Mijnenmagazijn

Nota van Uitgangspunten

7 oktober 2026

Provincie Zeeland

GEMEENTE VEERE

COUP

VAN
STEDENBOUW BEELDENDE KUNST LANDSCHAP ARCHITECTUUR





Inhoudsopgave

1. Inleiding 3

2. Plangebied en planonderdelen 5
   - 2.1 Plangebied
   - 2.2 Planonderdelen
   - 2.3 Eigendom
   - 2.4 Huidig gebruik
   - 2.5 Bouwkundige staat

3. Context 7
   - 3.1 Locatie
   - 3.2 Beleid
   - 3.3 Parkeren en mobiliteit

4. Verkoopkaders 12
   - 4.1 Vastgestelde kaders gemeenteraad Veere
   - 4.2 Transformatiekader

5. Cultuurhistorische waarde 13

6. Scenario's ter inspiratie voor de toekomst 15

7. Vervolg 27
   - 7.1 Focus voor de ondernemer of consortium

Hoofdstuk 01

Inleiding

Dit document is bedoeld ter inspiratie van marktpartijen die van plan zijn zich aan te melden voor de Openbare Selectieprocedure waarmee de gemeente Veere een marktpartij beoogt te selecteren die het eigendom en de herontwikkeling van het Mijnenmagazijncomplex op zich wil nemen.

De gemeente is van plan om d.m.v. de Openbare Selectieprocedure met één partij een koopovereenkomst te sluiten voor het complex. In zowel de gebiedsvisie van het Veerse Meer als de structuurvisie van de gemeente Veere wordt het Mijnenmagazijn genoemd als een cultuurhistorisch gebouw en herkenningspunt. De gemeente Veere is op zoek naar een ondernemer die het Mijnenmagazijncomplex kan transformeren en een nieuwe toekomst kan geven. Het Mijnenmagazijn heeft de potentie om te worden getransformeerd tot een plek waar de dingen net even anders zijn dan in de rest van Veere. Een plek waar zowel Veerenaren als mensen uit de regio en uit andere contreien graag komen.

Doelstelling
De doelstelling is om door het Mijnenmagazijn te verkopen een nieuwe ondernemer, óf een consortium van ondernemers aan te trekken. Deze Nota van Uitgangspunten (NvU) geeft richting aan de (integrale) ontwikkeling van het complex. Deze NvU schrijft niet voor, maar is bedoeld om te prikkelen en te inspireren om een nieuwe exploitatie vorm te geven.

De zoektocht naar een nieuwe ondernemer wordt uiteindelijk vormgegeven door een getrapte selectieprocedure. Partijen kunnen inschrijven en op basis van een globale planvisie én een beoordeling van het team (ervaring) wordt een eerste selectie gemaakt. Drie partijen worden geselecteerd om vervolgens een definitief plan in te dienen. Er zal geselecteerd worden op prijs en kwaliteit.





Aanzicht van het Mijnenmagazijn met steiger vanaf de overzijde van het kanaal.

Hoofdstuk 02

Plangebied & planonderdelen

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 ligt ‘het landje’, dat aan de Noord-Oost zijde van het complex ligt. Op dit landje liggen twee opslag bunkers. Deze zijn geen onderdeel van het rijksmonumentale complex en zijn ook geen onderdeel van het te verkopen plangebied.
Aan de Westzijde van het Mijnenmagazijn en de kantine ligt het woonhuis. Ten tijde van schrijven is nog onduidelijk wat de toekomst hiervan zal zijn. Mogelijk wordt dit woonhuis meegenomen in de uiteindelijke verkoopprocedure. Het haalbaarheidsonderzoek en transformatiekader, dat mede aan de basis heeft gestaan van deze NvU, hebben het woonhuis echter buiten beschouwing gelaten.

2.1 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 drie onderdelen: het Mijnenmagazijn, het kantine gebouw en de aanlegsteiger. Gezamenlijk vormen deze drie onderdelen het ‘Mijnenmagazijncomplex’.

2.2 Planonderdelen

Het monumentale Mijnenmagazijncomplex bestaat uit een drietal planonderdelen;

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

Daarnaast wordt, zoals gezegd, mogelijk ook het woonhuis meegenomen in de verkoopprocedure. Dit zal te zijner tijd bekend gemaakt worden.

2.3 Eigendom

Terwijl de steiger en de grond in eigendom van de provincie zijn, heeft de gemeente Veere het erfpachtrecht van het Mijnenmagazijn en het kantinegebouw en woonhuis.

2.4 Huidig gebruik

Alle drie 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. Het woonhuis is op het moment van schrijven nog bewoond. Voor de munitiebunkers geldt een milieuvergunning ontplofbare stoffen van categorie 1.1 en deze zijn ook als zodanig in gebruik.

2.5 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.

Op het moment van schrijven gaan we ervan uit dat de provincie de steiger in gerestaureerde staat oplevert. Hier is ook in het herbestemmingsonderzoek rekening mee gehouden. Afhankelijk van de verdere uitkomsten van de het onderzoek van Solid Services B.V. zal moeten blijken of dit ook haalbaar en/ of mogelijk is. Dit zal in het verdere verkoopproces duidelijk gemaakt worden.

Uitgangspunt bij het opstellen van dit document, het herbestemmingsonderzoek en het transformatiekader, is dat bij de verkoop de opstallen en de aanlegsteiger casco-hersteld zijn door de gemeente dan wel de provincie.



Plangebied en planonderdelen met kadastrale eigendommen

Hoofdstuk 03

Context

Het Mijnenmagazijncomplex ligt aan de Kanaalweg Oostzijde, 4351 RG te Veere. In dit hoofdstuk wordt een beknopt beeld geschetst van de context van het mijnenmagazijncomplex. De ligging en diens geschiedenis. Daarna wordt er verder ingezoomd op vigerende beleidsregels (bestemmingsplan en overige belangrijke beleidsdocumenten) en de vastgestelde kaders voor verkoop door de gemeenteraad van Veere.

3.1 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.

3.2 Beleid

3.2.1 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.

3.2.2 Zeeland 2050

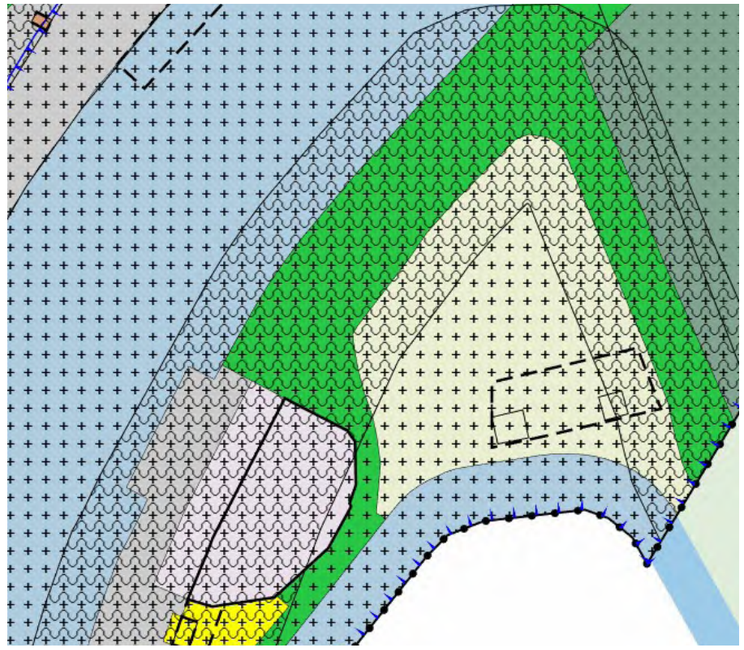
Zeeland 2050; Bouwen aan de toekomst van de Delta is een eerste versie van het verhaal van Zeeland in 2050 opgetekend in opdracht van de provincie Zeeland. Wat is het Zeeland dat we door willen geven aan de generaties na ons? Welke kansen zien we voor Zeeland? Hoe maken we Zeeland welvarend én toekomstbestendig? 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

3.2.3 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.

3.2.4 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.

3.2.5 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.

3.2.6 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 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.



Cultuurhistorische waardekaart





Gebiedsvisie Veerse Meer gebiedstypologieën

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.

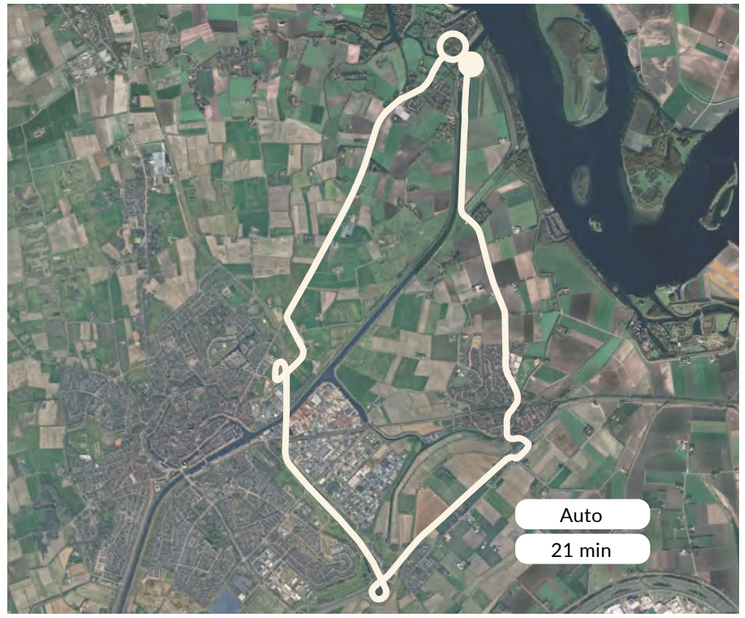
Ontwikkelkader verblijfsrecreatie, Gebiedsvisie Veerse Meer.

3.3 Parkeren en mobiliteit

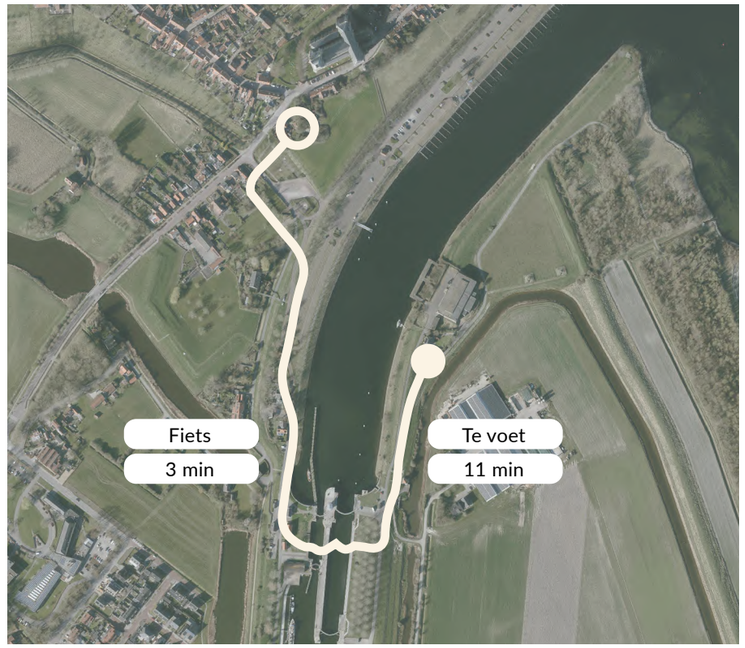
Het Mijnenmagazijn is per auto lastig te bereiken. Vanuit Veere moet je 21 minuten omrijden om bij het Mijnenmagazijn te komen. Te voet en te fiets kan je via het sluizencomplex het kanaal oversteken en kost het respectievelijk 11 en 3 minuten.

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.

Het parkeerbeleid van de gemeente Veere hanteert de CROW-normen omtrent functies en de daaraan gekoppelde parkeerdruk.



Bereikbaarheid per auto van Veere naar het Mijnenmagazijn.



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

Hoofdstuk 04

Verkoopkaders

Naast het vigerende beleid, dient de toekomstige transformatie en herbestemming van het rijksmonumentale Mijnenmagazijn complex rekening te houden met:

1. De kaders die de raad van de gemeente Veere in november 2025 voor het aandachtsgebied Mijnenmagazijn heeft vastgesteld
2. Het transformatiekader

4.1 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.
   De herbestemming moet een maatschappelijke meerwaarde opleveren.
f. Een herbestemming in de vorm van verblijfsrecreatie moet voldoen aan het mengpaneel Ontwikkelkader verblijfsrecreatie.
g. Bij de herbestemming wordt duurzaamheid zo veel als mogelijk nagestreefd op het gebied van energieverbruik, de keuzes in materialen als in toekomstbestendigheid.
h. Herbestemmingsinitiatieven moeten investerings- en exploitatie technisch realistisch en haalbaar zijn en bij voorkeur een bijdrage leveren aan de lokale economie.
i. De gemeente Veere stelt geen structurele exploitatiebijdrage beschikbaar; Er kan een aanvraag gedaan worden voor incidentele subsidies die bijdragen aan het gemeentelijk beleid.
j. Het Mijnenmagazijn wordt verkocht na cascorestauratie met een door de gemeente goedgekeurd herbestemmingsplan.
k. De financiële verantwoordelijkheid voor de cascorestauratie van de steiger ligt bij de eigenaar (Provincie Zeeland).

4.2 Transformatie Kader

Het transformatiekader bevat de ruimtelijke randvoorwaarden waarbinnen de toekomstige transformatie en herbestemming van het erfgoed dient plaats te vinden. Het transformatiekader is een op zichzelf staand document.

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.

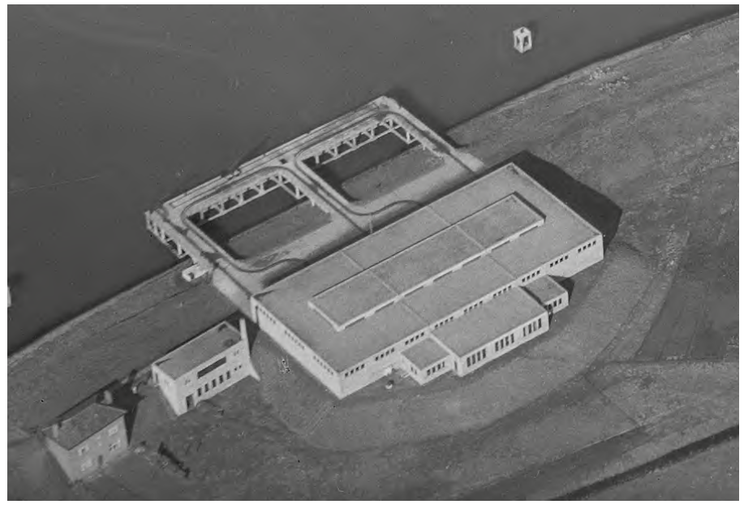
Rond de Eerste Wereldoorlog komen zeemijnen (toen ‘verspermijnen’ genoemd) in ontwikkeling als effectief middel om toegangen over zee af te kunnen sluiten. Ook voor de Zeeuwse delta is dit van toepassing. Sinds 1913 waren er al magazijnen voor de opslag van zeemijnen in Den Helder en in Hellevoetsluis 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.



Het Mijnenmagazijncomplex vlak na oplevering.

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.

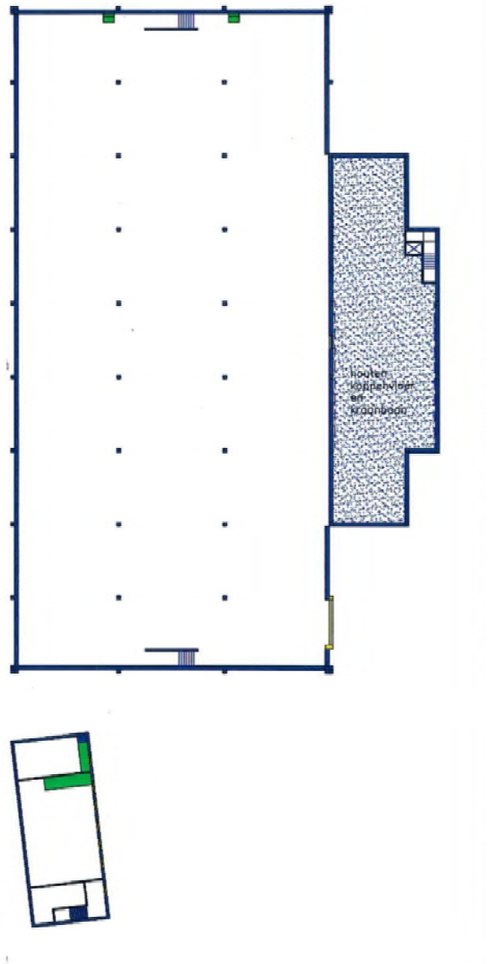
In 2010 vindt echter verkoop van de gebouwen plaats aan de gemeente Veere waarna het complex leeg komt te staan.

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.

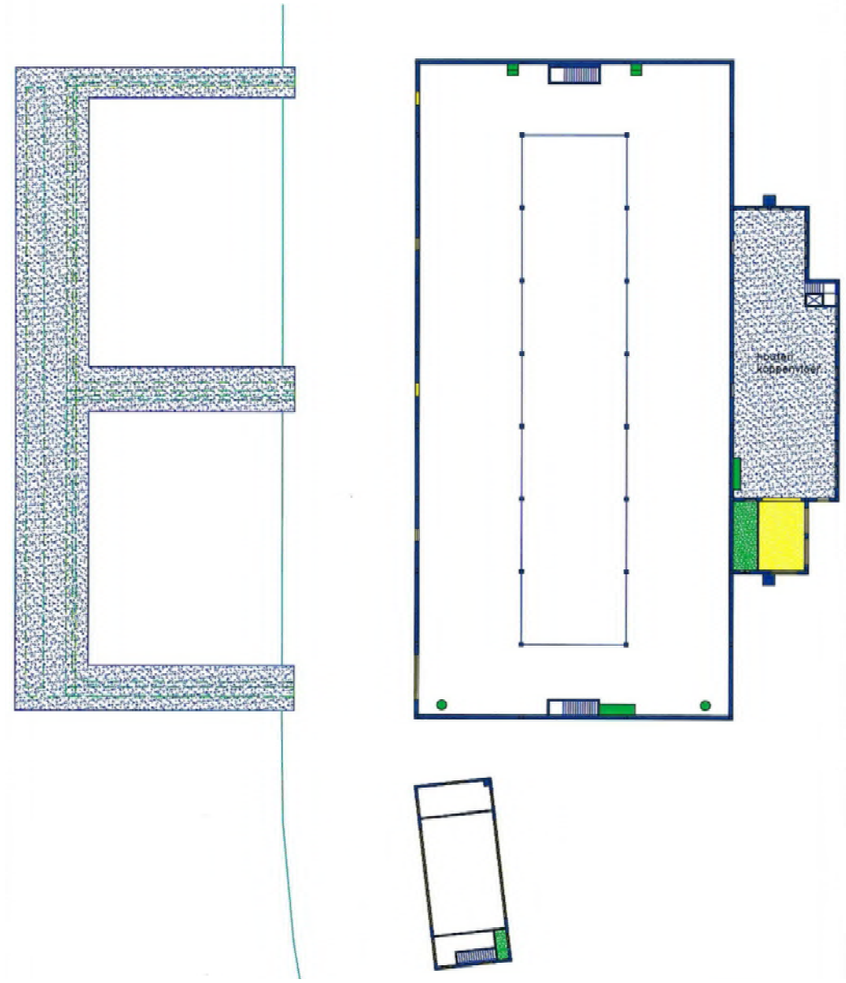
Hieronder de waardestellende plattegronden zoals opgesteld door BWZ adviseurs & architecten in rapport 'VERSPERMIJNEN MAGAZIJN VEERE; Bouwhistorische verkenning', 2020.



Verspermijn

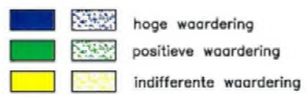


Cultuurhistorische waardering - Kelder
Mijnenmagazijn en kantingebouw



Cultuurhistorische waardering - Dijkhoogte
Aanlegsteiger, Mijnenmagazijn en kantingebouw

Legenda



Hoofdstuk 06

Scenario’s voor de toekomst

In dit hoofdstuk zijn ter inspiratie mogelijke scenario’s voor herbestemming van het Mijnenmagazijn complex beschreven. Deze scenario’s zijn het resultaat van een herbestemmingsonderzoek dat de provincie Zeeland en de gemeente Veere in 2026 samen met COUP en buro MA.AN hebben uitgevoerd.

Op basis van de in dit stuk geschetste bestuurlijke- en beleidskaders, analyse van de planonderdelen en het gebied als ook de input vanuit een brainstorm met gemeente, provincie en RCE, heeft er als onderdeel van het herbestemmingsonderzoek een brede verkenning plaatsgevonden naar mogelijke interessante, programmatische en haalbare herbestemmingsmogelijkheden van het Mijnenmagazijncomplex. Dit heeft geresulteerd in een eerste acht denkrichtingen, die qua programma, bezoeker, karakter en financiële haalbaarheid sterk van elkaar verschillen.

Vervolgens is in een verdere brainstorm met de gemeente en provincie beslist een tweetal scenario’s verder uit te werken. Dit zijn 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. Het is belangrijk op te merken dat deze twee scenario’s ‘onderzoeksscenario’s’ zijn en geen voorkeursbestemming. Wel zijn ze kansrijk en haalbaar bevonden, maar er blijft ruimte voor andere of gecombineerde functies, zolang deze binnen de vastgestelde kaders en randvoorwaarden passen.

Let op: in het herbestemmingsonderzoek is ‘het landje’ betrokken in het onderzoek en het woonhuis buiten beschouwing gelaten. Zoals eerder geschetst wordt ‘het landje’ niet verkocht en wordt mogelijk wel het woonhuis betrokken.

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

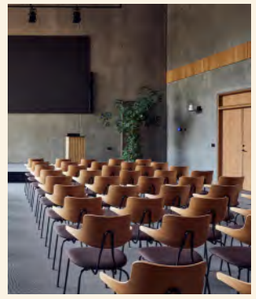
Financiële haalbaarheid:
- Bouwkosten: gemiddeld
- Verdiencapaciteit: gemiddeld

Denkrichting Horeca: Verblijfsrecreatie

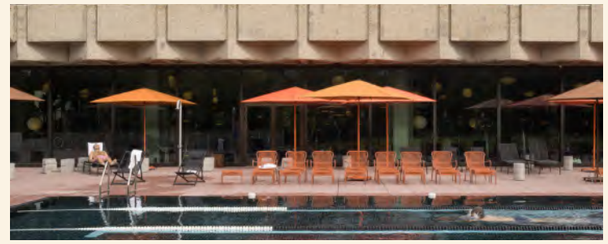












Programma:
- Wellness (baden, sauna's, massage)
- Hotelkamers
- Restaurant
- Conferentie-ruimtes
- Retreat (yoga)

Bezoeker:
- Wellnesspubliek
- Stellen
- Zakelijk; retreat

Karakter:
- Exclusief
- Rustig
- Introvert

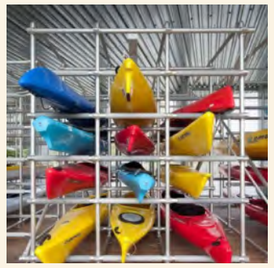
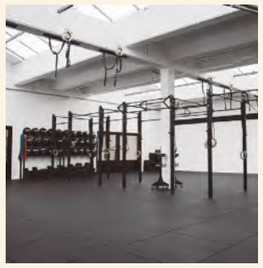
Relatie met gebouw, steiger, omgeving:
- Hoge kwaliteit afwerking; opgave binnenklimaat
- Verblijfsunits op naastgelegen terrein
- Terras op/in steiger

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

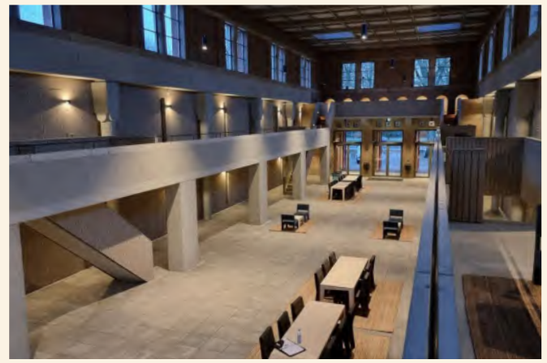
Voorbeeld:
- Plaswijckpark, Rotterdam

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: 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

Anders dan in dit scenario beschreven zal het landje niet worden mee verkocht.

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










Referentiebeelden scenario 1: Het Magazijn - Ontdekken & ontspannen.

worden geëxploiteerd. Uitgangspunt is dat de boot wordt aangekocht en voor een bedrag wordt verbouwd zodat er gelogeerd kan worden.

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

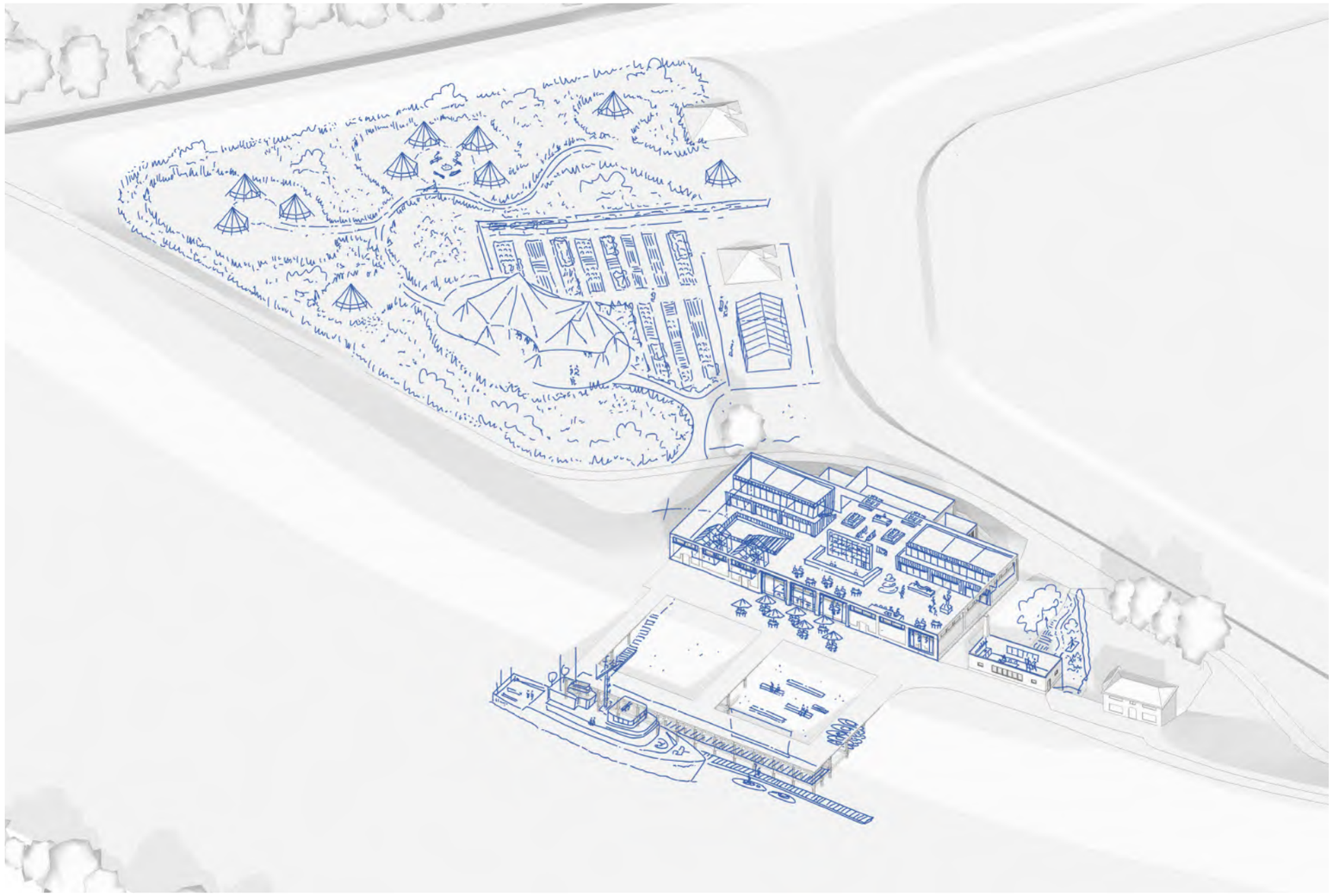
In het Mijnenmagazijn komen verschillende publiekstrekkende functies samen.

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.

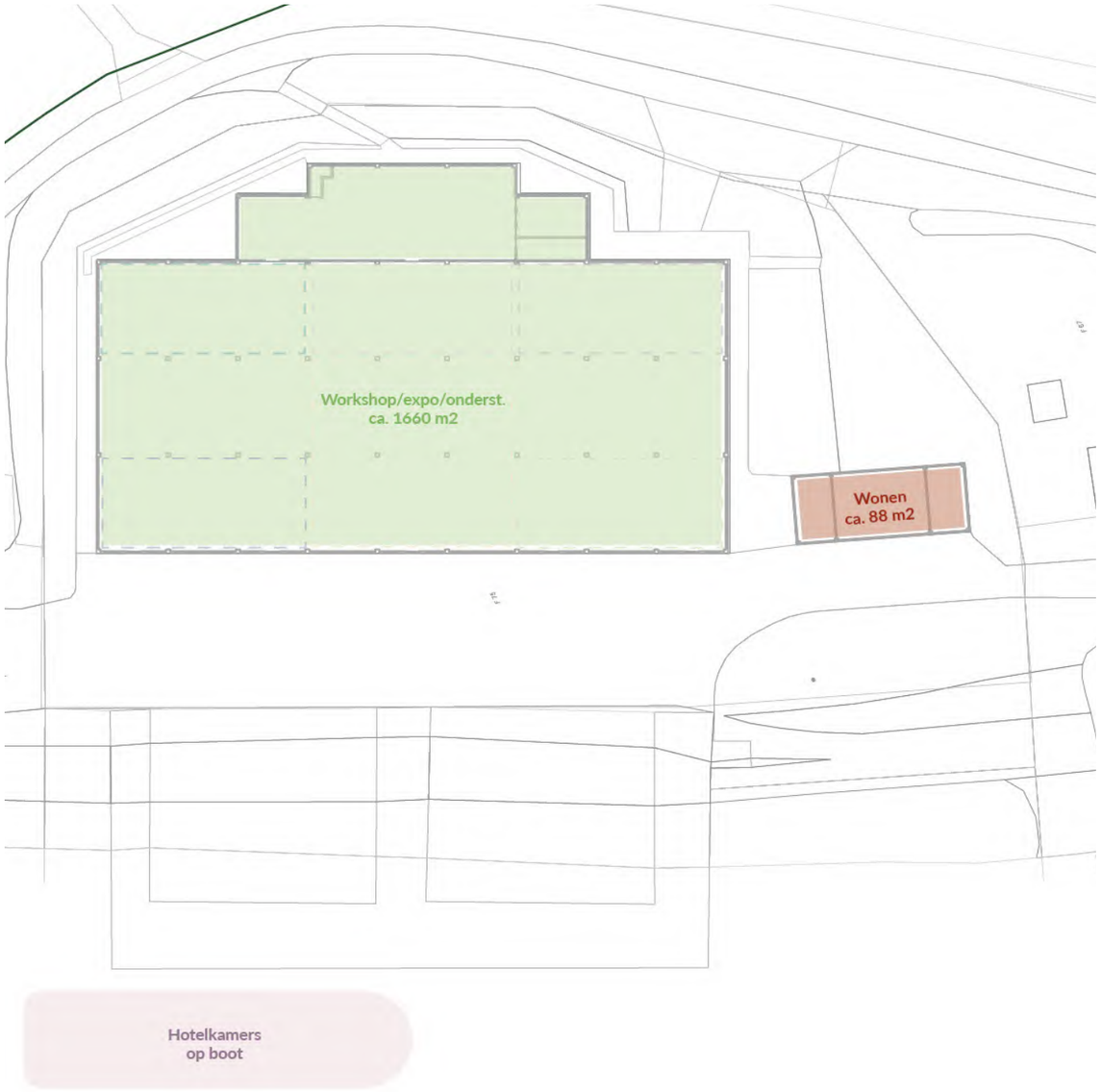
Vanwege het minder toegankelijke karakter, krijgt de kelder een lager oplever niveau dan de begane grond en is bestemd voor functies die minder afwerkingen nodig hebben of die door de ondernemer zelf kunnen worden ingebouwd. Naast dat deze ruimte wordt gebruikt voor functies die het gebruik van de begane 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

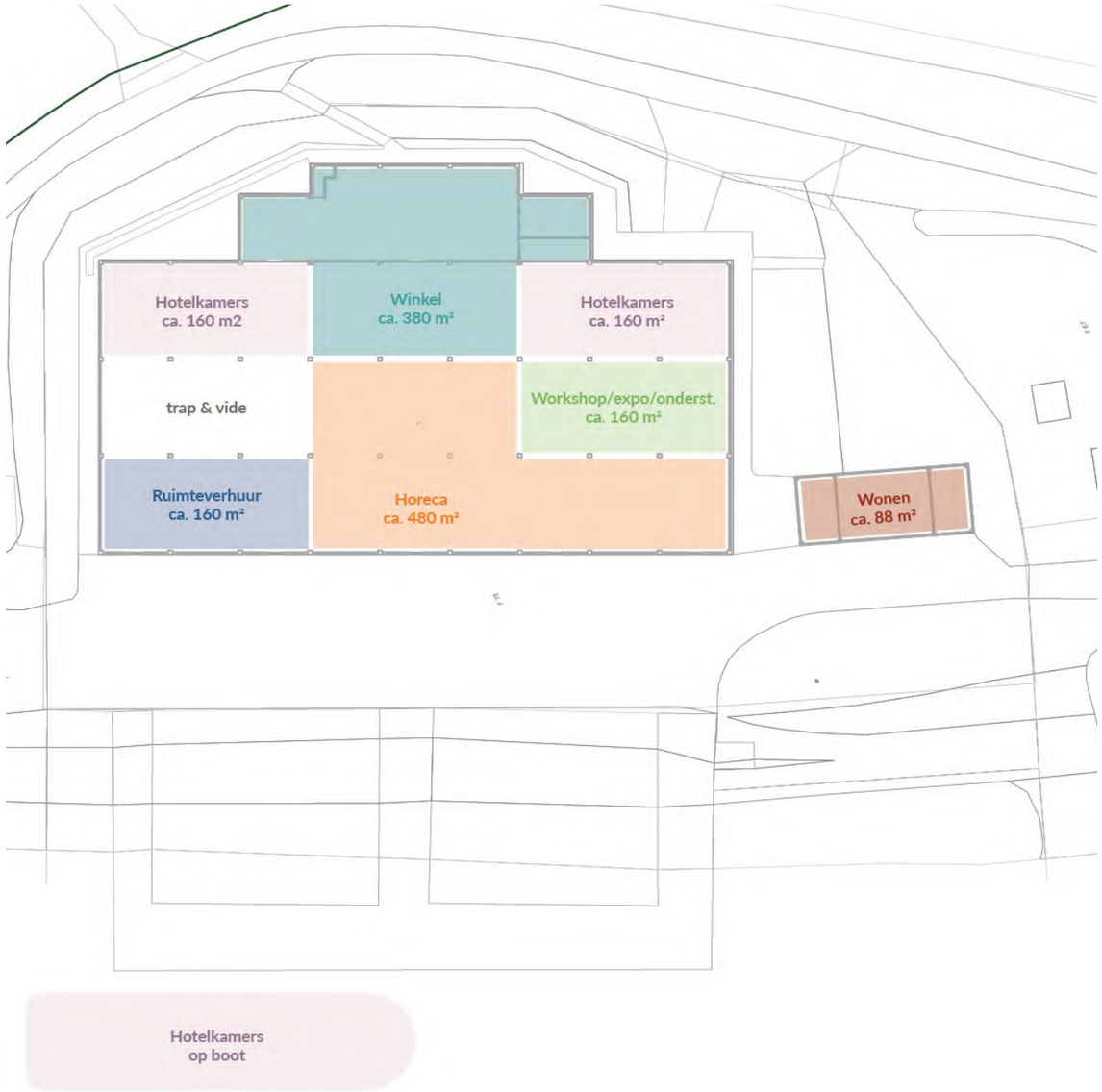
Het is voor te stellen dat er in dit scenario in de buitenruimte verschillende plekken komen waar zitjes zijn en waar het publiek iets kan eten en drinken. Het is aan de toekomstig ondernemer om hier een mooi plan voor uit te werken en voor het rekenmodel is voor nu in dit scenario rekening gehouden 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).

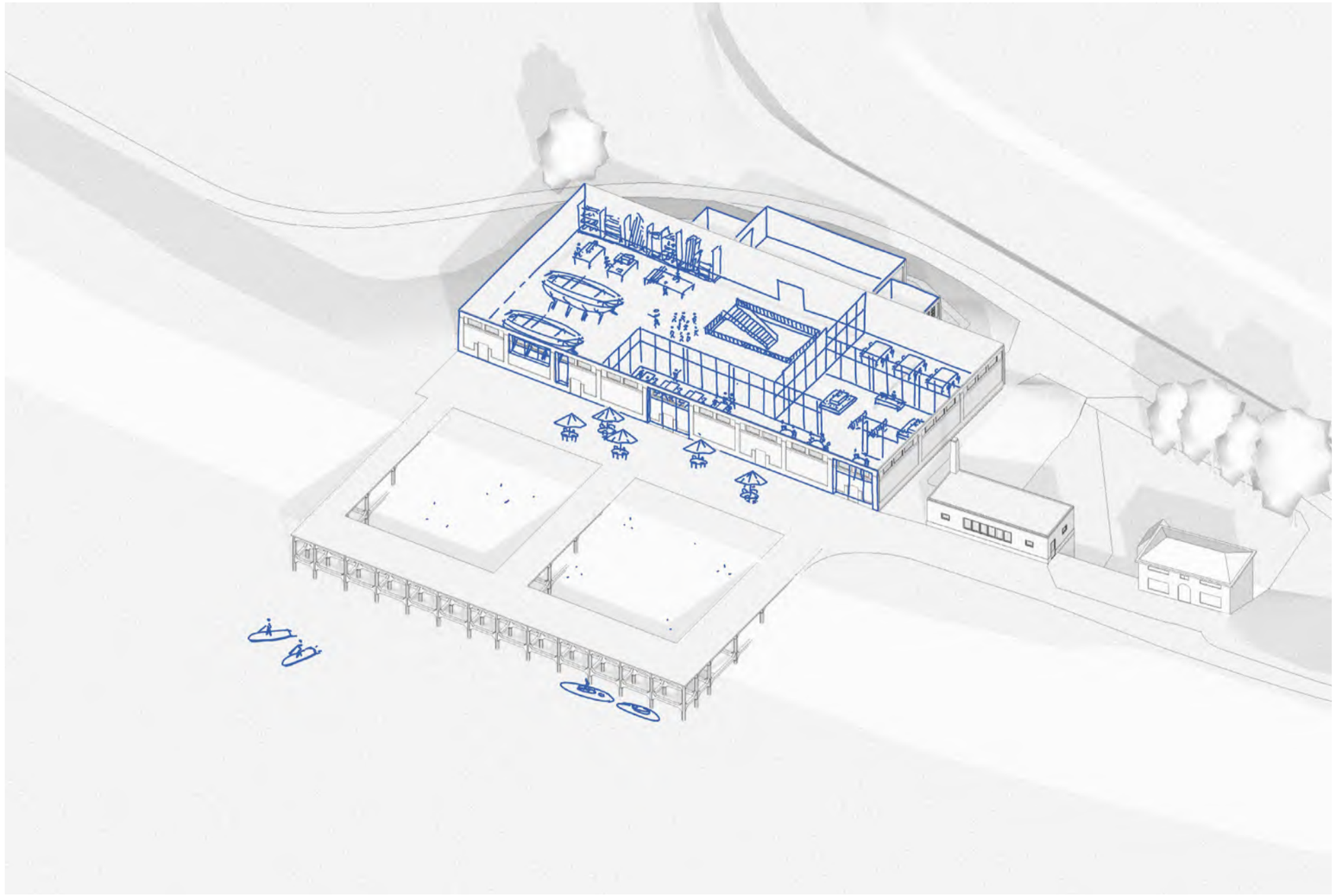
Mijnenmagazijn
In het Mijnenmagazijn komen verschillende functies samen.

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.

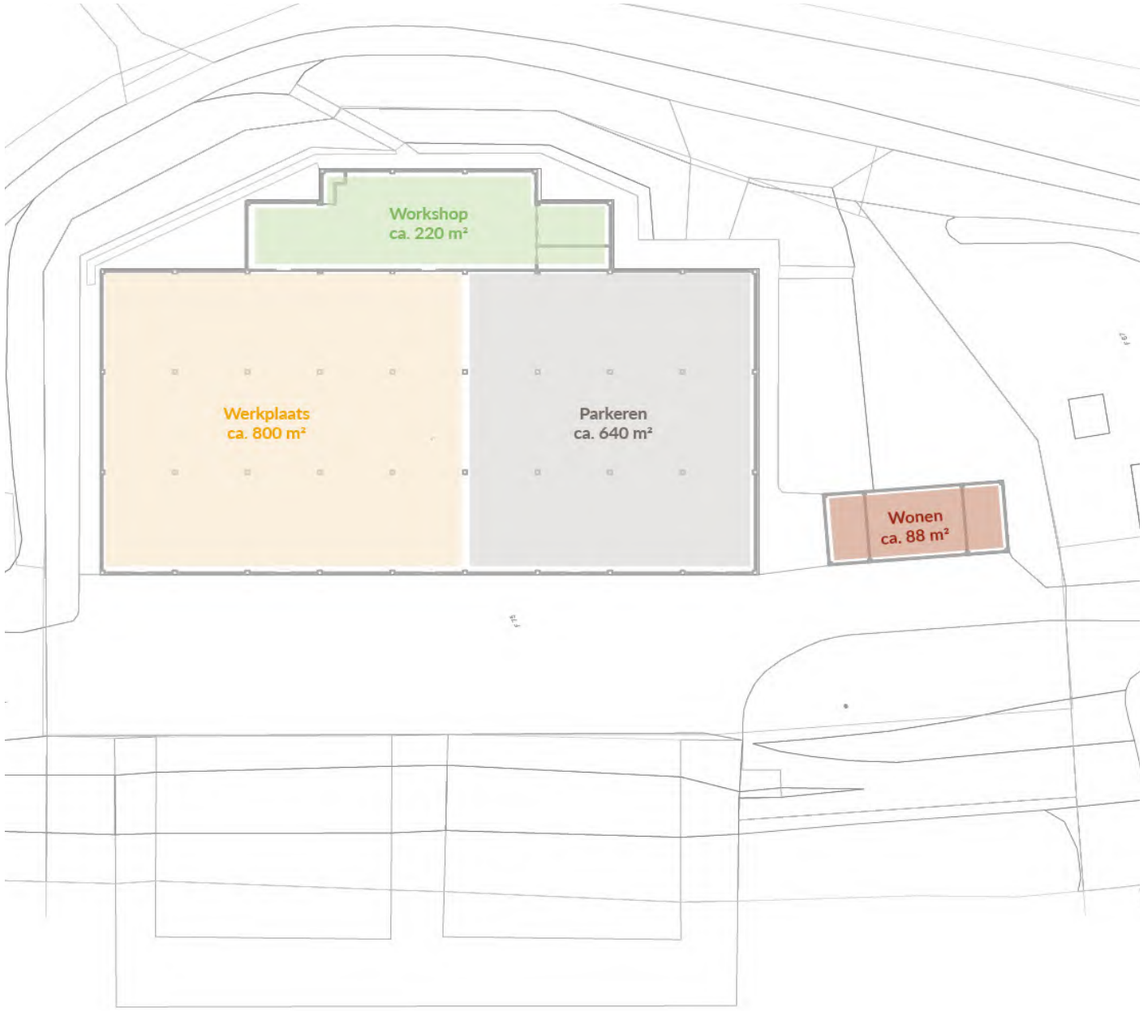
Op de kelderverdieping zijn aan de straatkant ook ruimtes voor workshops. Daarnaast komen in de kelder meer werkplaatsen en is een groot deel gereserveerd voor parkeerplekken.

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.

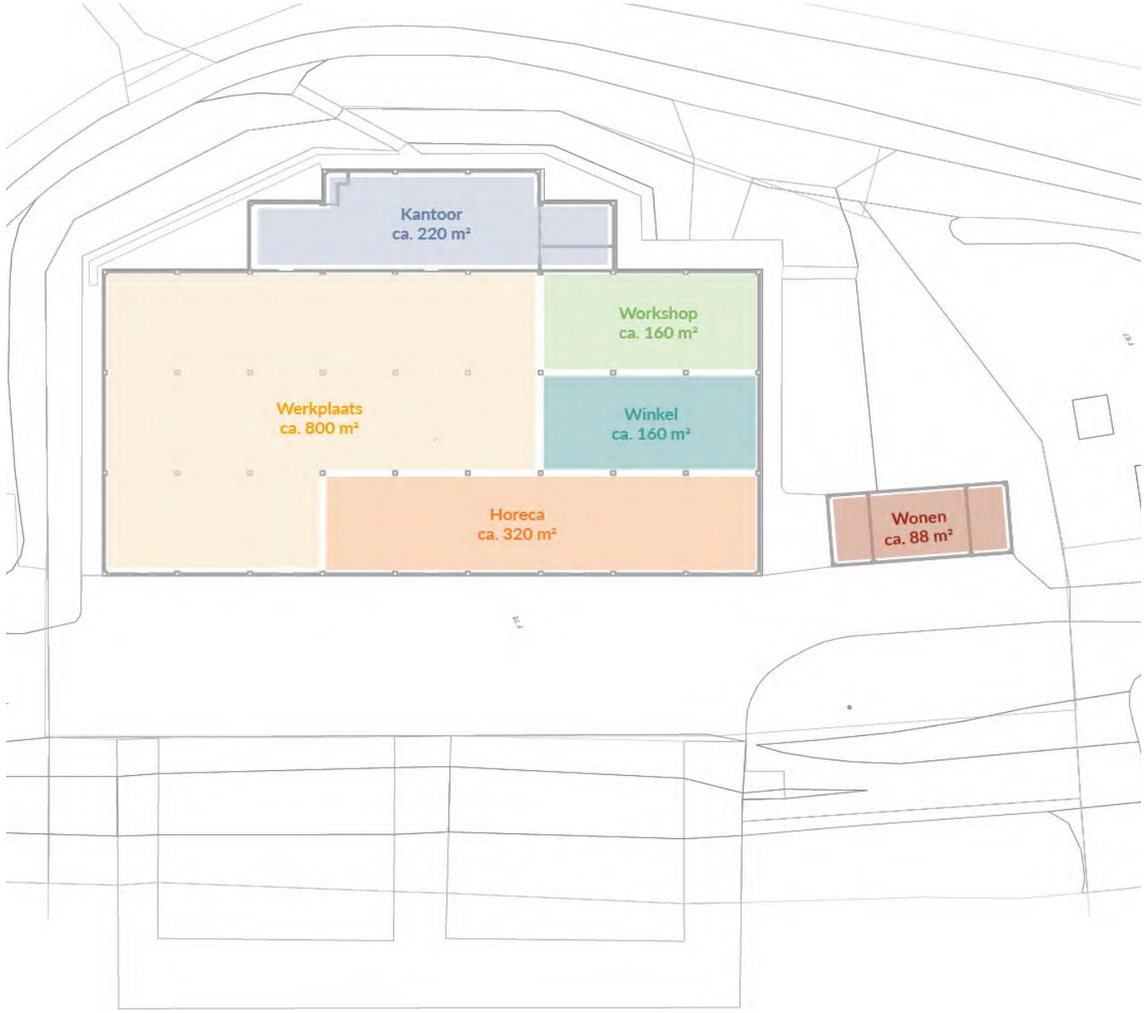
Terras
Net als voor Scenario 1 is het is aan de toekomstig ondernemer om een mooi plan voor een terras uit te werken. Voor het rekenmodel is voor nu in dit scenario rekening gehouden met een terras van ongeveer 200m². Omdat we verwachten dat dit scenario minder publiek aan zal trekken dan Scenario 1,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

Vervolg

De doelstelling is middels dispositie van het Mijnenmagazijncomplex een nieuwe ondernemer, óf een consortium van ondernemers aan te trekken. Deze NvU geeft daarin een eerste richting aan de (integrale) ontwikkeling van het complex. Deze NvU schrijft niet voor, maar is bedoeld om te prikkelen en de kaders te beschrijven waarbinnen een nieuwe exploitatie vorm kan krijgen. Er wordt gezocht naar een plan dat in hoofdlijnen aansluit op deze NvU. Daarbij wordt geselecteerd op basis van kwaliteit en prijs.

De zoektocht naar een nieuwe ondernemer wordt uiteindelijk vormgegeven door een getrapte selectieprocedure. Partijen kunnen inschrijven en op basis van een globale planvisie én een beoordeling van het team (ervaring) wordt een eerste selectie gemaakt. Drie partijen worden geselecteerd om vervolgens een definitief plan in te dienen. Er zal geselecteerd worden op prijs en kwaliteit.

7.1 Focus voor de ondernemer of consortium

Het Mijnenmagazijncomplex is klaar om door Veerenaren en bezoekers van buitenaf ontdekt en beleefd te worden. Geïnspireerd door het verleden van deze bijzondere plek weten de juiste ondernemers het complex tot leven te brengen en een nieuw hoofdstuk te geven! Dat vraagt om bewustzijn, creativiteit en samenwerking.

Ondernemen in het Mijnenmagazijn is een avontuur: het vraagt lef, visie en commitment. Om van de exploitatie een succes te maken, moet het complex aantrekkingskracht ontwikkelen en uitgroeien tot een bestemming op zichzelf.

Wat nu nog een enigszins afgelegen locatie lijkt, wordt een toegankelijke, karaktervolle en bruisende plek waar historie en vernieuwing samenkomen. Een plek die Veerenaren én bezoekers van buitenaf uitnodigt, verrast en verleidt om te komen, te verblijven en terug te keren.

Colofon

Titel	Mijnenmagazijn Nota van Uitgangspunten
In opdracht van:	Provincie Zeeland Gemeente Veere
Opgesteld door:	COUP
In samenwerking met:	buro MA.AN
Datum:	7 oktober 2026

