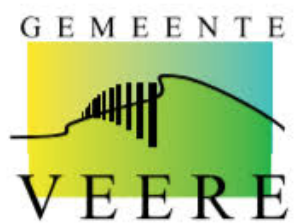


8. Fysieke leefomgeving



Programma doelstellingen

Wij zorgen voor een leefomgeving waarin het goed wonen, werken en recreëren is.

Bij het maken van keuzes voor de toekomst betrekken we ons inwoners, bedrijven en gasten. Op die manier behouden we een gemeente waar het goed wonen, werken en recreëren is. En maken we keuzes op basis van een breed draagvlak.

Relevante beleidskaders/nota's

- [Omgevingsvisie Veere 2047](#)
- [Omgevingsprogramma Duurzaamheid](#)
 - Transitievisie Warmte
 - Regionale energiestrategie 2.0
 - Regionale structuur Warmte
 - Beleid zon op land
 - Programma Laden
 - Energievisie en pMiek
- [Programma Wonen](#)
 - Nieuwbouwprogrammering
 - Prestatieafspraken Zeeuwsland
 - Uitvoeringsprogramma Wonen
 - Huisvestingsverordening
- [Programma Economie](#)
 - Omgevingsprogramma Economie
 - Programma Toerisme 2021-2026
 - Ontwikkelkader verblijfsaccommodaties
 - Toeristisch gastheerschap & regiomarketing
 - Kadernota kampeerterreinen
 - Landbouwvisie Veere, de Agrariër centraal
- [Programma Omgevingskwaliteit](#)
 - Nota Ruimtelijke kwaliteit
 - Structuurvisie Cultuurhistorie
 - Landschapsvisie 2009

- Nota archeologische monumentenzorg 2016-2022
- Monumentenverordenin
- Beleidsregels afwijken mantelzorg
- Pilot premantelzorg en meergeneratiewoningen
- **Programma Milieu**
 - Donkerbeleid
 - Stookbeleid
 - Nota grondbeheer
 - Klimaatadaptatiestrategie Zeeland
- **Grondbeleid Veere**
 - Nota grondbeleid
 - Beleid groen en reststroken
 - Nota kostenverhaal
 - Gronduitgiftebeleid

Wat willen we bereiken?

8.1 Volledige implementatie van de Omgevingswet.

De Omgevingswet is op 1 januari 2024 in werking getreden. Tot 2032 hebben gemeenten de tijd om een gemeente dekkend Omgevingsplan te maken. Hier hoort bij dat we alle regels voor de fysieke leefomgeving digitaal kunnen ontsluiten. In 2032 levert dit een volledige digitale dienstverlening op.

Effectindicator: Vastgesteld en actueel Omgevingsplan.

Wat willen we bereiken?

8.2 Vitale woonkernen met betaalbare en duurzame woningen.

Veere is een aantrekkelijke gemeente om in te wonen. Maar het aanbod van betaalbare, duurzame en levensloopbestendige woningen is te laag. Hierdoor komen doelgroepen als jongeren, starters, ouderen en zorgdoelgroepen niet aan een passende woning in Veere.

Effectindicator: Voortgang nieuwbouwprogrammering.

Wat willen we bereiken?

8.3 Waarborgen van de Veerse omgevingskwaliteit voor de toekomst.

Onder omgevingskwaliteit verstaan we de beleving van de omgeving in brede zin: zowel het uiterlijk van bouwwerken als de inrichting van de omgeving op de aspecten als gezondheid, cultureel erfgoed, stedenbouw en de kwaliteit van de natuur en het landschap. Het vergt een integrale aanpak.

Effectindicator: Vastgestelde nota Omgevingskwaliteit.

Wat willen we bereiken?

Wat gaan we hier voor doen?

Hieronder worden in volgorde van belangrijkheid de acties in relatie met de hierboven beschreven doelstellingen beschreven.

Wat gaan we hiervoor doen?

01. Opstellen van een Omgevingsplan voor de hele gemeente.

In 2025 stellen we het Omgevingsplan voor Neeltje Jans vast. Dit is het eerste deel van het gemeentedeckend Omgevingsplan. Gelijktijdig werken we aan de andere delen van het Omgevingsplan die 1 voor 1 in procedure worden gebracht. We hebben de ambitie uitgesproken om de operatie te versnellen en ruim voor 2032 af te ronden.

02. Actualiseren Nota Omgevingskwaliteit.

We zijn in 2024 gestart met het volledig herzien van de nota Omgevingskwaliteit. Zoals afgesproken nemen we hierin de Landschapsvisie mee. In 2024 stelden we de startnota vast. In 2025 stellen we de nieuwe nota vast.

03. Kader voor wonen in het Buitengebied.

Een aantal wooninitiatieven zijn aan de hand van het provinciaal en gemeentelijk beleid niet kansrijk, los van de mogelijke potentie. Hierdoor blijven kansen voor groei en verbetering onbenut. In 2025 stelt de raad een kader/leidraad vast voor de mogelijkheden voor wonen in het Buitengebied.

04. Monitoren van de Nieuwbouwprogrammering.

Twee keer per jaar toetsen we nieuwe ingediende woningbouwinitiatieven aan de hand van het vastgestelde toetsingskader. De eerste toetsingsronde van 2024 heeft plaatsgevonden. Lopende nieuwbouw projecten worden continue op voortgang bijgehouden en waar nodig bijgestuurd. In de paragraaf Strategische projecten leggen we uit hoe we uitvoering geven aan de Nieuwbouwprogrammering.

05. Herzien van de huisvestingsverordening.

In 2023 heeft de raad de Huisvestingsverordening vastgesteld. Focus tot nu toe; het beperken van 2e woningen t.b.v. de beschikbaarheid en betaalbaarheid van permanente woningen. Dit wordt in 2025 uitgebreid met urgentiegroepen (Rijksbeleid), splitsingsregels en regels die betrekking hebben op recreatieve verhuur op een woonbestemming. Het werkingsgebied van de Huisvestingsverordening wordt aangepast.

06. Beleid voor huisvesting (internationale) werknemers.

Veerse ondernemers komen handen tekort. Hiervoor schakelen zij steeds vaker en meer (tijdelijke) internationale werknemers in. De huisvesting van hen willen wij goed organiseren. Hiervoor werken wij aan beleid, in samenwerking met Vlissingen en Middelburg. En aan de realisatie van goede tijdelijke huisvestingslocaties.

07. Regionale woonafspraken.

We maken woonafspraken met de gemeenten Middelburg en Vlissingen. In deze woonafspraken nemen we op: plannen, realisatie en verdeling van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave. Inclusief de verdeling naar koopprijs (goedkoop, midden en duur) en huurprijs (sociaal, midden en hoog).

08. Regionale afspraken urgentiegroepen.

Samen met de gemeenten Vlissingen, Middelburg, de betrokken woningcorporaties (incl. Zuidwestwonen) aangevuld met zorgpartijen maken wij afspraken over de verdeling van de urgentiegroepen én de uitvoer van de urgentie-artikelen zoals opgenomen in de huisvestingsverordening dan wel urgentieverordening (toetsingskader en bezwaarprocedure).

Beleidsindicatoren

Nr	Indicator	Eenheid	Bron	Jaar waarop cijfer betrekking heeft	Cijfer Veere	Cijfer Zeeland	Beschrijving
30	Gemiddelde WOZ-waarde	euro	CBS - Statistiek Waarde Onroerende Zaken	2024	436	304	De gemiddelde WOZ waarde van woningen.
31	Nieuw gebouwde woningen	aantal per 1.000 woningen	ABF - Systeem Woningvoorraad	2023	7,4	10,2	Het aantal nieuwbouwwoningen, per 1.000 woningen.
32	Demografische druk	%	CBS - Bevolkingsstatistiek	2024	95,9	82	De som van het aantal personen van 0 tot 15 jaar en 65 jaar of ouder in verhouding tot de personen van 15 tot 65 jaar.
33	Gemeentelijke woonlasten eenpersoonshuishouden	euro	COELO, Groningen	2024	733	870	Het gemiddelde totaalbedrag in euro's per jaar dat een éénpersoonshuisouden betaalt aan woonlasten.
34	Gemeentelijke woonlasten meerpersoonshuishouden	euro	COELO, Groningen	2024	823	955	Het gemiddelde totaalbedrag in euro's per jaar dat een meerpersoonshuisouden betaalt aan woonlasten.

Wat mag het kosten?

Bedragen x €1.000

Exploitatie	Realisatie 2023	Actuele begroting 2024	Primitieve begroting 2025	Primitieve begroting 2026	Primitieve begroting 2027	Primitieve begroting 2028
Baten						
8.1 Ruimtelijke ordening	209	254	420	420	1.541	794
8.2 Grondexploitatie (niet-bedrijventerreinen)	3.251	4.138	6.156	165	930	924
8.3 Wonen en bouwen	1.177	2.820	1.333	1.333	1.263	1.263
Totaal Baten	4.637	7.212	7.909	1.918	3.734	2.980
Lasten						
8.1 Ruimtelijke ordening	2.217	3.630	3.246	3.076	4.218	3.471
8.2 Grondexploitatie (niet-bedrijventerreinen)	3.281	3.982	5.636	302	1.067	1.061
8.3 Wonen en bouwen	2.299	5.211	1.858	1.675	1.550	1.550
Totaal Lasten	7.797	12.823	10.740	5.053	6.835	6.081
Gerealiseerd resultaat	-3.160	-5.611	-2.832	-3.135	-3.101	-3.101

Prioriteiten

Omschrijving prioriteit	Eenmalig/ Structureel	Nieuw/ Bestaand	2025 Lasten	2025 Baten	2026 Lasten	2026 Baten	2027 Lasten	2027 Baten	2028 Lasten	2028 Baten
Handhaving Kamerverhuur	E	Bestaand	100.000		100.000					
Project inventarisatie zomerwoningen	E	Bestaand	150.000							
Omgevingsplan Veere 2029	E	Bestaand	170.000							
Opstellen pre-SMP en SMP	E	Nieuw	150.000	150.000						
Gebiedsinvestering Netten op Zee 1e tranche	E	Nieuw	373.518	373.518	373.518	373.518	1.494.072	1.494.072	747.036	747.036
Advies betaalbare koopwoningen in toekomst betaalbaar houden voor de doelgroep	E	Nieuw	25.000							
Advies invoer erfpacht ten behoeve van betaalbare woningen	E	Nieuw			25.000					
Onderzoek woonwensen Veerse ouderen	E	Nieuw	35.000							

Investerings

Programma in begroting	Omschrijving investering	Nieuw/ bestaand	Investerings jaar	Investerings bedrag	Afschr. termijn in jaren	Totale lasten	Totale baten
8. Fysieke leefomgeving	Storting startersfonds SVN leningen	Nieuw	2025	525.000	0	18.375	
8. Fysieke leefomgeving	Storting startersfonds SVN leningen	Nieuw	2026	525.000	0	18.375	
8. Fysieke leefomgeving	Storting startersfonds SVN leningen	Nieuw	2027	525.000	0	18.375	
8. Fysieke leefomgeving	Storting startersfonds SVN leningen	Nieuw	2028	525.000	0	18.375	



