

ACTUALISATIE QS LDV WONEN EN MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN, SEROOSKERKE OOST

23 SEPTEMBER 2022



ACTUALISATIE QS LDV WONEN EN MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN, SEROOSKERKE OOST

23 SEPTEMBER 2022

Status:

Concept

Datum:

23 september 2022

Een product van:

Bureau Stedelijke Planning bv
Hoge Gouwe 93
2801 LD Gouda
0182 - 689416
www.stedplan.nl
BSP@sweco.nl

Team Wonen

Anouk Nelemans MSc

Desirée Eriks MSc

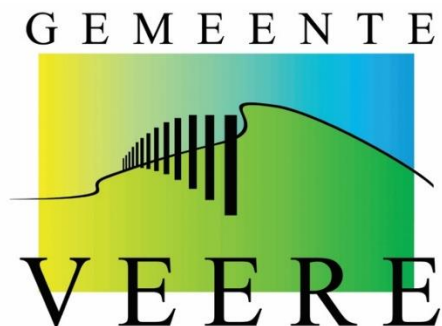
Voor meer informatie: Jan Nico Wigboldus MSc, jannico.wigboldus@sweco.nl

Review:

Desirée Eriks MSc

In opdracht van:

Gemeente Veere



De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 52100528

Referentie: 52100528_QS LDV Serooskerke Oost

	INLEIDING	7
1	LOCATIE- EN PROJECTBESCHRIJVING.....	8
2	ONDERZOEKSGBIED EN -PERIODE	11
3	QUICKSCAN LADDERONDERBOUWING WONEN	13
4	QUICKSCAN LADDERONDERBOUWING ZORGWONINGEN.....	15
5	QUICKSCAN LADDERONDERBOUWING BASISCHOOL EN KINDEROPVANG	18
6	QUICKSCAN LADDERONDERBOUWING GYMZAAL.....	20
7	QUICKSCAN LADDERONDERBOUWING FITNESS EN FYSIO	21
8	ALTERNATIEVEN BINNEN BESTAAND STEDELIJK GEBIED	23

INLEIDING

De gemeente Veere heeft direct ten oosten van Serooskerke plannen voor woningbouw in combinatie met maatschappelijke voorzieningen. Waaronder de bouw van grondgebonden- en zorgwoningen, een school, kinderopvang, peutergroep, gymzaal en fitness en fysio (gezamenlijk).

In het vigerende bestemmingsplan (Kom Serooskerke uit 2012) is het plangebied bestemd als agrarisch. Het plangebied ligt buiten het bestaand stedelijk gebied. Wel grenst het plangebied aan het bestaand stedelijk gebied. Een wijziging van de bestemming is nodig om de functies woningbouw en maatschappelijke voorzieningen mogelijk te maken. Bureau Stedelijke Planning is gevraagd om de woningbouwplannen en maatschappelijke voorzieningen te onderbouwen aan de eisen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: Ladder). Een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien is onderdeel van deze onderbouwing.

In dit rapport leest u de onderbouwing van de woningen en maatschappelijke functies aan de Ladder. Dat doen we door antwoorden te geven op de volgende vragen:

1. Wat zijn de kenmerken en de kwaliteiten van de locatie en het project?
2. Wat zijn de regionale ontwikkelingen van vraag en aanbod?
3. Wat is de regionale behoefte aan (zorg)woningen en maatschappelijke functies in de regio?
4. Wat zijn de alternatieve mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied?

1 LOCATIE- EN PROJECTBESCHRIJVING

Dit hoofdstuk beschrijft de locatie en het plan voor woningbouw en maatschappelijke voorzieningen in Serooskerke Oost. Eerst komen de locatie en de kwaliteiten hiervan aan bod. Daarna wordt het plan toegelicht.

LOCATIE >>

Het plangebied Serooskerke Oost ligt aan de oostkant van Serooskerke. Serooskerke is een dorp in de gemeente Veere. De gemeente Veere bestaat uit dertien woonplaatsen¹.

De locatie heeft de volgende kwaliteiten:

- Het plangebied Serooskerke Oost ligt direct ten oosten van het bestaand stedelijk gebied van Serooskerke (Figuur 1);
- Aan de rechterkant wordt het begrensd door de Kadetweg en de N57. Nabijgelegen plaatsen Middelburg en Vlissingen zijn in respectievelijk 10 en 20 minuten per auto bereikbaar²;
- Op circa 5 minuten loopafstand van het plangebied is de bushalte Serooskerke Noordweg gelegen³. Vanaf hier is het circa 15 minuten naar het OV-knooppunt station Middelburg;
- Het plangebied ligt nabij dagelijkse voorzieningen. Een supermarkt, huisartsenpraktijk en horeca bevinden zich op minder dan 600 meter afstand⁴;
- In de stedenbouwkundige schets is het plangebied ruim opgezet waarbij de verschillende functies van elkaar gescheiden zijn met een groenvoorziening (Figuur 1).

¹ Aagtekerke, Biggekerke, Domburg, Gapinge, Grijskerke, Koudekerke, Meliskerke, Oostkapelle, Serooskerke, Veere, Vrouwenpolder, Westkapelle en Zoutelande.

² Google Maps, 2022

³ Google Maps, 2022

⁴ Google Maps, 2022



FIGUUR 1 STEDENBOUWKUNDIGE SCHETS SEROOSKERKE OOST
Bron: Wissing (2021)

PLAN >>

De gemeente Veere is voornemens in het plangebied (zorg)woningen en maatschappelijke voorzieningen te realiseren. Het plan bestaat uit:

- **Woningbouw:** een toevoeging van 34 grondgebonden woningen. Deze zijn reeds opgenomen in de provinciale woonafspraken.
- Maatschappelijke voorzieningen, bestaande uit:
 - **Zorgwoningen (I):** een toevoeging van 32 woningen (Zorgprofiel VV-4 en verpleeghuiszorg) voor Zorgstroom.
 - **Zorgwoningen (II):** 32 zorgwoningen + 459 m² dagbesteding (Intramurale zorg voor cliënten met een beperking) voor 's Heeren Loo. Het gaat hier om een herverdeling waarbij de huidige bewoners van 'wonen in de wijk' naar zorgbehoefte worden geclusterd en verdeeld over de provincie.
 - **Basisschool:** Een basisschool van 700 m² die de leerlingen van de Nieuwe Wegwijzer in Serooskerke moet huisvesten. Zodoende gaat het om een vervangingsvraag. Een mogelijk scenario is dat deze school wordt samengevoegd met basisschool De Goede Polder uit Vrouwenpolder. In dat geval komt er nog 271 m² bij.
 - **Buitenschoolse opvang:** ook de bestaande buitenschoolse opvang in Serooskerke wordt verplaatst naar Serooskerke Oost. De buitenschoolse opvang zit nu in basisschool de Nieuwe Wegwijzer. Het gaat hiermee om een vervangingsvraag van 296 m² BVO. Wanneer wordt gekozen voor samenvoeging met de basisschool, buitenschoolse opvang en peutergroep uit Vrouwenpolder komt er nog 300 m² BVO bij in het plan (inclusief ruimte voor de peutergroep).

- **Peutergroep:** daarnaast verhuist de bestaande peutergroep naar Serooskerke Oost. Hierdoor omvat het een vervangingsvraag van 90 m² BVO. Wanneer wordt gekozen met samenvoeging met Vrouwenpolder komt er nog 300 m² BVO bij in het plan (inclusief ruimte voor de buitenschoolse opvang).
- **Gymzaal:** ook bij deze functie gaat het om een vervangingsvraag. Er is een BVO van 450 m² gepland.
- **Fitness en fysio (gezamenlijk):** Fysiofitness De Driehoek wordt verplaatst naar Serooskerke Oost. Het gaat om een vervangingsvraag met een BVO van 2.499 m². Deze vervangingsvraag is aan de hoge kant geprogrammeerd. De daadwerkelijke omvang (BVO) kan in de praktijk lager uitvallen.

FUNCTIE	AANTAL	BVO	TYPE ONTWIKKELING
Woningbouw			
Grondgebonden woningen	34	n.v.t.	Uitbreiding
Maatschappelijke voorzieningen			
Zorgwoningen (VV-4 en verpleeghuiszorg)	32	n.v.t.	Uitbreiding
Zorgwoningen (Intramurale zorg voor cliënten met een beperking)	32	Inclusief 459 m ² dagbesteding in MFA	Vervanging
School (mogelijk scenario is samenvoeging met basisschool Vrouwenpolder. Samenvoeging staat nog open)	1	Ca. 700 m ² voor De Wegwijzer, (+271 m ² bij samenvoeging De Goede Polder)	Vervanging
Buitenschoolse opvang	1	296 (+300 m ² bij samenvoeging Vrouwenpolder, incl. peutergroep)	Vervanging
Peutergroep	1	90 (+300 m ² bij samenvoeging Vrouwenpolder (incl. BSO)	Vervanging
Gymzaal	1	450 m ²	Vervanging
Fitness en fysio (gezamenlijk)	1	2.499 m ²	Vervanging

TABEL 1 PROGRAMMA SEROOSKERKE OOST
Bron: Gemeente Veere (2022)

2 ONDERZOEKSGBIED EN -PERIODE

AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED WONEN >>

De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen in het kader van de Ladder. Het onderzoeksgebied voor de functie wonen wordt afgebakend op basis van het functioneren van de woningmarkt. De omvang en de richting van verhuiscbewegingen vormen daarvoor een goede indicatie.

Van het totale aantal verhuizingen in de periode 2012-2021 vond 46% binnen de gemeente Veere plaats en komt 54% uit andere gemeenten in Nederland (Tabel 2). Daarmee kent de gemeente relatief veel instroom van buitenaf. De omliggende gemeenten waarmee Veere een sterke verhuisrelatie heeft zijn Middelburg en Vlissingen. De overige verhuizingen kenden een gespreide herkomst. Gemeente Veere is het primair onderzoeksgebied. Middelburg en Vlissingen vormen het secundair onderzoeksgebied, ook wel de regio Walcheren⁵.

HERKOMST VERHUIZINGEN	AANTAL	AANDEEL
Binnen gemeente Veere	7.235	46%
Gemeenten Nederland	8.411	54%
Middelburg	2.360	15%
Vlissingen	1.478	9%
<i>Uit overige gemeenten</i>	4.573	29%
Totaal	15.646	100%

TABEL 2 VERHUISDE PERSONEN BINNEN EN NAAR DE GEMEENTE VEERE (2012-2021)
Bron: CBS (2022)

AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN >>

De beoogde maatschappelijke voorzieningen hebben primair een functie voor de eigen inwoners. Het onderzoeksgebied voor de maatschappelijke voorzieningen bestaat uit de gemeente Veere.

⁵ De regio Walcheren bestaat uit drie gemeenten: Middelburg, Veere en Vlissingen.

ONDERZOEKSPERIODE >>

Deze Ladderonderbouwing heeft betrekking op de periode 2022-2032. De periode van 10 jaar sluit aan op de gebruikelijke planhorizon van een bestemmingsplan.

3 QUICKSCAN LADDERONDERBOUWING WONEN

3.1 VRAAG

- Het aantal huishoudens in de gemeente Veere (primaire onderzoeksgebied) blijft gedurende de periode 2022-2032 groeien. In de gemeente Veere wordt een groei van circa 4% verwacht. In absolute zin neemt het aantal huishoudens toe met 397 huishoudens (Tabel 3).
- Voor het gehele onderzoeksgebied (primair en secundair) wordt een groei van 8% verwacht. In absolute zin bedraagt dit een groei van 4.676 huishoudens.

SCHAALNIVEAU	2022	2032	GROEI 2022-2032
Veere	9.481	9.878	+397
Middelburg	23.386	25.431	+2.045
Vlissingen	22.754	24.988	+2.234
Geheel onderzoeksgebied	55.621	60.297	+4.676

TABEL 3 HUISHOUDENSONTWIKKELING IN HET ONDERZOEKSGBIED (2022-2032)

Bron: Provinciale bevolkingsprognose Zeeland (2022)

3.2 AANBOD

- Het totale planaanbod in de gemeente Veere bestaat uit 567 woningen (Tabel 4). Het totale planaanbod in het gehele onderzoeksgebied bestaat uit 3.935 woningen.
- Van het totale planaanbod in het primair onderzoeksgebied zijn 187 woningen opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan. In het gehele onderzoeksgebied 2.834 woningen. Dit is de harde plancapaciteit⁶.
- Er zijn zachte plannen voor 380 woningen in de gemeente Veere en 1.101 woningen in het gehele onderzoeksgebied⁷. Van de zachte plancapaciteit is het niet zeker of en wanneer deze woningen daadwerkelijk gerealiseerd zullen worden. Daarom worden deze woningen niet meegenomen in de behoefteraming.

⁶ Exclusief plannen met wijzigingsbevoegdheid. Deze behoren tot de zachte plancapaciteit.

⁷ In de zachte plancapaciteit zijn ook de plannen met een onbekende planstatus meegenomen.

SCHAALNIVEAU	HARD	ZACHT	TOTALE PLANCAPACITEIT
Veere	187	380	567
Middelburg	1.569	188	1.757
Vlissingen	1.078	533	1.611
Geheel onderzoeksgebied	2.834	1.101	3.935

TABEL 4 PLANCAPACITEIT IN HET ONDERZOEKSGBIED (2022-2032)

Bron: Dashboard ladderruimte Zeeuwse woningmarktregio's (2022)

3.3 BEHOEFTE

- Op basis van de verwachte huishoudensontwikkeling (Tabel 3) en het harde planaanbod (Tabel 4) is de behoefte aan woningen tot 2032 berekend. Er blijkt zowel in het primair als in het gehele onderzoeksgebied ruimschoots behoefte voor de ontwikkeling van 34 woningen.
- In de gemeente Veere (primair onderzoeksgebied) is behoefte aan 210 woningen. In het gehele onderzoeksgebied is behoefte aan 1.842 woningen. De 34 woningen in het plan Serooskerke Oost voorzien hier deels in.

SCHAALNIVEAU	VRAAG	AANBOD	BEHOEFTE
Veere	397	187	210
Middelburg	2.045	1.569	476
Vlissingen	2.234	1.078	1.156
Geheel onderzoeksgebied	4.676	2.834	1.842

TABEL 5 WONINGBEHOEFTE IN HET ONDERZOEKSGBIED (2022-2032)

Bron: Bureau Stedelijke Planning o.b.v. Provinciale bevolkingsprognose Zeeland (2022) en Dashboard Ladderruimte Zeeuwse woningmarktregio's (2022)

4 QUICKSCAN LADDERONDERBOUWING ZORGWONINGEN

Om de behoefte aan zorgwoningen (VV-4 en verpleeghuiszorg) te analyseren kijken we naar de ontwikkeling van het aantal oudere huishoudens (75 jaar of ouder) en het geplande aanbod zorgwoningen. Bij de totale groep oudere huishoudens wordt een inschatting gemaakt van het aandeel zorgbehoevende ouderen voor intramurale zorg.

De toevoeging van zorgwoningen voor cliënten met een beperking betreft een vervangingsvraag. Er is geen sprake van een netto toevoeging. Hiermee voldoet deze ontwikkeling aan de eisen van de Ladder zonder nadere behoefteaming.

4.1 VRAAG

Ontwikkeling van oudere huishoudens

- Het aantal oudere huishoudens van 75 jaar of ouder in de gemeente Veere (primaair onderzoeksgebied) gaat de komende tien jaar toenemen met 735 huishoudens (Tabel 6). Hiervan zijn 357 huishoudens tussen de 75 en 84 jaar en 378 huishoudens 85 jaar of ouder.
- In het gehele onderzoeksgebied (primaair en secundair) gaat het aantal oudere huishoudens van 75 jaar of ouder de komende tien jaar toenemen met 3.455 huishoudens. Hiervan zijn 2.151 huishoudens tussen de 75 en 84 jaar en 1.304 huishoudens 85 jaar of ouder.

HH LEEFTIJD	SCHAALNIVEAU	2022	2032	GROEI 2022-2032
Huishoudens van 75-84 jaar	Veere	1.441	1.798	+357
	Middelburg	2.822	3.611	+789
	Vlissingen	2.691	3.696	+1.005
	Geheel onderzoeksgebied	6.954	9.105	+2.151
Huishoudens van 85 jaar of ouder	Veere	530	908	+378
	Middelburg	1.036	1.540	+504
	Vlissingen	928	1.350	+422
	Geheel onderzoeksgebied	2.494	3.798	+1.304
Totaal oudere huishoudens (75 jaar of ouder)	Veere	1.971	2.706	+735
	Middelburg	3.858	5.151	+1.293
	Vlissingen	3.619	5.046	+1.427
	Geheel onderzoeksgebied	9.448	12.903	+3.455

TABEL 6 ONTWIKKELING AANTAL HUISHOUDENS VAN 75 JAAR OF OUDER (2022-2032)

Bron: Bureau Stedelijke Planning o.b.v. Provinciale bevolkingsprognose Zeeland (2022)

Indicatie woningvraag oudere huishoudens

Voor de woningvraag van oudere huishoudens en de toename waarmee Veere te maken krijgt is het volgende van belang:

- Het grootste deel van de 75-plussers in Nederland woont zelfstandig (92%)⁸.
- Een deel van deze 75-plussers heeft behoefte aan zorg.
- Ca. 10% van de 75 tot 84-jarigen en ca. 25% van de 85-plussers maakte gebruik van wijkverpleging⁹.
- In 2017 maakte in Nederland ca. 5% van de 75-84-jarigen en ca. 25% van de 85-plussers gebruik van Wlz-ouderen zorg¹⁰. Van de Wlz-gebruikers woonde ca. 83% in een zorginstelling.

Op basis van deze cijfers geeft Tabel 7 een voorzichtige indicatie van het aantal oudere huishoudens (75 jaar of ouder) dat behoefte heeft aan intramurale zorg.

- In de demografie van de gemeente Veere zou dat in de komende tien jaar 93 huishoudens betreffen.
- In het gehele onderzoeksgebied zou dat in de komende tien jaar 360 huishoudens betreffen.

HH LEEFTIJD	SCHAALNIVEAU	GROEI 2022-2032	AANDEEL WLZ	AANTAL WLZ	WAARVAN IN ZORGINSTELLING
Huishoudens van 75-84 jaar	Veere	+357	5%	18	15
	Middelburg	+789		39	33
	Vlissingen	+1.005		50	42
	Geheel onderzoeksgebied	+2.151		108	89
Huishoudens van 85 jaar of ouder	Veere	+378	25%	95	78
	Middelburg	+504		126	105
	Vlissingen	+422		106	88
	Geheel onderzoeksgebied	+1.304		326	271
Totaal oudere huishoudens (75 jaar of ouder)	Veere	n.v.t.		112	93
	Middelburg			165	137
	Vlissingen			156	129
	Geheel onderzoeksgebied			434	360

TABEL 7 INDICATIE VRAAG INTRAMURALE ZORGWONINGEN OUDERE HUISHOUDENS (2022-2032)

Bron: Bureau Stedelijke Planning o.b.v. Provinciale bevolkingsprognose Zeeland (2022), Sociaal en Cultureel Planbureau (2019) en Vektis (2019)

⁸ Sociaal en Cultureel Planbureau (2019): Zorgen voor thuiswonende ouderen

⁹ Vektis (2019): Factsheet Ouderenzorg: Nieuwe generatie ouderen komt eraan

¹⁰ Wlz staat voor Wet Langdurige Zorg.

4.2 AANBOD

- Uit onze inventarisatie van geplande zorgwoningen blijkt dat er geen andere zorgwoningen gepland zijn in de gemeente Veere naast Serooskerke Oost.
- In het gehele onderzoeksgebied zijn er plannen voor 144 zorgwoningen. Deze zorgwoningen zijn gesitueerd in de gemeente Vlissingen¹¹.

SCHAALNIVEAU	PLANAANBOD
Veere	0
Middelburg	0
Vlissingen	144
Geheel onderzoeksgebied	144

TABEL 8 PLANAANBOD INTRAMURALE ZORGWONINGEN IN HET ONDERZOEKSGBIED (2022-2032)

Bron: Eigen inventarisatie o.b.v. officiële bekendmakingen.nl en Gemeente Veere (2022)

4.3 BEHOEFTE

- Op basis van de verwachte vraag naar zorgwoningen voor ouderen (Tabel 7) en het harde planaanbod (Tabel 8) is de behoefte aan zorgwoningen (VV-4 en verpleeghuiszorg) tot 2032 berekend. Er blijkt zowel in het primair als in het gehele onderzoeksgebied ruimschoots behoefte voor de ontwikkeling van 32 zorgwoningen (VV-4 en verpleeghuiszorg).
- In de gemeente Veere (primair onderzoeksgebied) is behoefte aan 93 zorgwoningen (VV-4 en verpleeghuiszorg). In het gehele onderzoeksgebied is behoefte aan 216 zorgwoningen (VV-4 en verpleeghuiszorg). De 34 woningen in het plan Serooskerke Oost voorzien hier deels in.

SCHAALNIVEAU	VRAAG	AANBOD	BEHOEFTE
Veere	93	0	93
Middelburg	137	0	137
Vlissingen	129	144	-15
Geheel onderzoeksgebied	360	144	216

TABEL 9 BEHOEFTE AAN INTRAMURALE ZORGWONINGEN (2022-2032)

Bron: Bureau Stedelijke Planning o.b.v. Provinciale bevolkingsprognose Zeeland (2022) en officiële bekendmakingen.nl (2022)

¹¹ Zorgcomplex locatie Oranjeplein en Zorgcomplex Philadelphia

5 QUICKSCAN LADDERONDERBOUWING BASISCHOOL EN KINDEROPVANG

- Met het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs 2013-2022 streeft de gemeente Veere naar een evenwichtige spreiding van scholen over de verschillende kernen.
- In de kern Serooskerke is gekozen voor nieuwbouw van basisschool De Nieuwe Wegwijzer. Hiermee verplaatst de school van de Wilgenlaan 12 naar Serooskerke Oost.
- In het gebouw van De Nieuwe Wegwijzer zit tevens de buitenschoolse opvang. De buitenschoolse opvang verhuist mee van de Wilgenlaan 12 naar Serooskerke Oost.
- De peutergroep zit om de hoek van de school (Koepelstraat 31A). Ook de peutergroep verhuist mee naar Serooskerke Oost.
- De school en de buitenschoolse opvang hebben gezamenlijk een BVO van 1.042 m². De peutergroep heeft een BVO van 112 m². Dit komt neer op een BVO van 1.154 m² voor de basisschool en kinderopvang samen.
- Voor de toekomstige school van De Nieuwe Wegwijzer is een BVO van 700 m² gepland met een BVO van 296 m² voor de buitenschoolse opvang. Samen is dit een BVO van 996 m². Voor de peutergroep is een toekomstig BVO van 90 m² gepland. Dit komt neer op een BVO van 1.086 m² voor de basisschool en kinderopvang samen.
- **Omdat het een vervangingsvraag betreft en de school, buitenschoolse opvang en peutergroep in omvang afnemen is er geen sprake van een netto toevoeging. Hiermee voldoet de ontwikkeling aan de eisen van de Ladder.**

PLAN	HUIDIG BVO	TOEKOMSTIG BVO	CONCLUSIE
Nieuwbouw De Nieuwe Wegwijzer met kinderopvang (BSO en peutergroep)	1.042 m ² (school en BSO) + 112 m ² (peutergroep) = 1.154 m ²	996 m ² (school en BSO) + 90 m ² (peutergroep) = 1.086 m ²	Vervangingsvraag, geen netto toevoeging. Voldoet aan de eisen van de Ladder.

TABEL 10 MARKTRUIMTE VOOR BASISCHOOL EN KINDEROPVANG

Bron: Gemeente Veere (2022) en gegevens van Basisregistratie Adressen en Gebouwen (2022)

SCENARIO SAMENVOEGING MET VROUWENPOLDER >>

- In overleg met het schoolbestuur wordt gekeken naar samenvoeging van basisschool De Nieuwe Wegwijzer uit Serooskerke en basisschool De Goede Polder uit Vrouwenpolder.

- In het gebouw van De Goede Polder in Vrouwenpolder zitten zowel de school, de buitenschoolse opvang als de peutergroep gehuisvest.
- De Nieuwe Wegwijzer (school en buitenschoolse opvang) en de peutergroep in Serooskerke hebben samen een huidig BVO van 1.154 m² (Tabel 10). De Goede Polder in Vrouwenpolder heeft een huidig BVO van 829 m². Samen is dit een huidig BVO van 1.983 m².
- Wanneer wordt gekozen voor samenvoeging van de twee scholen en kinderopvang wordt de omvang van de toekomstige school 971 m² en de omvang van de toekomstige kinderopvang 686 m². Dit is samen 1.657 m².
- **Omdat het een vervangingsvraag betreft en de school, buitenschoolse opvang en peutergroep bij samenvoeging van Serooskerke en Vrouwenpolder in omvang afnemen is er geen sprake van een netto toevoeging. Hiermee voldoet de ontwikkeling aan de eisen van de Ladder.**

PLAN	HUIDIG BVO	TOEKOMSTIG BVO	CONCLUSIE
Nieuwbouw De Nieuwe Wegwijzer met kinderopvang (BSO en peutergroep) incl. samenvoeging De Goede Polder	1.983 m ²	1.657 m ²	Vervangingsvraag, geen netto toevoeging. Voldoet aan de eisen van de Ladder.

TABEL 11 MARKTRUIMTE BASISCHOOL EN KINDEROPVANG BIJ SAMENVOEGING SEROOSKERKE EN VROUWENPOLDER

Bron: Gemeente Veere (2022) en gegevens van Basisregistratie Adressen en Gebouwen (2022)

6 QUICKSCAN LADDERONDERBOUWING GYMZAAL

- Serooskerke heeft één gymzaal verbonden aan De Nieuwe Wegwijzer met een BVO van 466 m².
- Voor de ontwikkeling van Serooskerke Oost is een gymzaal van ca. 450 m² gepland.
- Omdat het een vervangingsvraag betreft en de gymzaal in omvang afneemt is er geen sprake van een netto toevoeging. Hiermee voldoet de ontwikkeling aan de eisen van de Ladder.

PLAN	HUIDIG BVO	TOEKOMSTIG BVO	CONCLUSIE
Gymzaal	466 m ²	450 m ²	Vervangingsvraag, geen netto toevoeging. Voldoet aan de eisen van de Ladder.

TABEL 12 MARKTRUIMTE GYMZAAL IN DE GEMEENTE VEERE

Bron: Gemeente Veere (2022) en gegevens van Basisregistratie Adressen en Gebouwen (2022)

7 QUICKSCAN LADDERONDERBOUWING FITNESS EN FYSIO

- In Serooskerke Oost is een fitnessvoorziening met fysio van ca. 2.499 m² gepland (enkelbestemming sport¹²). De fitnessvoorziening met fysio is aan de hoge kant geprogrammeerd. De daadwerkelijke omvang (BVO) kan in de praktijk lager uitvallen.
- Het gaat om een verplaatsing van FysioFitness De Driehoek met een huidig BVO van 1.000 m².
- Dit betekent dat de nieuwe fitnessvoorziening 1.499 m² extra BVO heeft (Tabel 13). Omdat er sprake is van een netto toevoeging kijken we naar de behoefte aan sportvoorzieningen in de gemeente Veere.

PLAN	HUIDIG BVO	TOEKOMSTIG BVO	CONCLUSIE
Fitness en fysio	1.000 m ²	2.499 m ²	Netto toevoeging. Er wordt gekeken naar de behoefte aan binnensportvoorzieningen in de gemeente Veere.

TABEL 13 MARKTRUIMTE SPORT IN DE GEMEENTE VEERE

Bron: Gemeente Veere (2022) en gegevens van Basisregistratie Adressen en Gebouwen (2022)

7.1 VRAAG

- Gemiddeld is er 165 m² aan binnensportvoorzieningen nodig per 1.000 inwoners.¹³
- In 2032 heeft de gemeente Veere 22.264 inwoners¹⁴.
- Dit betekent een vraag van ca. 3.670 m² aan binnensportvoorzieningen tot en met 2032.

AANTAL INWONERS 2032	KENGETAL	VRAAG (BVO)
22.264 inwoners	165 m ² binnensportvoorzieningen per 1.000 inwoners	3.674 m ²

TABEL 14 VRAAG NAAR SPORTVOORZIENINGEN IN DE GEMEENTE VEERE (2022-2032)

Bron: STIPO (2012); Provinciale bevolkingsprognose Zeeland (2022)

¹² Ruimtelijkeplannen.nl¹³ STIPO (2012) Kennisbank Voorzieningscan¹⁴ Provinciale bevolkingsprognose Zeeland (2022)

7.2 AANBOD

- Het bij ons bekende aanbod bestaat uit ca. 2.000 m² aan vergelijkbare binnensportaccommodaties in de gemeente Veere. Dit is inclusief de huidige omvang van Fysiofitness De Driehoek.
- Er is geen ander planaanbod bij ons bekend dan de vervanging van FysioFitness De Driehoek.

FUNCTIE	HUIDIG AANBOD (BVO)
Sportvoorzieningen	2.003 m ² (Bewegcentrum DOEN, MV Personal Training, The Fit Company, Yogapassie, Yoga Domburg, Fysiofitness De Driehoek)

TABEL 15 HUIDIG AANBOD SPORTVOORZIENINGEN EN FYSIO IN DE GEMEENTE VEERE

Bron: eigen inventarisatie met gegevens van Basisregistratie Adressen en Gebouwen (2022)

7.3 BEHOEFTE

- Wanneer we de vraag van ca. 3.670 m² confronteren met het huidige aanbod van ca. 2.000 m² resteert er ruimte voor ca. 1.670 m² sportvoorzieningen.
- **Dit betekent dat het geplande extra BVO van 1.499 m² past binnen de marktruimte. De sportvoorziening voldoet hiermee aan de eisen van de Ladder.**

PLAN	VRAAG	AANBOD	CONCLUSIE
Fitness en fysio van 2.499 m ² , vervangingsvraag met een toename van 1.499 m ²	3.674 m ²	2.003 m ²	Ruimte voor 1.671 m ² . Genoeg voor 1.499 m ² extra BVO aan sportvoorziening. De sportvoorziening voldoet hiermee aan de eisen van de Ladder.

8 ALTERNATIEVEN BINNEN BESTAAND STEDELIJK GEBIED

De Ladder vereist dat als er sprake is van een behoefte, geanalyseerd dient te worden in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien in bestaand stedelijk gebied. Omdat de planlocatie Serooskerke Oost momenteel een agrarische bestemming heeft hoort de planlocatie niet tot het bestaand stedelijk gebied. Om inzichtelijk te maken of de behoefte voor Serooskerke Oost binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kan worden, analyseren we op hoofdlijnen alternatieve locaties in het onderzoeksgebied. Hiervoor is uitgegaan van zachte planlocaties omdat deze in principe in aanmerking komen voor toekomstige woningbouw. Daarnaast is vanwege het formaat van het plan (34 grondgebonden woningen, 32 zorgwoningen en maatschappelijke voorzieningen) enkel gekeken naar planlocaties met ruimte voor minimaal 20 woningen.

Uit de analyse van mogelijke alternatieve locaties, zie onderstaande tabel (Tabel 16), blijkt dat de mogelijke alternatieve locaties geen alternatief bieden voor de planlocatie Serooskerke Oost. Redenen hiervoor zijn:

- de alternatieve locaties niet dezelfde omgevingskwaliteiten bieden als de planlocatie Serooskerke Oost (aantrekkelijke groene woonomgeving);
- de locaties onvoldoende ruimte bieden om het geplande woningbouwprogramma met maatschappelijke functies te realiseren;
- de geplande woningen op de locaties bestaand aanbod vervangen.

Conclusie: onze beoordeling op hoofdlijnen geeft aan dat er geen alternatieve locaties binnen bestaand stedelijk gebied zijn waar de behoefte aan woningen en maatschappelijke functies in een vergelijkbaar milieu kan worden gerealiseerd.

NAAM PLAN	BEOORDELING GESCHIKTHEID
Gemeente Veere Singel Nijverheidsweg, Domburg	Een planlocatie in de kern Domburg waar 23 woningen zijn voorzien. Vanwege de centrale ligging in de kern heeft deze planlocatie meer een centrum-dorps woonmilieu. Serooskerke Oost heeft vanwege de ligging aan de rand van de kern en gebruik van groenvoorzieningen een dorps/landelijk woonmilieu. Ook is er te weinig ruimte om de maatschappelijke functies te realiseren.
Gemeente Veere Oranjeplein deel 1 en 2, Veere	Een planlocatie aan de kop van de kern Veere met ruimte voor 52 appartementen. De geplande 34 eengezinswoningen kunnen hier niet in grondgebonden vorm gerealiseerd worden vanwege ruimtegebrek. Ook is er te weinig ruimte om de maatschappelijke functies te realiseren. Een gestapeld

	product (woningen + functies) past tevens niet bij het dorps- en landelijke woonmilieu vanwege het stedelijke karakter. De planlocatie is hiermee niet geschikt.
Gemeente Veere Centrum, Vrouwenpolder	Grote planlocatie waar ruimte is voor 65 woningen. Desondanks is het geen vergelijkbare locatie omdat de planlocatie een ander woonmilieu heeft. De locatie ligt ingeklemd tussen bestaande bebouwing, een begraafplaats en de Zoekweg. Deze planlocatie heeft hierdoor meer een centrum-dorps woonmilieu. Serooskerke Oost heeft vanwege de ligging aan de rand van de kern en gebruik van groenvoorzieningen een dorps/landelijk woonmilieu.
Gemeente Middelburg Achter de Houttuinen	Een planlocatie waar 28 woningen zijn voorzien. De planlocatie heeft een centrale ligging in Middelburg. Deze planlocatie heeft hiermee een centrum-stedelijk woonmilieu. Serooskerke Oost heeft vanwege de ligging aan de rand van de kern en gebruik van groenvoorzieningen een dorps/landelijk woonmilieu. Ook is er te weinig ruimte om de maatschappelijke functies te realiseren.
Gemeente Middelburg Middelburg Churchillaan	Grote planlocatie waar 80 woningen zijn voorzien. Desondanks is het geen vergelijkbare locatie omdat de planlocatie een ander woonmilieu heeft. De locatie ligt in een buitenwijk van Middelburg. Deze planlocatie heeft hiermee een buiten-centrum woonmilieu. Serooskerke Oost heeft vanwege de ligging aan de rand van de kern en gebruik van groenvoorzieningen een dorps/landelijk woonmilieu.
Gemeente Vlissingen Middengebied fase 5	Grote planlocatie waar 90 woningen zijn voorzien. Het betreft de herstructurering van verouderde appartementencomplexen. De locatie ligt in het centrum van Vlissingen. Deze planlocatie heeft hiermee een centrum-stedelijk woonmilieu. Het is geen vergelijkbare locatie. Serooskerke Oost heeft vanwege de ligging aan de rand van de kern en gebruik van groenvoorzieningen een dorps/landelijk woonmilieu.
Gemeente Vlissingen OLV kerk	Een planlocatie waar 20 woningen zijn voorzien. De planlocatie heeft een centrale ligging in Vlissingen. Deze planlocatie heeft hiermee een centrum-stedelijk woonmilieu. Serooskerke Oost heeft vanwege de ligging aan de rand van de kern en gebruik van groenvoorzieningen een dorps/landelijk woonmilieu. Ook is er te weinig ruimte om de maatschappelijke functies te realiseren.
Gemeente Vlissingen Bestevaer Blok C (SK)	Een planlocatie waar 28 woningen zijn voorzien. De planlocatie heeft een centrale ligging in Vlissingen. Deze planlocatie heeft een centrum-stedelijk woonmilieu. Serooskerke Oost heeft vanwege de ligging aan de rand van

	de kern en gebruik van groenvoorzieningen een dorps/landelijk woonmilieu. Ook is er te weinig ruimte om de maatschappelijke functies te realiseren.
Gemeente Vlissingen Blok 2 naast Damen (SK)	Een planlocatie waar 49 woningen zijn voorzien. De planlocatie heeft een centrale ligging in Vlissingen. Deze planlocatie heeft een centrum-stedelijk woonmilieu. Serooskerke Oost heeft vanwege de ligging aan de rand van de kern en gebruik van groenvoorzieningen een dorps/landelijk woonmilieu.
Gemeente Vlissingen Machinefabriek e.o. 6c, 7, 8, 10, 11 (SK)	Grote planlocatie waar 202 woningen zijn voorzien. De planlocatie heeft een centrale ligging in Vlissingen met een stedelijk woonmilieu. Serooskerke Oost heeft vanwege de ligging aan de rand van de kern en gebruik van groenvoorzieningen een dorps/landelijk woonmilieu. Het is geen vergelijkbare locatie.
Gemeente Vlissingen Blok A naast KSG (SK)	Een planlocatie waar 39 woningen zijn voorzien. De planlocatie heeft een centrale ligging in Vlissingen met een stedelijk woonmilieu. Serooskerke Oost heeft vanwege de ligging aan de rand van de kern en gebruik van groenvoorzieningen een dorps/landelijk woonmilieu. Het is geen vergelijkbare locatie.
Gemeente Vlissingen Scheldewijk zuid blok I J K (SK)	Grote planlocatie waar 183 woningen zijn voorzien. De planlocatie heeft een centrale ligging in Vlissingen met uitzicht op de haven en bedrijvigheid. De locatie heeft een stedelijk woonmilieu. Serooskerke Oost heeft vanwege de ligging aan de rand van de kern en gebruik van groenvoorzieningen een dorps/landelijk woonmilieu. Het is geen vergelijkbare locatie.
Gemeente Vlissingen Prins Glas	Een planlocatie waar 74 woningen zijn voorzien. De planlocatie heeft een centrale ligging in Vlissingen met een stedelijk woonmilieu. Serooskerke Oost heeft vanwege de ligging aan de rand van de kern en gebruik van groenvoorzieningen een dorps/landelijk woonmilieu. Het is geen vergelijkbare locatie.

TABEL 16 BEOORDELING ALTERNATIEVE BINNENSTEDELIJKE PLANLOCATIES IN DE GEMEENTE VEERE
Bron: Bureau Stedelijke Planning met Dashboard ladderruimte Zeeuwse woningmarktregio's (2022)