

Datum vergadering	21 mei 2026
Omschrijving agendapunt	Voorstel tot vaststelling van de exploitatieopzet en -tekening voor bedrijventerrein De Vlaschaard IV
Portefeuillehouder	Wethouder C. Simons
Samenvatting	
<p>In bijlage vindt u de exploitatieopzet voor de uitbreiding van het bedrijventerrein De Vlaschaard in Eede, De Vlaschaard IV genaamd. Wij verzoeken u om deze grondexploitatie met bijbehorende exploitatietekening vast te stellen.</p> <p>De exploitatieopzet laat een geraamd positief resultaat op einddatum zien. Uiteraard is het uiteindelijke resultaat afhankelijk van het verdere verloop, de toekomstige economische situatie, oplossingen voor de problematiek van de netcongestie enz.</p> <p>De gevolgen van deze exploitatieopzet worden verwerkt in een begrotingswijziging.</p>	

Aan de raad,

Al geruime tijd wordt gewerkt aan de uitbreiding van het bedrijventerrein De Vlaschaard. De aankoop van de benodigde gronden was een langdurig traject omwille van de aangetroffen asbest. Ten gevolge van het oponthoud omtrent de noodzakelijke verwerving, heeft ook het planologische traject langere tijd in beslag genomen. Het TAM-Omgevingsplan heeft intussen ter inzage gelegen; er zijn geen zienswijzen ingediend. Het streven is om het TAM-Omgevingsplan aan te bieden ter vaststelling in uw raad van 25 juni 2026. Door vaststelling van deze exploitatieopzet is bij vaststelling van het TAM-Omgevingsplan aangetoond dat het plan economisch uitvoerbaar is.

De exploitatieopzet:

De ontwikkeling van gemeentelijke bedrijventerreinen betreft actief grondbeleid. Bij actief grondbeleid moet voor de ontwikkeling een grondexploitatie worden opgesteld. De richtlijnen met betrekking tot het opstellen van grondexploitaties zijn terug te vinden in de Notitie Rente 2023 en de Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken 2023 (hierna Notitie Grondbeleid) van de Commissie BBV.

Onderstaand vindt u een nadere toelichting op de verschillende onderdelen van de exploitatieopzet.

De exploitatietekening:

Bij de grondexploitatie hoort een exploitatietekening waarop staat aangegeven wat de begrenzing is van het exploitatiegebied, hoe het terrein zal worden ingericht en hoeveel m² er resteert aan uit te geven bedrijventerrein. Het aantal m² uit te geven terrein bedraagt 33.734 m².

In de zuidwesthoek blijft een perceel behouden door de vorige eigenaar. Dit betreft een perceel met een hoge asbestvervuiling. Ontwikkeling als bedrijventerrein door deze eigenaar is slechts mogelijk nadat sanering heeft plaatsgevonden.

Gehanteerde parameters:

Vanaf het begrotingsjaar 2025 moeten de toe te rekenen rentelasten aan de grondexploitatie de omslagrente zijn conform het bepaalde in de Notitie Rente. De doelstelling van de Notitie Rente is het bevorderen van een eenduidige handelwijze met betrekking tot rente door gemeenten, het stimuleren dat gemeenten de (verwachte) werkelijke rentelasten opnemen in de begroting en de jaarstukken en het eenduidig inzichtelijk maken van de wijze waarop de gemeenten met rente zijn omgegaan. Op basis van de berekende renteomslag 2026-2030 is in de exploitatieopzet een rentepercentage gehanteerd van 0,5% voor de jaren 2026 en 2027 en 1% voor de resterende looptijd van de exploitatie.

Als inflatiepercentage is rekening gehouden met een kostenstijging van 4% in 2026, 3% in 2027 en 2% vanaf 2028. Dit op basis van de parameters als gepubliceerd door Metafoor.

Gehanteerde looptijd van de exploitatie:

Om de risico's van grondexploitaties te minimaliseren is in de BBV-voorschriften opgenomen dat de looptijd van een grondexploitatie maximaal 10 jaar (voortschrijdend) mag zijn. Hier mag alleen gemotiveerd van worden afgeweken.

De looptijd van deze exploitatie is om die reden dan ook bepaald op 10 jaar.

Gehanteerde grondprijs:

In de Nota Grondbeleid 2015-2020 was vastgelegd dat de grondprijs voor bedrijventerreinen werd bepaald op basis van de vergelijkingswaarde. Met de vergelijkingswaarde of comparatieve methode bepaalt men de grondwaarde door een vergelijking te maken met de grondprijzen van vergelijkbare ontwikkelingen in dezelfde of omliggende gemeenten. Bij de actualisatie van de Nota Grondbeleid in 2021 is de wijze van grondprijsbepaling voor bedrijventerreinen gewijzigd, volgend op de in 2019 gemaakte keuze door uw gemeenteraad om de prijzen te bepalen op basis van de reële marktwaarde (wat een koper bereid is om te betalen). Wij hadden in de periode 2016 tot 2020 namelijk te maken met een zeer lage afzet van bedrijfskavels. Vanaf 2020 was weer een stijgende lijn te merken die zich ondanks de Corona-epidemie de opvolgende jaren heeft doorgezet.

Op dit moment is het aanbod aan bedrijventerrein in de gemeente zeer beperkt. Wij stellen dan ook voor om de uitgifteprijs voor de kavels op deze nieuwe uitbreiding wederom te bepalen op basis van de comparatieve methode. Wij hebben hiertoe de vraagprijzen geïnventariseerd die in de omliggende gemeenten worden gehanteerd voor bedrijventerreinen:

- Hulst geeft geen bedrijventerrein meer uit en er zijn ook geen nieuwe ontwikkelingen.
- Terneuzen hanteert prijzen van € 85,- of € 100,- op bestaande bedrijventerreinen. Ze zijn bezig met het ontwikkelen van een nieuw bedrijventerrein. Hiervoor zijn nog geen grondprijzen vastgesteld. Wel wordt aangegeven dat het aan te nemen is dat deze hoger zullen liggen dan de nu gehanteerde prijzen.
- Goes hanteert, afhankelijk van de locatie (zoals zichtlocatie hoog, zichtlocatie laag etc.), een prijsrange van € 119,- tot € 219,- per m².
- In Maldegem worden momenteel nog gronden uitgegeven op bedrijventerrein De Campagne. De prijzen liggen rond de €175 per m².
- In Knokke-Heist is in 2023 fase 4 van bedrijventerrein 't Wallekje volledig uitverkocht. De verkoopprijzen (2020) varieerden toen tussen €250 en €300 per m².

De markt voor bedrijfsmatig vastgoed en bedrijventerrein kenmerkt zich door krapte. Ook in de gemeente Sluis zijn weinig gronden meer beschikbaar als bedrijventerrein. Wij hebben - op basis van de inventarisatie - in de grondexploitatie gerekend met een grondopbrengst van € 150 per m². Wij geven ter overweging mee om deze grondprijzen te indexeren en niet zoals voorheen gedurende de gehele looptijd van de exploitatie dezelfde m² prijs te hanteren. De indexatie kan dan worden gebaseerd op de inflatie. Wij stellen voor om deze afweging jaarlijks te maken voor het opvolgende jaar. M.a.w. de eerstvolgende herziening van deze exploitatieopzet vindt plaats in 2027. Op dat moment zullen wij uw de raad adviseren om al dan niet de grondprijs te indexeren per 1-1-2028, afhankelijk van de economische situatie.

Berekening geraamde kosten:

Voor een overzicht van geraamde kosten verwijzen wij u naar bijgevoegde vertrouwelijke exploitatieopzet.

Het is de bedoeling dat het terrein in één keer zowel bouw- als woonrijp wordt gemaakt (dus geen gefaseerde uitvoering). Als het TAM-Omgevingsplan vóór de zomer 2026 kan worden vastgesteld, kunnen vóór de bouwvak 2026 de werkzaamheden voor zowel bouw- als woonrijp maken worden aanbesteed en kan opdracht worden verleend. Streven is om de werkzaamheden dan eind december 2026 afgerond te hebben met

uitzondering van het aanbrengen van de asfalt deklaag. Wanneer asfalt aangebracht wordt bij lage temperaturen (eigenlijk al vanaf 5 graden boven nul en kouder), koelt het doorgaans te snel af en krijgt de aannemer het asfalt niet (goed) verdicht en dus is de kwaliteit van het aangebrachte asfalt niet te garanderen. Om die reden is het aanbrengen van de deklaag voorzien voor het voorjaar 2027.

In de exploitatieopzet is rekening gehouden met realisatie grotendeels in 2026 met afronding (o.a. asfaltlaag) in 2027.

Ten gevolge van de realisatie van De Vlaschaard IV neemt de verkeersdruk toe op de Hazewegeling en de Dopersweg (de wegen die De Vlaschaard ontsluiten op de N251). Het Waterschap Scheldestromen heeft aangegeven dat dit leidt tot het op termijn moeten aanbrengen van grasbetontegels op de Hazewegeling en het herinrichten van de Dopersweg. Deze herinrichting bestaat uit het aanbrengen van rode fietsstroken op de Dopersweg inclusief de aansluiting daarvan op de Oude Eedeweg en de parallelweg en op het fietspad langs de N251. De gemeentelijke bijdrage in deze kosten is opgenomen in de exploitatieopzet.

Geraamde winst en resultaat grondexploitatie:

De geraamde opbrengst is gebaseerd op een uitgifteprijs van € 150 per m². Hoewel in deze nota wordt voorgesteld om de uitgifteprijs eventueel te indexeren, is hier in de exploitatieopzet nog geen rekening mee gehouden. Er is gedurende de looptijd vooralsnog geen rekening gehouden met een opbrengstenstijging ten gevolge van de indexatie van de uitgifteprijs.

De exploitatieopzet laat op einddatum een positief resultaat zien op basis van de huidige ramingen. Deze exploitatieopzet wordt jaarlijks herzien waarbij nieuwe inzichten worden verwerkt wat zal leiden tot een aangepast resultaat.

De gevolgen van de vastgestelde exploitatieopzet worden verwerkt in een begrotingswijziging.

Oostburg,

Hoogachtend,

De secretaris, S.I. de Kievit-Minnaert	De burgemeester, mr. M.M.D. Vermue
-----------------------------------------------	-------------------------------------------

Bijlage(n):

- a. Exploitatieopzet (vertrouwelijk)
 - b. Exploitatietekening
-

DE RAAD VAN DE GEMEENTE SLUIS

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 31 maart 2026;

gelet op artikel 147 en 192 Gemeentewet;

BESLUIT:

Over te gaan tot vaststelling van de exploitatieopzet en exploitatietekening De Vlaschaard IV

Sluis, 21 mei 2026

DE RAAD VOORNOEMD,

De griffier,

drs. C.S. de Vries-Beeke

De voorzitter,

mr. M. M. D. Vermue