

# LADDERONDERBOUWING RELOCATIE PLUS CORBIJN VROUWENPOLDER

15 NOVEMBER 2023





# LADDERONDERBOUWING RELOCATIE PLUS CORBIJN VROUWENPOLDER

15 NOVEMBER 2023

**Status:**

Definitief concept

**Datum:**

15 november 2023

**Een product van:**

Bureau Stedelijke Planning bv  
Silodam 1E  
1013 AL Amsterdam  
020 - 625 42 67  
www.stedplan.nl  
BSP-Amsterdam@sweco.nl

**Team Winkelen:**

Elena Peeters MSc  
Jeffrey Meinders MSc

Voor meer informatie: Jeffrey Meinders MSc, jeffrey.meinders@sweco.nl

**Review:**

Drs. Toine Hooft

**In opdracht van:**

PLUS Corbijn



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: 52100527

Referentie: 52100527 PLUS Vrouwenpolder relocatie LDV\_151123

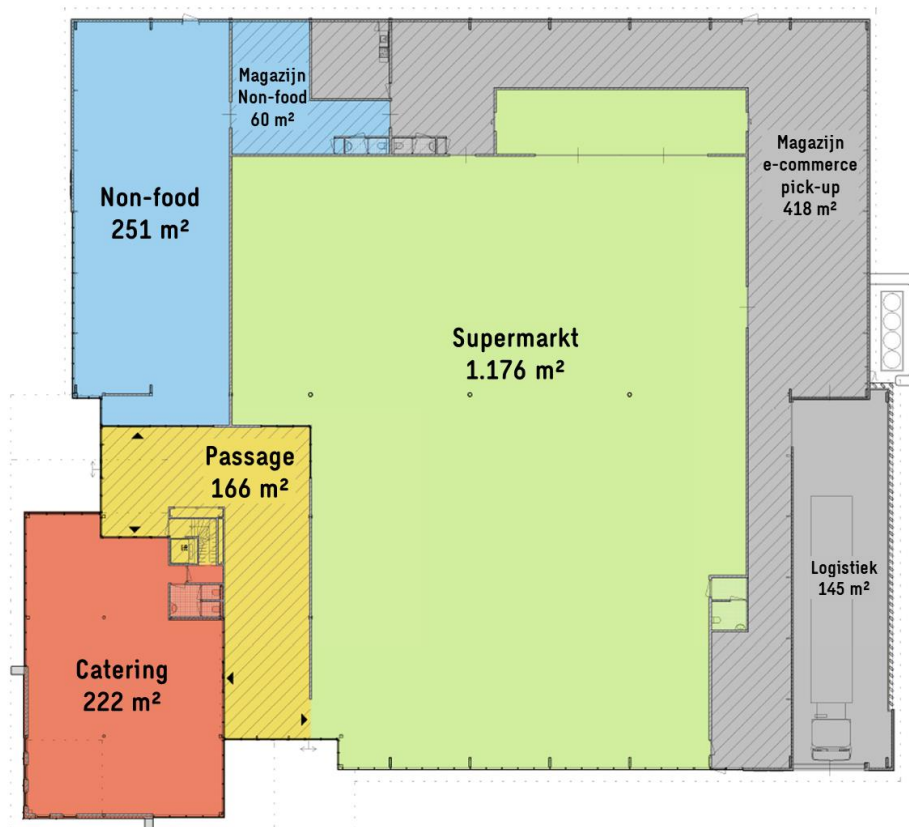
<b>SAMENVATTING</b>	<b>7</b>
<b>INLEIDING</b>	<b>9</b>
<b>1 CONTEXTANALYSE .....</b>	<b>12</b>
1.1 LOCATIE- EN PROJECTOMSCHRIJVING	
1.2 VRAAG EN AANBOD	
1.3 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN	
1.4 BELEIDSKADERS	
1.5 CONCLUSIE CONTEXTANALYSE	
<b>2 BEHOEFTE RELOCATIE PLUS VROUWENPOLDER.....</b>	<b>27</b>
2.1 KWANTITATIEVE ONDERBOUWING	
2.2 KWALITATIEVE ONDERBOUWING	
2.3 BEHOEFTE KLEINE NON-FOODWINKEL	
2.4 CONCLUSIE BEHOEFTE	
<b>3 ANALYSE VAN DE (RUIMTELIJKE) EFFECTEN .....</b>	<b>38</b>
3.1 ECONOMISCH RUIMTELIJKE IMPULS	
3.2 EFFECTEN OP DE BESTAANDE STRUCTUUR	
3.3 EFFECTEN OP DE LEEGSTAND EN WOON-, LEEF- EN ONDERNEMERSKLIMAAT	
3.4 CONCLUSIE EFFECTENTOETS	
BIJLAGE 1 BEGRIPPENLIJST	
BIJLAGE 2 SUPERMARKTAANBOD IN EN RONDOM ONDERZOEKSGBIED	
BIJLAGE 3 KWANTITATIEVE BEHOEFTE NON-FOODWINKEL	



## SAMENVATTING

PLUS Corbijn te Vrouwenpolder wenst de supermarkt uit te breiden en moderniseren. Op de huidige locatie zijn daartoe geen mogelijkheden. Een goed alternatief is een locatie aan de noordoostelijke rand van de kern Vrouwenpolder. De beoogde locatie biedt ruimte voor een supermarkt van 1.176 m<sup>2</sup> wvo (winkelvloeroppervlak; een uitbreiding van ca. 433 m<sup>2</sup> wvo), het cateringbedrijf en een kleine non-food winkel.

De bestaande locatie van de PLUS wordt niet meer gevuld met een supermarkt. De initiatiefnemer werkt samen met de gemeente Veere een plan voor herontwikkeling tot woningen uit.



FIGUUR 1 INDELING BEGANE GROND PLUS OP DE NIEUWE LOCATIE

Bron: Tekton, bewerking Bureau Stedelijke Planning (part of Sweco)

Het beoogde initiatief valt te kwalificeren als nieuwe stedelijke ontwikkeling, waarop de Ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing is. In deze rapportage is aangetoond dat:

- de te verplaatsen supermarkt PLUS Corbijn Vrouwenpolder (en de catering en non-food winkel) voorziet in een behoefte, kwantitatief en kwalitatief;
- de ruimtelijke effecten aanvaardbaar zijn, en;
- het past binnen de beleidskaders.

Het initiatief doorstaat daarmee de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Een moderne supermarkt, catering en non-foodwinkel en parkeerfaciliteit op een goed bereikbare en zichtbare locatie vanaf de N57 aanpalend aan het dorpscentrum is een verrijking voor het dorp, de gemeente en regio.



## INLEIDING

### AANLEIDING >>

PLUS Corbijn is gevestigd aan de Fort Den Haakweg aan de noordkant van het centrum van Vrouwenpolder. De winkel meet 743 m<sup>2</sup> wvo (winkelvloeroppervlak), wat klein is naar moderne maatstaven. De supermarkt vervult een functie voor de dorpsbewoners en toeristen die in de omgeving verblijven. In de lente en vooral met name het zomerseizoen kampt de winkel met een hoge vloerdruk; veel klanten (en omzet) op een relatief gering aantal vierkante meters.

PLUS Corbijn wil daarom al enige tijd de supermarkt uitbreiden en moderniseren. Op de huidige locatie zijn daartoe geen mogelijkheden. Een goed alternatief is een locatie bij de entree van het dorp, aan de noordoostelijke rand van de kern Vrouwenpolder. De beoogde locatie biedt ruimte voor een PLUS van ca. 1.176 m<sup>2</sup> wvo, wat een uitbreiding is van ca. 433 m<sup>2</sup> wvo ten opzichte van de huidige situatie. Ook het cateringbedrijf wat op dit moment bij de huidige PLUS gesitueerd is zal meeverhuizen naar de nieuwe locatie. Naast verplaatsing van de PLUS en het cateringbedrijf zal tevens een kleine non-foodwinkel toegevoegd worden op de nieuwe locatie.



FIGUUR 2 PROJECTLOCATIE IN VROUWENPOLDER, GEMEENTE VEERE

Bron: Opentopo achtergrondkaart, bewerking Bureau Stedelijke Planning (part of Sweco)

Het initiatief valt te kwalificeren als nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 aanhef en onder i Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 in het Besluit Ruimtelijke ordening (Bro) dienen nieuwe

stedelijke ontwikkelingen standaard gemotiveerd te worden met behulp van de Ladder voor duurzame verstedelijking. De Ladder vereist dat de behoefte aan het supermarkt inzichtelijk wordt gemaakt, kwantitatief (in aantallen en meters) en kwalitatief (qua concept, programmering, doelgroep en locatie).

Ook van belang is dat het initiatief past binnen de vigerend beleidskaders, van de gemeente, regio en provincie.



FIGUUR 3 ONTWERPIMPRESSIE PLANLOCATIE RELOCATIE PLUS VROUWENPOLDER  
Bron: Tekton

#### CENTRALE VRAAG EN DOEL >>

In 2015 is reeds een (distributieve) onderbouwing opgesteld door Bureau Stedelijke Planning voor de verplaatsing en uitbreiding van de PLUS in Vrouwenpolder. Doordat de locatie en plannen nu zeven jaar later gewijzigd zijn en er recentere gegevens beschikbaar zijn heeft de eigenaar van PLUS Corbijn Vrouwenpolder Bureau Stedelijke Planning gevraagd de relocatie van de supermarkt opnieuw met een Ladder te onderbouwen. Daarbij is het plan ook getoetst aan op de huidige beleidskaders en wordt kort gerefereerd naar de uitkomsten van de Ruimtelijk-functionele effectenanalyse voor de relocatie en uitbreiding van PLUS Vrouwenpolder van BRO uit 2019.

De centrale vraag luidt:

*Voorziet de te verplaatsen supermarkt PLUS Corbijn Vrouwenpolder (en de catering en non-food winkel) in een behoefte, kwantitatief en kwalitatief, en zijn de ruimtelijke effecten aanvaardbaar en kan het daarmee de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking en beleidskaders doorstaan?*

De uitkomsten van de Ladderonderbouwingen vormen een belangrijke onderlegger voor de verdere planprocedure en het afsprakenkader tussen de gemeente Veere en de initiatiefnemer.

Voorliggend rapport is een aangepaste versie van het rapport van 24 maart 2023. In deze versie zijn de metrages van de supermarkt en overige functies gewijzigd.

LEESWIJZER >>

Hoofdstuk 1 bevat de contextanalyse, waarin de vraagkant en de aanbodkant zijn belicht. Tevens zijn de trends en ontwikkelingen in de supermarktwereld geschetst en de betreffende beleidskaders uiteengezet. In hoofdstuk 2 staat de behoefte-raming centraal. Dit is gedaan aan de hand een dichthedenanalyse en een distributieve berekening (DPO) en de kwalitatieve onderbouwing. In hoofdstuk 3 volgen de ruimtelijke, economische en leegstandseffecten.

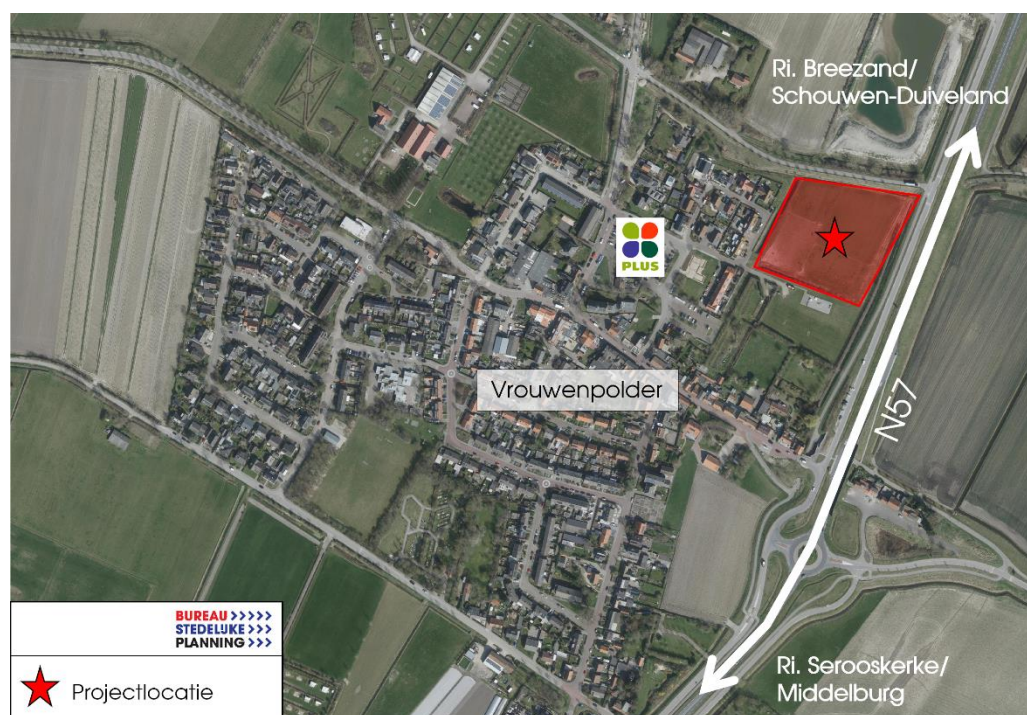
## 1 CONTEXTANALYSE

In dit hoofdstuk is de context geschetst waarbinnen de relocatie van PLUS plaatsvindt. Allereerst komen de locatie- en projectbeschrijving aan bod in paragraaf 1.1. In paragraaf 1.2 zijn de vraag- en aanbodsituatie van de markt in beeld gebracht. In paragraaf 1.3 zijn de trends en ontwikkelingen omschreven en in paragraaf 1.4 komen de betreffende beleidskaders aan bod.

### 1.1 LOCATIE- EN PROJECTOMSCHRIJVING

#### LOCATIE >>

De projectlocatie is in de hoek van de Noorddijk en de Vrouwenpolderseweg aan de noordoostzijde van Vrouwenpolder. Het dorp is onderdeel van gemeente Veere in Zeeland. De ligging nabij zee maakt het een populaire toeristische locatie.



FIGUUR 4 LOCATIE PROJECTLOCATIE PLUS VROUWENPOLDER

Bron: BRT Achtergrondkaart, bewerking Bureau Stedelijke Planning (part of Sweco)

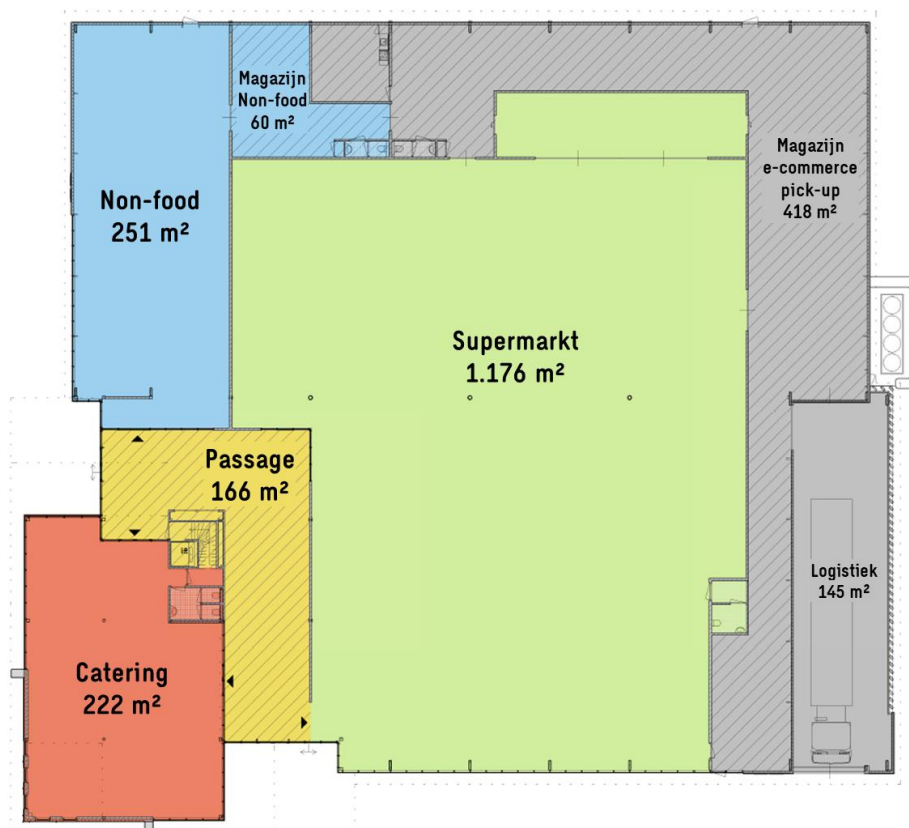


## PROJECTOMSCHRIJVING &gt;&gt;

**Huidige situatie**

PLUS Corbijn is gelegen in het centrum van Vrouwenpolder en is de enige supermarkt in het dorp. Het heeft op dit moment een winkelvloeroppervlakte van 743 m<sup>2</sup> vwo. Naast supermarkt biedt PLUS Corbijn op dit moment ook andere services aan in hetzelfde pand zoals een ophaalpunt voor online supermarktbestellingen, cateringbedrijf en PostNL pakketpunt. De supermarkt vormt daarmee een belangrijke sociale ontmoetingsplek in het dorp en weet door de services zowel bewoners als toeristen te bedienen. Maar PLUS Corbijn loopt op de huidige locatie tegen enkele knelpunten aan:

- De winkel is te klein en te verouderd om de consument nog goed te bedienen en piekbelasting in de zomer (van toeristen) op te vangen.
- De winkel is gelegen binnen het dorp en niet zichtbaar voor automobilisten vanaf de N57. Het gros van de bezoekers bereikt de supermarkt via de Dorpsdijk, maar die is niet berekend op een grote toestroom auto's. Hierdoor staat het verkeer in zomermaanden vaak vast.

**Toekomstige situatie**

FIGUUR 5 INDELING BEGANE GROND PLUS OP DE NIEUWE LOCATIE  
Bron: Tekton, bewerking Bureau Stedelijke Planning (part of Sweco)

FUNCTIE	TOEKOMSTIG WVO	TOEKOMSTIG BVO
Supermarkt	1.176 m <sup>2</sup>	1.851m <sup>2</sup>
<i>Supermarktmagazijn</i>	-	332 m <sup>2</sup>
<i>Supermarkt e-commerce</i>	-	86 m <sup>2</sup>
<i>Kantoren en kantine</i>	-	257 m <sup>2</sup>
Logistiek	-	145 m <sup>2</sup>
Catering	222 m <sup>2</sup>	334 m <sup>2</sup>
<i>Catering opslag/voorraad</i>	-	112
Non-food winkel	251 m <sup>2</sup>	311 m <sup>2</sup>
<i>Non-food magazijn</i>	-	60 m <sup>2</sup>
Passage	-	166 m <sup>2</sup>
<b>Totaal pand</b>	<b>1.649 m<sup>2</sup></b>	<b>2.807 m<sup>2</sup></b>

TABEL 1 FUNCTIES EN METRAGES TOEKOMSTIGE SITUATIE PLUS VROUWENPOLDER

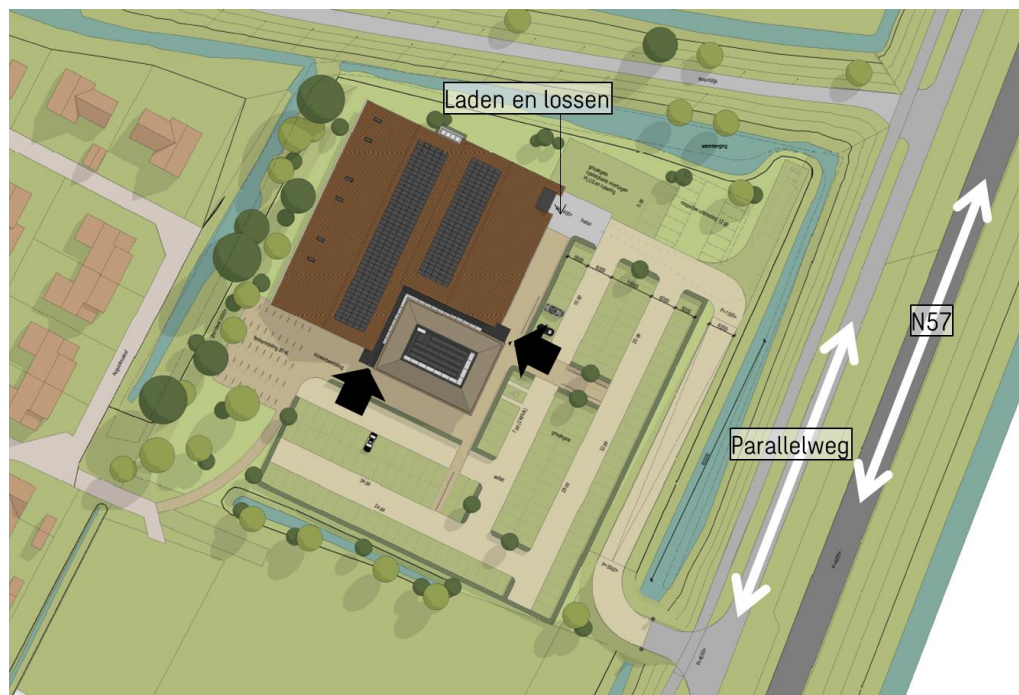
Bron: PLUS Vrouwenpolder, bewerking: Bureau Stedelijke Planning

PLUS Corbijn wenst de supermarkt te verplaatsen naar de rand van het dorp. Hier ligt een agrarisch perceel in de hoek van de Noorddijk en de Vrouwenpoldersweg. Op de nieuwe locatie zal de ontwikkeling er als volgt uit komen te zien:

- De nieuwe locatie is een stuk ruimer dan de huidige locatie en maakt een uitbreiding voor de supermarkt mogelijk met 433 m<sup>2</sup> wvo tot 1.176 m<sup>2</sup> wvo. Naast de supermarkt zal het cateringbedrijf dat nu ook bij de supermarkt gevestigd zit meeverhuizen naar de nieuwe locatie. Deze zal in een eigen unit van ca. 222 m<sup>2</sup> wvo naast de supermarkt gesitueerd worden. Ook wordt er een non-food winkel toegevoegd van ca. 251 m<sup>2</sup> wvo die als aparte winkel zal functioneren. Deze non-foodwinkel richt zich qua aanbod op toeristen en als extra combinatieservice naast de supermarkt. Naast deze drie functies worden op de begane grond een magazijn voor de supermarkt (332 m<sup>2</sup>), een magazijn voor de e-commerce, inclusief pick-up point (86 m<sup>2</sup>) en een apart magazijn voor de non-foodwinkel (60 m<sup>2</sup>) gesitueerd. Het laad en losdok wordt vanwege veiligheid en geluidsbelasting overdekt en naast de pick-up geprojecteerd. Zowel de supermarkt, het cateringbedrijf en de non-foodwinkel op de begane grond zullen bereikbaar zijn via een inpandige passage.
- Het pand heeft twee verdiepingen en een kelder. Hier worden de bijbehorende kantoren, kantine en berging van de supermarkt gesitueerd (257 m<sup>2</sup>), en voorraadruimte voor de catering (totaal 112 m<sup>2</sup>).
- De supermarkt (exclusief non-food winkel en catering) krijgt in de nieuwe situatie een bruto vloeroppervlak van 1.851m<sup>2</sup> bvo. Hiermee zal de wvo/bvo-verhouding van de supermarkt op ca. 65/100 uitkomen in plaats van de algemeen gebruikelijke verhouding van 80/100 voor supermarkten in Nederland. Hier is in paragraaf 2.2 verder op in gegaan.
- De bereikbaarheid en toegankelijkheid van de supermarkt worden door de ligging aan de rand van het dorp aan de parallelweg van de

Vrouwenpoldersweg en door de ligging nabij de N57 verbeterd. Vanaf de parallelweg slaan bezoekers middels een nieuwe toegangsweg direct af richting de parkeerplaats. Doordat de supermarkt naar de rand van het dorp verplaatst en naast de N57 komt te liggen, wordt deze beter zichtbaar en beter bereikbaar en ontstaat er minder congestie in het dorpscentrum op piekmomenten.

- Ook het aantal parkeerplekken zal op de nieuwe locatie uitbreiden. De parkeerplaats is gelegen aan de oostkant van het gebouw en biedt ruimte voor 153 auto's (en kan indien gewenst uitbreiden tot 171 parkeerplaatsen). Aan de zuidwestkant van het gebouw is nog een ingang voor voetgangers en fietsers.



FIGUUR 6 ONTWERP NIEUWE LOCATIE PLUS CORBIJEN

Bron: Tekton, bewerking: Bureau Stedelijke Planning (part of Sweco)

- Bevoorrading van de supermarkt zal in de nieuwe situatie inpandig gebeuren (overkapt) wat de veiligheid van verkeerssituatie en geluidsbelasting voor omwonende ten goede komt.
- Qua uitstraling zal het pand aansluiten bij het historische karakter van het dorpscentrum van Vrouwenpolder; het uiterlijk van het nieuwe complex is een traditionele boerderij.
- Op de huidige locatie van de PLUS Corbijen wordt geen nieuwe winkelfunctie gerealiseerd na de relocatie. De gemeente Veere onderzoekt in samenwerking met de eigenaar van het pand de mogelijkheid om er woningen te realiseren.

## DE BVO-WVO VERHOUDINGEN &gt;&gt;

De nieuwe supermarkt van PLUS Corbijn zal een winkelvloeroppervlak van 1.176 m<sup>2</sup> wvo krijgen en een bruto vloeroppervlak van 1.851 m<sup>2</sup> bvo. De totale netto/bruto-verhouding komt daarmee uit op 60%/40% en het aantal brutometers ligt daarmee substantieel hoger dan de algemene verhoudingen voor supermarkten van 80%/20%. Deze extra brutometers zien wij als gunstig voor de supermarkt en voor de klanten/omgeving. Het draagt namelijk in deze situatie bij aan een toekomstbestendige ontwikkeling:

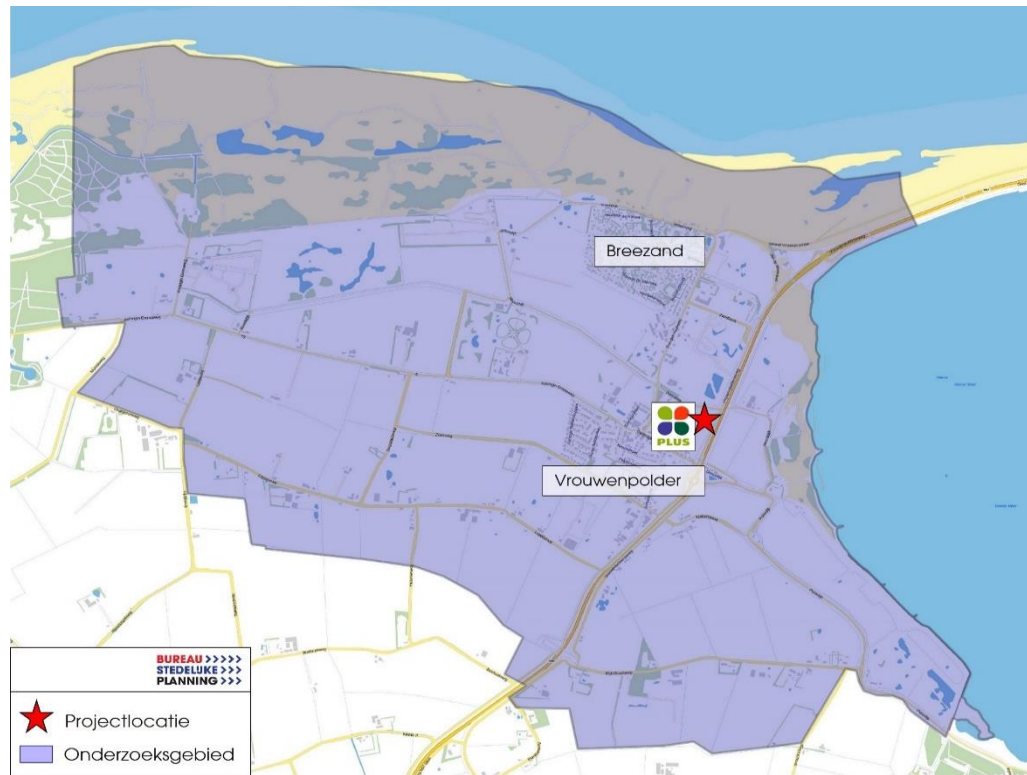
- **Opvangen piekbelasting toerisme vraagt groter magazijn.** De PLUS kent een grote toeloop van een toerisme in het hoogseizoen. Dit vraagt een groter magazijn dan normaal, omdat er in het hoogseizoen veel meer producten worden verkocht en de winkel vaker aangevuld dient te worden vanuit het (grotere) magazijn.
- **Meer meter nodig voor extra functies.** De extra bvo meters zijn nodig om een toekomstbestendige supermarkt te realiseren die kan inspringen op de wensen vanuit de markt. Denk naast een groter magazijn aan ruimte die nodig is voor (klanten)toiletten, het bereiden van maaltijden voor de supermarkt en dergelijke. De functie van de supermarkt wordt steeds belangrijker en uitgebreider, dit vraagt ook meer meters achter de schermen.
- **Pick-up en e-commerce.** PLUS levert online bestellingen en boodschappen pick-up, in tegenstelling tot andere supermarktketens, vanuit eigen winkel. Oftewel van de online bestellingen die bij PLUS Corbijn door klanten uit de omgeving worden gedaan, worden de producten verzameld vanuit eigen supermarkt (en dus geen apart distributiecentrum). Niet alleen zorgt dit ervoor dat de bestellingen lokaal afgehandeld kunnen worden, maar ook dat PLUS Corbijn een persoonlijke eigen service kan leveren voor klanten. Klanten kunnen namelijk zelf de bestelde boodschappen ophalen bij het pick-uppoint of laten thuisbezorgen door PLUS Corbijn. Deze extra service en bestellingen samenstellen uit eigen winkel zorgt ervoor dat er extra brutometers nodig zijn: namelijk meer magazijnruimte om online bestellingen klaar te kunnen zetten, af te handelen en producten op te slaan.

N.B.: De extra brutoruimte heeft geen (negatief) effect op het functioneren van supermarkten in de omgeving van het onderzoeksgebied. Het winkelvloeroppervlak is namelijk maatgevend voor de effecten, en deze blijft immers 1.176 m<sup>2</sup> wvo.



## 1.2 VRAAG EN AANBOD

### ONDERZOEKSGBIED >>



FIGUUR 7 ONDERZOEKSGBIED EN DAARIN GELEGEN PROJECTLOCATIE PLUS CORBIJN TE VROUWENPOLDER  
Bron: BRT Achtergrondkaart, bewerking Bureau Stedelijke Planning (part of Sweco)

- Het primaire onderzoeksgebied van de PLUS Corbijn is de wijk Vrouwenpolder. De twee kernen in deze wijk zijn Vrouwenpolder en Breezand. Het aantal inwoners van de wijk Vrouwenpolder betreft 1.050.
- De leeftijdsopbouw in onderzoeksgebied wordt gekenmerkt door een grotere groep ouderen. Ook het aandeel 45-65 jarigen (30%) ligt hoger dan het landelijk gemiddelde. De gemiddelde huishoudensgrootte in het onderzoeksgebied ligt met 2,2 iets hoger dan in Nederland (2,1).
- Het inkomensniveau in het onderzoeksgebied ligt met € 28.700 ruim boven het landelijk gemiddelde (+5,9%).

	INW.	% 0-15	% 15-25	% 25-45	% 45-65	% 65+	GEM. HH. GROOTTE	GEM. INK. PER INW.
Vrouwenpolder	1.050	13	11	16	30	31	2,2	€ 28.700
Gemeente Veere	21.953	15	11	18	28	28	2,3	€ 26.100
<b>Nederland</b>		<b>16</b>	<b>12</b>	<b>25</b>	<b>28</b>	<b>20</b>	<b>2,1</b>	<b>€ 27.100</b>

TABEL 2 DEMOGRAFISCHE KENMERKEN VERZORGINGSGBIED  
Bron: CBS Statline, 2021; inkomen betreft 2019

## BEVOLKINGSPROGNOSE EN WONINGBOUWPLANNEN &gt;&gt;

- Tot 2035 neemt het inwonersaantal in gemeente Veere naar verwachting toe tot 22.070. Dit is een groei van 10,5% ten opzichte van 2022. Na 2035 neemt de bevolking in de gemeente af<sup>1</sup>.
- In Vrouwenpolder zijn enkele woningbouwplannen, maar geen substantiële uitbreiding van de woningvoorraad. Verspreid langs de Fort de Haakweg worden enkele woningen gerealiseerd. Daarnaast zullen de gemeente Veere en de eigenaar van de PLUS Corbijn de mogelijkheid onderzoeken om het huidige PLUS pand na relocatie te transformeren naar woningen.
- Voor de bevolkingsgroei in het onderzoeksgebied gaan we uit van de bevolkingsprognose op basis van woningbouwplannen in combinatie met het huidige aantal inwoners. Dit betekent dat het onderzoeksgebied in 2030 ca. 1.070 inwoners (+1,9%) telt, slechts een minimale groei ten opzichte van 2022.

**Belang (verblijfs)toeristen**

Verblijfstoeristen en dagbezoekers zijn van groot belang voor de detailhandel in Vrouwenpolder en ook voor PLUS Corbijn. Naast de inwoners heeft de supermarkt een sterk verzorgende functie voor de vele (verblijfs)toeristen die in en rondom Vrouwenpolder verblijven. De gemeente Veere telde in 2019 ca. 5,2 miljoen toeristische overnachtingen, wat omgerekend neerkomt op gemiddeld ca. 14.000 extra inwoners in het gebied<sup>2</sup>. In 2018 hebben verblijfstoeristen €34,9 miljoen uitgegeven aan detailhandel in de gemeente Veere. Maar ook de dagtoeristen zijn van belang voor inkomsten van de supermarkten<sup>3</sup>.

Dat de PLUS Vrouwenpolder veel toeristen trekt komt onder andere door 1) **veel vakantieparken** rondom Vrouwenpolder, waaronder Breezand, Roompot en verschillende huisjes en campings nabij het strand, 2) **de ligging aan en direct zichtbaarheid vanaf de belangrijke autoweg N57** die het eiland met grote plaatsen en andere eilanden verbindt, 3) en doordat PLUS Corbijn de **enige supermarkt in de omgeving** is en daarmee zowel dagjesmensen als vakantietoeristen aantrekt die in de buurt verblijven of langsrijden vanuit toeristische trekpleisters.

Het aantal toeristen is voor corona (t/m 2019) elk jaar groeiende geweest in de gemeente Veere. Zo is het aantal overnachtingen van 2014-2019 met 137% gegroeid. Dit wordt verklaart door een steeds langer wordend vakantie seizoen, meer recreatieve overnachtingslocaties en de groeiende populariteit van Veere onder toeristen. Door corona is het aantal overnachtingen in 2020 tijdelijk lager dan voorheen gebleken, met name het aantal buitenlandse overnachtingen. De

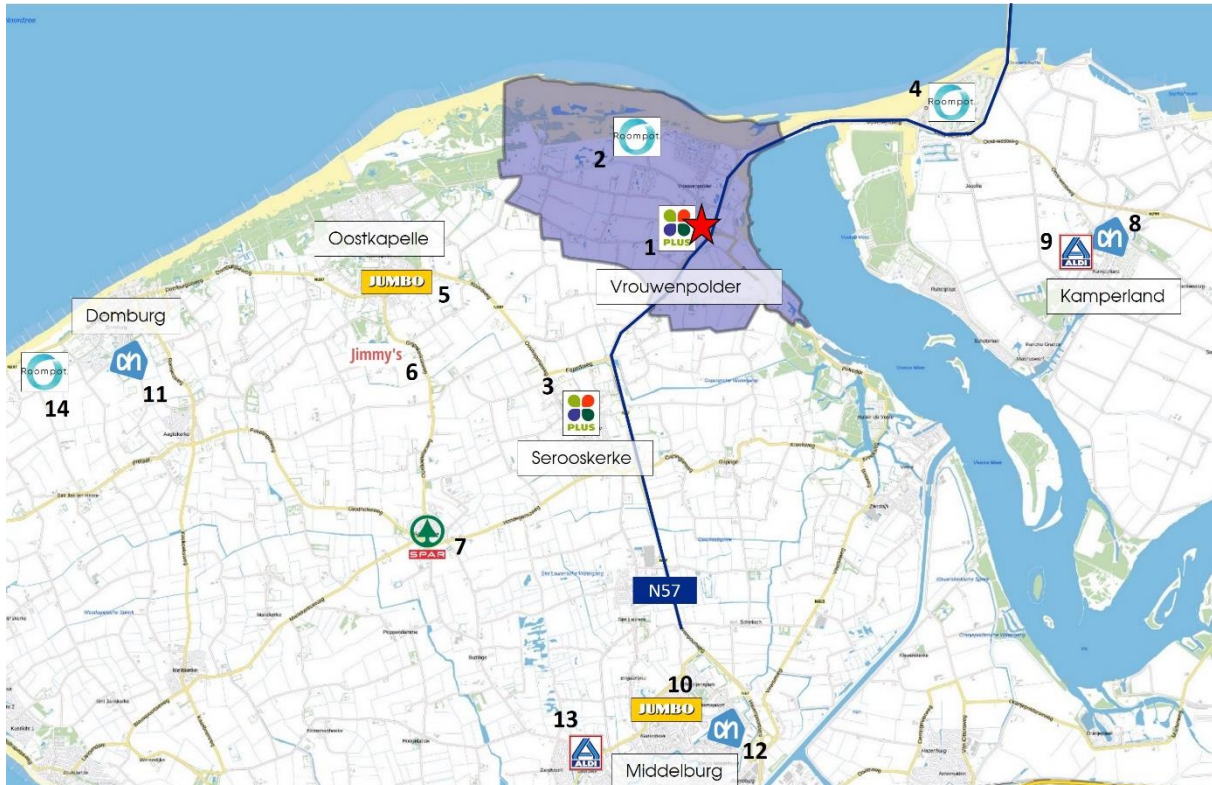
<sup>1</sup> Bron: Primos bevolkingsprognose 2022

<sup>2</sup> Aantal jaarlijkse overnachting is 5.209.174 in gemeente Veere, wat neerkomt op gemiddeld 14.272 overnachting per dag (5.209.174/365=14.272).

<sup>3</sup> Programma Toerisme 2021-2026 van Gemeente Veere.

verwachting voor de gemeente Veere is echter dat het aantal overnachtingen tussen 2018 en 2030 verder groeit met minimaal 21% tot maximaal 49%<sup>4</sup>.

#### SUPERMARKTAANBOD IN EN RONDOM HET ONDERZOEKSGBIED >>>



FIGUUR 8 SUPERMARKTAANBOD ONDERZOEKSGBIED VROUWENPOLDER EN OMGEVING  
Bron: BRT Achtergrondkaart, bewerking Bureau Stedelijke Planning (part of Sweco)

- Gemeente Veere is een landelijke gemeenten met 13 kleinschalige kernen. De gemeente heeft 19 supermarkten en ca. 22.000 inwoners. De supermarktdichtheid van de gemeente (aantal supermarktmeters per inwoner) ligt op 0,49 m<sup>2</sup> wvo per inwoner. Dit ligt ver boven het landelijk gemiddelde van 0,27 m<sup>2</sup> wvo per inwoner. Hetzelfde geldt voor de supermarktdichtheid in het onderzoeksgebied, dat op 0,70 m<sup>2</sup> wvo ligt.
- Een belangrijke nuanciering voor de hoge supermarktdichtheid in zowel de gemeente als Vrouwenpolder is dat de supermarkten een zeer grote functie hebben voor het aantal verblijfstoeristen en dagbezoekers dat jaarlijkse in de gemeente en in/rondom Vrouwenpolder verblijft. De gemeente telde in 2019 ca. 5,2 miljoen toeristische overnachtingen, wat omgerekend neerkomt op gemiddeld ca. 14.000 extra inwoners in het gebied<sup>5</sup>.
- De detailhandelsstructuur in de gemeente Veere is zeer versnipperd en met name gericht op dagelijkse en frequent benodigde artikelen. Het

<sup>4</sup> Bron: Programma Toerisme Gemeente Veere 2021-2026

<sup>5</sup> Aantal jaarlijkse overnachting is 5.209.174 in gemeente Veere, wat neerkomt op gemiddeld 14.272 overnachting per dag (5.209.174/365=14.272).

supermarktaanbod in en rondom Vrouwenpolder bestaat uit de volgende supermarkten (zie bijlage 2 voor uitwerking supermarktaanbod):

- In het dorp Vrouwenpolder is de **PLUS Corbijn** gevestigd. Dit is momenteel de voornaamste supermarkt voor inwoners van Vrouwenpolder en bezoekers in de omgeving. Gevestigd aan de noordkant van de dorpskern tezamen met cateringbedrijf Corbijn Catering. De supermarkt heeft parkeergelegenheid zowel bij de ingang als achter het gebouw.
- De twee meest nabijgelegen reguliere supermarkten voor PLUS Vrouwenpolder zijn de PLUS Serooskerke (ca. 4,4 km afstand van PLUS Corbijn) en de Jumbo Oostkapelle (ca. 7 km afstand van PLUS Corbijn). De **PLUS Serooskerke (3)** heeft een metrage van ca. 1.087 m<sup>2</sup> wvo en betreft een solitair gelegen supermarkt in een woonwijk aan de oostkant van Serooskerke. De supermarkt beschikt over ruime parkeergelegenheid voor de ingang. Deze supermarkt is in 2019 omgebouwd van Emté naar PLUS formule. De **Jumbo Oostkapelle (5)** heeft een metrage van ca. 1.100 m<sup>2</sup> wvo en betreft een moderne supermarkt gelegen aan de Dorpsstraat (winkelstraat van Oostkapelle). Ook deze supermarkt is in 2019 omgebouwd, van Emté naar Jumbo formule.
- Op verdere afstand van de PLUS zijn verschillende supermarkten gelegen:
  - Net buiten Oostkapelle is **Jimmy's Supermarkt (6)** (195 m<sup>2</sup> wvo) gesitueerd, een solitaire kleinschalige supermarkt.
  - In Grijskerke is een kleinschalige **Spar (7)** (290 m<sup>2</sup> wvo) gevestigd. De supermarkt is gelegen in het centrum van het dorp zonder bijbehorende parkeergelegenheid.
  - In Kamperland, op het eiland Noord-Beveland, zijn een **Aldi (9)** (ca. 1400 m<sup>2</sup> wvo) en **Albert Heijn (8)** (1.300 m<sup>2</sup> wvo) gevestigd. De Aldi is solitair gelegen met parkeermogelijkheid voor de entree. De Albert Heijn is gelegen in winkelcentrum Kamperland, tevens met parkeergelegenheid voor de entree.
  - In de kern Domburg is een **Albert Heijn (11)** (1.300 m<sup>2</sup> wvo) gesitueerd. Het is de enige volwaardige supermarkt in de kern, die door de ligging nabij de kust veel toeristen trekt. Het betreft een modern winkel met parkeergelegenheid voor de entree.
  - In het noordelijke deel van Middelburg zijn drie supermarkten gevestigd, de **Jumbo (10)** (839 m<sup>2</sup> wvo), **Albert Heijn (12)** (1.200 m<sup>2</sup> wvo) en een **ALDI (13)** (ca. 980 m<sup>2</sup> wvo). De Albert Heijn en de ALDI zijn gelegen in een winkelcentrum, de Jumbo is solitair gelegen. Deze supermarkten zijn via de N57 relatief goed te bereiken.
  - Naast de reguliere volwaardige supermarkten in en rondom Vrouwenpolder zijn er ook **drie kleinschalige supermarktjes** op vakantieparken aanwezig en meerder kleinschalige boerderijwinkels. Op de Roompot vakantieparken is een supermarkt aanwezig, dit is in Vrouwenpolder (2) (ca. 180 m<sup>2</sup> wvo), Kamperland (4) (250 m<sup>2</sup> wvo) en Domburg (14) (400 m<sup>2</sup> wvo). Deze vakantiesupermarkten hebben voornamelijk een functie voor vakantiegangers van de vakantieparken voor vergeten boodschappen.
- Op relatief grote afstand zijn op de route langs de N57 nog enkele supermarkten gelegen. Ten noordoosten van PLUS Corbijn is op de

eilanden Noord-Beveland (na Kamperland) en Schouwen-Duivenland (o.a. Burgh-Haamstede) supermarktaanbod gelegen dat ook een toeristenfunctie vervult. Deze supermarkten zijn voor een groot deel op >10 km afstand gelegen en hebben een eigen verzorgingsgebied. Echter kan PLUS Corbijn, door de nieuwe locatie langs de N57 straks meer toeristen die de N57 als doorgaande route gebruiken, opvangen als extra klandizie.

- De kleine vakantiesupermarkt op het Roompot vakantiepark in Vrouwenpolder en de boerderijwinkel in Vrouwenpolder rekenen we in de distributieve berekening niet mee om de volgende redenen: 1) vakantiesupermarkten zoals op het Roompot vakantiepark, zijn vaak slechts een deel van het gehele jaar geopend, 2) de vloerproductiviteit ligt op circa de helft van reguliere supermarkten (ervaringscijfers Bureau Stedelijke Planning), 3) Branchevreemd assortiment maakt ca. 1/3 uit van de omzet en 4) specifieke artikelgroepen maken groot deel uit van omzet specifiek. Daarnaast zijn de supermarktjes klein en heeft de vakantiesupermarkt op het Roompot park een beperkte functie doordat het ingebed ligt in het park zelf.

#### RELEVANTE SUPERMARKTONTWIKKELINGEN >>

Er zijn ons naast de gewenste relocatie van de PLUS Corbijn geen relevante supermarktontwikkelingen bekend binnen het verzorgingsgebied.

### 1.3 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

Detailhandel is een branche die altijd aan ontwikkelingen onderhevig is, denk momenteel bijvoorbeeld aan de toename van online en de effecten op de fysieke winkelstructuur. In deze paragraaf behandelen we de belangrijkste trends en ontwikkelingen die van invloed zijn op het supermarktlandschap.

#### DE BELANGRIJKSTE TRENDS IN BEELD >>

De vraag naar detailhandel en andere commerciële voorzieningen is in ontwikkeling. Onderstaand zijn een aantal belangrijke trends voor de dagelijkse sector weergegeven:



	
	<p><b>FOOD WINT AAN BELANG</b></p> <p>Waar de niet-dagelijkse detailhandel door generieke ontwikkelingen onder druk staat, drukt de foodsector juist een steeds grotere stempel op winkelgebieden. Mede door de sterke groei van online winkelen in de niet-dagelijkse sector zijn supermarkten steeds meer de dragers van de winkelgebieden. Eten neemt daarnaast steeds meer een belangrijke functie in, in het leven van mensen, waarop horeca, versassortiment, catering en bezorging aan huis, in de afgelopen jaren steeds verder zijn gegroeid.</p>
	<p><b>SUPERMARKTEN PROFITEREN</b></p> <p>Albert Heijn liep in de jaren negentig voorop met een assortiment dat aansloot bij de behoeften van de klant (gemak, vers, kwaliteit). Inmiddels maken de andere formules met aangepaste concepten een inhaalslag en groeit de omzet in de fysieke supermarkt nog steeds.</p>
	
	<p><b>VERSSPECIAALZAKEN ONDER DRUK</b></p> <p>Supermarkten worden steeds belangrijker in de distributie van levensmiddelen. Ruim 85% van de bestedingen in levensmiddelen wordt gedaan in de supermarkt. Supermarkten besteden daarnaast steeds meer aandacht aan hun versafdelingen. Het gevolg: versspeciaalzaken staan al jarenlang onder druk. Enkel door de coronacrisis was een tijdelijke opleving te bemerken.</p>
	<p><b>SCHAALVERGROTING</b></p> <p>Minder, maar grotere supermarkten. Naar de huidige maatstaven zijn full-service supermarkten van minder dan 1.200 m<sup>2</sup> vvo te klein en hebben een te weinig gedifferentieerd aanbod om aantrekkelijk te blijven voor de consument. Er is sprake van enerzijds uitval aan de onderkant (de kleine reguliere, buurt- en dorpsverzorgende supermarkten) en anderzijds opwaardering aan de bovenkant (vergroting/relocatie).</p>
	
	<p><b>SLUITINGEN EN FAILLISEMENTEN ZETTEN CENTRA ONDER DRUK</b></p> <p>Het detailhandelslandschap verandert. Met name de niet-dagelijkse detailhandel staat onder druk. Verschillende formules sluiten (veel van hun) vestigingen, denk recent aan Zeeman en Steps. Anderen gaan failliet. De meeste klappen vallen in het middensegment. De afgelopen jaren gingen formules als Didi, Intertoys, Kijkshop, Charles Vögele, MS Mode, Scapino en Miss Etam failliet.</p>
	<p><b>GROTE IMPACT E-COMMERCE</b></p> <p>In de Randstad en Noord-Brabant wordt ca 6% van de totale bestedingen in dagelijkse artikelen online gedaan. Een verdere groei zal niet uitblijven, ook lokale supermarkten moeten inspelen op de veranderende wensen van de consument en ze ook bedienen met een goede webshop.</p>

## PLUS BRILJANT 2.0 FORMULE >>

Met de uitbreiding zal de PLUS in Vrouwenpolder opschalen naar de zogenaamde PLUS Briljant 2.0 formule. Deze formule is een vervolg op de succesvolle Briljant-formule en draait volledig om goed eten, voor iedereen elke dag. De focus ligt op verse producten, presentatie en aanbiedingen op de winkelvloer. Het Briljant 2.0 concept sluit naadloos aan op de huidige supermarkttrends. Consumenten zijn in toenemende mate op zoek naar gemak maar ook naar kwaliteit. Ze willen wel goed eten, maar hebben steeds minder tijd om goed te kunnen koken. PLUS speelt hier op in met versbereide producten op de winkelvloer zoals pizza's, gebakken kip, sandwiches en streekproducten.

De huidige PLUS vestiging Corbijn kent al een aantal elementen van de Briljant 2.0 formule, zoals de mogelijkheid tot het kopen van versbereide maaltijden en het laten verzorgen van catering. PLUS Corbijn heeft de ambitie om de uitgangspunten van de Briljant 2.0 formule te versterken. Hierbij speelt het creëren van maatschappelijk meerwaarde een grote rol. PLUS wil de ontmoetingsplek zijn voor buurtbewoners, waarbij tijdens het doen van verse boodschappen ook de sociale samenhang in de buurt wordt vergroot in een prettige omgeving (onder het genot van een kopje koffie). Maar ook meerdere diensten onder één dak kunnen aanbieden, zoals supermarkt, cateringbedrijf, een sterke functie voor toeristen (non-foodwinkel) en een bezorgservice bieden aan inwoners in de omgeving van Vrouwenpolder.

## 1.4 BELEIDSKADERS

### RIJKSBELEID >>

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit Ruimtelijke ordening (Bro) dienen overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen standaard te motiveren.

Artikel 3.1.6 lid 2: De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Bij de uitbreiding en/of relocatie zoals deze voor ligt kan een Ladderplicht gelden. Hiervoor ligt de minimumgrens op 500 m<sup>2</sup> bvo. In dit voorliggende geval gaat het om een relocatie en uitbreiding groter dan 500 m<sup>2</sup> bvo en is het verplicht om de ontwikkeling aan de Ladder voor duurzame verstedelijking te motiveren.

## PROVINCIAAL BELEID EN REGELGEVING >>

### Omgevingsplan zeeland 2018

Het omgevingsplan bundelt de hoofdlijnen van alle provinciale beleidsplannen voor de fysieke leefomgeving. Vermeldt wordt dat de provincie zich inzet voor een voorzieningenniveau dat bereikbaar, betaalbaar, divers en toekomstbestendig is. Hierin is goede kwaliteit van voorzieningen belangrijker dan fysieke nabijheid.

Detailhandel vestigt zich volgens de provincie het beste in kernwinkelgebieden. Gebeurt dit met zorgvuldig ruimtegebruik, dan leidt het tot een gewenste bundeling van functies en attractievere steden. Supermarkten kunnen zich vestigen aansluitend aan deze kernwinkelgebieden door het doorgaans grootte winkeloppervlak en ze relatief frequent bezocht worden.

### Omgevingsverordening Zeeland 2018

Detailhandel komt aan bod in de omgevingsverordening:

- Nieuwe detailhandelsvoorzieningen (incl. uitbreiding van bestaande voorzieningen) worden primair toegestaan in bestaande kernwinkelgebieden. Dit om een bundeling van detailhandel te creëren.
- Bij de ontwikkeling of uitbreiding van detailhandelsvoorzieningen is afwegingsruimte. Dit betekent dat, met de juiste motivering, detailhandel ook net buiten het kernwinkelgebied (maar binnen bestaand stedelijk gebied) mag vestigen. Het gaat hierbij om maatwerk.
- Uitzonderingen voor nieuwe detailhandelsvoorzieningen buiten het kernwinkelgebied zijn:
  - Kleinschalige detailhandel in woonkernen zonder kernwinkelgebied of buurtvoorzieningen
  - Kleinschalige detailhandel op het terrein van verblijfsrecreatie
  - Detailhandel ter ondersteuning van en inhoudelijk gerelateerd aan recreatieve voorzieningen
  - Detailhandel met gevaarlijke of volumineuze goederen
  - Functioneel aan het buitengebied gebonden detailhandel
  - Detailhandel als ondergeschikt onderdeel van een bedrijf in de vorm van een nieuwe economische drager
  - Tuincentra
- Naast bovenstaande uitzonderingen geeft de Omgevingsverordening aan dat er afwegingsruimte bestaat voor concentratie/uitbreiding/nieuw detailhandelsvoorzieningen buiten het kernwinkelgebied. Hierbij wordt specifiek als voorbeeld een supermarkt aangegeven die ruimtelijk (in verband met omvang en verkeersontsluiting) aantoonbaar niet inpasbaar is in het kernwinkelgebied. Deze is in dat geval op enige afstand van het kernwinkelgebied, binnen bestaand stedelijk gebied toegestaan. Ook een bestaande winkel buiten het kernwinkelgebied kan enige ontwikkelingsruimte worden geboden. Hiervoor is een goede motivering nodig, waarin maatwerk moet worden geleverd en er per geval, na een



goede ruimtelijke ordening en weging van belangen een keuze gemaakt moet worden.

### Economisch Uitvoeringsprogramma 2022-2027

De Zeeuwse economie steunt op havens, industrie, de toeristisch-recreatieve sector, een gevarieerd aanbod detailhandel en innovatieve landbouw en visserij. Doel is om te zorgen alle basisvoorzieningen goed bereikbaar en beschikbaar zijn voor iedereen en zo lokaal mogelijk worden ingevuld. Inwoners van kernen zonder basisvoorzieningen kunnen deze bereiken door middel van slimme mobiliteit en/of digitale ontsluiting.

### LOKALE BELEIDSKADERS >>

#### Structuurvisie Veere 2025

Gemeente Veere geeft in haar structuurvisie het belang van de detailhandel voor de toerisme- en recreatiesector in het gebied. Echter geeft de gemeente aan de toekomstontwikkeling van de detailhandel beperkt te beïnvloeden. Wel is er de voorwaarde dat detailhandel zich ontwikkelt of vestigt in de kernen in het gebied. Voor randvoorwaarden zoals bereikbaarheid en vestigingsmogelijkheden zorgt de gemeente.

#### Dorpsplan Vrouwenpolder 2020

Het Dorpsplan gaat in op de verschillende deelgebieden in Vrouwenpolder: centrumgebied en oostelijke dorpsentree, kustzone, tussengebied Fort den Haakweg en de Zuid- en westflank van de kern. Verder noemt het plan het gebrek aan magazijnruimte van de dorpsupermarkt en de hierdoor dringende behoefte aan uitbreiding. Bij uitbreiding is een betere presentatie van de supermarkt gewenst.

#### Conclusie n.a.v. beleidskaders

De provincie Zeeland ambieert bereikbare, betaalbare, diverse en toekomstbestendige voorzieningen. De kwaliteit van voorzieningen is van groter belang dan de fysieke nabijheid. Echter stelt het detailhandelsbeleid dat ingezet moet worden op de bundeling van detailhandel binnen kernwinkelgebieden. Voor supermarkten geldt hierop een uitzondering; zij mogen vestigen buiten het kernwinkelgebied zolang ze binnen het bestaande stedelijke gebied landen. Het gemeentelijke beleid stelt dat detailhandel zich dient te vestigen/ontwikkelen binnen de bestaande kernen. Wel wordt de behoefte voor uitbreiding van de supermarkt onderschreven.

De provinciale verordening gaat in beginsel uit van clustering van detailhandelsinitiatieven in dorpskernen. Wel geven zij aan dat er uitzondering mogelijk is, met specifiek als voorbeeld een supermarkt die ruimtelijk (door omvang en verkeersontsluiting) aantoonbaar niet inpasbaar is in het kernwinkelgebied. De kernen in de gemeente Veere zoals Vrouwenpolder zijn al klein en de supermarkten die hier

gesitueerd zijn, zijn door het grote aandeel toeristen juist groot. De uitzondering voor dergelijke supermarkten in de Provinciale verordening is daarom toepasbaar op de PLUS Corbijn: door omvang en grote aantrekkingskracht op toeristen is de winkel niet inpasbaar in het kernwinkelgebied. Door verplaatsing naar de rand van de kern wordt de huidige verkeershinder (congestie en parkeren) opgelost en is er tevens plek om uit te breiden. Verplaatsing van PLUS naar een andere kern is ongewenst en er is behoefte aan uitbreiding binnen eigen kern. Daarnaast zijn er geen leegstaande (winkel)panden en locaties in Vrouwenpolder beschikbaar waarheen de PLUS kan verplaatsen en uitbreiden. De nieuwe locatie bevindt zich tevens op slechts kleine afstand (200-250 meter) van het winkelgebied.

Al bovenstaande punten zorgen ervoor dat er naar beleid mogelijkheden geboden worden (zowel binnen provinciaal als lokaal detailhandelsbeleid) om naar een nieuwe geschiktere locatie te zoeken.

De gemeente stelt als voorwaarde dat op de huidige PLUS locatie geen nieuwe supermarkt wordt geëxploiteerd. De eigenaar van PLUS gaat samen met de gemeente onderzoeken of er woningen op de oude locatie ontwikkeld kunnen worden.

## 1.5 CONCLUSIE CONTEXTANALYSE

### PLUS CORBIJN TOE AAN UITBREIDING EN MODERNISERING >>

- PLUS Corbijn is als enige volwaardige supermarkt gevestigd in Vrouwenpolder, waarbij het een onderzoeksgebied bedient van ca. 1.050 inwoners en een groot aantal (verblijfs)toeristen.
- De uitbreiding van de PLUS Corbijn met ca 433 m<sup>2</sup> wvo kan worden gezien als een kwaliteitsimpuls van het winkelaanbod in Vrouwenpolder. Om toekomstbestendig te blijven en daardoor indirect de leefbaarheid te waarborgen is deze uitbreiding te motiveren.
- De extra meters dragen bij aan de toekomstbestendigheid van de supermarkt door het aanbod uit te kunnen breiden en een comfortabelere winkel te creëren.

## 2 BEHOEFTE RELOCATIE PLUS VROUWENPOLDER

In dit hoofdstuk zetten we het initiatief af tegen de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Daarnaast analyseren we de effecten van de uitbreiding op de ruimtelijke- en detailhandelsstructuur van Vrouwenpolder en omgeving.

### 2.1 KWANTITATIEVE ONDERBOUWING

#### DISTRIBUTIEVE BEREKENING >>

Om de kwantitatieve behoefte van de beoogde ontwikkeling te becijferen is een distributieve berekening (DPO) gemaakt. Deze is opgesteld voor

1. de huidige situatie
2. de situatie in 2030
3. het 2030 plusscenario waarbij de toevloeiing 2,5%-punt extra hoger ligt en de uitbreidingsruimte op 433 m<sup>2</sup> wvo uitkomt in 2030.

Bij de distributieve berekeningen voor het onderzoeksgebied zijn de volgende (ken)getallen gehanteerd:

- **Inwoners.** Voor het draagvlak is uitgegaan van een inwoneraantal binnen het onderzoeksgebied van 1.050 in 2022. Op basis van het woningbouwproject in Fort den Haak in Vrouwenpolder groeit de bevolking tot maximaal 1.070 in 2030 (+1,9%).
- **Bestedingen per hoofd.** De bestedingen zijn gebaseerd op de Omzetkengetallen 2021 (Panteia en INretail). Per jaar besteedt een gemiddelde Nederlander € 2.135 in fysieke supermarkten. Het inkomen in het onderzoeksgebied ligt hoger dan het landelijk gemiddelde, waardoor het feitelijke bestedingsbedrag ook hoger ligt. De bestedingen zijn gecorrigeerd naar het gemiddeld 5,9% hogere inkomen in het onderzoeksgebied (met een prijselasticiteit van 0,4). De bestedingen worden constant verondersteld.
- **Koopkrachtbinding.** De koopkrachtbinding betreft de mate waarin inwoners van het onderzoeksgebied voor dagelijkse aankopen georiënteerd zijn op winkels in het onderzoeksgebied. De PLUS Corbijn betreft de enige supermarkt in het onderzoeksgebied. Op basis van omzetherkomstgegevens van PLUS Corbijn<sup>6</sup> blijkt dat er een marktaandeel oftewel koopkrachtbinding van ca. 60% in Vrouwenpolder wordt behaald. De ontwikkeling van een nieuwe, uitgebreidere en beter toegankelijke winkel zal er voor zorgen dat de winkel een hogere binding zal kunnen

<sup>6</sup> Bron: Omzetherkomstgegevens PLUS Corbijn (september 2019)

bewerkstelligen van ca. 70% in 2030. Dit betreft de koopkrachtbinding van voor de Emté in Serooskerke omgebouwd werd tot PLUS filiaal. Doordat de winkel beter bereikbaar wordt, moderner en ruimer verwachten we dat PLUS Vrouwenpolder de oude koopkrachtbinding in het onderzoeksgebied weer kan behalen. Dit wordt tevens veroorzaakt door het relatief beperkte concurrerend aanbod aan supermarkt en dagelijkse winkels in de omgeving.

- **Koopkrachttoevloeiing.** De toevloeiing bedraagt het deel van de winkelomzet van dagelijkse winkels in het verzorgingsgebied dat afkomstig is van inwoners en bezoekers/toeristen buiten het onderzoeksgebied. Op basis van omzetherkomstgegevens wordt ca. 75% van de omzet van buiten het onderzoeksgebied gehaald, wat betekent dat de koopkrachttoevloeiing op 75% ligt. Uitgaande van een gemiddelde verwachte toename van het toerisme in de gemeente Veere van 35% (min. 21% en max 49%) tot 2030 komt de koopkrachttoevloeiing tot 2030 uit op ca. 80% in 2030. Daarnaast zorgen de sterk verbeterde ligging aan de N57, verbeterde parkeersituatie en ruimere/nieuwere winkel ervoor dat de winkel extra trekkracht kan genereren. In de berekening waarbij de uitbreidingsruimte voor 2030 op de voorgenomen uitbreiding van de PLUS Corbijn uitkomt.
- **Vloerproductiviteit.** De gemiddelde vloerproductiviteit geeft aan wat een gemiddelde supermarkt per jaar per m<sup>2</sup> wvo omzet. In Nederland is de gemiddelde vloerproductiviteit voor supermarkten € 8.381 per m<sup>2</sup> wvo per jaar (exclusief BTW). De gebruikte cijfers zijn gebaseerd op de meest recente gegevens over bestedingen van Panteia/I&O Research in 'Omzetkengetallen' (2021).
- **Gevestigd aanbod.** Het huidige aantal supermarktmeters binnen het onderzoeksgebied betreft 743 m<sup>2</sup> wvo en bestaat enkel uit de PLUS Corbijn. De vakantiesupermarkt (ca. 150 m<sup>2</sup> wvo) op het Roompot vakantiepark in Vrouwenpolder is zoals eerder aangegeven niet meegerekend.

PARAMETER	SITUATIE 2022 (HUIDIG)	SITUATIE 2030	PLUSSCENARIO 2030
Inwoners	1.050	1.070	1.070
Bestedingen per hoofd in €	€ 2.135	€ 2.135	€ 2.135
Bestedingspotentieel in € mln.	€ 2,2	€ 2,3	€ 2,3
Bestedingspotentieel in € mln. Inclusief inkomenscorrectie	€ 2,3	€ 2,3	€ 2,3
Koopkrachtbinding	60%	70%	70%
Gebonden bestedingen in € mln.	€ 1,4	€ 1,6	€ 1,6
Koopkrachttoevloeiing	75%	80%	82,5%
Omzet door toevloeiing in € mln.	€ 4,1	€ 6,5	€ 7,7
Totale bestedingen in € mln.	€ 5,5	€ 8,2	€ 9,4
Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m <sup>2</sup> wvo	€ 8.381	€ 8.381	€ 8.381
Gerealiseerde vloerproductiviteit/functioneren	€ 7.415	€ 11.019	€ 12.594
Haalbaar aanbod in m <sup>2</sup> wvo	657	977	1.116
Supermarktaanbod in m <sup>2</sup> wvo huidige situatie	743	743	743
<b>Uitbreidingsruimte in m<sup>2</sup> wvo</b>	-	<b>234</b>	<b>373</b>

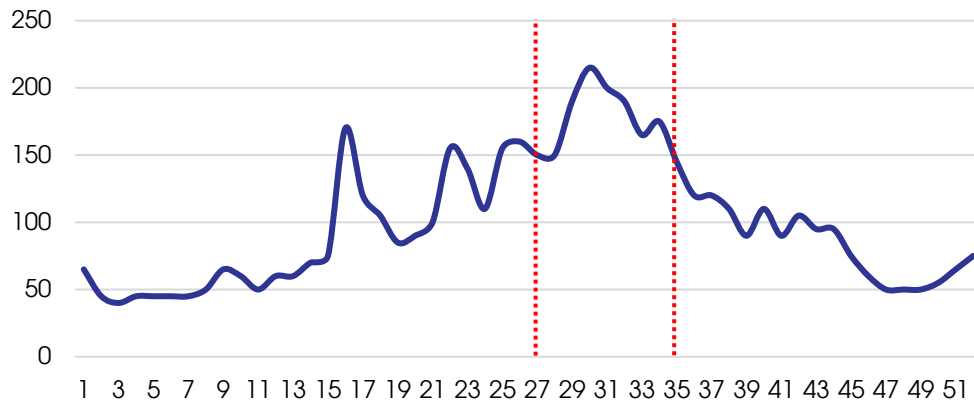
TABEL 3 FUNCTIONEREN SUPERMARKTAANBOD ONDERZOEKSGBIED EN INDICATIEVE UITBREIDINGSRUIMTE  
Bron: Bureau Stedelijke Planning

De uitkomsten van de DPO-berekeningen laten in de huidige situatie geen indicatieve uitbreidingsruimte zien voor het onderzoeksgebied Vrouwenpolder. Echter door een hogere binding en toevloeiing (meer vraag door toeristen) tot 2030 neemt de indicatieve marktruimte en daarmee de behoefte aan supermarktmeters toe tot ca. 234 m<sup>2</sup> wvo. De geplande uitbreiding van 433 m<sup>2</sup> wvo past wel grotendeels maar niet volledig binnen deze uitbreidingsruimte.

### Plusscenario 2030

Om de uitbreiding van PLUS Corbijn grotendeels binnen de indicatieve uitbreidingsruimte uit het DPO te laten passen is een koopkrachttoevloeiing van 82,5% nodig, oftewel 2,5 procentpunt extra dan volgens de geprognosticeerd groei van toerisme indicatief mogelijk zou zijn. Onze inschatting is dat dit haalbaar is, omdat een goed zichtbare en moderne supermarkt met passende parkeersituatie zorgt voor extra omzettoevloeiing. Daarnaast zijn enkele nuanceringen zijn op zijn plaats. De omzetherkomstgegevens en daarmee ook de indicatie van de koopkrachtbinding en toevloeiing zijn op basis van cijfers uit september 2019. De cijfers zijn daarmee gebaseerd op een maand buiten het piekseizoen voor toeristen, en liggen hoger in de zomermaanden. Zo is de omzet van PLUS Vrouwenpolder twee keer zo hoog in de piekmaanden juli en augustus (periode tussen rode stippellijnen) ten opzichte van september en oktober. Dit betekent tevens dat de vloerdruk in de hoogzomermaanden dubbel zo hoog ligt evenals de

vloerproductiviteit. Om op deze drukkeren maanden te kunnen anticiperen is een ruimere winkel gewenst.



FIGUUR 9 OMZETVERLOOP PLUS VROUWENPOLDER 2019 IN INDEXCIJFERS

Bron: PLUS Vrouwenpolder, bewerking Bureau Stedelijke Planning (part of Sweco)

Tot slot: een distributieve berekening is indicatief en niet normatief en zegt daarmee niet direct iets over de exacte uitbreidingsruimte, maar meer iets over het toekomstig functioneren. Er dient in dit licht tevens te worden gekeken naar de kwalitatieve aspecten van een ontwikkeling. Dit is ook door BRO in de Ruimtelijk-functionele effectenanalyse voor PLUS Vrouwenpolder toegelicht:

#### Uitkomsten rapport 'Ruimtelijk-functionele effectenanalyse PLUS Vrouwenpolder (BRO, 2019)

- In de ruimtelijk-functionele effectenanalyse (2019) van BRO voor PLUS Vrouwenpolder is een ander onderzoeksgebied aangehouden voor een distributieve berekening. Waar Bureau Stedelijke Planning in lijn met de Ladderonderbouwing voor PLUS Vrouwenpolder uit 2015 is uitgegaan van de wijk Vrouwenpolder (tevens het verzorgingsgebied van de PLUS supermarkt), is BRO uitgegaan van een distributieve berekening voor het onderzoeksgebied Veere-Noord, inclusief kernen Oostkapelle, Domburg en Serooskerke. Hieruit bleek dat er ca. 1.000 m<sup>2</sup> wvo uitbreidingsruimte in het onderzoeksgebied is.
- Zoals ook BRO aangeeft in hun Ruimtelijk-functionele effectenanalyse voor PLUS in Vrouwenpolder (2019) is een distributieve berekening zoals hierboven is gemaakt gebaseerd op meerdere aannames. Hierbij wordt uitgegaan van een bepaald toekomstscenario dat nooit exact te voorspellen is. Uitbreidingsruimte middels een DPO is daarom nooit normatief, maar slechts een indicatie. Er zal naast kwantitatieve indicatie voornamelijk gekeken moeten worden naar de kwalitatieve aspecten van de ontwikkeling en een goede ruimtelijke ordening.
- Er is aangegeven dat een beperkte uitbreiding van ca. 433 m<sup>2</sup> wvo, die PLUS Vrouwenpolder wil bewerkstelligen, geen grote negatieve effecten zal creëren, maar juist zorgen voor structuurversterking en een verbeterde leefbaarheid/verzorging van inwoner en bezoeker. Effecten zullen per saldo

positief zijn doordat er een betere winkel terugkomt ten opzichte van huidige situatie. In dit licht zal de supermarkuitbreiding van PLUS van 433 m<sup>2</sup> wvo in een situatie waar de marktruimte indicatief 234 m<sup>2</sup> wvo is, niet leiden tot negatieve effecten. Hierop zal in paragraaf 3.2 dieper ingegaan worden.

## 2.2 KWALITATIEVE ONDERBOUWING

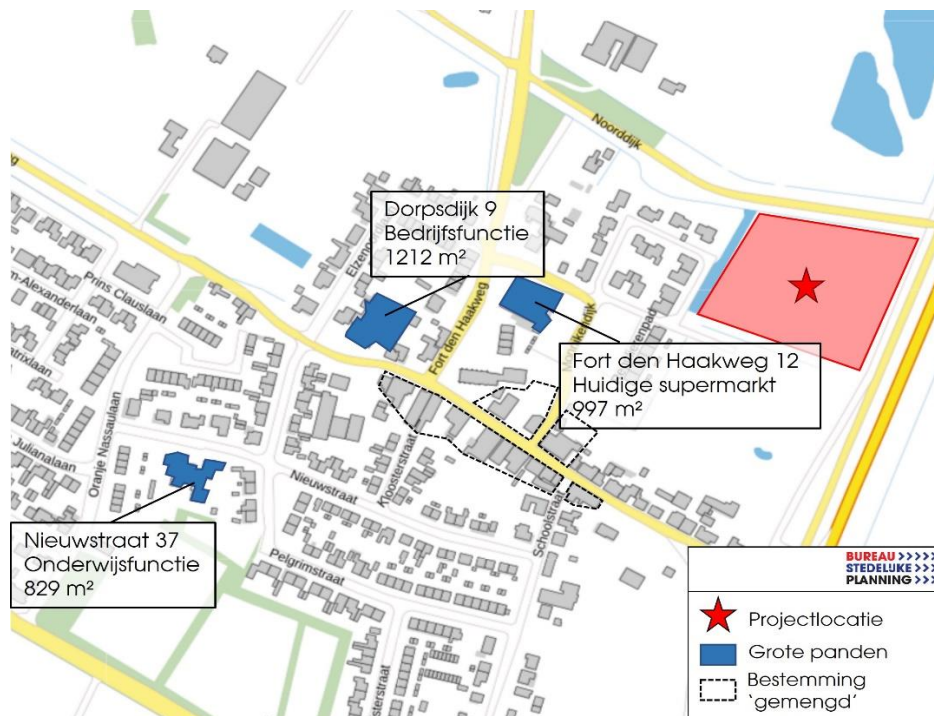
Er zijn naast kwantitatieve argumenten ook diverse kwalitatieve motieven voor de relocatie en uitbreiding. Aangezien de kwantitatieve aspecten altijd gebaseerd zijn op aannames dient er meer waarde gehecht te worden aan de kwalitatieve motivering voor een uitbreiding<sup>7</sup>. Voor de PLUS Corbijn gaat het hierbij om:

- **Richting moderne maat.** De uitbreiding ligt in lijn met de landelijke trend van schaalvergroting van supermarkten. Hiermee kan het aanbod verder differentiëren om bestaande klanten en het huidige aantal en toekomstige toeristen beter te bedienen en zo tot een toekomstbestendigere supermarkt te komen. Dit is tevens nodig om mee te kunnen met de concurrentie, zowel fysiek als online (internetbestellingen).
- **Inspelen op groeiend aandeel online bestellingen.** De PLUS Corbijn heeft een eigen PLUS pickup-point, zoals de PLUS formule dit ook landelijk toepast. Dit houdt in dat klanten online supermarktproducten kunnen bestellen bij PLUS Corbijn en deze op een later tijdstip bij de PLUS Corbijn kunnen afhalen, of door PLUS Corbijn kunnen laten thuisbezorgen. De producten komen niet uit een centraal distributiecentrum maar uit de eigen winkel (orderpicking). Doordat online ook binnen de supermarktsector steeds belangrijker wordt wil PLUS hierop inspelen door in de nieuwe winkel een groter e-commerce magazijn te creëren. Het voordeel is dat de producten uit eigen winkel komen, waardoor inkomsten bij de winkel zelf blijven en tevens de leefbaarheid sterk blijft doordat iedere inwoner van Vrouwenpolder (ook degene slecht ter been) bedient kunnen worden. Dit voldoet tevens aan een doelstelling uit het Economisch Uitvoeringsprogramma 2022-2027 (slimme mobiliteit).
- Uitbreiding is gericht op **optimalisatie van de winkel**. Bij de gewenste relocatie zal de PLUS uitbreiden met ca. 433 m<sup>2</sup> wvo. Het beoogde metrage is nodig om het potentieel te benutten en piekbelasting van toeristen in de zomermaanden op te vangen. Dit biedt:
  - Meer comfort; met het oog op de hoge vloerdruk die de winkel nu ervaart op piekmomenten (te krappe ruimte voor huidige klanten) wil zij meegroeien met het toenemende draagvlak. Dat zorgt in de toekomst voor een ruimer opgezette winkel en daarmee winkelcomfort. Dit geldt niet alleen voor de klant maar ook voor de werknemers, bijv. door extra magazijnruimte toe te voegen. Duidelijk moet zijn dat door de beperkte uitbreiding juist geen functiesprong wordt beoogd, maar juist het beter faciliteren van huidige klanten.

<sup>7</sup> BRO rapport *Veere, Ruimtelijk-functionele effectanalyse Plus Vrouwenpolder*

- (Specifieke) assortimentsuitbreiding; grote(re) supermarkten bieden uiteraard ook meer assortiment. Naast standaardproducten is er vooral meer ruimte voor (vers)beleving, bijzondere producten (bijvoorbeeld streek- of seizoensproducten gericht op bepaalde doelgroepen) en acties.
- **Verbetering verkeersveiligheid.** De relocatie betekent ook dat er ruimte is voor een verbetering van het laden en lossen. Dit zal in de toekomst (deels) inpandig plaatsvinden aan de zijkant van het gebouw. Ook is de toegangsweg voor auto's en vrachtwagens gescheiden van de fietsers en voetgangers, wat de veiligheid van de verkeerssituatie ten goede komt.
- De ligging van de nieuwe PLUS locatie **vergroot de bereikbaarheid** vanaf de provinciale weg N57 aanzienlijk. Door de ligging aan de rand van het dorp **neemt de filevorming af** die de zomermaanden in de dorpskern ontstaat. Bovendien is er **meer parkeergelegenheid** dan bij de huidige locatie. Zowel de sterk verbeterde bereikbaarheid, parkeergelegenheid en zichtbaarheid door ligging aan de N57 zorgen ervoor dat de PLUS Corbijn in de toekomst meer trekkracht kan genereren.
- **Er is geen mogelijkheid van uitbreiding op de huidige locatie en evenmin op een andere locatie binnen de dorpskern van Vrouwenpolder. De panden met de juiste bestemming hebben al een functie en zelfs de grotere panden zijn te klein voor de supermarkt.** Dit betekent dat gezocht moet worden naar een locatie buiten de historische kern. Het pand zal daarentegen wel de relatie met Vrouwenpolder zoeken. De nieuwe PLUS-locatie ligt binnen bestaand stedelijk gebied, namelijk een woonwijk wat een 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca' (Omgevingsverordening Provincie Zeeland 2018) betreft. Daarnaast ligt de locatie nog binnen de belangrijke infrastructuur rondom het dorp zoals de N57 en de Noorddijk. De nieuwe PLUS-locatie maakt daarmee deel uit van bestaand stedelijk gebied en een sterke aansluiting krijgen (door toegang, ligging, uitstraling en signing) met naastgelegen woonwijk en de dorpskern.





FIGUUR 10 PANDEN MET GROOT OPPERVLAK IN KERN VROUWENPOLDER  
Bron: BAG Viewer, bewerking Bureau Stedelijke Planning (part of Sweco)

## CATERINGBEDRIJF >>

Het cateringbedrijf van Corbijn verhuist mee van op de huidige PLUS naar de nieuwe locatie. Met busjes bedienen zij klanten in de omgeving met hun cateringproducten. Op de nieuwe locatie krijgt het cateringbedrijf een aparte ruimte voor het bereiden van de producten en een aparte entree voor het afhalen van bestellingen. Dit is dringend gewenst om in te spelen op de trend van meer gemak, maar ook meer kwaliteit in de foodsector. Dit sluit sterk aan bij de PLUS Briljant 2.0 formule. Door de catering als aparte foodconcept naast de supermarkt te laten fungeren op de nieuwe locatie ontstaat kunnen bezoekers onder één dak zowel dagelijkse boodschappen als catering aantreffen; een uniek concept dat nog niet aanwezig is in de omgeving.

Het cateringbedrijf verhuist mee en er is geen sprake van (noemenswaardige) toevoeging van meters. Bovendien verdwijnen er twee cateringlocaties in de buurt (een in Kamperland en een in het duingebied van Veere). De catering is daarom verder buiten beschouwing gelaten in de Laddertoets.

## 2.3 BEHOEFTE KLEINE NON-FOODWINKEL

Naast de relocatie van de PLUS (inclusief uitbreiding) en het cateringbedrijf, wordt er een non-foodwinkel van 244 m<sup>2</sup> vwo toegevoegd op de nieuwe locatie. Deze kleine non-foodwinkel wordt een aparte winkelunit in het nieuwe PLUS pand, maar kent hetzelfde verzorgingsgebied als de supermarkt aangezien klanten

primair voor de supermarkt komen. De winkel is bereikbaar via de passage in het pand en ondergeschikt aan de supermarkt. De winkel zal zich qua assortiment richten op toeristen, oftewel vakantieproducten om het verblijf van de bezoekers aangenamer te maken. Op dit moment worden al enkele non-food producten in de PLUS verkocht, zoals strandaccessoires. Dit bijzondere aanbod komt ten goede aan de toeristische functie van de supermarkt die hiermee een atypisch concept heeft. Op de nieuwe locatie krijgt non-food een eigen verkooppunt, maar het assortiment blijft verder (nagenoeg) gelijk aan de huidige situatie. De toevoeging van een eigen non-foodwinkel betreft een extra service voor de toeristen, die het grootste deel van de bezoekers van PLUS uitmaken.

De behoefte aan de non-foodwinkel van 244 m<sup>2</sup> wvo is indicatief in kaart gebracht voor het onderzoeksgebied. Onderstaand is beknopt zowel kwantitatief als kwalitatief de behoefte toegelicht. Voor het bepalen van de behoefte wordt gebruik gemaakt van de contextanalyse uit hoofdstuk 1 en kengetallen.

#### KWANTITATIEVE BEHOEFTE >>

Om de kwantitatieve behoefte van non-foodwinkel te becijferen is een distributieve berekening (DPO) gemaakt voor de niet-dagelijkse detailhandelssector<sup>8</sup>. Deze is opgesteld voor de huidige situatie en de situatie in 2030. De distributieve berekening is een indicatieve berekening met indicatieve uitkomsten. De niet-dagelijkse detailhandelssector is namelijk een brede en heterogene sector, waarbij kengetallen gemiddelden zijn en er binnen de branches grote verschillen in bestedingen en vloerproductiviteit kunnen zijn. De uitkomsten zeggen indicatief iets over de mogelijke ontwikkelruimte voor niet-dagelijks in Vrouwenpolder. Een uitgebreide distributieve berekening voor de non-foodwinkel is in bijlage 3 te vinden. In het kort zijn de volgende (ken)getallen gehanteerd voor de berekening:

- Net als bij de berekening voor de supermarktsector is het onderzoeksgebied Vrouwenpolder aangehouden.
- Er is een berekening voor de niet-dagelijkse sector opgesteld, waarbij de Omzetkengetallen 2021 (5-jaarsgemiddelde bestedingen en vloerproductiviteit) van die sector zijn gehanteerd.
- Er zijn geen koopstroomgegevens beschikbaar voor de gemeente Veere en daarmee Vrouwenpolder. Er is een aanname gedaan van 10% koopkrachtbinding (10% van bestedingen aan niet-dagelijkse sector in fysieke winkels wordt door inwoners van Vrouwenpolder gedaan in Vrouwenpolder). Deze binding is gebaseerd op de gemiddelde koopkrachtbinding voor niet-dagelijkse sector van 10% van 47 kernen in de Randstad en Noord-Brabant. Deze gegevens zijn afkomstig vanuit het KSO2021 Randstad en Noord-Brabant. Daarnaast wordt uitgegaan van 75% koopkrachttoevloeiing in huidige situatie en 80% in toekomstige situatie. Dit betreffen voornamelijk toeristenbestedingen. De

<sup>8</sup> Niet-dagelijkse sector betreffen de hoofdbranches Mode & Luxe, Vrije Tijd en In/Om Huis volgens de Locatus definities.

omzetherkomstgegevens van PLUS geven een indicatie van hoeveel procent van de omzet afkomstig van inwoners en toeristen van buiten Vrouwenpolder, namelijk ca. 75%. Voor de niet-dagelijkse sector verwachten we ongeveer eenzelfde toevloeiing: de non-foodwinkel zal namelijk in hetzelfde pand van de nieuwe PLUS gesitueerd zijn en profiteert daarmee van de toeristenstroom. Daarbij is de kern Vrouwenpolder een sterk toeristische kern, die tevens mee zal profiteren van een vernieuwde PLUS die als bronpuntlocatie voor de dorpskern kan gaan fungeren. We schatten daarom in dat minimaal 75% van de inkomsten van de niet-dagelijkse detailhandel in Vrouwenpolder van toeristen afkomstig is. Door de groei van toeristen zal dit in de toekomst ca. 80% zijn.

- We gaan uit van ca. 400 m<sup>2</sup> wvo niet-dagelijks aanbod in Vrouwenpolder verdeeld over drie vestigingen plus het ondergeschikte niet-dagelijks aanbod van Bakkerij Jan Schrieks.

PARAMETER	HUIDIG	2030
Haalbaar aanbod in m <sup>2</sup> wvo	531	677
Gevestigd aanbod in m <sup>2</sup> wvo	400	400
<b>Indicatieve uitbreidingsruimte in m<sup>2</sup> wvo</b>	<b>131</b>	<b>277</b>

TABEL 4 UITKOMSTEN INDICATIEVE DISTRIBUTIEVE BEREKENING NIET-DAGELIJKSE DETAILHANDEL ONDERZOEKSGEBIED  
Bron: Bureau Stedelijke Planning

Uit tabel 4 blijkt dat in de huidige situatie enige marktruimte aanwezig is. Indicatief is er in de huidige situatie nog niet genoeg marktruimte om de non-foodwinkel van 244 m<sup>2</sup> wvo te realiseren. Tot 2030 zal de marktruimte door groei van aantal toeristen groeien in de niet-dagelijkse sector naar indicatief 277 m<sup>2</sup> wvo. Ervan uitgaande dat er geen andere initiatieven voor de niet-dagelijkse sector zijn, is de kleine non-foodwinkel van 244 m<sup>2</sup> wvo passend.

#### KWALITATIEVE BEHOEFTE NON-FOODWINKEL >>

De distributieve berekening voor niet-dagelijkse detailhandel is slechts een indicatie voor uitbreidingsruimte en kan niet los gezien worden van kwalitatieve behoefte aan niet-dagelijkse detailhandel, in het bijzonder de non-foodwinkel. Onderstaand zijn de kwalitatieve argumenten voor een non-foodwinkel opgesomd:

- **Non-foodwinkel is extra service voor toeristenbezoekers PLUS.** De beoogde non-foodwinkel is een extra service voor toeristen die ook de PLUS bezoeken. Naast dat zij voor de dagelijkse boodschappen naar de PLUS kunnen biedt een non-foodwinkel extra producten om het verblijf van de toeristen aangenamer te maken. Het zullen voornamelijk vakantieproducten zijn die hier aangeboden worden, zoals ook op vakantieparken in de kleine winkeltjes beschikbaar is. In huidige situatie biedt PLUS al een klein onderschikt aanbod in deze categorie, die in de nieuwe situatie tot 238 m<sup>2</sup> wvo uitgebouwd zal worden.

- **Non-foodwinkel zorgt voor extra aantrekkingskracht PLUS.** Het niet-dagelijkse assortiment is ondergeschikt en afhankelijk van een supermarkt, maar gezamenlijk zorgen ze voor extra aantrekkingskracht. Doordat de bezoekers niet alleen voor dagelijkse boodschappen naar de PLUS kunnen komen maar ook extra aanvullende (vakantie)producten kunnen aanschaffen in naastgelegen winkeltje wordt de PLUS extra aantrekkelijk als tussenstop. Dit wordt versterkt door de goede bereikbaarheid en parkeergelegenheid die in de nieuwe situatie ontstaat. De grotere aantrekkingskracht zorgt er tevens voor dat er meer combinatiebezoek met het centrum zal plaatsvinden door deze (toeristische) bezoekers, doordat de PLUS als bronpuntlocatie voor de oude dorpskern van Vrouwenpolder wordt gebruikt.
- **Het aanbod non-food in Vrouwenpolder is relatief schaars.** Het non-foodaanbod dat in Vrouwenpolder gevestigd zit is schaars. Het betreffen twee blurringconcepten tussen horeca en mode/lifestyle, een fietsenwinkel met fietsverhuur en ondergeschikt souveniraanbod bij Bakkerij Jan Schrieks. Een non-foodwinkel met enkel vakantiespullen is er nog niet waardoor in deze behoefte voorzien kan worden. Juist door dit bij de in de toekomst goed bereikbare PLUS te situeren kan Vrouwenpolder als geheel profiteren van meer bezoekers zoals onder punt twee is aangestipt.
- **De niet-dagelijkse winkels in de dorpskern van Vrouwenpolder zullen weinig omzeteffecten bemerken:**
  - Er is indicatief marktruimte in de toekomst, die samen met de groei van het aantal toeristen de omzetclaim van de non-foodwinkel ruim compenseren.
  - In Vrouwenpolder bestaat nog geen non-foodwinkel zoals PLUS beoogd te realiseren. De huidige niet-dagelijkse winkels bevinden zich in een ander assortiment en segment en bevinden zich in de dorpskern zelf. Zij hebben daarmee zelf al een aantrekkingskracht die enkel kan verbeteren door een aantrekkelijke en goed gelegen PLUS met non-foodwinkel voor toeristen op slechts 200-250 meter afstand van de dorpskern.
  - Het betreft slechts een toevoeging van 244 m<sup>2</sup> wvo waarmee de omzetclaim minimaal zal zijn in Vrouwenpolder maar ook de regio, zeker gezien het aantal toeristen wat in de regio verblijft.

## 2.4 CONCLUSIE BEHOEFTE

- Uit de kwantitatieve analyse blijkt dat er op basis van een distributieve berekening ca. 150 m<sup>2</sup> wvo minder marktruimte is dan de uitbreiding zelf betreft. Echter zijn hier enkele nuanceringen bij te geven.
  - De omzet in de PLUS Vrouwenpolder fluctueert sterk over een jaar en ligt in de zomermaanden hoger door het piekseizoen voor toeristen. Om op deze drukkere maanden te kunnen anticiperen is een ruimere winkel gewenst.
  - Daarnaast is uitbreidingsruimte in een DPO nooit normatief maar indicatief, door de aannames die worden gedaan voor de toekomst. Tevens dient te worden gekeken naar de kwalitatieve aspecten van een ontwikkeling, wat

zoals BRO in hun rapport van 2019 onderschrijft, laat zien dat er vraag is naar de uitbreiding en er met de uitbreiding sprake van structuurversterking is.

- De uitbreidingsruimte die nodig is in de distributieve berekening om de PLUS uitbreiding wel te laten passen vereist dat de toevloeiing 2,5 procentpunt hoger wordt dan voor 2030 verwacht. Dit achten we niet onrealistisch, zeker niet als naast de toeristengroei ook meeneemt dat de supermarkt een sterk verbeterde zichtbaarheid en bereikbaarheid krijgt door locatie naast de N57, de parkeergelegenheid sterk verbeterd en de winkel volledig gemoderniseerd en uitgebreid wordt.
- Daarnaast zijn ook verschillende ruimtelijk-kwalitatieve argumenten voor de uitbreiding van PLUS. Er is sprake van een optimalisering van de supermarkt. De beoogde locatie ligt aan de rand van het dorp, wat als voordelen heeft:
  - Minder autoverkeer en congestie in het dorps hart gedurende de zomerse piekmomenten
  - Verbeterde verkeersveiligheid
  - Beter zichtbaarheid, bereikbaar en meer parkeergelegenheid
- De supermarkt heeft op dit moment een hoge vloerdruk in de zomermaanden (piekbelasting door toeristen) door het krappe metrage. Om het groeiend aantal toeristen in de komende jaren op te kunnen vangen is een ruimer winkelvloeroppervlak nodig. Maar ook om de extra services (zoals e-commerce vanuit de winkel) te kunnen blijven bieden is extra brutovloeroppervlak nodig. Dit zorgt er ook voor dat de voorzieningen en leefbaarheid voor inwoners van Vrouwenpolder behouden blijven.
- Ook de toevoeging van de kleine non-foodwinkel is te verantwoorden. Er is in de kern Vrouwenpolder nog geen niet-dagelijks aanbod dat zich op producten voor toeristen richt (uitgezonderd souvenirs). Daarnaast is er indicatief marktruimte binnen de niet-dagelijkse sector in het onderzoeksgebied, groeit het toerisme stevig de komende jaren en zal een toevoeging van een non-foodwinkel de aantrekkelijkheid van de PLUS en daarmee ook Vrouwenpolder (door bronpuntfunctie van PLUS) vergroten.

### 3 ANALYSE VAN DE (RUIMTELIJKE) EFFECTEN

In dit hoofdstuk zijn de ruimtelijk-economische effecten van de beoogde relocatie van PLUS Vrouwenpolder beschreven.

#### 3.1 ECONOMISCH RUIMTELIJKE IMPULS

De relocatie en uitbreiding van de PLUS zal een economische impuls geven in de vorm van:

- **Tijdelijke effecten:** gedurende de realisering van het project ontstaat tijdelijke werkgelegenheid, vooral in de bouwnijverheid. Maatgevend voor het bepalen van deze tijdelijke (project)effecten zijn de stichtings- en overige (inrichtings)kosten, inclusief de aanpassingen aan de omliggende infrastructuur en parkeerterrein.
- **Structurele effecten:** de uitbreiding van het aantal detailhandelsmeters ten opzichte van de huidige situatie brengt niet alleen een tijdelijk effect gedurende de realisatiefase, maar ook een structureel economische effecten. Het zal meer toeristen trekken naar Vrouwenpolder doordat het een bronpuntlocatie kan gaan vormen. Hier profiteren overige ondernemers in Vrouwenpolder ook van.

#### UITSTRALINGSEFFECTEN >>

Naast de eerder genoemde (kwantitatieve) economische effecten, heeft het project ook andere effecten die lastig te kwantificeren en moeilijk onder een noemer te vatten zijn. Dit zijn de zogenaamde uitstralingseffecten. Relevant zijn onder meer:





- **Versterking vestigingsklimaat.** Een aantrekkelijke supermarkt (zowel fysiek als functioneel) die aan de moderne maatstaven voldoet, draagt bij aan de versterking van het vestigingsklimaat voor bewoners en bedrijven, en daarmee aan het concurrentieprofiel van het onderzoeksgebied.
- **Structuurversterking.** Door de relocatie en uitbreiding van PLUS is er per saldo sprake van structuurversterking. Immers, de winkel is met de huidige maat en lay-out niet toekomstbestendig. De relocatie biedt ruimte voor een moderne en aantrekkelijke supermarkt op een verbeterde locatie.

## 3.2 EFFECTEN OP DE BESTAANDE STRUCTUUR

### VERDRINGINGSEFFECT SUPERMARKTSTRUCTUUR >>

Uiteraard heeft een uitbreiding van een supermarkt naast positieve economische en uitstralingseffecten ook verdringingseffecten. Het kan immers gepaard gaan met omzetverlies van andere supermarkten. Hoe groter de omzetclaim en hoe meer overlap met het gevestigde aanbod, des te groter het verdringingseffect. Doordat een supermarkt voornamelijk een claim is op de dagelijkse bestedingen, treft het vooral het bestaande supermarktaanbod.

De mate van verdringing voor individuele supermarkten en winkelgebieden hangt vooral af van:

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Overlap in formule en functie:</b> Hoe meer gelijkens met het format en overlap in functie (metrage, verzorgingsbereik, formule, prijsstelling, doelgroep), hoe groter het effect. In het onderzoeksgebied is enkel de PLUS als supermarkt aanwezig. Rondom het onderzoeksgebied zijn in de nabijheid (minimaal 4,5 km) nog een PLUS (Serooskerke) en Jumbo (Oostkapelle) aanwezig, welke qua formule en functie gelijkens vertonen (full-service). Echter liggen deze ver uit elkaar en functioneren zij alle voor een groot deel op de groeiende toeristensector.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Uitbreiding dan wel nieuwvesting:</b> In aansluiting hierop speelt mee of het een uitbreiding of een nieuwvesting betreft. Bij een uitbreiding is de additionele omzetclaim beperkter dan die van een extra winkel. Immers, een belangrijk deel van de omzet van een uit te breiden winkel is reeds aanwezig, waardoor het effect relatief beperkt is. In dit geval gaat het om een uitbreiding van de supermarkt.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Overlap in verzorgingsgebied:</b> Hoe groter de overlap, des te groter het effect. Binnen het primaire verzorgingsgebied (op korte afstand) is PLUS de enige supermarkt waardoor de effecten verspreid zullen worden over meerdere supermarktvestigingen die op een redelijke afstand liggen ( met name PLUS Serooskerke) en Jumbo Oostkapelle.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Het functioneren van de betreffende supermarkt:</b> Supermarkten die al matig of slecht functioneren, lopen een groter gevaar onvoldoende perspectief te hebben als gevolg van de nieuwvesting, gesteld dat er sprake is van overlap in functie, verzorgingsgebied en formule. Zoals gesteld gaat het hier om uitbreiding van een bestaande vestiging. Daarbij functioneren de omliggende supermarkten goed. Dit blijkt o.a. uit dat PLUS de Emté Serooskerke in 2019 heeft geopend en men reeds drie jaar naast de PLUS in Vrouwenpolder functioneert.</li> </ul>



## OMZETCLAIM RELOCATIE PLUS >>

De voorgenomen uitbreiding van PLUS Corbijn behelst een toevoeging van ca. 433 m<sup>2</sup> wvo. Op basis van de gemiddelde vloerproductiviteit van € 8.381 per m<sup>2</sup> wvo betekent dat rekenkundig een extra omzetclaim van circa € 3,6 miljoen op jaarbasis (excl. BTW). Dit komt neer op een theoretische additionele omzet van circa € 70.000 per week (excl. BTW). Gerelateerd aan de huidige omzetclaim van het supermarktaanbod in het onderzoeksgebied gaat het in theorie om een additionele claim van 58,3%<sup>9</sup>. Belangrijke nuanceringen zijn hierbij:

- De supermarkt zal reloceren waardoor er sprake is van een uitbreiding van de supermarkt en niet een gehele nieuwvestiging in Vrouwenpolder. Hierdoor worden de meters deels ingezet om de klanten beter in hun behoeften te voorzien. De uitbreidingsmeters kennen daarom een gemiddeld lagere vloerproductiviteit (ook wel de wet van de afnemende meeropbrengsten). Met een vloerproductiviteit van de nieuwe meters die op ca. 50% ligt van de vloerproductiviteit van de huidige meters, komt dat neer op een additionele claim van ca. 29,1%.
- Deels zal de omzetclaim worden opgevangen door het toenemende draagvlak vanuit toerisme dat naar verwachting de komende jaren verder zal groeien in Vrouwenpolder en daarbuiten.
- In het onderzoeksgebied is enkel PLUS actief als supermarkt. Hierdoor zal er door de relocatie en uitbreiding geen omzetverlies binnen het dorp en onderzoeksgebied zijn. De uitbreiding maakt het voor PLUS Corbijn mogelijk de bestaande klanten beter te bedienen en nieuwe klanten te trekken. Deze nieuwe klanten zijn vooral huidige inwoners van Vrouwenpolder die nu nog elders boodschappen doen en passanten van de N57. Ook voor verblijfsrecreanten die in Vrouwenpolder en directe omgeving verblijven is de nieuwe supermarkt aantrekkelijker. Inwoners uit andere kernen beschikken al over een eigen supermarkt. De supermarkt in zijn nieuwe vorm en met verbeterde ligging kan enigszins merkbaar zijn voor de PLUS Serooskerke en Jumbo Oostkapelle. Deze effecten zijn echter klein door de afstand (5 tot 7 autokilometers van PLUS Corbijn) en het hebben van een eigen verzorgingsgebied (functie voor eigen dorp en omgeving en voor andere toeristen dan PLUS Corbijn).
- De meest nabij gelegen supermarkt PLUS in Serooskerke zal naar waarschijnlijkheid weinig grote omzeteffecten bemerken. Zoals tevens door BRO aangegeven in hun Ladder voor uitbreiding van PLUS Corbijn (2019) concurreren de supermarkten in huidige situatie al met elkaar (kannibalisering door zelfde formule). De supermarkten functioneren op dit moment al naast elkaar, met elk een eigen verzorgingsgebied en het functioneren zal door de beperkte uitbreiding van PLUS Corbijn niet in het gedrang komen.

Het effect op het functioneren van het reeds gevestigde aanbod supermarkten is daarom niet zodanig dat er als gevolg van de realisering van de uitbreiding

<sup>9</sup> Bestaande wvo = 743 m<sup>2</sup>, extra wvo = 433 m<sup>2</sup>; Berekening: 433/743 = 58,3%

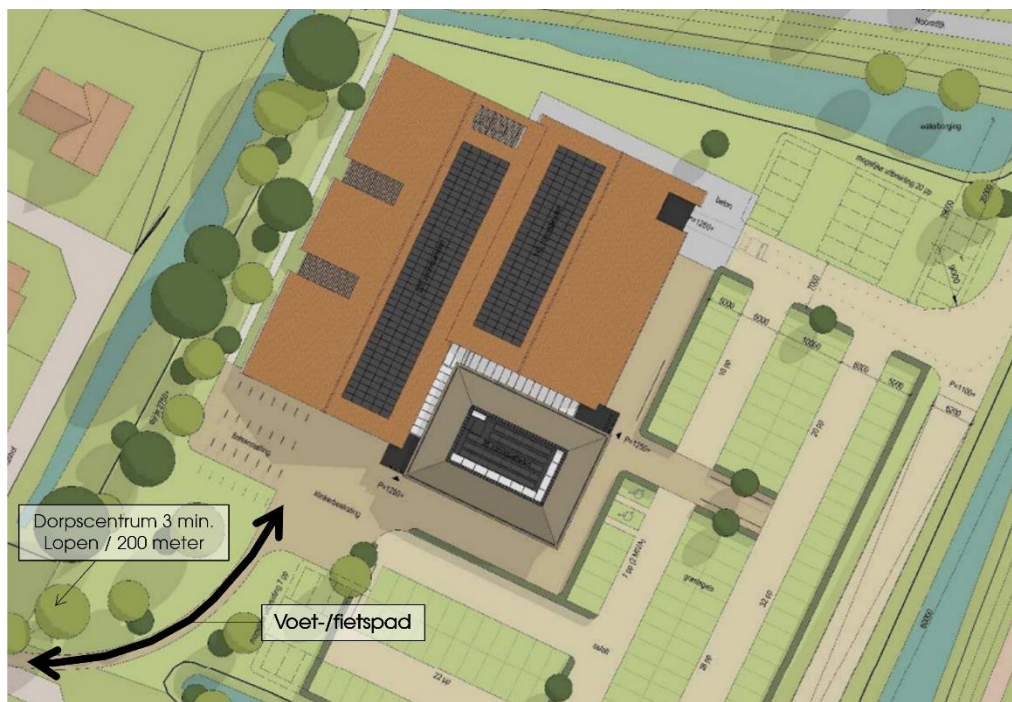


sprake is van uitval van gevestigd dagelijks detailhandelsaanbod rondom het onderzoeksgebied.

#### RELATIE NIEUWE LOCATIE PLUS CORBIJN MET DORPSCENTRUM >>

Op dit moment is de PLUS Corbijn middenin het dorp Vrouwenpolder gesitueerd, vlakbij het historische dorpscentrum aan de Dorpsdijk. In de nieuwe situatie zal de PLUS 200 meter van het historische dorpscentrum afluigen. De PLUS behoudt nog steeds de relatie met het dorpscentrum en zal dit niet tot negatieve gevolgen leiden voor de lokale middenstand:

- **Beperkte verplaatsing.** De huidige PLUS ligt op 50 meter van het historische dorpscentrum (Dorpsdijk) aan en de supermarkt zal slechts 150 meter verder verplaatst worden. In de toekomst ligt de supermarkt op slechts 3 minuten lopen van de Dorpsdijk. De PLUS zal op de nieuwe locatie aan de zuidwestkant van de winkel een aantrekkelijke toegang en routing creëren voor voetganger en fiets richting het dorpscentrum (zie figuur 9).

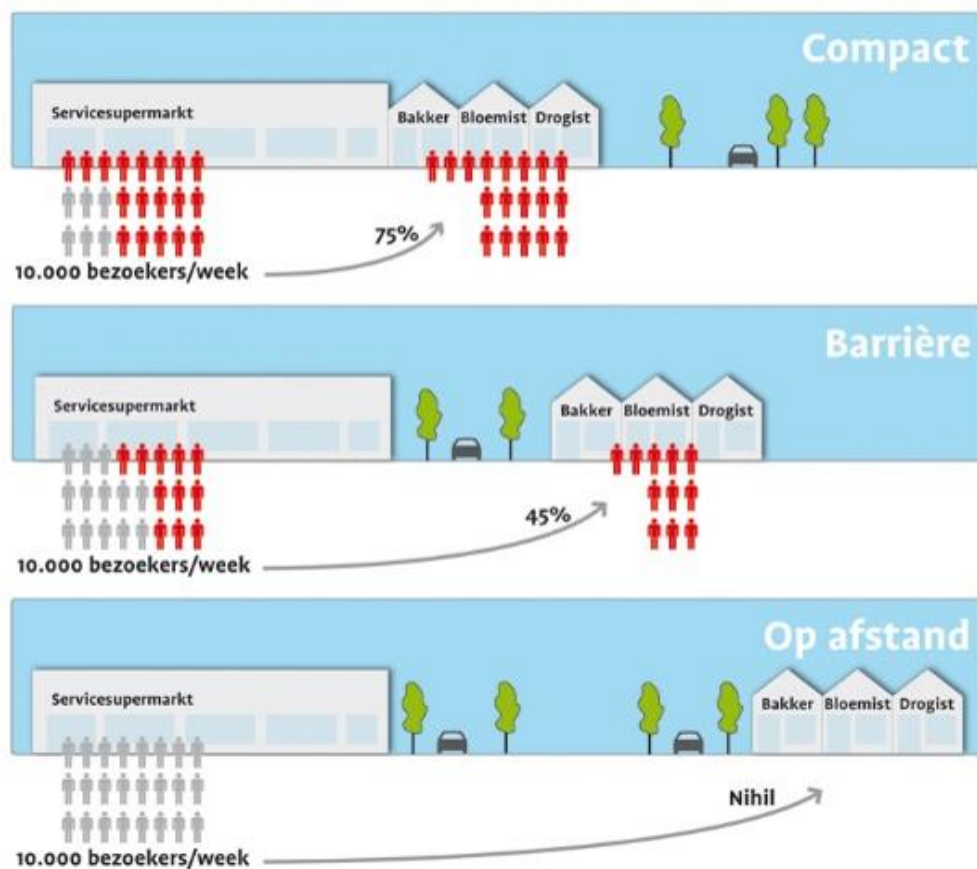


FIGUUR 11 VOET-/FIETSPAD VANAF PLUS RICHTING DORPSCENTRUM  
Bron: Tektan, bewerking: Bureau Stedelijke Planning (Part of Sweco).

- **Toeristisch-economisch profiel.** De relocatie en uitbreiding van de PLUS zorgen voor een opwaardering van het voorzieningenniveau. Dit zal meer bezoekers en (verblijfs)toeristen aantrekken (mede door sterke ligging en parkeren langs N57). In de huidige situatie is Vrouwenpolder een populaire trekpleister voor (verblijfs)recreanten. In de toekomst zal dit sterker worden en zal ook het combinatiebezoek groter worden met de PLUS en het dorpscentrum. Vanuit de gemeente zijn reeds fysieke ingrepen gedaan

aan het dorpscentrum om het aantrekkelijker te maken zoals bewegwijzering, bestrating en het creëren van één geheel dorpscentrum aan de Dorpsdijk. De PLUS zal doormiddel van voorgenoemde toegangsweg voor voetgangers en fiets en creëren van aantrekkelijke routing ervoor zorgen dat klanten en daarmee hoofdzakelijk toeristen, het dorpscentrum makkelijk kunnen vinden en er combinatiebezoek plaatsvindt. Het is vanuit PLUS slechts 3 minuten/200 meter lopen naar het dorpscentrum.

- **Combinatiebezoek.** Door een aantrekkelijke verbinding te creëren tussen PLUS en dorpscentrum zal er combinatiebezoek ontstaan. Combinatiebezoek wordt niet alleen bepaald door een aantrekkelijke verbinding tussen PLUS en dorpscentrum en sterke parkeer-/bronpunt mogelijkheden, maar ook door de afstand tussen supermarkt en andere voorzieningen. Clustering, dus aanvullende voorzieningen direct aan een supermarkt gelegen zullen volgens onderzoek zorgen voor 75% aan combinatiebezoek. Echter als er een barrière is, zoals bij PLUS nu en in de toekomst het geval is, zal nog steeds 45% van de bezoekers van de supermarkt het dorpscentrum weten te vinden. Het verschil in afstand tussen de PLUS en het dorpscentrum in huidige en nieuwe situatie betreft namelijk enkel 150 meter.



FIGUUR 12 COMBINATIEBEZOEK SUPERMARKTEN EN AANVULLENDE VOORZIENINGEN ONDERZOCHT DOOR DTNP  
Bron: DTNP

## EFFECT VERKEER EN PARKEREN >>

De relocatie en uitbreiding van PLUS Corbijn bieden de mogelijkheid om de laad- en losplek, parkeersituatie en toegankelijkheid sterk te verbeteren. Op de nieuwe locatie is meer ruimte beschikbaar waardoor tussen de 138 en 167 parkeerplekken gerealiseerd kunnen worden. Daarnaast is de supermarkt een stuk beter bereikbaar door ligging aan de rand van het dorp en langs de N57. Hierdoor kan men de supermarkt sneller en beter bereiken en wordt de parkeerdruk en verkeerscongestie in het dorp verholpen. Ook de laad- en lossituatie verbetert op de nieuwe locatie door het overkapt langs de winkel plaats te laten vinden. De vrachtwagen krijgt een eigen laad- en losdok, in plaats van naast de winkel te moeten parkeren. Daarbij hoeft de vrachtwagen in de nieuwe situatie niet meer door het dorp te manoeuvreren, worden parkerend verkeer en laden en lossen beter gescheiden en vinden laden en lossen meer uit het zicht plaats met meer ruimte voor de vrachtwagen.

## 3.3 EFFECTEN OP DE LEEGSTAND EN WOON-, LEEF- EN ONDERNEMERSKLIMAAT

### LEEGSTAND EN WOON-, LEEF- EN ONDERNEMERSKLIMAAT >>

In de gehele gemeente Veere was er in 2021 sprake van leegstand van slechts 10 winkelpanden<sup>10</sup>. Dit komt neer op 3% van het totale aantal winkelpanden, wat een laag aandeel is. Ter vergelijking, de winkelleegstand in de gehele provincie is 8%. Het is onbekend of deze leegstand ook Vrouwenpolder betreft.

PLUS ondernemer Corbijn is eigenaar van de huidige vestiging en de beoogde nieuwe locatie. Hij zal in samenwerking met de gemeente onderzoeken of de huidige PLUS-locatie ontwikkeld kan worden met woningen. Op de oude PLUS locatie in Vrouwenpolder zal in ieder geval geen nieuwe winkelfunctie meer terugkomen. Er wordt dus geen leegstaand pand achtergelaten. Bovendien verwachten we geen sluiting van supermarkten in de omgeving, laat staan dat de ontwikkeling leidt tot een dusdanig grote uitval of sterk oplopende leegstand dat daarmee sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat en het ondernemersklimaat. Met de relocatie en uitbreiding van PLUS Corbijn wordt een impuls gegeven aan Vrouwenpolder, zodat zowel het dorp als de supermarkt klaar zijn voor de toekomst.

---

<sup>10</sup> Landelijke monitor leegstand (CBS)

### 3.4 CONCLUSIE EFFECTENTOETS

GEEN ONAANVAARDBARE NEGATIEVE EFFECTEN, UITBREIDING TE MOTIVEREN >>

- De uitbreiding van de supermarkt heeft geen noemenswaardig verdringingseffect op het bestaande aanbod. Er is sprake van een uitbreiding van de supermarkt, en niet van nieuwvestiging en met de uitbreiding worden de extra meters voornamelijk ingezet om piekbelasting in de zomer (voornamelijk van toeristen) beter op te kunnen vangen. De omzetteffekten op de slechts twee andere supermarkten rondom Vrouwenpolder (PLUS Serooskerke en Jumbo Oostkapelle) worden minimaal geacht. Zij liggen relatief ver van de PLUS Corbijn af (min. 5 km), hebben een eigen verzorgingsgebied en zullen tevens meeprofiteren van de toename van toeristen in de toekomst. Daarnaast functioneren beide supermarkten op dit moment goed, waardoor een relatief beperkte uitbreiding van 433 m<sup>2</sup> wvo niet zal zorgen voor grote negatieve effecten.
- De uitbreiding brengt geen negatieve effecten in het kader van leegstand en aantasting van het woon-, leef- en ondernemersklimaat met zich mee. De initiatiefnemer werkt samen met de gemeente Veere een plan voor herontwikkeling tot woningen uit, dat past binnen de huidige woonvisie van gemeente Veere. Bovendien stelt de gemeente als voorwaarde voor de verplaatsing van PLUS Corbijn dat de oude supermarktlocatie niet opnieuw wordt ingevuld worden met een supermarkt. Deze herbestemming naar woningen maakt toekomstige leegstand onwaarschijnlijk.

## BIJLAGE 1 BEGRIPPENLIJST

### Bruto verkoopvloeroppervlak (bvo)

Zowel de voor het publiek toegankelijke ruimten als de ruimten die alleen voor het personeel toegankelijk zijn.

### Distributieplanologisch onderzoek (DPO)

Manier om de (extra) vraag naar detailhandel of winkelgebieden te becijferen. In het DPO wordt een vergelijking van de (ontwikkeling van de) vraag (inwoners in het verzorgingsgebied) met het bestaand aanbod gemaakt.

### Koopkrachtbinding

Mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun bestedingen verrichten bij winkels die in dat gebied gevestigd zijn.

### Koopkrachttoevoeling

Mate waarin inwoners van buiten een bepaald gebied detailhandelsbestedingen plaatsen bij winkels die in dat gebied gevestigd zijn (aandeel omzet van buiten).

### Supermarkt (volgens Locatus)

Winkel met een minimaal 5 verschillende soorten dagelijkse artikelen, die elk minimaal 5% van de omzet genereren. Dagelijkse artikelen vormen meer dan 50% van de omzet, maar geen van de groepen levert an sich meer dan 50% van de omzet. Oppervlakte van de winkel is minimaal 150 m<sup>2</sup>.

### Plan capaciteit

Alle in het bestemmingsplan planologische toegestane detailhandelsruimtes, thans niet in gebruik zijnde als detailhandel, leegstand inbegrepen.

### Vloerproductiviteit

Gemiddelde omzet in gevestigde winkels per m<sup>2</sup> verkoopvloeroppervlak (wvo).

### Winkel verkoopvloeroppervlak (wvo)

Winkelruimte die voor de consument toegankelijk is (dus exclusief magazijn, kantoor, etalage, etc.).

## BIJLAGE 2 SUPERMARKTAANBOD IN EN RONDOM ONDERZOEKSGBIED

	FORMULE	ADRES	PLAATS	M <sup>2</sup> WVO	AFSTAND
ONDERZOEKSGBIED					
1	PLUS Corbijn	Fort Den Haaksweg 12	Vrouwenpolder	743	100
2	<i>Roompot</i>	<i>Vroondijk 9</i>	<i>Vrouwenpolder</i>	<i>180</i>	<i>1.700</i>
RONDOM ONDERZOEKSGBIED					
3	PLUS	Herdershof 45	Serooskerke	1.087	4.400
4	<i>Roompot</i>	<i>Banjaard Boulevard 1</i>	<i>Kamperland</i>	<i>250</i>	<i>4.700</i>
5	Jumbo	Dorpsstraat 20	Oostkapelle	1.100	6.000
6	<i>Jimmy's supermarkt</i>	<i>Landmetersweg 1</i>	<i>Oostkapelle</i>	<i>195</i>	<i>6.800</i>
7	Spar	Kerkring 17	Grijpskerke	290	7.600
8	Albert Heijn	Ruiterplaatweg 5	Kamperland	1.300	7.600
	ALDI	Ruiterplaatweg 4	Kamperland	ca. 1.400	7.800
10	Jumbo	Sir Winston Churchillaan 49	Middelburg	839	9.500
11	Albert Heijn	Traverse 2	Domburg	1.320	10.000
12	Albert Heijn	Fazantenhof 18	Middelburg	1.200	10.100
13	ALDI	Euromarkt 8	Middelburg	ca. 980	10.400
14	<i>Roompot</i>	<i>Babelweg 2</i>	<i>Domburg</i>	<i>400</i>	<i>10.600</i>

TABEL 5 SUPERMARKTEN VROUWENPOLDER EN OMGEVING

Bron: Supermarktgidsonline.nl, bewerking Bureau Stedelijke Planning

## BIJLAGE 3 KWANTITATIEVE BEHOEFTE NON-FOODWINKEL

Om de kwantitatieve behoefte van non-foodwinkel te becijferen is een distributieve berekening (DPO) gemaakt voor de niet-dagelijkse detailhandelssector<sup>11</sup>. Deze is opgesteld voor de huidige situatie en de situatie in 2030. De distributieve berekening is een indicatieve berekening met indicatieve uitkomsten. De niet-dagelijkse detailhandelssector is namelijk een brede en heterogene sector, waarbij kengetallen gemiddelden zijn en er binnen de branches grote verschillen in bestedingen en vloerproductiviteit kunnen zijn. De uitkomsten zeggen indicatief iets over de mogelijke ontwikkelruimte voor niet-dagelijks in Vrouwenpolder.

Bij de distributieve berekening voor de niet-dagelijkse detailhandelssector voor het onderzoeksgebied zijn de volgende (ken)getallen gehanteerd:

- **Inwoners.** Voor het draagvlak is uitgegaan van een inwoneraantal binnen het onderzoeksgebied van 1.050 in 2022. Op basis van beperkte woningbouw in Vrouwenpolder groeit de bevolking tot maximaal 1.070 in 2030.
- **Bestedingen per hoofd.** De bestedingen zijn gebaseerd op de Omzetkengetallen 2021 (Panteia en INretail). Per jaar besteedt een gemiddelde Nederlander € 2.158 in de niet-dagelijkse detailhandelssector. Het inkomen in het onderzoeksgebied ligt hoger dan het landelijk gemiddelde, waardoor het feitelijke bestedingsbedrag ook hoger ligt. De bestedingen zijn gecorrigeerd naar het gemiddeld 5,9% hogere inkomen in het onderzoeksgebied (met een prijselasticiteit van 0,7). De bestedingen worden constant verondersteld.
- **Koopkrachtbinding.** De koopkrachtbinding betreft de mate waarin inwoners van het onderzoeksgebied voor niet-dagelijkse aankopen georiënteerd zijn op winkels in het onderzoeksgebied. Er zijn geen koopstroomgegevens beschikbaar voor de gemeente Veere en daarmee Vrouwenpolder. Vanuit het recent uitgebrachte Koopstromenonderzoek 2021 Randstad en Noord-Brabant (februari 2022) zijn koopstroomgegevens beschikbaar op kernniveau. Voor kernen tot 3.000 inwoners (n=47), vergelijkbaar met Vrouwenpolder geldt een gemiddelde koopkrachtbinding in de niet-dagelijkse sector van 10%. We gaan daarom uit van indicatief 10% binding aan eigen inwoners.
- **Koopkrachttoevloeiing.** De toevloeiing bedraagt het deel van de winkelomzet van winkels in het onderzoeksgebied dat afkomstig is van inwoners en

---

<sup>11</sup> Niet-dagelijkse sector betreffen de hoofdbranches Mode & Luxe, Vrije Tijd en In/Om Huis volgens de Locatus definities. Omdat de non-foodwinkel een breed assortiment heeft is ook voor de gehele niet-dagelijkse sector



bezoekers/toeristen buiten het onderzoeksgebied. Het merendeel van de omzet van niet-dagelijkse sector in Vrouwenpolder is afkomstig van buiten Vrouwenpolder, dat is evident, gezien het aantal bezoekers vele malen hoger is dan het aantal inwoners in de kern. De omzetherkomstgegevens van PLUS geven een indicatie van hoeveel procent van de omzet afkomstig van inwoners en toeristen van buiten Vrouwenpolder, namelijk ca. 75%. Voor de niet-dagelijkse sector verwachten we ongeveer eenzelfde toevloeiing in: de non-foodwinkel zal namelijk in hetzelfde pand van de nieuwe PLUS gesitueerd zijn en profiteert daarmee van de toeristenstroom, daarbij is de kern Vrouwenpolder een sterk toeristische kern, die tevens mee zal profiteren van een vernieuwde PLUS die als bronpuntlocatie voor de dorpskern kan gaan fungeren. We schatten daarom in dat minimaal 75% van de inkomsten van de niet-dagelijkse detailhandel in Vrouwenpolder van toeristen afkomstig is. Door de groei van toeristen zal dit in de toekomst ca. 80% zijn.

- **Vloerproductiviteit.** De gemiddelde vloerproductiviteit geeft aan wat een gemiddelde winkel in de niet-dagelijkse sector per jaar per m<sup>2</sup> wvo omzet. In Nederland is de gemiddelde vloerproductiviteit in de niet-dagelijkse sector € 1.777 per m<sup>2</sup> wvo per jaar (exclusief BTW). De gebruikte cijfers zijn gebaseerd op de meest recente gegevens over bestedingen van Panteia/I&O Research in 'Omzetkengetallen' (2021).
- **Gevestigd aanbod.** Het huidige aantal niet-dagelijkse winkels binnen het onderzoeksgebied betreffen drie winkels, met een totaal metrage van ca. 350 m<sup>2</sup> wvo. Daarnaast heeft Brood en Banketbakkerij Jan Schrieks ook een non-food assortiment. Ondanks dat deze winkel officieel als dagelijkse winkel wordt beschouwd zullen we 50 m<sup>2</sup> wvo extra toevoegen, waarmee het totaal niet-dagelijkse aanbod in Vrouwenpolder op ca. 400 m<sup>2</sup> wvo uitkomt.

PARAMETER	HUIDIGE SITUATIE (2022)	2030
Inwoners	1.050	1.070
Bestedingen per hoofd in €	€ 2.158	€ 2.158
Bestedingspotentieel in € mln.	€ 2,3	€ 2,3
Bestedingspotentieel in € mln. inclusief inkomenscorrectie	€ 2,4	€ 2,4
Koopkrachtbinding	10%	10%
Gebonden bestedingen in € mln.	€ 0,2	€ 0,2
Koopkrachttoevloeiing	75%	80%
Omzet door toevloeiing in € mln.	€ 0,7	€ 1,0
Totale bestedingen in € mln.	€ 0,9	€ 1,2
Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m <sup>2</sup> wvo	€ 1.777	€ 1.777
Gerealiseerde vloerproductiviteit/functioneren	€ 2.361	€ 3.008

Haalbaar aanbod in m <sup>2</sup> wvo	531	677
Supermarktaanbod in m <sup>2</sup> wvo huidige situatie	400	400
<b>Uitbreidingsruimte in m<sup>2</sup> wvo</b>	<b>131</b>	<b>277</b>

TABEL 6 FUNCTIONEREN SUPERMARKTAANBOD ONDERZOEKSGBIED EN INDICATIEVE UITBREIDINGSRUIMTE  
Bron: Bureau Stedelijke Planning