als doel op zich, maar als middel. Om het Zeeland te blijven dat we willen zijn. Om een welvarend en duurzaam Zeeland te realiseren voor de generaties na ons. En om de rol te kunnen spelen waar Nederland Zeeland voor nodig heeft".

Dat betekent dat een duurzame basis in voorzieningen in stand dient te blijven en dat daarop verder gebouwd kan worden. Er wordt ingezet op drie speerpunten:

1. Groene krachtbron van Nederland
2. Zeeuws talent – Dé hotspot voor vernieuwend onderwijs en onderzoek
3. Vitale kernen, groene netwerkstad

Dit biedt kansen voor tal van beleidsvlakken, denk aan wonen, cultuur, zorg, onderwijs, defensie, economie, recreatie, natuur, etc.



Bestemmingsplan

Waarde - Cultuurhistorie

Waarde - Archeologie 3

Waterstaat - Waterkering

4.2.3 Natura 2000

Het gehele Veerse Meer is Natura 2000-gebied. De overige gebieden, waaronder ook het Mijnenmagazijn, zijn niet aangewezen als Natura 2000-gebied, maar zijn van wezenlijk belang voor de ecologie van dit gebied als geheel en zijn onderdeel van het Natuur Netwerk Zeeland (NNZ). Het Mijnenmagazijn ligt in een zone die is aangewezen als agrarisch gebied van ecologisch belang.

4.2.4 Structuurvisie gemeente Veere 2025

Een structuurvisie is een overkoepelend ruimtelijk plan voor de gehele gemeente Veere. Dit document beschrijft het ruimtelijke beleid voor de toekomst: waar in de gemeente mogen we precies bouwen, welke natuur moeten we behouden en welke gebieden gaan we verder ontwikkelen? Met deze structuurvisie als onderlegger stelt de gemeenteraad een bestemmingsplan vast.

Uitgangspunten van deze visie zijn:

1. De bestaande kwaliteiten van de gemeente;
2. Duurzaamheid;
3. Zuinig ruimtegebruik wat betreft de ruimtelijke opgave;
4. Integrale structuurversterking wat betreft de functionele opgave.

De stad Veere wordt in de visie vooral als een historische en (water) recreatieve trekpleister omschreven. Verder gaat de structuurvisie in op onderwerpen als wonen, economie, landschap, etc.

De Veerse economie kenmerkt zich door een omvangrijke (aan toerisme en recreatie gerelateerde) horeca, landbouw en detailhandel. Zij vormen financieel en sociaal maatschappelijk (naar % werkgelegenheid) de kernsectoren van de economie. Industrie is ondervertegenwoordigd. De gemeente ziet met name kansen op het gebied van ZZP'ers, digitale ontwikkeling en duurzame economie.

Met betrekking tot wonen is er met name een tekort aan:

1. (voor ouderen geschikte) appartementen en begane grond woningen.
2. starterswoningen.

Voor maatschappelijke voorzieningen geld het volgende:
De voorzieningenstructuur (spreiding en ligging) en het aanbod (kwantitatief en kwalitatief) moeten de komende jaren inspelen op een aantal veranderingen. Onderzoek wijst uit dat in de toekomst onder meer het aantal jongeren aanzienlijk daalt en het aantal ouderen stijgt. Daarnaast hebben sport, onderwijs, gezondheidszorg en cultuur te maken met minder financiële middelen. De opgave voor de Veerse voorzieningenstructuur richt zich op behoud van een zo breed mogelijk aanbod binnen de gemeentegrenzen. De veelzijdigheid aan kernen maakt dit goed mogelijk. Tegelijkertijd maken demografische en financiële veranderingen het steeds lastiger om het maatschappelijk voorzieningenniveau vast te houden.

4.2.5 Structuurvisie cultuurhistorie

De structuurvisie Cultuurhistorie is een visie hoe de gemeente wil omgaan met de aanwezige cultuurhistorie op haar grondgebied. Daarbij hoort een kaart die aangeeft waar de materiële overblijfselen in het verleden zich bevinden en tastbaar zijn. Op grond van het besluit Ruimtelijke ordening (BRO) moet de gemeente Veere bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening houden met de cultuurhistorische waarden.

Op de cultuurhistorische waardenkaart is te zien dat heel de stad Veere, inclusief het Mijnenmagazijn en omliggend terrein is aangemerkt als van 'zeer hoge waarden':

Bij ruimtelijke ingrepen moet aandacht zijn voor cultuurhistorie. Borging in bestemmingsplannen door middel van dubbelbestemming ('waarde cultuurhistorie') en koppeling met een historisch ruimtelijke analyse van het gebied en/of een bouwhistorisch onderzoek bij objecten.

Wanneer kan worden aangetoond dat een ontwikkeling een dusdanig groot maatschappelijk of openbaar belang heeft dat behoud van cultuurhistorie niet mogelijk is, dan dient uit cultuurhistorisch onderzoek te blijken welke kansen en beperkingen zijn onderzocht.

Het Mijnenmagazijn staat op de waardenkaart aangegeven als een rijksmonument: *"Door het Rijk aangewezen monumenten. Aandacht voor de aanwezige historische karakteristieken en we streven naar het behouden*



Begrenzing Natura 2000 Veerse Meer



Natuurnetwerk Zeeland

ervan zonder ontwikkelingen te belemmeren. Wettelijk beschermd met de Monumentenwet en -verordening. Waardering: zeer hoge waarde."

De gemeente Veere zet met hun visie op cultuurhistorie o.a. in op 'behoud door ontwikkeling'. De concrete afwegingen van wat er vanuit cultuurhistorisch perspectief op een specifieke plek vervolgens wel of niet wenselijk is, is afhankelijk van het soort plan en de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden. Wanneer een initiatiefnemer plannen heeft om te investeren in een waardevol gebied of object, kan de aanwezige cultuurhistorische waarde inspiratie bieden en richtingen aandragen die met respect voor de geschiedenis en het karakter van een gebied of object in een plan kunnen worden omgezet. De dialoog is daarom minstens zo belangrijk als het vastleggen van de waarden en onderzoeksplicht of -afweging in een bestemmingsplan.

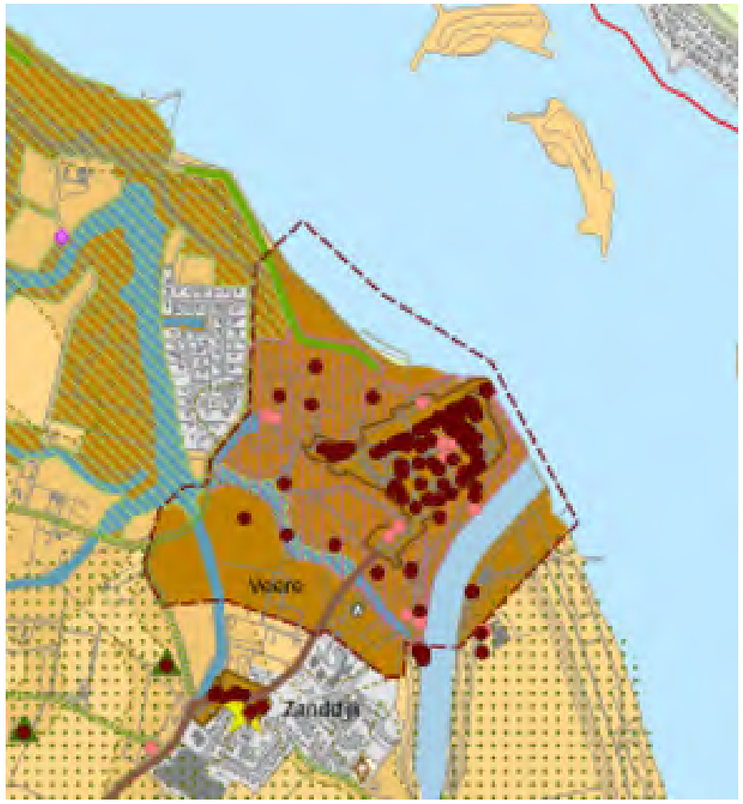
4.2.6 Gebiedsvisie Veerse Meer 2020-2030

Doel van deze visie is kwaliteiten van het gebied borgen en versterken waarbij waterveiligheid, natuur, (verblijfs)recreatie, landbouw, visserij, leefbaarheid en landschap met elkaar in balans zijn. Er worden verschillende gebiedstypologieën onderscheiden.

Het Mijnenmagazijn is aangewezen als een aandachtsgebied in de gebiedsvisie. Aandachtsgebieden zijn gedefinieerd als gebieden waar de ruimtelijke kwaliteiten onder druk staan of al (deels) zijn verdwenen. Vaak worden ze gedomineerd door (recreatieve) bebouwing en behoeven die een impuls. In alle gevallen liggen er in de aandachtsgebieden kansen om de ruimtelijke kwaliteiten een impuls te geven als onderdeel van voorziene en gewenste ontwikkelingen.

Gezien de hoge recreatieve druk en de slechte staat van instandhouding van het Natura 2000-gebied geldt echter zowel voor verblijfs- als dagrecreatieve ontwikkelingen een specifieke context:

Wat dagrecreatie betreft werken de partijen aan een versterking van de aantrekkelijkheid van het gebied voor bewoners en bezoekers. Mogelijkheden voor dagrecreatie vergroten en leveren een bijdrage aan de lokale economie en leefbaarheid. Ontwikkelingsmogelijkheden zijn er, mits de activiteiten aansluiten op het karakter van Zeeland en het Veerse Meer en qua aard en schaal passen bij de locatie en gericht



Cultuurhistorische waardekaart





Gebiedsvisie Veerse Meer gebiedstypologieën

- natuuroevers: oevers die bestaan uit een natuurlijke overgang van water naar land
- agrarische-oevers: oevers waar een dijk of het agrarische land de grens vormt met het water
- dagrecreatieve oevers: oevers ingericht voor dagrecreatie
- bebouwde oevers: oevers waarbij bebouwing de bovenloop voert
- dammen: Veersegatdam & Zandkreekdam
- natuur: natuurnetwerk Zeeland (NNZ)
- water
- (open) agrarisch landschap
- beschermd stadsgezicht

op een innovatief en hoogwaardig concept en een gedifferentieerd product in het gebied. Ook bij permanente (nieuwe) dagrecreatieve ontwikkelingen staat kwaliteitsverbetering – of toevoeging niet op zichzelf, maar is het (onderdeel van) een integrale gebiedsontwikkeling op basis van een gedragen streefbeeld binnen een aandachtsgebied.

Specifiek voor verblijfsrecreatieve ontwikkelingen geldt dat deze moeten voldoen aan het ontwikkelkader, zoals geschetst in de gebiedsvisie. Samenvattend moet het een voldoen aan ruimtelijke kwaliteit, economische haalbaarheid, markt en onderscheidend vermogen van het concept en sociaal maatschappelijke bijdrage.

4.2.7 Vastgestelde kaders

In november 2025 heeft de raad de kaders voor het aandachtsgebied Mijnenmagazijn vastgesteld, met als doel te komen tot een passende herbestemming van het complex. Deze kaders zijn te begrijpen langs vier samenhangende hoofdthema's: erfgoed en ruimtelijke inpassing, programma en maatschappelijke betekenis, duurzaamheid en toekomstbestendigheid, en financiële en organisatorische haalbaarheid. Samen vormen zij het inhoudelijke vertrekpunt voor de verdere uitwerking van de herbestemming.

a. Het plangebied bestaat uit het rijksmonumentale complex Mijnenmagazijn, kantinegebouw en aanlegsteiger en de directe omgeving die functioneel samenhangt met het complex.
b. Bij de herbestemming wordt rekening gehouden met de bescherming en instandhouding van de monumentale waarden van het rijksmonumentale complex.
c. De herbestemming dient aan te sluiten bij de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving, waaronder het beschermd stadsgezicht van Veere, het monumentale sluizencomplex, het kanaal, het Veerse Meer en de karakteristieken van het omliggende landschap.
d. Het rijksmonumentale complex dient na herbestemming (ten minste gedeeltelijk) openbaar toegankelijk te blijven.
e. De herbestemming moet passen binnen het gemeentelijk beleid en de kernkwaliteiten van Veere, zoals cultuurhistorie, toerisme en recreatie.
f. De herbestemming moet een maatschappelijke meerwaarde opleveren.
g. Een herbestemming in de vorm van verblijfsrecreatie moet voldoen aan het mengpaneel Ontwikkelkader verblijfsrecreatie.
h. Bij de herbestemming wordt duurzaamheid zo veel als mogelijk nagestreefd op het gebied van energieverbruik, de keuzes in materialen als in toekomstbestendigheid.
i. Herbestemmingsinitiatieven moeten investerings- en exploitatie technisch realistisch en haalbaar zijn en bij voorkeur een bijdrage leveren aan de lokale economie.
j. De gemeente Veere stelt geen structurele exploitatiebijdrage beschikbaar; Er kan een aanvraag gedaan worden voor incidentele subsidies die bijdragen aan het gemeentelijk beleid.
k. Het Mijnenmagazijn wordt verkocht na cascorestauratie met een door de gemeente goedgekeurd herbestemmingsplan.
l. De financiële verantwoordelijkheid voor de cascorestauratie van de steiger ligt bij de eigenaar (Provincie Zeeland).

ONTWIKKELKADER VERBLIJFSRECREATIE

(aansluitend op bijlage IV, 3 en 4 van de provinciale verordening)

A. Ruimtelijke kwaliteit

Kwaliteitsverbetering van bestaande bedrijven vindt plaats binnen de bestaande oppervlakte en eenheden van het bedrijf.
Een beperkte uitbreiding van oppervlakte is mogelijk indien het nieuw uit te breiden terrein:

- integraal onderdeel uitmaakt van een (nieuw) landschap;
- de dichtheid en omvang van de bebouwing passend is in het betreffende landschap; en
- het beheer en onderhoud van het landschap geborgd is;

Een beperkte uitbreiding van eenheden is mogelijk indien er sprake is van een integrale kwaliteitsimpuls van de bestaande en toekomstige accommodatie.

B. Economische haalbaarheid

Ontwikkelingen zijn aantoonbaar economisch uitvoerbaar, vinden plaats op basis van een businessplan en voorzien in een centrale bedrijfsmatige exploitatie.

C. Markt en onderscheidend vermogen van het concept

Ontwikkelingen zetten qua verschijningsvorm en type accommodatie in op een innovatief en hoogwaardig concept. Hierdoor wordt bijgedragen aan een gedifferentieerd product in het Zeeuwse achterland, i.e. aan het Veerse Meer, zowel t.a.v. het bestaande aanbod, in soort en qua bereik van verschillende doelgroepen. De diversiteit dient te worden getoetst voor het Veerse meer gebied als geheel. Het voegt beleving/beleefbaarheid (bv. van landschap, historie, …) en economische diversiteit toe.
Het principe van LAND IN ZEE! en het lokale DNA van het Veerse meer – o.m. gevat in de beginselen van het plan van Nico de Jonge - staan hier centraal, wat onder meer gekenmerkt wordt door kleinschaligheid, landelijkheid, openheid en een natuurlijke inbedding.
Met oog op de dynamiek en verdere vernieuwing in de sector, wordt ingezet op circulair, klimaat robuust en duurzaam bouwen. Investeringen dienen zoveel mogelijk gebruik te maken van de Best Beschikbare Technieken (BBT) in het duurzaam gebruik van energie en materialen en de uitstraling van licht.

D. Sociaal maatschappelijke bijdrage

Ontwikkelingen leveren een bijdrage aan de werkgelegenheid, behoud van voorzieningen en zijn een toegevoegde waarde voor de (leef)omgeving.

Zoals bijdragen aan

- Bereikbaarheid en connectiviteit.
- Gezondheid, duurzaamheid en klimaatadaptiviteit van de leefomgeving.
- Kwaliteit openbare ruimte & leefomgeving.
- Toegankelijkheid van natuur ('groen' en 'blauw').
- Leefbaarheid, (sociale) veiligheid en cohesie.

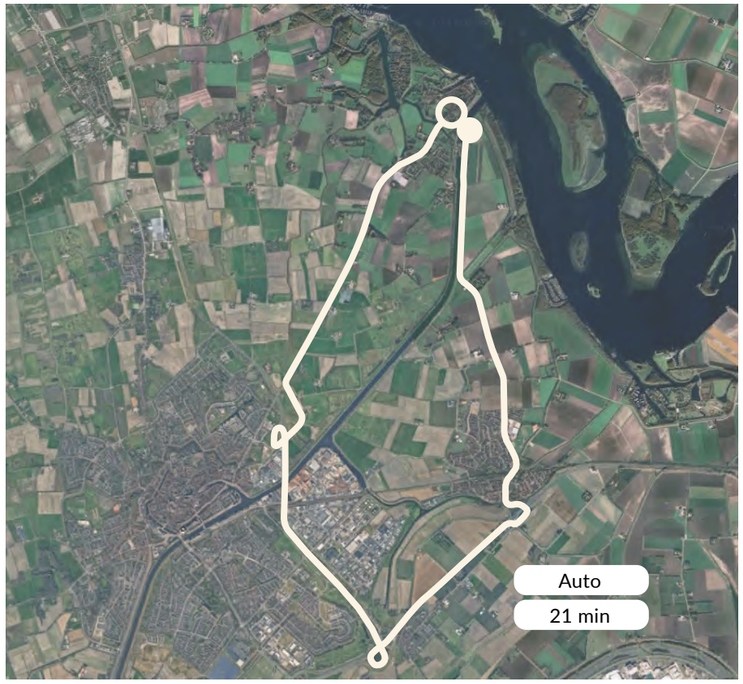
Ontwikkelkader verblijfsrecreatie, Gebiedsvisie Veerse Meer.

4.3 Parkeren en mobiliteit

Het Mijnenmagazijn is per auto lastig te bereiken. Vanuit Veere moet je 21 minuten omrijden om bij het Mijnenmagazijn te komen. Te voet en te fiets kan je via het sluizencomplex het kanaal oversteken en kost het respectievelijk 11 en 3 minuten.

Parkeren kan op de openbare parkeerplaats aan de overkant van het Mijnenmagazijn. Op alle openbare parkeerterreinen met betaald parkeren geldt een vensterperiode van 1 maart tot en met 31 oktober en een venstertijd van 09:00 uur tot en met 19:00 uur. In de winter (november tot en met februari) zijn de openbare parkeerterreinen niet betaald. Tarieven voor deze parkeerplaats zijn op moment van schrijven €2,95 per uur en €14,75 per dag.

Parkeren hebben we, in afstemming met de opdrachtgever, voor nu niet meegenomen in het haalbaarheidsonderzoek. Mogelijk kan parkeren opgevangen worden op de parkeerplaats aan de overkant van het kanaal. Dit dient echter verder afgestemd te worden met de gemeente om tot maatwerk te komen.



Bereikbaarheid per auto van Veere naar het Mijnenmagazijn.



Bereikbaarheid te voet/per fiets van Veere naar het Mijnenmagazijn over het sluizencomplex.

Hoofdstuk 05

Cultuurhistorische waarde

Het Mijnenmagazijncomplex is een beschermd rijksmonument met als complexnummer 507819. Hieronder een beknopte beschrijving van de geschiedenis en waardering van het Mijnenmagazijncomplex door BWZ adviseurs & architecten.

Rond de Eerste Wereldoorlog komen zeemijnen (toen ‘verspermijnen’ genoemd) in ontwikkeling als effectief middel om toegangen over zee af te kunnen sluiten. Ook voor de Zeeuwse delta is dit van toepassing. Sinds 1913 waren er al magazijnen voor de opslag van zeemijnen in Den Helder en in Hellevoetsluis in gebruik. Het Ministerie van Marine besluit aan het eind van de Eerste Wereldoorlog tot de bouw van een derde ‘Verspermijnen’ magazijn aan de monding van het Kanaal door Walcheren bij het Veerse Gat. Er wordt gekozen voor een gewapend betonnen skelet-constructie. Een moderne bouwwijze zoals die enkele jaren daarvoor, rond 1914, ook bij de Timmerfabriek van de scheepswerf De Schelde in Vlissingen door ‘De Hollandsche Maatschappij tot het maken van werken in gewapend beton’ te ‘s- Gravenhage is toegepast. Ook op nationaal niveau was dit een vroege toepassing van gewapend betonbouw.

De mijnen werden in de werkplaats schoongemaakt en onderhouden. De mijnen die in het magazijn in opslag lagen waren ongeladen. Het aanbrengen van springstof, dat in de bunkers op het terrein werd opgeslagen, vond pas kort voor het overladen op schepen plaats.

Eind 1918 liep de Eerste Wereldoorlog ten einde. Het mijnen magazijn bleef echter in een behoefte voorzien. Zodanig zelfs dat in 1937 werd besloten tot uitbreiding van de opslagcapaciteit. De Rijksgebouwendienst maakte plannen voor het verbouwen van de zandkelder tot mijnenbergplaats waarmee de capaciteit werd verdubbeld.

Ook werd er gemoderniseerd. In 1937 werd een elektrische kraan op de steiger geplaatst terwijl voor het geval van stroomuitval een tweetal scheeps davids met handlieren ter beschikking stonden. Mogelijk is in deze periode ook het oorspronkelijke smalspoor op de steiger door een breder spoor vervangen. Gedurende de Tweede Wereldoorlog was het magazijn in gebruik bij de Duitse bezetting als algemene opslagplaats en werd op het dak luchtdoelgeschut geplaatst. Geheel rechts in de ‘voorgevel’ werden deuren aangebracht als toegang voor auto’s.

Na de Tweede Wereldoorlog verloor het complex de oorspronkelijke functie en werd het nog enkele jaren door de Koninklijke Marine gebruikt voor algemene en munitie opslag waarna Rijkswaterstaat het in gebruik nam als opslag.



Huidige staat van het Mijnenmagazijn

In 1968 vindt één van de laatste verbouwingen plaats en wordt vergunning gevraagd en verleend voor het maken van een keldertoegang en het aanleggen van een toegangsweg bij de zuidhoek waardoor de kelder ook voor reguliere opslag en toegang met auto's bereikbaar wordt.

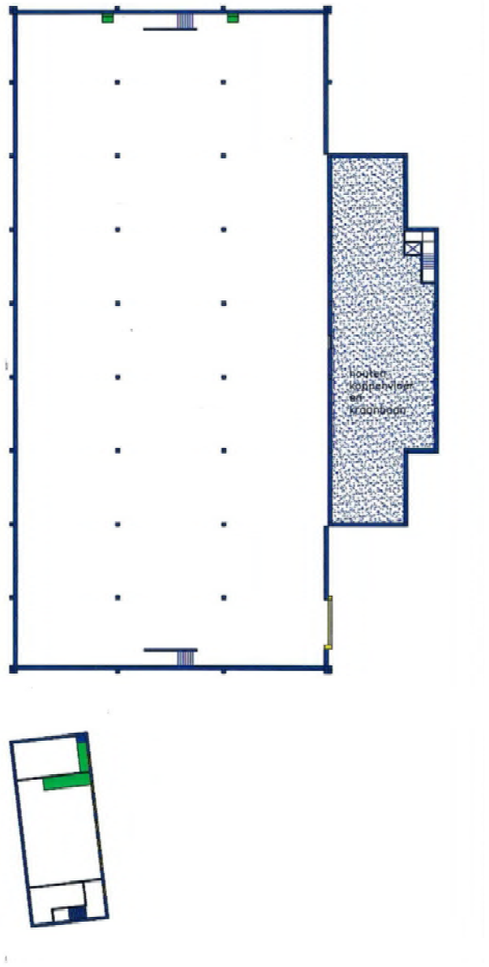
In 2010 vindt echter verkoop van de gebouwen plaats aan de gemeente Veere waarna het complex leeg komt te staan.

Waardering (samenvatting):
Ondanks enige verstoringen en aanpassingen, met name in de vervanging van de vullingen in gevelopeningen, is het complex als geheel nog steeds van grote bouw- en cultuurhistorische waarde. Enerzijds vanwege de nog goed afleesbare oorspronkelijke functie in combinatie met de locatie en anderzijds vanwege het belang als constructief geheel met complete, vroege betonnen constructie (van aanmerkelijke omvang in Nederland), die aan de basis ligt van de ontwikkeling van een van de belangrijkste bouwtechnieken van de 20ste eeuw.

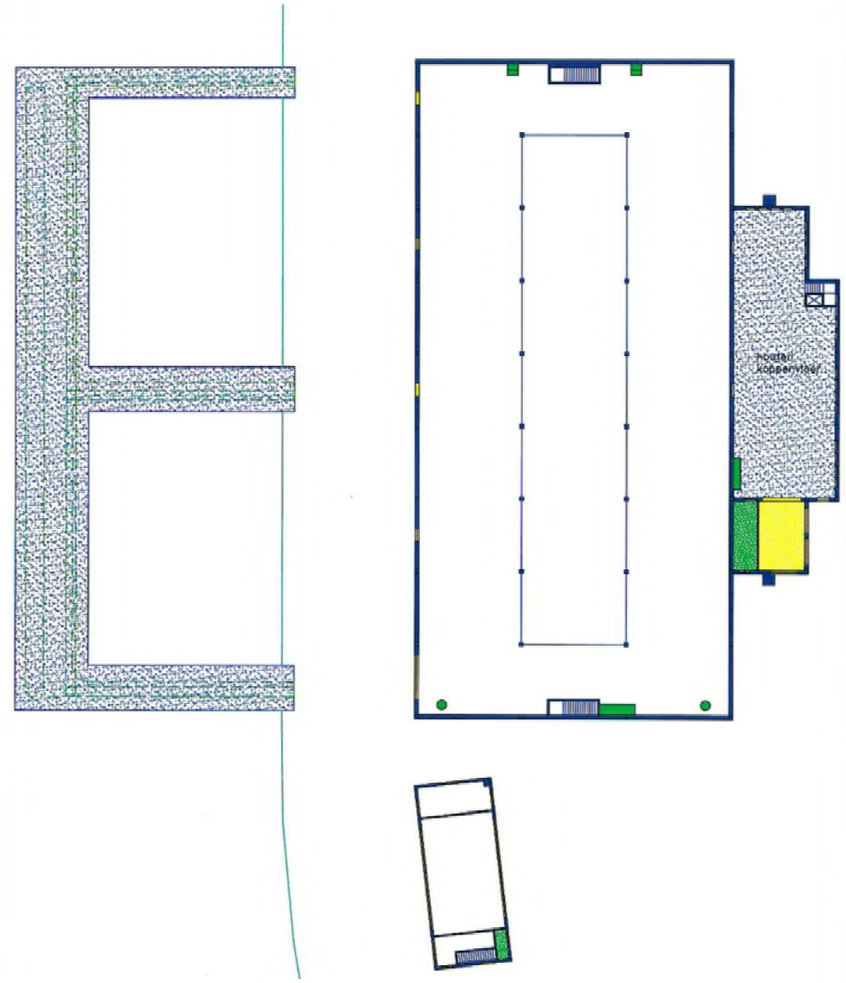
Hieronder de waardestellende plattegronden zoals opgesteld door BWZ adviseurs & architecten in rapport 'VERSPERMIJNEN MAGAZIJN VEERE; Bouwhistorische verkenning', 2020.



Verspermijn

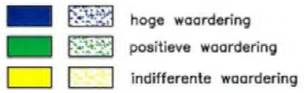


Cultuurhistorische waardering - Kelder
Mijnenmagazijn en kantingebouw



Cultuurhistorische waardering - Dijkhoogte
Aanlegsteiger, Mijnenmagazijn en kantingebouw

Legenda



Hoofdstuk 06

Scenario’s voor de toekomst

Op basis van de hierboven geschetste bestuurlijke- en beleidskaders, analyse van de planonderdelen en het gebied als ook de input vanuit de brainstorm met gemeente, provincie en RCE, zijn we een brede verkenning gestart naar mogelijke interessante, programmatische, herbestemmingsmogelijkheden van het Mijnenmagazijncomplex. Ook de bij de gemeente bekende initiatieven zijn hierin meegenomen. Dit heeft geresulteerd in een eerste acht denkrichtingen, die qua programma, bezoeker, karakter en financiële haalbaarheid sterk van elkaar verschillen.

Vervolgens hebben we dit geconvergeerd in een brainstorm met de gemeente en provincie tot een tweetal scenario’s waarvan wij denken dat deze programmatisch interessant en toepasbaar zijn op het complex en bovendien voldoen aan kaders vanuit gemeente en het transformatiekader. Deze twee scenario’s zijn verder uitgewerkt tot een ruimtelijke en financiële verkenning om de financiële, ruimtelijke en planologische haalbaarheid ervan te toetsen.

Het is belangrijk op te merken dat deze twee scenario’s ‘onderzoeks-scenario’s’ zijn en geen voorkeursbestemming. Wel zijn ze kansrijk en haalbaar bevonden.

Denkrichting Cultuur

Museum



Broedplaats



Denkrichting Maritiem

Ambachtcentrum



Watersportcentrum

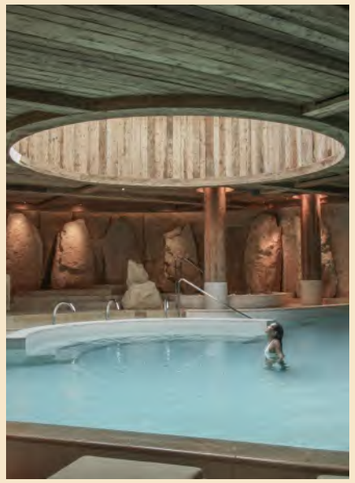


Denkrichting Horeca

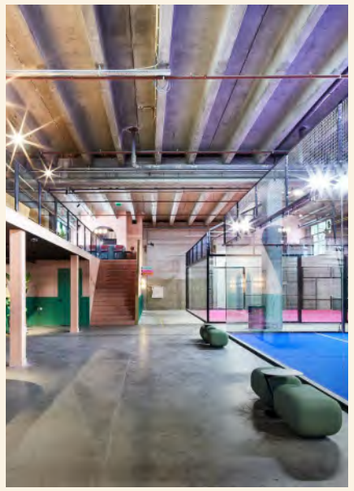
Dagrecreatie



Verblijfsrecreatie



Denkrichting Sport & activiteit



Denkrichting Wonen



Denkrichting Cultuur: Museum







Programma:
- Museum (vaste collectie)
- Gallerie; wisselende tentoonstellingsruimte
- Auditorium; filmzaal
- Archief; depot
- Cafe-restaurant (rooftopbar)

Bezoeker:
- Dagjesmensen
- Cultureel publiek
- Scholieren

Karakter:
- Rustig
- Contemplatief
- Institutioneel

Relatie met gebouw, steiger, omgeving:
- Grote, gesloten ruimtes; introvert
- Kunst in/op steiger
- Beeldentuin in weiland

Voorbeeld:
- Museum Voorlinden

Beheer:
- Stichting / particulier

Financiële haalbaarheid:
- Bouwkosten: hoog
- Verdiencapaciteit: laag i.v.t. bouwkosten

Denkrichting Cultuur: Broedplaats









Programma:
- Atelierruimtes
- Expositieruimte; gallerie
- Makerslab
- Ruimte voor workshops; winkel
- Podium; kleine zaal
- Start-ups; kleine ondernemers
- Artist in residence
- B&B

Bezoekers:
- Makers, kunstenaars
- Meer lokaal dan toeristisch

Karakter:
- Dynamisch
- Creatief
- Bottom-up; rauw

Relatie met gebouw, steiger, omgeving:
- Ruwe afwerking; box-in-box ruimtes; aanpasbaar
- Artist in residence in steiger & terras
- Ateliers in weiland

Voorbeeld:
- Piet Hein Eek, Eindhoven

Beheer:
- Stichting of juist particulier

Financiële haalbaarheid:
- Bouwkosten: laag
- Verdiencapaciteit: laag

Denkrichting Maritiem: Ambachtcentrum








Programma:
- Werkplaats scheepsbouw, restauratie en ambacht
- Bezoekerscentrum (Stichting Behoud Hoogaars)
- Ruimte voor workshops en educatie
- Winkel
- Touwslagerij; zeilmakerij
- Café

Bezoeker:
- Enthousiastelingen
- Specifieke toeristen

Karakter:
- Authentiek
- Ambachtelijk
- Educatief

Relatie met gebouw, steiger, omgeving:
- Grote open hal; rauw karakter
- Aanlegplaatsen aan steiger

Voorbeeld:
- Leuvepaviljoen Rotterdam (werkplaatsen Maritiem Museum)

Beheer:
- Particulier

Financiële haalbaarheid:
- Bouwkosten: laag
- Verdiencapaciteit: laag

Denkrichting Maritiem: Watersportcentrum








Programma:
- Watersportwinkel
- Showroom boten
- Voorzieningen jachthaven
- Watersportschool
- Verhuur kayak/sup/sloep
- Café-restaurant

Bezoeker:
- Watersporters
- Actieve recreanten

Karakter:
- Actief, sportief
- Informeel
- Jachthaven

Relatie met gebouw, steiger, omgeving:
- Weinig publieksfuncties
- Aanlegplaatsen aan en terras op steiger

Beheer:
- Particulier

Financiële haalbaarheid:
- Bouwkosten: laag
- Verdiencapaciteit: gemiddeld

Denkrichting Horeca: Dagrecreatie















Programma:
- Markthal met streekproducten
- Ruimte voor markten, evenementen en festivalletjes (binnen of buiten)
- Brouwerij
- Restaurant; foodhall (meerdere horeca-units)
- Pluktuin
- Hotelkamers of B&B
- Verhuur waterrecreatie: kayak/sup/sloep
- Buitenfilm
- Verhuur landrecreatie: fiets/e-chopper
- Kookstudio

Bezoeker:
- Dagtoerist, Gezinnen

Karakter:
- Levendig
- Sociaal
- Laagdrempelig

Voorbeeld:
- Villa Augustus, Dordrecht

Relatie met gebouw, steiger, omgeving:
- Open ruimtes, box-in-box
- (Pluk)tuin in weiland
- Terras op steiger

Beheer:
- Particulier

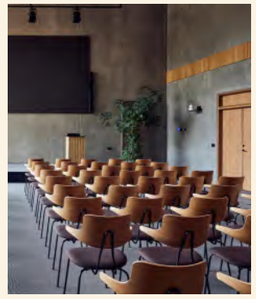
Financiële haalbaarheid:
- Bouwkosten: gemiddeld
- Verdiencapaciteit: gemiddeld

Denkrichting Horeca: Verblijfsrecreatie

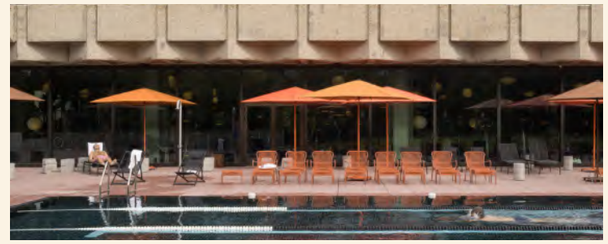












Programma:
- Wellness (baden, sauna's, massage)
- Hotelkamers
- Restaurant
- Conferentie-ruimtes
- Retreat (yoga)

Bezoeker:
- Wellnesspubliek
- Stellen
- Zakelijk; retreat

Karakter:
- Exclusief
- Rustig
- Introvert

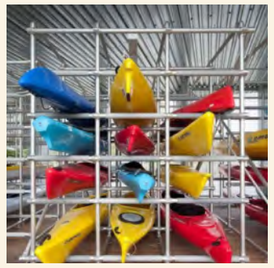
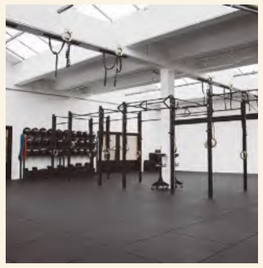
Relatie met gebouw, steiger, omgeving:
- Hoge kwaliteit afwerking; opgave binnenklimaat
- Verblijfsunits op naastgelegen terrein
- Terras op/in steiger

Beheer:
- Particulier

Financiële haalbaarheid:
- Bouwkosten: hoog
- Verdiencapaciteit: hoog

Denkrichting Sport & activiteit





Programma:
- Indoor activiteiten (jeu de boules, lasergamen, boul-deren, escaperoom)
- Sportschool
- Outdoor activiteiten (obstacle course, bmx parcours, natuurspeeltuin)
- Events en groepsuitjes
- Expo; educatieve tentoonstelling
- Verhuur waterrecreatie: kayak/sup/duiken
- Verhuur landrecreatie: fiets/e-chopper
- Café

Bezoeker:
- Dagrecreant; Slecht-weer-toerist
- Gezinnen; actieve toeristen

Karakter:
- Energiek, Fun, Rauw

Relatie met gebouw, steiger, omgeving:
- Open ruimtes; rauwe afwerking
- Klimmen/spel/kanoverhuur in steiger
- Natuurspeeltuin/buitensport in weiland

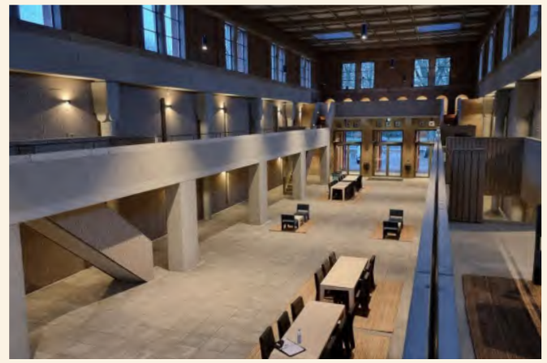
Voorbeeld:
- Plaswijckpark, Rotterdam

Beheer:
- Particulier

Financiële haalbaarheid:
- Bouwkosten: laag
- Verdiencapaciteit: gemiddeld

Denkrichting Wonen



Programma:
- Uniek woningtype
- Opdeling verticaal (appar-tementen) of horizontaal (woning per travee)
- Woning met atelierruimte
- Casco woning oplevering
- Collectieve functies
- Long-stay / short-stay

Bewoner:
- Wil een unieke woning
- Wil een werkruimte/atelier aan huis
- Wil zelf invulling geven aan woning

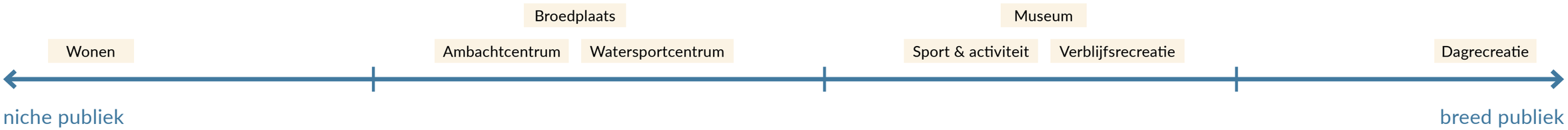
Karakter:
- Introvert
- Uniek
- Rauw

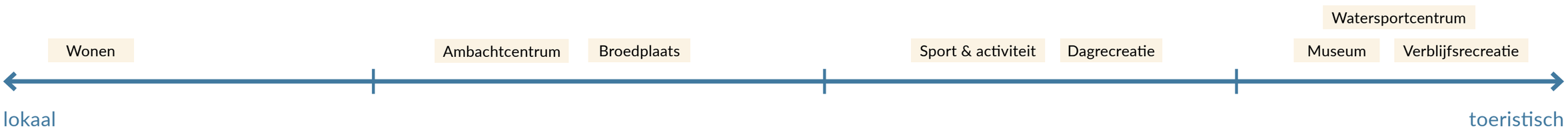
Relatie met gebouw, steiger, omgeving:
- Splitsen in traveeën of in hoogte; woningen met enkel daglicht van boven of ingrijpen in gevel
- Steiger als collectieve buitenruimte
- Woonunits in weiland

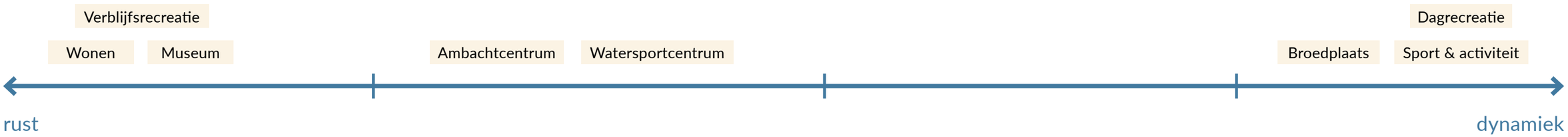
Beheer:
- Particulieren

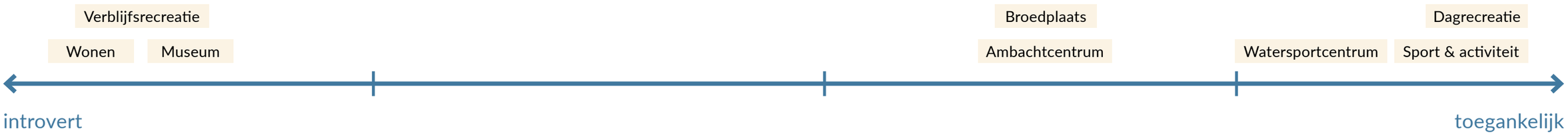
Financiële haalbaarheid:
- Bouwkosten: hoog
- Verdiencapaciteit: hoog

Vergelijking denkrichtingen: Karakter









Vergelijking denkrichtingen: Kernwaarden & kaders

De denkrichtingen kunnen onderling worden vergeleken aan de hand van de kernwaarden vanuit het Transformatiekader en de relevante kaders vastgesteld door de gemeenteraad. De kernwaarden die zijn opgesteld in het Transformatiekader vatten de essentie van het complex vanuit de cultuurhistorische waarde: het mysterie aan de overkant, de functionele machine, verankerd aan het water, en architectuur van licht, lucht en ruimte. De vastgestelde kaders door de gemeenteraad beslaan veel aspecten; voor de vergelijking zijn specifiek van belang: de financiële haalbaarheid, de maatschappelijke meerwaarde en de openbare toegankelijkheid.

Uit deze vergelijking komt niet een eenduidige keus voor een denkrichtingen, maar hieruit volgt wel inzicht in de verschillen. Wat opvalt is dat de denkrichting wonen op veel aspecten slecht scoort buiten de financiële haalbaarheid. De denkrichting museum staat daar tegenover die op alles behalve financiële haalbaarheid goed lijkt te scoren. Voor de overige denkrichtingen gelden plussen en minnen. De conclusie hieruit is dan ook dat een combinatie van denkrichtingen een optimaal resultaat kan geven in relatie tot de kernwaarden en kaders.

	Denkrichting 1 **Cultuur** *Museum*	**Denkrichting 2** **Cultuur** *Broedplaats*	**Denkrichting 3** **Maritiem** *Ambachtcentrum*	**Denkrichting 4** **Maritiem** *Watersportcentrum*	**Denkrichting 5** **Horeca** *Dagrecreatie*	**Denkrichting 6** **Horeca** *Verblijf*	**Denkrichting 7** **Sport & Activiteit**	**Denkrichting 8** **Wonen**
Kernwaarde 1								
Het mysterie aan de overkant *Ambitie: Het complex is functioneel en architectonisch complementair aan Veere.*	+ +	+ +	+ +	+	+	+ -	+ +	- -
Kernwaarde 2								
De functionele machine *Ambitie: Het complex is herkenbaar & toegankelijk als 1 terrein.*	+ +	+	+ -	+ -	+ -	+	+	- -
Kernwaarde 3								
Verankerd aan het kanaal *Ambitie: Zoek de functionele relatie met het kanaal.*	+ -	+ -	+ +	+ +	+ -	- -	+ +	- -
Kernwaarde 4								
Architectuur van licht lucht en ruimte *Ambitie: Behoudt het ruimtelijk-constructieve karakter.*	+ +	+ -	+	+ -	+ -	-	+ -	- -
Financiële haalbaarheid								
Investerings- en exploitatie technisch realistisch en haalbaar	- -	-	-	+	+ -	+	+	+
Bouwkosten	Hoog	Laag	Laag	Laag	Gemiddeld	Hoog	Laag	Hoog
Verdiencapaciteit	Laag	Laag	Laag	Gemiddeld	Gemiddeld	Hoog	Gemiddeld	Hoog
Maatschappelijke meerwaarde								
	+ +	+ +	+ +	+ +	+	-	+ +	-
Openbaar toegankelijk (deels)								
	+	+	+	+	+	-	+	- -

6.1 Scenario 1: Het Magazijn
Ontdekken & ontspannen

In dit scenario wordt de plek getransformeerd naar een multifunctionele plek waar ontdekken en ontspannen centraal staan. De kracht van de plek is de verscheidenheid aan functies. Het 'hoofdprogramma' bestaat uit een hotel en restaurant. Er kan gevierd worden, je kan hier komen voor een speciale overnachting op het landje, in de boot aan de steiger of juist in een hotel-pod in het Mijnenmagazijn zelf. Op het landje kun je wellicht groente oogsten en bloemen plukken terwijl je in het Mijnenmagazijn zelf van een tijdelijke tentoonstelling kan genieten of een speciale workshop kan volgen. Er is voor verschillende doelgroepen iets te doen en het concept kan uitgebreid worden met allerhande aanvullende functies. Denk aan een winkel, moes- en/ of pluktuin, maar ook meer recreatieve activiteiten zoals kanoverhuur, pop-up sauna, buitenbios, etc. Het is aan de toekomstig ondernemer om het concept verder uit te werken.

Hieronder wordt uiteengezet hoe de verschillende onderdelen in dit scenario in basis worden gebruikt.

Landje
Op het landje komen een 10-tal luxe tenten die gedurende 5 maanden per jaar zullen worden geëxploiteerd. Er komt ook een sanitaire voorziening. De exploitatie (receptie, horeca, winkeltje e.d.) wordt van uit het Mijnenmagazijn geregeld. Het is goed denkbaar dat op het landje ook een pluktuin komt en dat er feesten en partijen worden georganiseerd waarbij wellicht een grote tent op het landje wordt neergezet. Het is aan een toekomstige ondernemer om hier verder invulling aan te geven en de kosten en opbrengsten van deze functies zijn dan ook buiten de basis businesscase gehouden.

Steiger
Er wordt een boot aan de steiger gelegd en in de boot komen een aantal hotelkamers die het gehele jaar door vanuit het Mijnenmagazijn worden geëxploiteerd. Uitgangspunt is dat de boot wordt aangekocht en voor een bedrag wordt verbouwd zodat er gelogeerd kan worden.










Referentiebeelden scenario 1: Het Magazijn - Ontdekken & ontspannen.

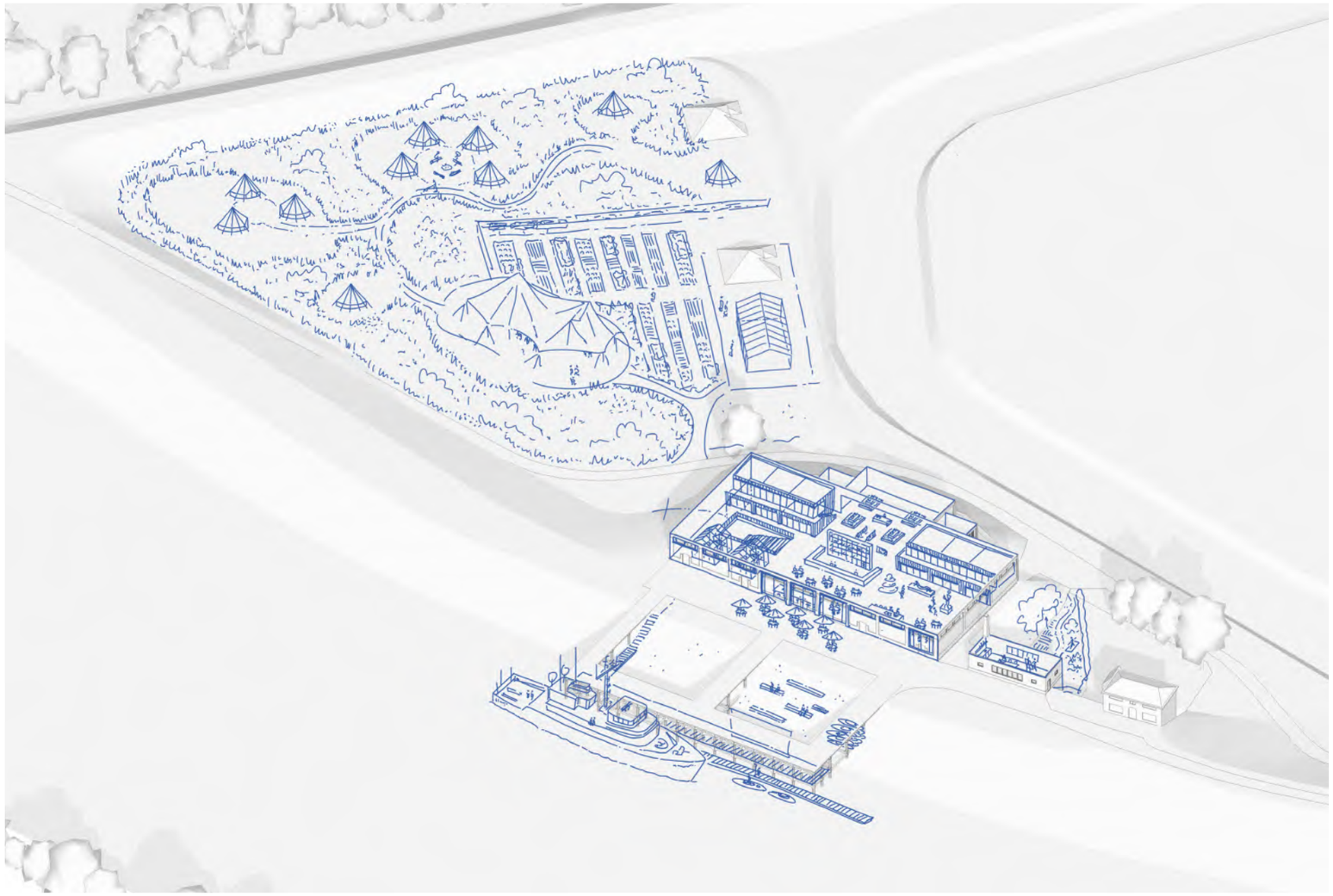
Kantine
In de kantine komt de beheerderswoning. Het is aan een toekomstig ondernemer om de kantine als 1 woning (circa 160m2) te gebruiken of om deze op te delen in 2 aparte woningen (van elk rond de 80m2).

Mijnenmagazijn
In het Mijnenmagazijn komen verschillende publiekstrekkende functies samen.

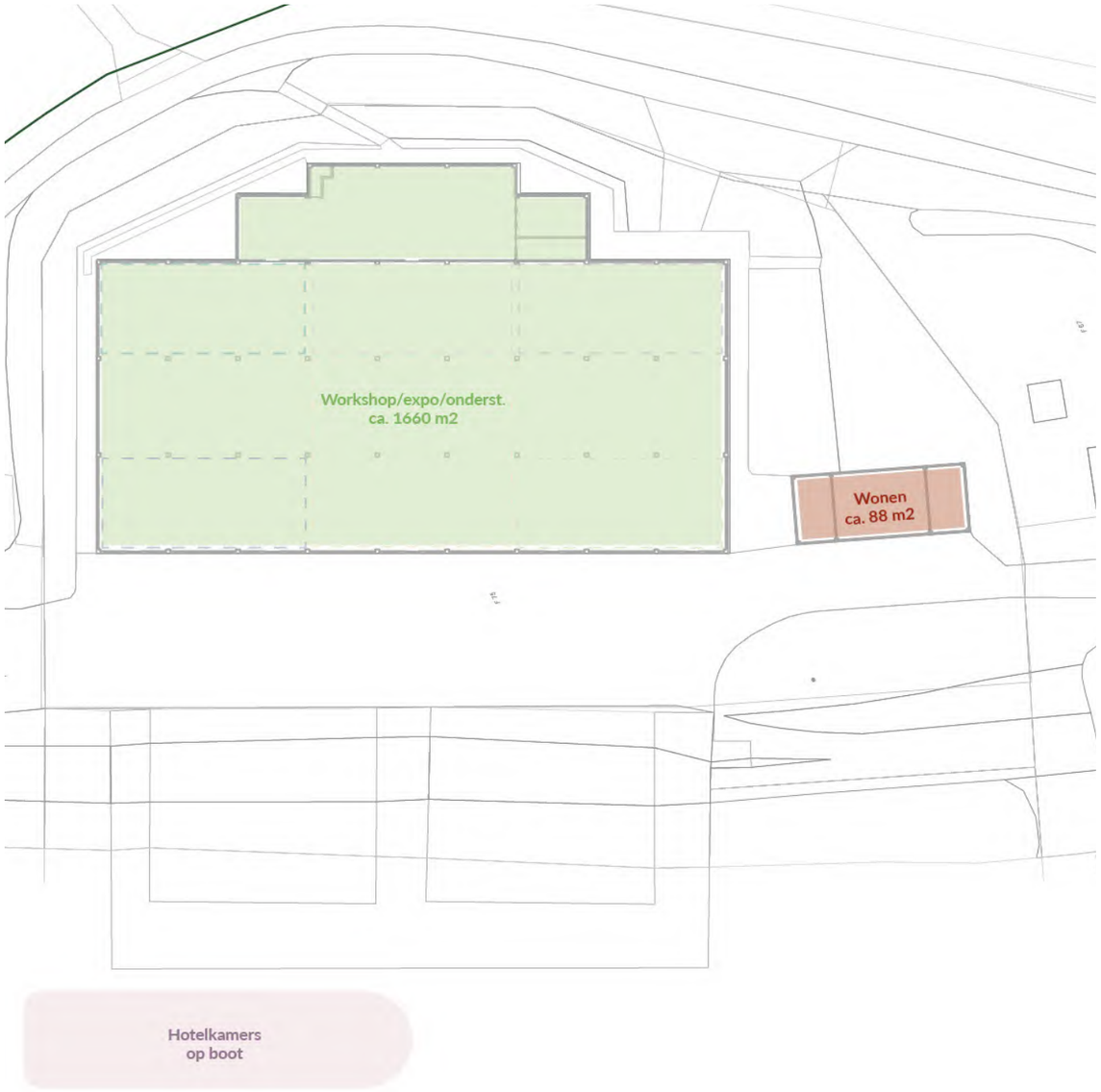
Op de begane grond (dijkhoogte) komt een horecavoorziening, een winkel, ruimte voor (tijdelijke) exposities, hotelkamers en ruimte voor workshops/ vergaderingen of (bedrijfs/ particuliere) feestjes. De begane grond wordt met de kelder verbonden door een trap die een heel travée beslaat. Terwijl de trap zelf kan worden gebruikt als tribune/ lounge plek, kan de ruimte onder de trap (kelderverdieping) als afgesloten ruimte (box in box) worden gebruikt voor bijvoorbeeld workshops of vergaderingen.

Vanwege het minder toegankelijke karakter, krijgt de kelder een lager oplever niveau dan de begane grond en is bestemd voor functies die minder afwerkingen nodig hebben of die door de ondernemer zelf kunnen worden ingebouwd. Naast dat deze ruimte wordt gebruikt voor functies die het gebruik van de begane grond ondersteunen, is deze flexibele ruimte bestemd om een ondernemer de ruimte te geven om te experimenteren. Zo is het denkbaar dat er meer expositieruimte komt, ruimte voor workshops en bijvoorbeeld een fietsenverhuur punt. De kosten die voor de verduurzaming en transformatie van de kelder-verdieping zijn gerekend zijn net als het gerekende huurniveau een stuk lager dan voor de meer toegankelijke begane grond.

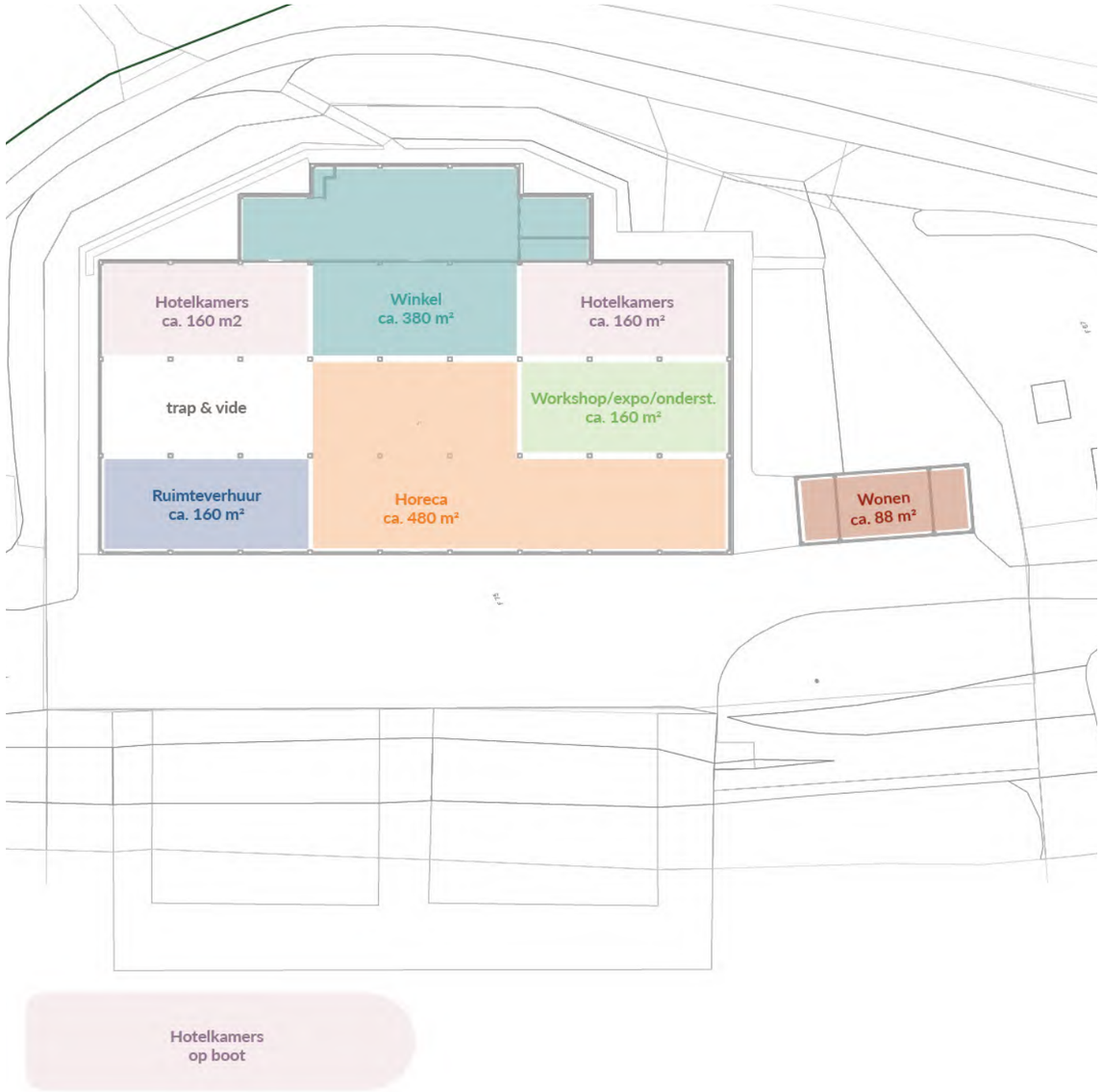
Terras
Het is voor te stellen dat er in dit scenario in de buitenruimte verschil-lende plekken komen waar zitjes zijn en waar het publiek iets kan eten en drinken. Het is aan de toekomstig ondernemer om hier een mooi plan voor uit te werken en voor het rekenmodel is voor nu in dit scenario rekening gehouden met een terras van ongeveer 300m².



Impressie scenario 1: Het Magazijn - Ontdekken & ontspannen.



Plattegrond scenario 1: Het Magazijn - Ontdekken & ontspannen.
Kelderverdieping



Plattegrond scenario 1: Het Magazijn - Ontdekken & ontspannen.
Verdieping op dijkhoogte

6.2 Scenario 2: De Werfplaats
Maken, leren & werken

Dit scenario focust zich op het Mijnenmagazijn en staat in het teken van maken, leren en werken. Hier komt de werfplaats met rauwe werkplaatsen waar bijvoorbeeld aan boten gewerkt kan worden. Daaromheen kunnen nog andersoortige functies ontstaan zoals een winkel voor watersport of andersoortig maritiem gerei. Er zijn ook ruimtes waar maritiem gerelateerde workshops worden gehouden of lessen kunnen worden gegeven en er is een minder rauw kantoor-achtig deel van waaruit de werfplaats wordt georganiseerd. Omdat eenieder die hier komt voor een workshop of om te klussen ook moet worden gevoed, is er een horecavoorziening met terras van waar je van het prachtige uitzicht op het stadje Veere kunt genieten. Hier zijn natuurlijk ook niet directe gebruikers van het Mijnenmagazijn welkom, zoals fietsende, wandelende en varende recreanten. Op de kelderverdieping zijn aan de straatkant ook ruimtes voor workshops. Daarnaast komen in de kelder meer werkplaatsen en is een groot deel gereserveerd voor parkeerplekken zodat op eigen terrein kan worden geparkeerd.

Het karakter van dit scenario is meer naar binnen gekeerd dan scenario 1. De afwerking is in dit scenario veel robuuster en rauwer, passend bij een werkplaats en ambacht.

In dit scenario wordt geen programma aangebracht op het ‘Landje’. De steiger bepaalt het beeld van het geheel en verder onderzoek moet uitwijzen of het mogelijk is om hier met je bootje aan te leggen om even wat in de horeca te eten of te drinken of om in de maritieme winkel een boodschap te doen. Wellicht kan hier in de toekomst ook een rondvaartboot aanmeren!

Hieronder wordt uiteengezet hoe de verschillende planonderdelen in dit scenario in basis worden gebruikt.

Landje
Geen programma. Wordt in dit scenario ook niet mee verpacht/ verkocht.











Referentiebeelden scenario 2: De Werfplaats - Maken, leren & werken.

Steiger
De steiger bevat geen programma dat onderdeel is van de exploitatie. Wel wordt deze toegankelijk gemaakt en het water bereikbaar.

Kantine
In de kantine komt, net als in Scenario 1, de beheerderswoning. Het is aan een toekomstig ondernemer om de kantine als 1 woning (circa 160m²) te gebruiken of om deze op te delen in 2 aparte woningen (van elk rond de 80m²).

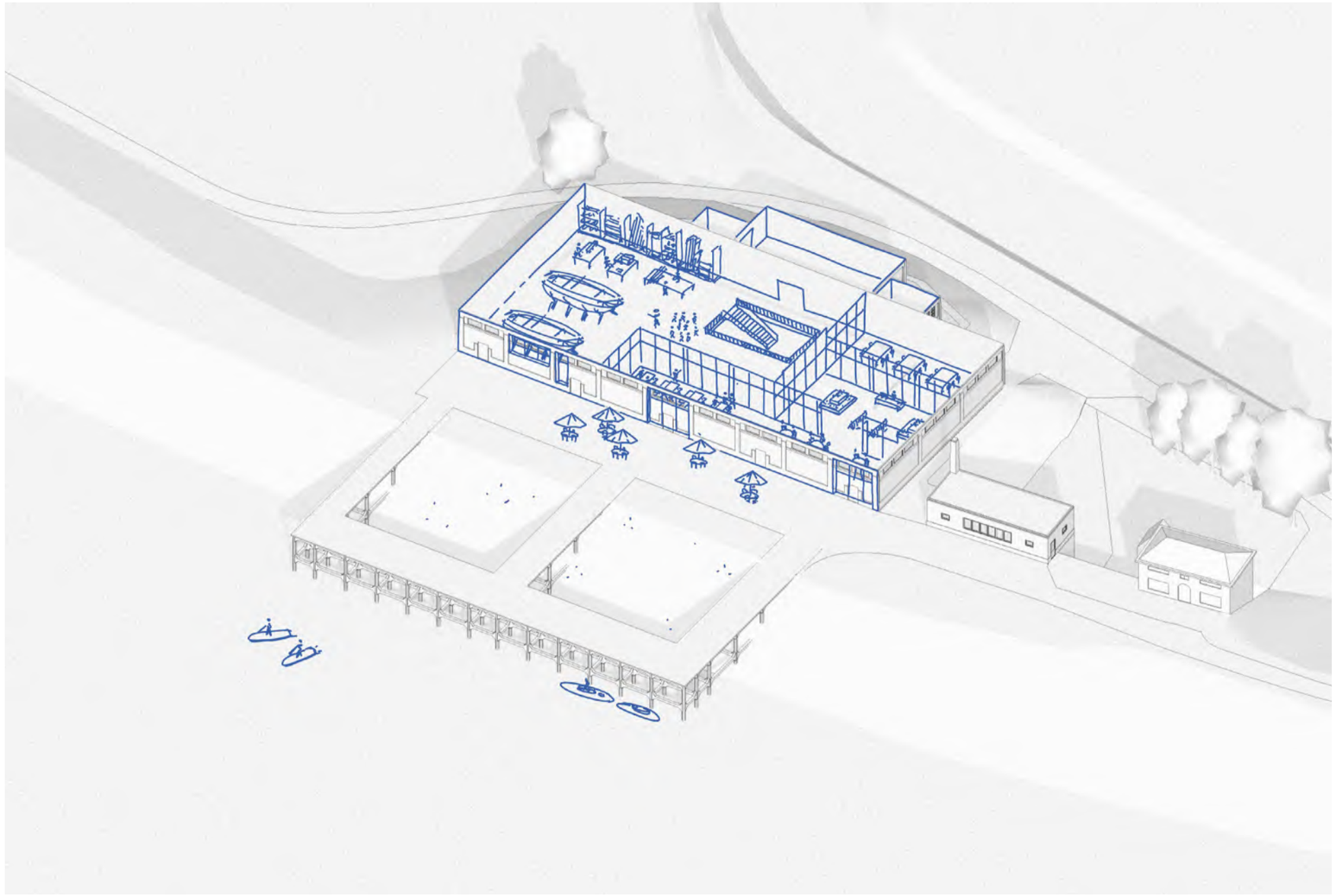
Mijnenmagazijn
In het Mijnenmagazijn komen verschillende functies samen.

De begane grond (dijkhoogte) wordt voornamelijk gebruikt als werkplaats. Er zijn individuele werkplaatsen en ook ruimten met gereedschappen/ werkbanken waar alle gebruikers gebruik van kunnen maken. Daarnaast is er een maritieme winkel en een horecavoorziening die in dit scenario kleiner is dan in het meer op publiekgerichte Scenario 1. Op de begane grond bevinden zich aan de achterzijde ook een aantal kantoorplekken en een plek waar workshops kunnen worden gegeven.

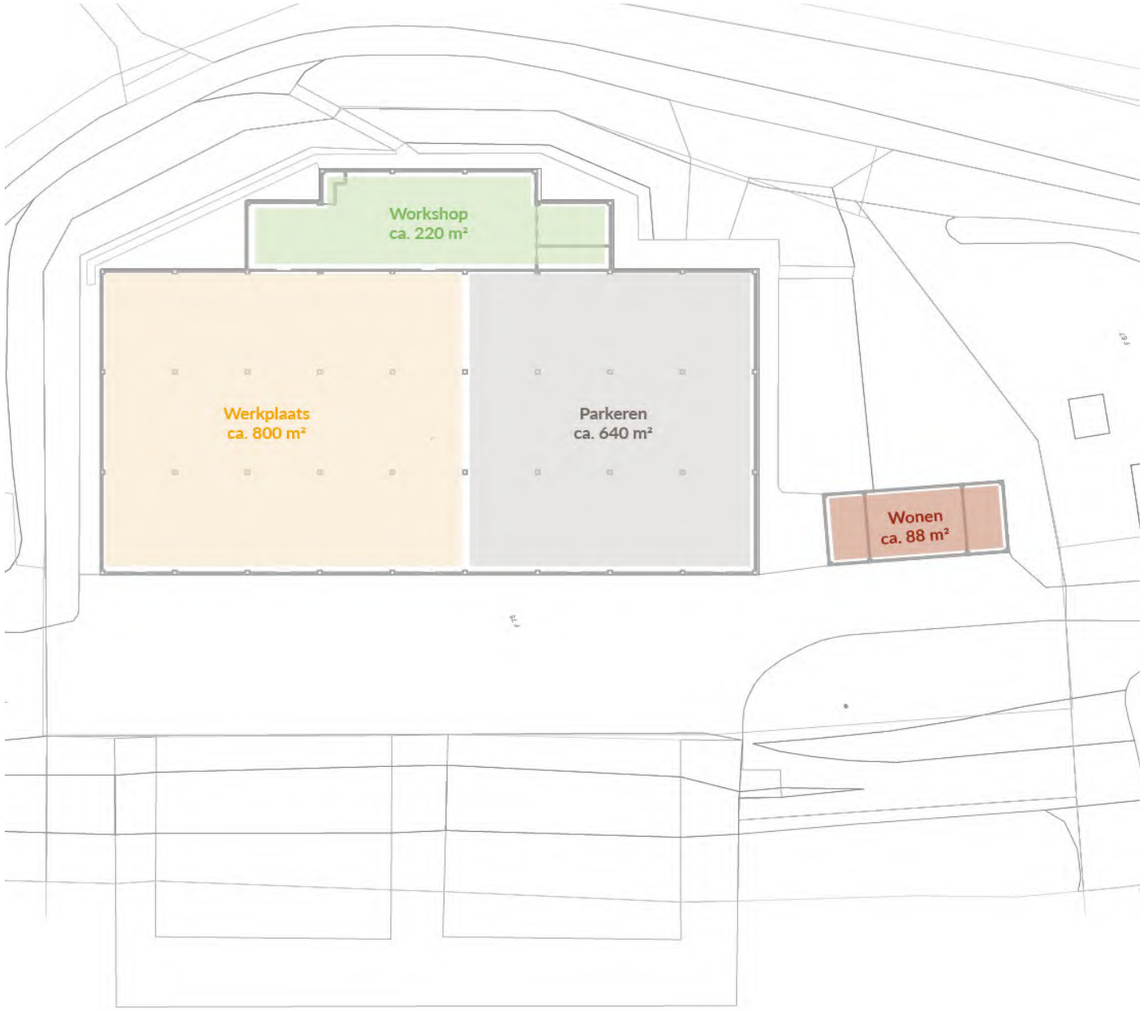
Op de kelderverdieping zijn aan de straatkant ook ruimtes voor workshops. Daarnaast komen in de kelder meer werkplaatsen en is een groot deel gereserveerd voor parkeerplekken.

De kosten die voor de verduurzaming en transformatie van de werkplaatsen en parkeerplekken zijn gerekend zijn net als het gerekende huurniveau een stuk lager dan voor de meer publiek toegankelijke ruimten, als de ruimten voor horeca, workshops en kantoor, die zich met name op de begane grond bevinden.

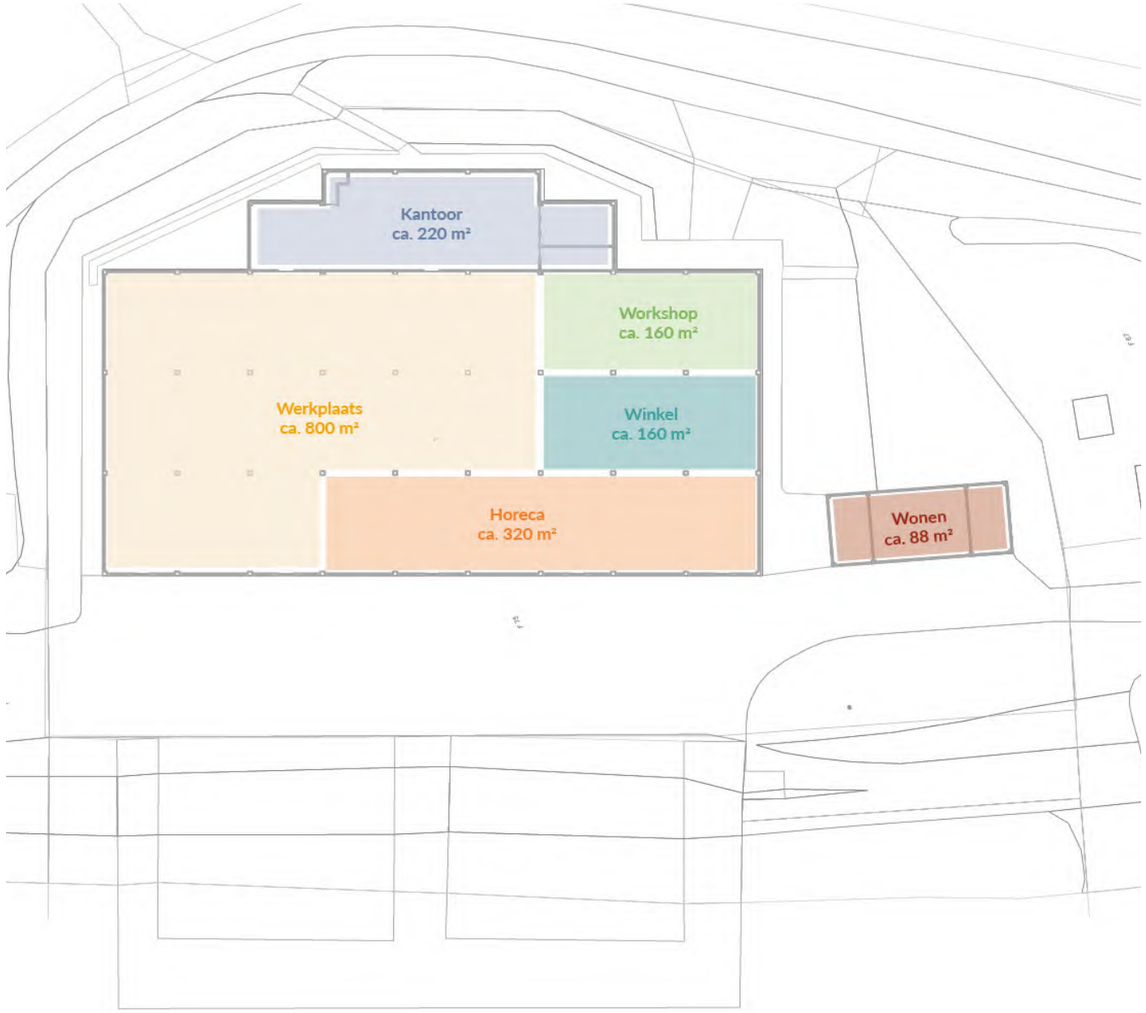
Terras
Net als voor Scenario 1 is het is aan de toekomstig ondernemer om een mooi plan voor een terras uit te werken. Voor het rekenmodel is voor nu in dit scenario rekening gehouden met een terras van ongeveer 200m². Omdat we verwachten dat dit scenario minder publiek aan zal trekken dan Scenario 1, is dit terras circa 100m² kleiner dan het terras in Scenario 1.



Impressie scenario 2: De Werfplaats - Maken, leren & werken.



Plattegrond scenario 2: De Werfplaats - Maken, leren & werken.
Kelderverdieping



Plattegrond scenario 2: De Werfplaats - Maken, leren & werken.
Verdieping op dijkhoogte

Hoofdstuk 07

Financiële haalbaarheid

De onderzoeksscenario's zijn globaal uitgewerkt in een financieel model. Het doel hiervan is om te onderzoeken of de scenario's financieel haalbaar worden geacht, wat de opbrengstpotentie is, of een verkoopprijs denkbaar is en de samenhang tussen de planonderdelen. Het is dan ook geen businesscase, maar geeft inzichten voor het vervolgproces. Hieronder wordt allereerst het financiële model uitgelegd. Daarna wordt per scenario de financiële haalbaarheid uiteengezet.
De scenario's betreffen:

- Scenario 1: Het Magazijn - Ontdekken & ontspannen
- Scenario 2: De Werfplaats - Maken, leren & werken

7.1 Uitleg financiële model

De gemeente Veere en de provincie Zeeland hebben als huidige eigenaren van de grond en opstallen meegegeven deze niet in eigendom te willen behouden. Uitgangspunt voor het bepalen van de financiële haalbaarheid is in eerste instantie dan ook dat de grond en opstallen zullen worden verkocht.

In het financiële model is hiertoe een inschatting gemaakt van enerzijds de kosten in de vorm van de benodigde investeringen om de grond en opstallen te transformeren en anderzijds de potentiële opbrengsten in de vorm van de financiële waarde van grond en opstallen na transformatie. Door de benodigde investering af te trekken van de potentiële opbrengsten wordt het resultaat berekend. Bij een positief resultaat kan een verkoopwaarde worden berekend.

De kosten en opbrengsten zijn voor de onderstaande plan onderdelen in kaart gebracht:

- Landje - eigendom provincie Zeeland, uitgegeven in erfpacht
- Steiger - eigendom provincie Zeeland
- Kantine - opstal eigendom gemeente Veere, grond provincie Zeeland
- Magazijn - opstal eigendom gemeente Veere, grond provincie Zeeland
- Terras - eigendom provincie Zeeland

De bruto vierkante meters worden gebruikt om de bouwkosten te bepalen en de daadwerkelijk verhuurbare vierkante meters worden gebruikt om de opbrengstpotentie te bepalen.

7.1.1 Kosten

Uitgangspunt is dat de benodigde restauratie van de steiger, de kantine en het Mijnenmagazijn door de provincie en de gemeente zullen worden uitgevoerd en deze restauratiekosten zijn dan ook niet in de berekeningen meegenomen.

Naast een restauratiebehoefte hebben de verschillende planonderdelen ook een verduurzamings- en transformatiebehoefte en als onderdeel van de kosten is op basis van prijzen per vierkante meter een inschatting gemaakt van de benodigde investeringen ten behoeve van verduurzaming en transformatie. De kosten voor verduurzaming en transformatie zijn per scenario en per planonderdeel (landje, steiger, kantine, magazijn, terras) door middel van kengetallen in beeld gebracht. De kosten voor verduurzaming en transformatie samen vormen de kale bouwkosten. Er is rekening gehouden met de 'staartkosten', dit zijn percentuele opslagen op de kale bouwkosten die een aannemer doorgaans in rekening brengt. De kale bouwkosten en staartkosten vormen samen de realisatiekosten ofwel de aanneemsom.

Naast de realisatiekosten zijn er de bijkomende kosten. Hierbinnen vallen de honoraria voor adviseurs (als architect, constructeur, brandveiligheidsexperts, et cetera), de aansluitkosten, de kosten voor het verkrijgen van vergunningen en de kosten voor diversen als verzekeringen. Daarnaast zijn er de algemene kosten voor planontwikkeling en projectmanagement. Ten slotte is er een post voor winst en risico en een post voor rente & financieringskosten die tijdens de ontwikkelperiode zullen worden gemaakt. De realisatiekosten, de bijkomende kosten, de algemene kosten en de kosten voor winst & risico en rente & financiering samen worden verminderd met een post voor subsidies en fondsen waarna de totaal geraamde stichtingskosten duidelijk worden.

7.1.2 Opbrengsten

Aan de opbrengstzijde is voor de scenario's per planonderdeel (landje, steiger, kantine, magazijn en terras) en per functie een realistische, conservatieve inschatting gemaakt van de opbrengstpotentie in de vorm van jaarlijkse huurinkomsten. Hiervoor zijn de verhuurbare vierkante meters bepaald en vermenigvuldigd met marktconforme kengetallen voor de huuropbrengst per m² verhuurbaar vloeroppervlak (VVO) per jaar, uitgesplitst naar functietype.

Om de toekomstige waarde van de scenario's te bepalen is voor elk van de scenario's per functie ook een inschatting gemaakt van het Bruto Aanvangsrendement (BAR) dat een toekomstige ontwikkelaar/ belegger zal hanteren om de waarde van de grond en opstallen na transformatie te bepalen.

De gehanteerde kengetallen voor de huuropbrengst per m² verhuurbaar vloeroppervlak (VVO) zijn gebaseerd op een casco+ opleverniveau, waarbij de huurder verantwoordelijk is voor het realiseren van een eigen afbouwpakket. Aan de kostenzijde is derhalve eveneens uitgegaan van een casco+ opleverniveau.

7.1.3 Resultaat

Het resultaat is per scenario anders en wordt berekend door per scenario de totale kosten in de vorm van de geraamde stichtingskosten af te trekken van de totale opbrengsten in de vorm van de toekomstige waarde van de grond en opstallen na transformatie.

Hoewel de verschillende planonderdelen samen een onlosmakelijk concept vormen, is naast het resultaat van het totale plan ook het resultaat per plan onderdeel (landje, steiger, kantine, magazijn, terras) in kaart gebracht. Dit om inzicht te krijgen in de financiële haalbaarheid van de individuele plan onderdelen onder andere omdat de verschillende planonderdelen ook een verschillend eigendom kennen.

7.2 Financiële haalbaarheid scenario 1: Ontdekken & ontspannen

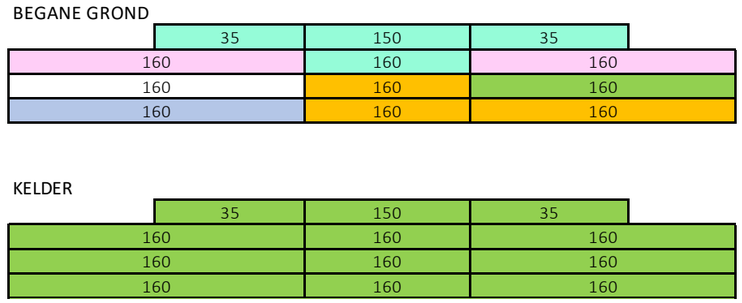
Om dit concept te kunnen doorrekenen zijn we uitgegaan van een basisplan dat ruimte geeft om door een toekomstig ondernemer verder uitgewerkt en aangevuld te worden.

Hieronder staat het basisprogramma per planonderdeel afgebeeld in m²'s bruto en verhuurbaar vloeroppervlak. Waar van toepassing staat aangegeven hoeveel kamers/ tenten/ ruimten er verhuurd worden.

Plan Onderdeel	BVO	VVO	Aantal kamers/ ruimten		BVO/VVO
LANDJE	12696				
Tenten			10		
Bunkers	*200*		2		
STEIGER	nvt				
Hotel Boot			6		
KANTINE	176	158			90%
Kelder: woning	*88*	*79*			
Begane grond: woning	*88*	*79*			
MAGAZIJN	3320	2988			90%
Begane grond					*90%*
Horeca	*480*	*432*			
Winkel	*380*	*342*		*m2 VVO/ kamer*	
Hotel Kamers	*320*	*288*	8	*30*	
Ruimte verhuur	*160*	*144*	*2*	*72*	
Expo/ Ondersteunend/ Worksh	*160*	*144*			
TRAP	*160*	*0*			
Totaal	*1660*	*1350*			
Kelder					*90%*
Expo/ Ondersteunend/ Worksh	*1660*	*1494*			
Totaal	*1660*	*1494*			
TERRAS	300	300			*100%*

Basisprogramma per planonderdeel.

Hieronder staan de functionele vlekkenplannen voor de eerste- en kelderverdieping van het Mijnenmagazijn afgebeeld. De kleuren komen overeen met de kleuren in de bovenstaande programma tabel.



Functioneel vlekkenplan Mijnenmagazijn scenario 1.

7.2.1 Kosten

Zoals in de introductie van dit hoofdstuk vermeld, is het uitgangspunt dat de benodigde restauratiewerkzaamheden voor de steiger, de kantine en het Mijnenmagazijn door de provincie en de gemeente worden uitgevoerd en bekostigd. Er zijn dan ook geen kosten voor restauratiewerkzaamheden in het rekenmodel meegenomen.

Overzicht

Hieronder is het overzicht van de Stichtingskosten van Scenario 1: Ontdekken & ontspannen weergegeven.

Aanneemkosten

In het Stichtingskosten overzicht is onder B. Bouwkosten te lezen wat de bouwkosten zijn die per planonderdeel zijn gerekend om het plan te realiseren.

- Landje
  Voor het landje is rekening gehouden met de aankoop van 10 robuuste seizoententen en het aanleggen van de benodigde infrastructuur (paadjes en toiletfaciliteit) om de tenten en het terrein te ontsluiten. Hiertoe zijn aannames gedaan en deze zullen in een

INVESTERING

O	**Aankoop & Overdracht**								Toelichting
	Aankoop landje, steiger, kantine, magazijn				1	post	€	1	
	Aankoop Hotel boot				1	post	€	200.000	
	Overdrachtsbelasting				10,4%	over aankoopbedrag	€	0	o.b.v. wet- en regelgeving
	Notaris				1	post	€	5.000	marktconform
						Subtotaal	€	205.001	
A	**Infrastructuur/ Terrein**								Toelichting
	Sloopkosten				1	post	€	10.000	
	Bouwrijp maken				1	post	€	5.000	o.b.v. wet- en regelgeving
	Terreininrichting				1	post	€	20.000	schatting o.b.v. ervaringsgetal
	Onvoorzien				10%	post	€	3.500	marktconform
						Subtotaal	€	38.500	
B	**Bouwkosten**			BVO	Bouwkosten / m2 BVO				
	LANDJE								
	Bunkers			200	€ -	per bvo	€	-	0% *Voor nu geen werkzaamheden bunkers*
	Tenten			10	€ *12.500*	stuk	€	125.000	5% *Inschatting*
	Infra			1	€ *35.000*	stuk	€	35.000	1,4% Ook een klein sanitaire ruimte
	STEIGER								
	Restauratie								*Uitgangspunt is dat restauratie is gedaan*
	Hotel Boot Aankoop			1		stuk	€	-	0% *Aanname: kunnen we een boot kopen vo*
	Transformatie Hotel Boot			1	€ 40.000	stuk	€	40.000	2%
	Transformatie Steiger			1	€ 15.000	stuk	€	15.000	1%
	KANTINE								
	Restauratie					*per bvo*	€	-	*0% Uitgangspunt is dat restauratie is gedaan*
	Verduurzaming			176	€ *500*	*per bvo*	€	88.000	*4% schatting o.b.v. ervaringsgetal*
	Transformatie			176	€ *400*	*per bvo*	€	70.400	*3% schatting o.b.v. ervaringsgetal*
	MAGAZIJN								
	Begane grond								
	Restauratie					*per bvo*	€	-	*0% Uitgangspunt is dat restauratie is gedaan*
	Verduurzaming								
	Horeca, Ruimte Verhuur, TRAP			640	€ *600*	*per bvo*	€	384.000	*16% Schatting o.b.v. ervaringsgetal i.r.t. progra*
	Winkel & Expo/ Ondersteunend			700	€ *225*	*per bvo*	€	157.500	*6% Schatting o.b.v. ervaringsgetal i.r.t. progra*
	Transformatie								
	Horeca, Ruimte Verhuur, TRAP			640	€ *500*	*per bvo*	€	320.000	*13% Schatting o.b.v. ervaringsgetal i.r.t. progra*
	Winkel & Expo/ Ondersteunend			700	€ *225*	*per bvo*	€	157.500	*6% Schatting o.b.v. ervaringsgetal i.r.t. progra*
	Hotelkamers	€ *1.000*	*per bvo*	8	€ *40.000*	*per hotelkamer*	€	320.000	*13% Daar waar hotelkamers, worden geen ko*
	Kelder								
	Restauratie					*per bvo*	€	-	*0% Uitgangspunt is dat restauratie is gedaan*
	Verduurzaming			1660	€ *225*	*per bvo*	€	373.500	*15% Schatting o.b.v. ervaringsgetal i.r.t. Progra*
	Transformatie			1660	€ *225*	*per bvo*	€	373.500	*15% Schatting o.b.v. ervaringsgetal i.r.t. Progra*
	TERRAS			300	€ *50*	*per bvo*	€	15.000	*1%*
						Subtotaal	€	2.474.400	100%
C	**Staartkosten**								
	Bouwplaatskosten				8%	over bwk	€	197.952	marktconform
	AK aannemer				5%	over bwk + bwpk	€	133.618	marktconform
	WR aannemer				4%	over bwk + bwpk + AK	€	112.239	marktconform
	CAR				0,50%	over bwk + bwpk + AK	€	14.591	marktconform
	Onvoorzien				10%	over bwk bwpk + AK + WR + CAR	€	293.280	marktconform
						Subtotaal	€	751.679	30% Marktconform = 30% van bouwkosten
D = B+C	**Aanneemkosten**								
	Landje					per bvo	€	208.605	6%
	Steiger					per bvo	€	71.708	2%
	Kantine	€	1.173			per bvo	€	206.519	6%
	Magazijn	€	819			per bvo	€	2.719.690	84%
	Terras					per bvo	€	19.557	1%
						Subtotaal	€	3.226.079	100%
E	**Bijkomende kosten**								
	Architect/constructeur				6%	over bwk + strtk	€	193.565	marktconform
	Overig advies/onderzoek				8%	over bwk + strtk	€	258.086	marktconform
	Aansluitkosten				0,8%	over bwk + strtk	€	25.809	marktconform
	Heffingen en leges				2,5%	over bwk + strtk	€	80.652	marktconform
	Verkoopkosten					over bwk + strtk	€	-	marktconform
	Onvoorzien				10%		€	55.811	marktconform
						Subtotaal	€	613.923	19% Marktconform = 20% van bouwkosten + s
F	**Algemene kosten**								
	Planontwikkeling tm BOPA				4%	over bwk + strtk + BK	€	153.600	marktconform
	Planontwikkeling realisatie				3%	over bwk + strtk + BK	€	115.200	marktconform
	Onvoorzien				10%		€	26.880	marktconform
						Subtotaal	€	295.680	9% Marktconform = 10% van bouwkosten + s
G	**Financierings kosten**								
	Financierings kosten				2%	over bwk + strtk	€	76.800	
	Onvoorzien				10%		€	7.680	
						Subtotaal	€	84.480	3%
H	**Winst en Risico**								
	Winst en Risico				5%	over bwk + strtk + bk + ak + fink	€	212.933	marktconform
						Subtotaal	€	212.933	7%
I	**Subsidies en fondsen**								
	Subsidies algemeen				0,0%	over bwk + strk (rest + verdu)	€	-	% van bouwkosten + staart (restauratie +
						Subtotaal	€	-	
J	**TOTALE INVESTERING**						**€**	**4.676.597**	

volgend stadium door een ondernemer moeten worden gevalideerd. Het is goed denkbaar dat op het landje ook een pluktuin komt en dat er feesten en partijen worden georganiseerd waarbij wellicht een grote tent op het landje wordt neergezet. Het is aan een toekomstige ondernemer om hier verder invulling aan te geven en de kosten en opbrengsten van deze functies zijn dan ook buiten de basis businesscase gehouden.

- Steiger
  Voor de steiger is rekening gehouden met de aanschaf van een boot waar hotelkamers in zullen worden gebouwd. Hoewel het uitgangspunt is dat de steiger door de provincie zelf zal worden gerestaureerd, is een beperkte post van 15K euro aan bouw-kosten opgenomen om de steiger voor het beoogde gebruik te transformeren.

- Kantine
  We zijn voor het kantinegebouw uitgegaan van een verduurzamingsniveau dat past bij een woning. Het gebouw zal moeten worden geïsoleerd en de bestaande installaties zullen moeten worden vervangen. Voor nu is voor de verduurzaming een bedrag van €500,- per m²/ bvo gereserveerd.

  Naast de verduurzamingsmaatregelen zijn we voor de transformatiewerkzaamheden uitgegaan van een casco+ oplevering die rekening houdt met o.a. het plaatsen van de benodigde binnenwanden, plafonds en vloeren, het vervangen/ aanbrengen van het sanitair. Voor de transformatiewerkzaamheden is een bedrag van €400,- per m²/ bvo gereserveerd.
  Bovenstaande kale bouwkosten per m²/ bvo zijn inschattingen gebaseerd op ervaring met soortgelijke projecten. Echter, in een later stadium zullen deze inschattingen moeten worden gevalideerd op basis van een grondige inspectie en verder uitgewerkte transformatieplannen.

- Mijnenmagazijn
  Voor de verduurzaming hebben we rekening gehouden met het aanbrengen van een zekere mate van isolatie en het aanbrengen van een basis-installatie. Voor de transformatie houden we rekening met

o.a. het plaatsen van benodigde binnenwanden, eventuele plafonds en vloeren en het vervangen/ aanbrengen van het sanitair.

Hierbij is voor zowel de verduurzaming als de transformatie van het Mijnenmagazijn een onderscheid gemaakt in het kostenniveau van de benodigde werkzaamheden op de begane grond en de kelder. Daarnaast hebben we rekening gehouden met de verschillende functies die nu eenmaal een verschillend niveau van verduurzaming en transformatie vereisen. In het model valt te lezen dat de kosten voor verduurzaming en transformatie op het meer publieke begane grondniveau een stuk hoger liggen dan in de kelder. Daarnaast zijn de verduurzamings- en transformatiekosten voor de horeca en vergaderruimten een stuk hoger gezet dan ruimten die een meer rauwe afwerking en klimatisering nodig hebben zoals bijvoorbeeld de expositieruimte en de winkel. De beoogde expositieruimten betreffen geen hoog geklimatiseerde museale ruimten en de te exposeren stukken zullen hier ook op moeten worden uitgezocht. Voor de hotelkamers zijn we in het model uitgegaan van kant en klare hotelkamer-units die op de begane grond vloer zullen worden geplaatst.

Voor nu hebben we gewerkt met een op ervaring gebaseerde inschatting voor de bouwkosten per m²/ bvo. De uiteindelijke ondernemer zal voor het gehele gebouw een verduurzaming en transformatie strategie en visie moeten opzetten. Zo zal er bijvoorbeeld moeten worden bepaald of er met box-in-box-ruimten wordt gewerkt of dat het klimaat in de verschillende delen van het gebouw op een andere manier wordt geregeld.

- Terras
  Het is voor te stellen dat er in dit scenario in de buitenruimte verschillende plekken komen waar zitjes zijn en waar het publiek iets kan eten en drinken. Voor het rekenmodel is voor nu in dit scenario rekening gehouden met een terras van ongeveer 300m². Om het terras te realiseren hebben we een post van 50 euro per m² aan kale bouwkosten gereserveerd.

In totaal worden de aanneemkosten (kale bouwkosten & bouwstaart) geraamd op ca. € 3,2mln. De staartkosten zijn hierbij berekend op basis van marktconforme opslagen inclusief een post onvoorzien van 10%.

Bijkomende Kosten, Algemene Kosten, Winst & Risico, Rente & Financieringskosten
In de Stichtingskostenraming zijn op basis van ervaringsgetallen de bijkomende kosten, de algemene kosten en de kosten voor winst & risico en rente & financiering in kaart gebracht. Hierbij is steeds een post onvoorzien van 10% opgenomen. Er is daarnaast een percentage Winst & Risico van 5% opgenomen wat voor deze fase realistisch is.

Subsidies
Een belangrijk uitgangspunt van dit haalbaarheidsonderzoek is dat de restauratie van de verschillende planonderdelen door de gemeente en/of provincie wordt uitgevoerd, voorafgaand aan het in de markt zetten van het project. Hoewel de restauratiekosten van het Rijksmonumentale Mijnenmagazijncomplex deels subsidiabel zijn – voor het in gemeentelijk bezit zijnde Mijnenmagazijn en de kantine bijvoorbeeld via een restauratiesubsidie van de provincie Zeeland of de regeling voor grote restauraties – geldt dit in veel mindere mate voor de kosten van verduurzaming en transformatie.

Om deze reden is in dit haalbaarheidsonderzoek geen afzonderlijke post voor subsidies opgenomen. Dit betreft een conservatieve benadering. Nader onderzoek naar mogelijke subsidieregelingen, met name op het gebied van verduurzaming, kan uitwijzen of aanvullende financiële voordelen kunnen worden gerealiseerd.

Naast subsidies zijn er voor het Rijksmonumentale complex ook mogelijkheden om de verduurzamingskosten op een gunstige manier te financieren via een laagrentende lening die bij het Nationaal Restauratie Fonds (NRF) kan worden afgesloten. De rente op een dergelijke monumentenlening ligt aanzienlijk lager dan de rente op marktconforme financiering bij reguliere banken. Dit kan leiden tot lagere jaarlijkse financieringslasten binnen de exploitatie. Hierdoor ontstaat er voor een ondernemer financiële ruimte, waardoor deze in staat kan zijn een hogere aankoopprijs voor het complex te betalen.

Totale Stichtingskosten
De totale geraamde Stichtingskosten voor realisatie van dit plan exclusief restauratiekosten schatten we in op ca. €4,7 mln.

7.2.2 Opbrengsten

Aan de opbrengstzijde is per plan onderdeel en per functie steeds gekeken naar een marktconforme huurprijs per jaar. Hiernaast is ook per functie een marktconform Bruto Aanvangsrendement (BAR) bepaald zodat de jaarlijkse huurprijs kan worden vertaald in een waarde van het gebouw na transformatie.

De huurprijs is in het geval van bijvoorbeeld de functies wonen, horeca en winkel gebaseerd op een huurprijs per m² verhuurbaar vloeroppervlak (VVO). In het geval van de tenten op het landje en de hotelkamers op de boot en in het Mijnenmagazijn, is de huurprijs gebaseerd op het aantal kamers, de kamerprijs per nacht (excl. btw), de bezettingsgraad en een zogenoemde vastgoed component (het deel van de omzet dat een ondernemer redelijkerwijs aan huur zou kunnen betalen).

In het onderstaande huuropbrengsten en waarde overzicht zijn de huren, de Bruto Aanvangsrendementen (BAR) en Waarden voor de verschillende plan onderdelen af te lezen.

De huurprijzen per m² VVO als ook de kamerprijzen per nacht zijn een inschatting gebaseerd op ervaring in soortgelijke projecten en de lokale markt in Veere. Deze aannamen zullen in de volgende fase moeten worden gevalideerd.

Gebaseerd op de huidige aannamen wordt de opbrengstpotentie van het totale programma van dit scenario geraamd op ca. €375k per jaar. Aan de hand van de verschillende BARren komt de waarde van het projecten na transformatie hiermee uit op circa €4,9mln.

OPBRENGSTEN

Huuropbrengsten

	m2 VVO	Aantal	Huurprijs / m2 VVO / jaar excl. BTW	Huurprijs/ Ruimte/ nacht /dag excl. BTW	Totale Huurprijs/ jaar excl. BTW	BAR	Waarde
LANDJE							
Tenten		10		€ 107	€ 26.143	9,0%	€ 290.481
Bunkers		2			€ -	9,0%	€ -
STEIGER							
Hotel Boot		6		€ 164	€ 26.866	9,0%	€ 298.511
KANTINE							
Kelder: woning	79		€ 165	€ -	€ 13.068	6,0%	€ 217.800
Begane grond: woning	79		€ 165	€ -	€ 13.068	6,0%	€ 217.800
MAGAZIJN							
Begane grond							
Horeca	432		€ 150		€ 64.800	7,5%	€ 864.000
Winkel	342		€ 150		€ 51.300	7,5%	€ 684.000
Hotel Kamers	288	8	*€ 124*	€ 164	€ 35.821	7,5%	€ 477.617
Ruimte verhuur	144	2	*€ 101*	€ 800	€ 14.600	7,5%	€ 194.667
Expo/ Ondersteunend/ Worksh	144	0	€ 100		€ 14.400	7,5%	€ 192.000
TRAP	0	0	€ -		€ -	7,5%	€ -
Kelder							
Expo/ Ondersteunend/ Worksh	1494	0	€ 70		€ 104.580	8,0%	€ 1.307.250
TERRAS	300		€ 30		€ 9.000	7,5%	€ 120.000
TOTALE WAARDE					**€ 373.646**		**€ 4.864.125**

7.2.3 Resultaat

Het resultaat van Scenario 1: Ontdekken en Ontspannen is berekend door de totale stichtingskosten van €4,7 miljoen van de totale opbrengsten van €4,9 miljoen af te trekken. Daarmee lijkt het resultaat van dit scenario op basis van de huidige uitgangspunten (licht) positief.

RESULTAAT

Totale Investering	€	4.676.597
Totale Waarde	€	4.864.125
RESIDUELE WAARDE	**€**	**187.528**

7.2.3.1 Resultaat per onderdeel

Hieronder zijn allereerst de stichtingskosten per planonderdeel in kaart gebracht. Vervolgens zijn ook de waarde en het resultaat per planonderdeel in kaart gebracht. Op deze manier is te zien hoe de verschillende planonderdelen aan het totale plan bijdragen.

				Scenario 1 - Ontdekken en Ontpannen	
IV	**SAMENVATTING / ONDERDEEL**				
I	**TOTAAL STICHTINGSKOSTEN / ONDERDEEL**				
	LANDJE			€ 289.466	
	STEIGER	*Alle kosten van aankoop boot op steiger*		€ 299.504	
	KANTINE			€ 286.572	
	MAGAZIJN			€ 3.773.917	
	TERRAS			€ 27.137	
			TOTAAL STICHTINGSKOSTEN	**€ 4.676.597**	excl. btw
II	**TOTAAL WAARDE / ONDERDEEL**			**Waarde**	
	LANDJE			€ 290.481	
	STEIGER			€ 298.511	
	KANTINE			€ 435.600	
	MAGAZIJN			€ 3.719.534	
	TERRAS			€ 120.000	
			TOTAAL WAARDE	**€ 4.864.125**	excl. btw
III	**TOTAAL RESULTAAT / ONDERDEEL**			**Waarde**	
	LANDJE			€ 1.014	
	STEIGER			€ 993-	
	KANTINE			€ 149.028	
	MAGAZIJN			€ 54.383-	
	TERRAS			€ 92.863	
			TOTAAL RESULTAAT	**€ 187.528**	excl. btw

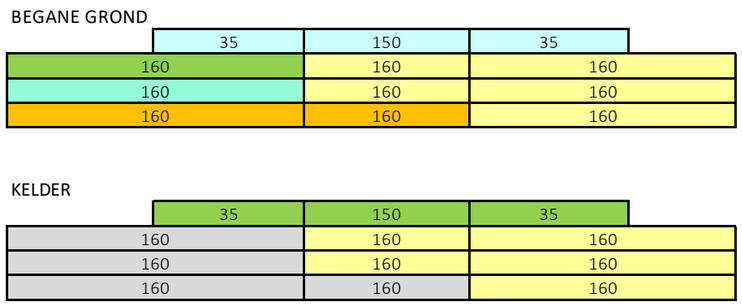
7.3 Financiële haalbaarheid scenario 2: Maken, leren & werken

Hieronder staat het basisprogramma per plan onderdeel afgebeeld in m²s bruto en verhuurbaar vloeroppervlak.

Onderdeel	BVO	VVO	Aantal kamers/ ruimten	BVO/VVO
LANDJE	12969			
STEIGER	nvt			
KANTINE	176	158		90%
Kelder: woning	*88*	*79*		
Begane grond: woning	*88*	*79*		
MAGAZIJN	3320	2988		90%
Begane grond				*90%*
Horeca	*320*	*288*		
Winkel	*160*	*144*		
Workshop	*160*	*144*		
Werkplaats	*800*	*720*		
Kantoor	*220*	*198*		
Totaal	*1660*	*1494*		
Kelder				*90%*
Workshop	*220*	*198*		
Werkplaats	*800*	*720*		
Parkeren	*640*	*576*		
Totaal	*1660*	*1494*		
TERRAS	200	200		*100%*

Basisprogramma per planonderdeel.

Hieronder staan de functionele vlekkenplannen voor de eerste- en kelderverdieping van het Mijnenmagazijn afgebeeld. De kleuren komen overeen met de kleuren in de bovenstaande programma tabel.



Functioneel vlekkenplan Mijnenmagazijn scenario 2.

7.3.1 Kosten

Als in de introductie van dit hoofdstuk vermeld, is het uitgangspunt dat de benodigde restauratiewerkzaamheden voor de steiger, de kantine en het Mijnenmagazijn door de provincie en de gemeente worden uitgevoerd en bekostigd. Er zijn dan ook geen kosten voor restauratie-werkzaamheden in het rekenmodel meegenomen.

Overzicht

Hieronder is het overzicht van de Stichtingskosten van Scenario 2: Maken, Leren & Werken weergegeven.

Aanneemkosten

In het Stichtingskosten overzicht is onder B. Bouwkosten te lezen wat de bouwkosten zijn die per plan onderdeel zijn gerekend om plan te realiseren.

- Landje
  Geen programma en dus geen kosten omdat 't Landje niet wordt meeverkocht.

- Steiger
  Hoewel het uitgangspunt is dat de steiger door de provincie zelf zal worden gerestaureerd en de steiger in dit scenario geen direct gebruik heeft, is een beperkte post van 10K euro aan kale bouw-kosten opgenomen om de steiger in het concept mee te laten doen.

- Kantine
  We zijn voor het kantinegebouw uitgegaan van een verduurzamingsniveau dat past bij een woning. Het gebouw zal moeten worden geïsoleerd en de bestaande installaties zullen moeten worden vervangen. Voor nu is voor de verduurzaming een bedrag van €500,- per m²/ bvo gereserveerd.

  Voor de transformatiewerkzaamheden zijn we uitgegaan van een casco+ oplevering die rekening houdt met o.a. het plaatsen van de benodigde binnenwanden, plafonds en vloeren, het vervangen/ aanbrengen van het sanitair. Voor de transformatiewerkzaamheden is een bedrag van €400,- per m²/ bvo gereserveerd.

Bovenstaande kale bouwkosten per m²/ bvo zijn inschattingen gebaseerd op ervaring met soortgelijke projecten. Echter, in een later stadium zullen deze inschattingen moeten worden gevalideerd op basis van een grondige inspectie en verder uitgewerkte transformatieplannen.

- Magazijn
  Ervan uitgaande dat het casco van het Mijnenmagazijn door de gemeente zal worden gerestaureerd gaan we in het rekenmodel uit van een casco+ oplevering. Dat betekent dat we voor de verduurza-ming rekening houden met het aanbrengen van een zekere mate van isolatie en het aanbrengen van een basis installatie. Voor de trans-formatie houden we rekening met o.a. het plaatsen van benodigde binnenwanden, eventuele plafonds en vloeren en het vervangen/ aanbrengen van het sanitair.

  Hierbij is voor zowel de verduurzaming als de transformatie van het Mijnenmagazijn een onderscheid gemaakt in het kostenniveau van de benodigde werkzaamheden voor de verschillende functies die nu eenmaal een verschillend niveau van verduurzaming en trans-formatie vereisen. In het model valt te lezen dat de kosten voor verduurzaming en transformatie voor de horeca, kantoorplekken en workshop ruimten een stuk hoger gezet dan ruimten die een meer rauwe afwerking en klimatisering nodig hebben zoals de werk-plaatsen, de parkeerruimten en de winkel.

  Voor nu hebben we gewerkt met een op ervaring gebaseerde inschatting voor de bouwkosten per m²/ bvo. De uiteindelijke ondernemer zal voor het gehele gebouw een verduurzamings- en transformatie-strategie en visie moeten opzetten. Zo zal er bijvoor-beeld moeten worden bepaald of er met box-in-box-ruimten wordt gewerkt of dat het klimaat in de verschillende delen van het gebouw op een andere manier wordt geregeld.

- Terras
  Voor het rekenmodel is voor nu in dit scenario rekening gehouden met een terras van ongeveer 200m². Omdat we verwachten dat dit scenario minder publiek aan zal trekken dan Scenario 1, is dit terras circa 100m² kleiner dan het terras in Scenario 1. Om het terras te

INVESTERING

O	**Aankoop & Overdracht**								Toelichting
	Aankoop landje, steiger, kantine, magazijn			1	post	€	1		
	Aankoop Hotel boot			1	post				
	Overdrachtsbelasting			10,4%	over aankoopbedrag	€	0		o.b.v. wet- en regelgeving
	Notaris			1	post	€	5.000		marktconform
					Subtotaal	€	5.001		
A	**Infrastructuur/ Terrein**								Toelichting
	Sloopkosten			1	post	€	10.000		
	Bouwrijp maken			1	post	€	5.000		o.b.v. wet- en regelgeving
	Terreininrichting			1	post	€	20.000		schatting o.b.v. ervaringsgetal
	Onvoorzien			10%	post	€	3.500		marktconform
					Subtotaal	€	38.500		
B	**Bouwkosten**	BVO	Bouwkosten / m2 BVO						
	LANDJE								
	Bunkers	200	€ -		per bvo	€	-	0%	*Is de staat van de bunkers bekend?*
	Tenten	0	€ 12.500		stuk	€	-	0%	*Inschatting*
	Infra	0	€ 10.000		stuk	€	-	0,0%	
	STEIGER								
	Restauratie								*Uitgangspunt is dat restauratie is gedaan*
	Hotel Boot Aankoop	0			stuk	€	-	0%	
	Transformatie Hotel Boot	0			stuk	€	-	0%	
	Transformatie Steiger	1	€ 10.000		stuk	€	10.000	1%	
	KANTINE								
	Restauratie				*per bvo*	€	-	*0%*	*Uitgangspunt is dat restauratie is gedaan*
	Verduurzaming	176	€ 500		*per bvo*	€	88.000	*6%*	*schatting o.b.v. ervaringsgetal*
	Transformatie	176	€ 400		*per bvo*	€	70.400	*4%*	*schatting o.b.v. ervaringsgetal*
	MAGAZIJN								
	Begane grond								
	Restauratie				*per bvo*	€	-	*0%*	*Uitgangspunt is dat restauratie is gedaan*
	Verduurzaming					€	-	*0%*	
	Horeca, Workshop, Kantoor	700	€ 500		*per bvo*	€	350.000	*22%*	*Schatting o.b.v. ervaringsgetal i.r.t. progra*
	Winkel & Werkplaats	960	€ 150		*per bvo*	€	144.000	*9%*	*Schatting o.b.v. ervaringsgetal i.r.t. progra*
	Transformatie					€	-	*0%*	
	Horeca, Workshop, Kantoor	700	€ 400		*per bvo*	€	280.000	*18%*	*Schatting o.b.v. ervaringsgetal i.r.t. progra*
	Winkel & Werkplaats	960	€ 150		*per bvo*	€	144.000	*9%*	*Schatting o.b.v. ervaringsgetal i.r.t. progra*
	Hotelkamers	0	€ 40.000			€	-	*0%*	
	Kelder								
	Restauratie				*per bvo*	€	-	*0%*	*Uitgangspunt is dat restauratie is gedaan*
	Verduurzaming	1660	€ 150		*per bvo*	€	249.000	*16%*	*Uitgangspunt is dat Kelder lagere Transfo*
	Transformatie	1660	€ 150		*per bvo*	€	249.000	*16%*	*Uitgangspunt is dat Kelder lagere verduu*
	TERRAS	200	€ 50		*per bvo*	€	10.000	*1%*	
					Subtotaal	€	1.594.400	100%	
C	**Staartkosten**								
	Bouwplaatskosten			8%	over bwk	€	127.552		marktconform
	AK aannemer			5%	over bwk + bwpk	€	86.098		marktconform
	WR aannemer			4%	over bwk + bwpk + AK	€	72.322		marktconform
	CAR			0,50%	over bwk + bwpk + AK	€	9.402		marktconform
	Onvoorzien			10%	over bwk bwpk + AK + WR + CAR	€	188.977		marktconform
					Subtotaal	€	484.351	30%	Marktconform = 30% van bouwkosten
D = B+C	**Aanneemkosten**								
	Landje				per bvo	€	-	0%	
	Steiger				per bvo	€	13.038	1%	
	Kantine	€	1.173		per bvo	€	206.519	10%	
	Magazijn	€	556		per bvo	€	1.846.156	89%	
	Terras				per bvo	€	13.038	1%	
					Subtotaal	€	2.078.751	100%	
E	**Bijkomende kosten**								
	Architect/constructeur			6%	over bwk + strtk	€	124.725		marktconform
	Overig advies/onderzoek			8%	over bwk + strtk	€	166.300		marktconform
	Aansluitkosten			0,8%	over bwk + strtk	€	16.630		marktconform
	Heffingen en leges			2,5%	over bwk + strtk	€	51.969		marktconform
	Verkoopkosten				over bwk + strtk	€	-		marktconform
	Onvoorzien			10%		€	35.962		marktconform
					Subtotaal	€	395.586	19%	Marktconform = 20% van bouwkosten + s
F	**Algemene kosten**								
	Planontwikkeling tm BOPA			4%	over bwk + strtk + BK	€	98.973		marktconform
	Planontwikkeling realisatie			3%	over bwk + strtk + BK	€	74.230		marktconform
	Onvoorzien			10%		€	17.320		marktconform
					Subtotaal	€	190.524	9%	Marktconform = 10% van bouwkosten + s
G	**Financierings kosten**								
	Financierings kosten			2%	over bwk + strtk	€	49.487		
	Onvoorzien			10%		€	4.949		
					Subtotaal	€	54.435	3%	
H	**Winst en Risico**								
	Winst en Risico			5%	over bwk + strtk + bk + ak + fink	€	137.890		marktconform
					Subtotaal	€	137.890	7%	
I	**Subsidies en fondsen**								
	Subsidies algemeen			0,0%	over bwk + strk (rest + verdu)	€	-		% van bouwkosten + staart (restauratie +
					Subtotaal	€	-		
J	**TOTALE INVESTERING**					**€**	**2.900.687**		

realiseren hebben we een post van 50 euro per m² aan kale bouwkosten gereserveerd.

In totaal worden de Aanneemkosten (kale bouwkosten & bouwstaart) geraamd op ca. €2,1 mln. De staartkosten zijn hierbij berekend op basis van marktconforme opslagen inclusief een post onvoorzien van 10%.

Bijkomende Kosten, Algemene Kosten, Winst & Risico, Rente & Financieringskosten

In de Stichtingskostenraming zijn op basis van ervaringsgetallen de bijkomende kosten, de algemene kosten en de kosten voor winst & risico en rente & financiering in kaart gebracht. Hierbij is steeds een post onvoorzien van 10% opgenomen. Er is daarnaast een percentage Winst & Risico van 5% opgenomen wat voor deze fase realistisch is.

Subsidies

Net als voor scenario 1 is voor dit scenario voor een conservatieve benadering gekozen en is geen rekening gehouden met subsidies omdat de subsidiabele restauratie van de verschillende planonderdelen door de gemeente en/of provincie wordt uitgevoerd, voorafgaand aan het in de markt zetten van het project.

Ook voor dit scenario geldt dat nader onderzoek naar mogelijke subsidieregelingen, met name op het gebied van verduurzaming, kan uitwijzen of aanvullende financiële voordelen kunnen worden gerealiseerd.

Ook geldt voor dit scenario weer dat er naast subsidies voor het Rijksmonumentale complex ook mogelijkheden zijn om de verduurzamingskosten op een gunstige manier te financieren via een laagrentende lening die bij het Nationaal Restauratie Fonds (NRF) kan worden afgesloten. De rente op een dergelijke monumentenlening ligt aanzienlijk lager dan de rente op marktconforme financiering bij reguliere banken. Dit kan leiden tot lagere jaarlijkse financieringslasten binnen de exploitatie. Hierdoor ontstaat er voor een ondernemer financiële ruimte, waardoor deze in staat kan zijn een hogere aankoopprijs voor het complex te betalen.

Totale Stichtingskosten

De totale geraamde Stichtingskosten voor realisatie van dit plan exclusief restauratiekosten schatten we in op ca. €2.9 mln.

7.3.2 Opbrengsten

Aan de opbrengstzijde is per plan onderdeel en per functie steeds gekeken naar een marktconforme huurprijs per jaar. Hiernaast is ook per functie een marktconform Bruto Aanvangsrendement (BAR) bepaald zodat de jaarlijkse huurprijs kan worden vertaald in een waarde van het gebouw na transformatie.

Voor de verschillende functies in dit scenario is de huurprijs gebaseerd op een prijs per m² verhuurbaar vloeroppervlak (VVO).

In het onderstaande huuropbrengsten- en waarde-overzicht zijn de huren, de Bruto Aanvangsrendementen (BAR) en waarden voor de verschillende plan onderdelen af te lezen.

OPBRENGSTEN

Huuropbrengsten

	m2 VVO	Aantal	Huurprijs / m2 VVO / jaar excl. BTW	Huurprijs/ Ruimte/ nacht /dag excl. BTW	Totale Huurprijs/ jaar excl. BTW	BAR	Waarde
LANDJE							
STEIGER							
KANTINE							
Kelder: woning	79		€ 160		€ 12.672	6,0%	€ 211.200
Begane grond: woning	79		€ 160		€ 12.672	6,0%	€ 211.200
MAGAZIJN							
Begane grond							
Horeca	288		€ 140		€ 40.320	7,5%	€ 537.600
Winkel	144		€ 140		€ 20.160	7,5%	€ 268.800
Workshop	144		€ 90		€ 12.960	7,5%	€ 172.800
TRAP							
Werkplaats	720		€ 60		€ 43.200	7,5%	€ 576.000
Kantoor	198		€ 110		€ 21.780	7,5%	€ 290.400
Kelder							
Workshop	198		€ 60		€ 11.880	8,0%	€ 148.500
Werkplaats	720		€ 50		€ 36.000	8,0%	€ 450.000
Parkeren	576		€ 15		€ 8.640	7,5%	€ 115.200
TERRAS	200		€ 30		€ 6.000	7,5%	€ 80.000
TOTALE WAARDE					**€ 226.284**		**€ 3.061.700**

De huurprijzen per m² VVO zijn een inschatting gebaseerd op ervaring in soortgelijke projecten en de lokale markt in Veere. Deze aannamen zullen in de volgende fase moeten worden gevalideerd.

Gebaseerd op de huidige aannamen wordt de opbrengstpotentie van het totale programma van dit scenario geraamd op ca. €226k per jaar. Aan de hand van de verschillende BARren komt de waarde van het project na transformatie uit op circa €3mln.

7.3.3 Resultaat

Het resultaat van Scenario 2: Maken, Leren, Werken is berekend door de totale stichtingskosten van €2,8 miljoen van de totale opbrengsten van €3 miljoen af te trekken. Ervan uitgaande dat de restauratie opgave van de steiger, het kantine gebouw en het Mijnenmagazijn door de provincie en de gemeente wordt uitgevoerd en bekostigd, lijkt het resultaat van dit scenario op basis van de huidige uitgangspunten (licht) positief.

RESULTAAT

Totale Investering	€	2.900.687
Totale Waarde	€	3.061.700
RESIDUELE WAARDE	**€**	**161.013**

7.3.3.1 Resultaat per onderdeel

Hieronder zijn allereerst de stichtingskosten per plan onderdeel in kaart gebracht. Vervolgens zijn ook de waarde en het resultaat per plan onderdeel in kaart gebracht. Op deze manier is te zien hoe de verschillende planonderdelen aan het totale plan bijdragen.

				Scenario 2 - Maken, Leren, Werken	
IV	**SAMENVATTING / ONDERDEEL**				
I	**TOTAAL STICHTINGSKOSTEN / ONDERDEEL**				
	LANDJE			€ -	
	STEIGER	*Alle kosten van aankoop boot op steiger*		€ 18.193	
	KANTINE			€ 288.177	
	MAGAZIJN			€ 2.576.125	
	TERRAS			€ 18.193	
			TOTAAL STICHTINGSKOSTEN	**€ 2.900.687**	excl. btw
II	**TOTAAL WAARDE / ONDERDEEL**				
	LANDJE			€ -	
	STEIGER			€ -	
	KANTINE			€ 422.400	
	MAGAZIJN			€ 2.559.300	
	TERRAS			€ 80.000	
			TOTAAL WAARDE	**€ 3.061.700**	excl. btw
III	**TOTAAL RESULTAAT / ONDERDEEL**				
	LANDJE			€ -	
	STEIGER			€ 18.193-	
	KANTINE			€ 134.223	
	MAGAZIJN			€ 16.825-	
	TERRAS			€ 61.807	
			TOTAAL RESULTAAT	**€ 161.013**	excl. btw

In het bovenstaande overzicht wordt duidelijk dat het landje in dit scenario niet wordt verkocht en niet wordt gebruikt.

7.4 Vergelijking scenario's

Er zijn twee sterk uiteenlopende programmatische scenario's opgezet en doorgerekend.

- Scenario 1: Het Magazijn - Ontdekken & ontspannen
- Scenario 2: De Werfplaats - Maken, leren & werken

Op basis van enerzijds de benodigde stichtingskosten om de scenario's te realiseren en anderzijds de toekomstige waarde van de scenario's na realisatie, is voor beide scenario's de residuele waarde bepaald. Hiernaast is de samenvatting van de beide scenario's afgebeeld zodat de scenario's met elkaar kunnen worden vergeleken.

Uit dit overzicht blijkt dat beide scenario's een (ligt) positief resultaat kennen.

Scenario 1 behoeft een totale investering van circa 4,7mln euro en heeft een potentiële waarde na transformatie van circa 4,9mln euro. Door de benodigde investering van de potentiële waarde af te trekken komt de residuele waarde van dit scenario uit op circa 190K euro. Dit scenario lijkt dus financieel haalbaar en een marktpartij zal een aankoopbedrag kunnen bieden.

Scenario 2 behoeft een totale investering van circa 2,9mln euro en heeft een potentiële waarde na transformatie van circa 3,1mln euro. Door de benodigde investering van de potentiële waarde af te trekken komt de residuele waarde van dit scenario uit op circa 160K euro. Dit scenario lijkt dus financieel haalbaar en een marktpartij zal een aankoopbedrag kunnen bieden.

					Scenario 1 - Ontdekken en Ontpannen				Scenario 2 - Maken, Leren, Werken			
I KOSTEN												
Aankoop & Overdracht					€ 205.001				€ 5.001			
Aankoop landje, steiger, kantine, magazijn					€ 1				€ 1			
Aankoop Hotel boot					€ 200.000				€ -			
Overdrachtsbelasting					€ 0				€ 0			
Notaris					€ 5.000				€ 5.000			
Infrastructuur/ Terrein					€ 38.500				€ 38.500			
Aanneemkosten					€ 3.226.079	% van geheel			€ 2.078.751	% van geheel		
Landje					€ 208.605	6%			€ 13.038	1%	per m2 BVO	
Steiger					€ 71.708	2%	per m2 BVO		€ 13.038	1%	per m2 BVO	
Kantine					€ 206.519	6%	€ 1.173		€ 206.519	10%	€ 1.173	
Magazijn					€ 2.719.690	84%	€ 819		€ 1.846.156	89%	€ 556	
Terras					€ 19.557	1%			€ 13.038	1%		
Bijkomende kosten					€ 613.923				€ 395.586			
Algemene kosten					€ 295.680				€ 190.524			
Financierings kosten					€ 84.480				€ 54.435			
Winst en Risico					€ 212.933				€ 137.890			
Subsidies en fondsen					€ -				€ -			
		TOTAAL STICHTINGSKOSTEN			**€ 4.676.597**	excl. btw			**€ 2.900.687**	excl. btw		
II OPBRENGSTEN/ WAARDE NA TRANSFORMATIE												
Huuropbrengsten												
	Huurprijs / m2 VVO / jaar excl. btw	**Huurprijs/ nacht OF dagdeel excl. btw**	**BAR**		**Waarde**	**Huuropbrengsten / jaar**	**m2 VVO OF Aantal Units**		**Waarde**	**Huuropbrengsten / jaar**	**m2 VVO OF Aantal Units**	
LANDJE					€ 290.481	€ 26.143			€ -	€ -		
Tenten	€ -	€ 107	9,00%		€ 290.481	€ 26.143	10		€ -	€ -	0	
Bunkers	€ -	€ -	9,00%		€ -	€ -	2		€ -	€ -	2	
Overig	€ -	€ -	9,00%		€ -	€ -	0		€ -	€ -	0	
STEIGER					€ 298.511	€ 26.866			€ -	€ -		
Hotel Boot	€ -	€ 164	9,00%		€ 298.511	€ 26.866	6		€ -	€ -		
KANTINE					€ 435.600	€ 26.136			€ 422.400	€ 25.344		
Kelder: woning	€ 165	€ -	6,00%		€ 217.800	€ 13.068	79		€ 211.200	€ 12.672	79	
Begane grond: woning	€ 165	€ -	6,00%		€ 217.800	€ 13.068	79		€ 211.200	€ 12.672	79	
MAGAZIJN					€ 3.719.534	€ 285.501			€ 2.559.300	€ 194.940		
Begane grond												
Horeca	€ 150		7,50%		€ 864.000	€ 64.800	432		€ 537.600	€ 40.320	288	
Winkel	€ 150		7,50%		€ 684.000	€ 51.300	342		€ 268.800	€ 20.160	144	
Hotel Kamers		€ 164	7,50%		€ 477.617	€ 35.821	8		€ -	€ -	0	
Ruimte verhuur		€ 800	7,50%		€ 194.667	€ 14.600	2		€ -	€ -	0	
Expo/ Ondersteunend/ Workshop	€ 100		7,50%		€ 192.000	€ 14.400	144		€ 172.800	€ 12.960	144	
TRAP	€ -		7,50%		€ -	€ -	0		€ -	€ -	0	
Werkplaats	€ 60		7,50%						€ 576.000	€ 43.200	720	
Kantoor	€ 110		7,50%						€ 290.400	€ 21.780	198	
Kelder												
Horeca (ondersteunend)	€ -		7,50%		€ -	€ -	0		€ -	€ -	0	
Winkel	€ -		7,50%		€ -	€ -	0		€ -	€ -	0	
Hotel Kamers	€ -	€ -	7,50%		€ -	€ -	0		€ -	€ -	0	
Ruimte verhuur	€ -	€ -	7,50%		€ -	€ -	0		€ -	€ -	0	
Expo/ Ondersteunend/ Workshop	€ 70		8,00%		€ 1.307.250	€ 104.580	1.494		€ 148.500	€ 11.880	198	
Werkplaats	€ 50		8,00%						€ 450.000	€ 36.000	720	
Parkeren	€ 15		7,50%						€ 115.200	€ 8.640	576	
TERRAS	€ 30		7,50%		€ 120.000	€ 9.000	300		€ 80.000	€ 6.000	200	
				TOTAAL WAARDE na Transformatie	**€ 4.864.125**	**€ 373.646**	excl. btw		**€ 3.061.700**	**€ 226.284**	excl. btw	
III RESULTAAT (OPBRENGSTEN - KOSTEN)												
II Totaal Waarde na transformatie (excl. Btw)					€ 4.864.125				€ 3.061.700			
I Totaal Stichtingskosten (excl. Btw)					€ 4.676.597				€ 2.900.687			
				RESIDUELE WAARDE (Waarde na transformatie - Stichtingskosten)	**€ 187.528**	4%			**€ 161.013**	5%		
VERKOOP WAARDE					**Positief**				**Positief**			

Hoofdstuk 08

Conclusies & aanbevelingen

8.1 Conclusies

Twee uiteenlopende onderzoeksscenario's
In dit haalbaarheidsonderzoek is op basis van bestuurlijke- en beleidskaders, analyse van de planonderdelen en het gebied en de input vanuit de brainstorm met gemeente, provincie en RCE, een brede verkenning gestart naar herbestemmingsmogelijkheden van de verschillende onderdelen van het Mijnenmagazijncomplex. Uit deze verkenning zijn meerdere scenario's voortgekomen en vervolgens is samen met de gemeente en de provincie een keuze gemaakt om twee scenario's financieel en ruimtelijk uit te werken.

In Scenario 1 wordt het Mijnenmagazijncomplex ontwikkeld tot een multifunctionele plek waar ontdekken en ontspannen centraal staan, met een hotel, restaurant en diverse recreatieve en culturele activiteiten voor verschillende doelgroepen. De invulling omvat onder meer luxe tenten op het landje, hotelkamers in een boot en in het Mijnenmagazijn, en flexibele ruimtes voor horeca, exposities en evenementen, waarbij een toekomstige ondernemer het concept verder kan uitbreiden

Scenario 2 richt zich op het Mijnenmagazijn als een plek voor maken, leren en werken, met werkplaatsen, maritieme winkel, workshops en ondersteunende horeca. Het geheel heeft een robuust en meer naar binnen gekeerd karakter. Anders dan in Scenario 1 is in dit scenario geen programma voor het landje meegenomen en is er in het Mijnenmagazijn zelf ruimte voor parkeren opgenomen.

Bij beide scenario ligt een kans om het Mijnenmagazijncomplex een onderscheidende en eigentijdse invulling te geven die het stadje Veere een impuls kunnen geven. Daarbij is het eerste scenario extrovert en aantrekkelijk voor een breed publiek. Scenario 2 heeft daarentegen een veel introverter karakter en zal een beperktere doelgroep aanspreken.

Scenario's zijn beiden financieel (net) haalbaar
Waar in Scenario 1 een groot deel van het Mijnenmagazijn wordt getransformeerd tot hoogwaardige ruimte voor horeca, hotelkamers en ruimteverhuur, blijft in Scenario 2 het merendeel van de ruimte ruw omdat er werkplaatsen komen. In Scenario 2 heeft maar een beperkt deel van de ruimten, zoals de horeca en de kantoren, een hoger afwerkniveau nodig. Vanwege de aard van de functies zijn de stichtingskosten om Scenario 1 te realiseren dan ook een stuk hoger dan de stichtingskosten die nodig zijn om Scenario 2 te realiseren.

Tegelijkertijd is de opbrengstpotentie (of waarde) van Scenario 1 ook een stuk hoger dan de opbrengstpotentie van Scenario 2. Het resultaat van de beide scenario's is (ligt) positief en verschilt niet sterk van elkaar. Uitgaande van de gehanteerde uitgangspunten ligt de residuele waarde voor Scenario 1 op circa 190K euro en voor Scenario 2 op circa 160K euro. Dat betekent dat beide scenario's financieel (net) haalbaar zijn, mits de restauratie opgave door de gemeente en de provincie worden opgepakt.

Hoogte financieel resultaat en potentiële verkoopprijs sterk afhankelijk van plannen ondernemer
De hoogte van de residuele waarde en daarmee de verkoopprijs is sterk afhankelijk van het beoogde plan van een ondernemer. Wij hebben twee uiteenlopende plannen doorgerekend waarbij ruimte is gelaten voor verdere uitwerking. De doorgerekende plannen zijn gebaseerd op veel aannames die in een latere fase door toekomstige ondernemers zullen moeten worden gevalideerd.

Markt aan zet
Geïnspireerd door onze scenario's, rekening houdend met de nog op te stellen selectiecriteria en binnen de vigerende regelgeving en het opgestelde transformatiekader, is het aan de markt om eigen plannen te maken en door te rekenen.

Sterke onderlinge samenhang tussen planonderdelen
Hieronder is de samenvatting van de beide scenario's per plan onderdeel afgebeeld zodat de scenario's met elkaar kunnen worden vergeleken. Op deze manier is te zien hoe de verschillende plan onderdelen aan het totale plan bijdragen.

Een voor de hand liggende conclusie zou kunnen zijn om planonderdelen met een lagere financiële opbrengst uit het totaalplan te schrappen. Echter, de kracht van beide scenario's schuilt juist in de combinatie en samenhang van de verschillende plekken en functies. Zo is het bijvoorbeeld niet mogelijk om uitsluitend een terras te realiseren zonder dat er een horecavoorziening in het Mijnenmagazijn aanwezig is. Bovendien gaat er kracht uit van het gehele monumentale ensemble en kunnen meer winstgevende planonderdelen minder winstgevende planonderdelen bedruipen.

Slimme financiering kan financieel resultaat en verkoopwaarde aanzienlijk verhogen
Een belangrijk uitgangspunt van dit haalbaarheidsonderzoek is geweest dat de restauratie van de verschillende planonderdelen door de gemeente en/of provincie wordt uitgevoerd, voorafgaand aan het in de markt zetten van het project. Hoewel de restauratiekosten van het Rijksmonumentale Mijnenmagazijncomplex deels subsidiabel zijn – bijvoorbeeld via een restauratiesubsidie van de Provincie Zeeland – geldt dit in veel mindere mate voor de kosten van verduurzaming en transformatie.

Om deze reden is in dit haalbaarheidsonderzoek voor de verschillende scenario's geen afzonderlijke post voor subsidies opgenomen. Dit betreft een conservatieve benadering. Nader onderzoek naar mogelijke subsidieregelingen, met name op het gebied van verduurzaming, kan uitwijzen of aanvullende financiële voordelen kunnen worden gerealiseerd.

Naast subsidies zijn er voor het Rijksmonumentale complex ook mogelijkheden om de verduurzamingskosten op een gunstige manier te financieren via een laagrentende lening die bij het Nationaal Restauratie Fonds (NRF) kan worden afgesloten. De rente op een dergelijke monumentenlening ligt aanzienlijk lager dan de rente op marktconforme financiering bij reguliere banken. Dit leidt tot lagere jaarlijkse financieringslasten binnen de exploitatie. Hierdoor ontstaat er voor een ondernemer financiële ruimte, waardoor deze in staat kan zijn een hogere aankoopprijs voor het complex te betalen.

De manier waarop een toekomstig ondernemer zijn plannen zal financieren heeft een grote impact op de hoogte van de aankoopprijs die de ondernemer zal kunnen betalen en de marktbenadering zal moeten uitwijzen wat de uiteindelijke aankoopprijzen zijn die de markt bereid is te betalen.

IV	SAMENVATTING / ONDERDEEL									
I	**TOTAAL STICHTINGSKOSTEN / ONDERDEEL**									
	LANDJE				€	289.466		€	-	
	STEIGER	*Alle kosten van aankoop boot op steiger*			€	299.504		€	18.193	
	KANTINE				€	286.572		€	288.177	
	MAGAZIJN				€	3.773.917		€	2.576.125	
	TERRAS				€	27.137		€	18.193	
			TOTAAL STICHTINGSKOSTEN		**€**	**4.676.597**	excl. btw	**€**	**2.900.687**	excl. btw
II	**TOTAAL WAARDE / ONDERDEEL**				**Waarde**					
	LANDJE				€	290.481		€	-	
	STEIGER				€	298.511		€	-	
	KANTINE				€	435.600		€	422.400	
	MAGAZIJN				€	3.719.534		€	2.559.300	
	TERRAS				€	120.000		€	80.000	
			TOTAAL WAARDE		**€**	**4.864.125**	excl. btw	**€**	**3.061.700**	excl. btw
III	**TOTAAL RESULTAAT / ONDERDEEL**				**Waarde**					
	LANDJE				€	1.014		€	-	
	STEIGER				€	993-		€	18.193-	
	KANTINE				€	149.028		€	134.223	
	MAGAZIJN				€	54.383-		€	16.825-	
	TERRAS				€	92.863		€	61.807	
			TOTAAL RESULTAAT		**€**	**187.528**	excl. btw	**€**	**161.013**	excl. btw

Planologie

A. Bestemmingsplanwijziging:
Voor het realiseren van een geslaagde ontwikkeling is een bestemmingsplanwijziging nodig. Voor de bestemmingswijziging is de gemeente de bevoegde instantie en die staat hier in positieve mate voor open, mits de toekomstige visie blijft binnen de gestelde kaders. De provincie, als eigenaar heeft hier echter ook een belangrijke adviserende rol in en staat ook positief tegenover een toekomstige ontwikkeling, mits binnen de gestelde kaders.

B. Vergunningplicht:
De bouw- en cultuurhistorische waarde van het gehele complex is hoog. Alle planonderdelen, excl. het landje. genieten een Rijksmonumentale status, waardoor wijzigingen aan het exterieur en interieur vergunningplichtig zijn. Binnen deze procedure zal advies worden ingewonnen over de toelaatbaarheid van de aantastingen van de

monumentale waarde, bij de gemeentelijke Commissie Omgevingskwaliteit en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Het transformatiekader is hierin een belangrijk toetsend document op basis waarvan wel/ of niet een positief advies kan worden verleend.

C. Geen garanties:
Zoals aangegeven zijn benodigde werkzaamheden en toevoegingen ten behoeve van de transformatie, vergunningplichtig, en zal hiervoor een omgevingsvergunning aangevraagd moeten worden bij de gemeente Veere. De plannen zullen voor advies worden voorgelegd aan provincie en RCE, en tevens worden getoetst aan thema's als brandveiligheid, parkeerbeleid, welstandsbeleid, etc. Hoewel wij ons best hebben gedaan in deze plannen om de monumentale waarde binnen de kaders te transformeren en de plannen te staven aan het vigerende gemeentelijk/ provinciaal beleid, is een positief advies vanuit alle betrokken adviseurs en instanties nooit met zekerheid te geven. Bovendien is een en ander zeer afhankelijk van het uiteindelijke definitieve ontwerp.

8.2 Aanbevelingen

Keuzes maken
Op basis van de in dit haalbaarheidsonderzoek opgestelde scenario's kunnen we zien dat er haalbare plannen mogelijk zijn. Echter, voordat een marktbenadering kan worden opgezet en tot verkoop over te kunnen gaan moeten een aantal keuzes worden gemaakt:

A. Wat te verkopen?

- Het landje
  Er is bewust voor gekozen om in Scenario 1 het Landje wel mee te nemen en in Scenario 2 juist niet. Hoewel wij voor een voorzichtige exploitatie van het Landje zijn uitgegaan, lijkt het er niet op dat de financiële haalbaarheid van de plannen afhankelijk is van het wel of niet mee verkopen van het Landje. Wij stellen voor dat in de marktbenadering ondernemers de keuze wordt gegeven het landje wel of niet mee te nemen. Op deze manier wordt een ondernemer die een goed plan voor het Mijnenmagazijn zelf heeft, niet geforceerd een suboptimale functie voor het Landje te bedenken. Daarnaast bevelen wij aan om als provincie hier wel een voorkeur in uit te spreken, zodat dit eventueel meegewogen kan worden in een toekomstige marktbenadering.

- De steiger
  Op het moment van schrijven wordt nog onderzocht in welke bouwkundige staat de steiger verkeert en of restauratie überhaupt haalbaar is. In dit haalbaarheidsonderzoek is uitgegaan van een casco-plusrestauratie door de provincie, maar dit vormt een grote onzekerheid. De provincie dient in samenspraak met de RCE en de gemeente een integrale afweging te maken, waarbij de restauratiekosten worden afgezet tegen de monumentale waarde, om tot een besluit te komen over het al dan niet behouden van de Rijksmonumentale steiger.

  In het geval dat de steiger gerestaureerd kan worden, zal de steiger ook blijvend moeten worden onderhouden en het valt aan te bevelen de onderhoudskosten en de mogelijke onderhoudssubsidies (SIM) goed in kaart te brengen alvorens met de marktbenadering te starten.

  Uit het herbestemmingsonderzoek blijkt dat de steiger voor beide scenario's een recreatieve en functionele meerwaarde biedt voor recreanten om bij het Mijnenmagazijncomplex te kunnen aanleggen en daarmee vormt de steiger een integraal onderdeel van beide scenario's.

  Echter, de verdiencapaciteit van de steiger is laag is vanwege velerlei praktische beperkingen (vaargeul, hoogte van het land t.o.v. het water) voor een functionele invulling en de hoge kosten van transformatie. Hiernaast is er sprake van een hoge ensemblewaarde van de verschillende planonderdelen. Wat tot de aanbeveling leidt dat het complex als geheel, incl. steiger, verkocht moet worden zodat de provincie straks niet blijft zitten met een totaal onrendabele steiger en de juist de verschillende planonderdelen elkaar kunnen bedruipen.

  Op basis van het lopende onderzoek zal hierom moeten worden afgewogen of het realistisch is om het eigendom en daarmee het onderhoud van de Rijksmonumentale steiger bij de markt neer te leggen.

- *Disclaimer:*
  Ten tijde van schrijven werd duidelijk dat het landje regulier verpacht is en mogelijk niet beschikbaar is voor verdere ontwikkeling. Mocht het wel onderdeel worden van de ontwikkeling moet rekening gehouden worden met de positie en eventuele compensatie van de erfpachter. Daarnaast komt mogelijk het woonhuis, naast de kantine vrij. Deze ontwikkelingen onderstrepen het belang van het maken van een keuzes in welke planonderdelen er straks wel/ niet mee verkocht gaan worden in de marktbenadering.

B. Kan parkeren buiten het Mijnenmagazijncomplex worden opgelost?
Terwijl in het tweede scenario rekening is gehouden met parkeerplaatsen in het Mijnenmagazijn zelf, is in het eerste scenario uitgegaan van parkeren op het parkeerterrein aan de overzijde van de vaargeul in het stadje Veere. Dit uitgangspunt dient nog nader te worden afgestemd en getoetst met de gemeente. Voorafgaand aan de marktbenadering is het van belang dat hierover meer duidelijkheid wordt verkregen.

C. Eigendom en verkopende partij
Om de monumentale ensemblewaarde te behouden en gezien de onderlinge samenhang en (financiële) afhankelijkheid van de verschillende planonderdelen, verdient het aanbeveling deze onderdelen in gezamenlijkheid te verkopen.

Op dit moment is de provincie eigenaar van de grond en de steiger, terwijl de gemeente beschikt over een aflopende erfpachtconstructie met betrekking tot de opstallen. Voorafgaand aan de marktbenadering is het van belang dat provincie en gemeente duidelijkheid verschaffen over wat exact wordt verkocht. Dit betreft zowel de reikwijdte van de planonderdelen (zoals hierboven geadviseerd), als de juridische vorm van de verkoop. In dat kader dienen provincie en gemeente nadere afspraken te maken over het eigendom en de erfpachtconstructie. Voorts is het wenselijk dat een toekomstige marktpartij de transactie met één contractspartij kan aangaan. In dat verband dient te worden

vastgesteld welke partij als verkoper optreedt.

Daarbij blijft het van belang dat gemeente en provincie gezamenlijk optrekken, aangezien beide partijen – vanuit hun eigen bevoegdheden en verantwoordelijkheden – betrokken blijven bij de uitvoering van verschillende onderdelen van het project.

D. Eigendomssituatie en verdeelsleutel voor waardetoekenning van de verschillende planonderdelen

Gegeven de sterke onderlinge samenhang en financiële afhankelijkheid tussen de verschillende planonderdelen, en het feit dat het eigendom verdeeld is tussen de gemeente en de provincie, moeten gemeente en provincie gezamenlijk afspraken maken over de verdeling van de totale waarde (verkoopsom) van het plan.

Minimum aankoopprijs

Op basis van de positieve residuele waarden die uit beide scenario's naar voren komen, verwachten we dat marktpartijen een (licht) positief aankoopbedrag kunnen bieden. Gemeente en de provincie zouden daarom kunnen besluiten een minimum aankoopprijs aan de markt mee te geven. Het verdient daarbij aanbeveling deze prijs niet te hoog vast te stellen, zodat er voldoende ruimte blijft voor experiment en voor functies die mogelijk minder rendabel zijn, maar wel gewenst zijn binnen het Mijnenmagazijn. Dit zal bij het opzetten van de marktbenadering verder uitgewerkt moeten worden.

Prijs/ kwaliteit

Als onderdeel van een marktbenadering zullen selectiecriteria moeten worden opgesteld op basis waarvan ingekomen planvisies zullen worden beoordeeld. Het is gebruikelijk dat de aankoopprijs één van de selectiecriteria betreft en het is aan de gemeente en de provincie om hier meer of minder punten aan toe te kennen. Het strekt tot de aanbeveling om, gezien bovenstaand punt over de aankoopprijs, meer te sturen op kwaliteit dan op prijs. Op die manier kunnen de gemeente en de provincie op kwaliteit sturen en ondernemers de ruimte geven om een meer gevarieerd/ maatschappelijk en/of cultureel aanbod te bieden.

Hoofdstuk 09

Vervolg

Opzetten marktbenadering
Bovenstaande aanbevelingen, waaronder duidelijkheid creëren in parkeren, eigendom en aankoopprijs dienen verduidelijkt te worden voordat er werk gemaakt kan worden van een verdere marktbenadering.

Marktbenaderingen kunnen op verschillende manieren worden vormgegeven. Het is aan te bevelen een openbare marktbenadering op te zetten met een selectie op basis van zowel kwaliteit als prijs, een zogenaamde ‘plan-prijsselectie’. De op te zetten procedure richt zich op het beoordelen van voorstellen van marktpartijen, op basis van vooraf vastgestelde eisen en criteria die in een vervolgfase zullen moeten worden vastgesteld.

Het proces zal met de gemeente en provincie moeten worden afgestemd en zou er dan als volgt uit kunnen zien:

1. Opstellen Nota van Uitgangspunten
   Op basis van zowel dit herbestemmingsonderzoek als het transformatiekader dat door Buro MA.AN is opgesteld, zal een Nota van Uitgangspunten (NvU) kunnen worden opgesteld. Deze nota vormt de basis voor de marktbenadering. Een NvU geeft richting en schetst de kaders waarbinnen verkoop en ontwikkeling kunnen plaatsvinden. De NvU wordt door de gemeenteraad cq. provincie goedgekeurd.

2. Samenstellen selectie-/ gunningscommissie & opstellen selectie- en gunningscriteria
   In deze stap wordt een selectie-/ gunningscommissie samengesteld die de criteria opstellen en op basis daarvan de voorstellen uit de markt zal gaan beoordelen. Gezien de kennis die in het voortraject is opgebouwd adviseren wij om buro MA.AN en COUP hierbij te blijven betrekken, zodat deze inzichten geborgd blijven in het vervolgproces.

   In een workshop met het de commissie van gemeente en provincie bepalen we in deze stap zowel de criteria waarop partijen in de eerste (selectie)fase van de procedure geselecteerd worden om mee te mogen doen aan de gunningsfase, als ook een aantal gunningscriteria op basis waarvan inschrijvende marktpartijen tijdens de gunningsfase zullen worden beoordeeld. Op basis van deze criteria worden de selectie- en gunningsleidraad opgezet. Beide leidraden beschrijven de spelregels waarbinnen de verkoop plaatsvindt en op basis van welke criteria geselecteerd wordt. Deze leidraden borgen een transparante en onafhankelijke beoordeling en komen daarmee tegemoet aan het gelijkheidsbeginsel.

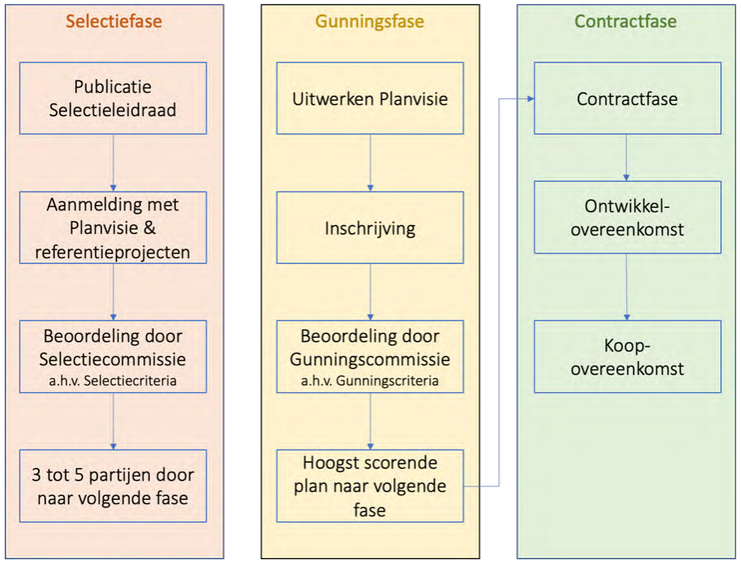
3. Start verkoopprocedure – Selectie en Gunningsfase
   Als bovenstaande documenten beschikbaar zijn kan de marktbenadering opgestart worden. De gunningscommissie staat aan de lat om de plannen inhoudelijk te beoordelen en te scoren.

   Op basis van de definitieve inschrijvingen selecteert de gunningscommissie het plan dat het beste aansluit bij de vastgestelde criteria. De gunningscommissie brengt vervolgens een definitief gunningsadvies uit waarna het College van BenW c.q. de provincie het besluit tot gunning kan nemen.

4. Contractfase
   Na besluit tot gunning is het tijd om contracten te sluiten tussen

de ondernemer met het winnende plan en de verkopende partij (gemeente/ provincie).

Ter illustratie van het proces, staan hieronder de verschillende fasen van de marktbenadering afgebeeld.



Samen met de gemeente en de provincie kan COUP deze gehele procedure desgewenst afstemmen, vormgeven en begeleiden.

Colofon

Titel	Mijnenmagazijn Herbestemmingsonderzoek
In opdracht van:	Provincie Zeeland Gemeente Veere
Opgesteld door:	COUP
In samenwerking met:	buro MA.AN
Datum:	23 november 2026

