

Emma retail

Onderzoek supermarktenstructuur

september 2025

Gemeente Veere



Emma retail

11-9-2025

Projectnummer: 2025.0201



Inhoud

1. Inleiding.....	2
2. Vraaganalyse	4
3. Aanbodanalyse	9
4. Trends en ontwikkelingen	17
5. Functioneren	20
6. Supermarktenstructuur	25
Bijlage 1.....	0
Bijlage 2.....	1
Bijlage 3.....	2

1. Inleiding

Aanleiding

In de gemeente Veere vinden er diverse ontwikkelingen plaats in de supermarktensector. Zo is er in 2022 in Koudekerke een nieuwe Aldi supermarkt gerealiseerd en is de Jumbo aldaar verplaatst en uitgebreid. In Grijpskerke is in 2023 de Spar supermarkt juist gesloten. De komende jaren zijn verdere ontwikkelingen te verwachten. Onder meer de Plus in Vrouwenpolder gaat verplaatsen en uitbreiden en ook andere supermarkten hebben wensen voor vernieuwing.

De gemeente wordt regelmatig door supermarktorganisaties benaderd met vragen over verplaatsing, uitbreiding of nieuwvestiging van winkels. Het ontbreekt de gemeente nu echter aan goede kaders waaraan deze initiatieven getoetst kunnen worden. De gemeente wil ondernemers graag helpen, maar wil daarbij wel goed beslagen ten ijs komen. Om een weloverwogen besluit te kunnen nemen is inzicht nodig in de mogelijk impact van een ontwikkeling op de supermarkt- en voorzieningenstructuur en de leefomgeving.

Een distributieplanologisch onderzoek (DPO) is hiervoor een hulpmiddel. Dergelijk onderzoek geeft inzicht in de bestaande voorzieningenstructuur en het functioneren daarvan, de algemene trends en ontwikkelingen in de supermarktensector en het consumentengedrag. Onderliggend DPO geeft zo een goede basis voor supermarktenbeleid en een toetsings- of beoordelingskader.

Vraagstelling

De centrale vragen in dit onderzoek zijn:

- Wat zijn, zowel kwantitatief als kwalitatief, de ontwikkelingsmogelijkheden voor de supermarktensector in de gemeente Veere?
- Welke ontwikkelingen in de supermarktensector zijn te verwachten, gebaseerd op de bestaande structuur en de algemene trends en ontwikkelingen in de sector?
- Hoe dient de wenselijke structuur in de supermarktensector in de gemeente Veere eruit te zien?
- In welke mate sluit de bestaande structuur aan bij de wenselijke structuur en wat is er nodig om tot de wenselijke structuur te komen?

Uiteindelijk geeft onderliggend onderzoek inzicht in de huidige supermarktenstructuur en de markt- of ontwikkelingsmogelijkheden daarvan. Daarnaast geeft het een aanzet tot de visie op de gewenste structuur in de gemeente Veere.

Leeswijzer

Dit onderzoek is tot stand gekomen door veldwerk en deskresearch. Daarmee is een inventarisatie gemaakt van het bestaande aanbod in Veere en de ontwikkelingsmogelijkheden daarvan. Daarnaast is contact gelegd met de supermarktondernemers in de gemeente of de landelijke supermarktorganisatie van de formule in de gemeente Veere. In de meeste gevallen hebben wij ook een interview gehad met de ondernemer en/of de landelijke organisatie. In enkele gevallen is het contact alleen telefonisch of via e-mail geweest. Met de contacten is een goed beeld ontstaan van het functioneren van de supermarkten en het toekomstperspectief.

Hoofdstuk 2 en 3 gaan in op de ‘vraag’ en ‘aanbod’ ten aanzien van de supermarktensector. De vraaganalyse geeft inzicht in de bevolkingssituatie naar aantal inwoners en de ontwikkeling daarvan en de ontwikkeling van toerisme in de gemeente. De aanbodanalyse gaat in op het aanbod aan supermarkten en de kwaliteit daarvan. Hoofdstuk 4 gaat in op relevante trends en ontwikkelingen in de retailsector en op ruimtelijke plannen voor de supermarkten. Hoofdstuk 5 brengt het functioneren van de supermarktensector in Veere in beeld, evenals de distributieve mogelijkheden daarvan. Hoofdstuk 6 schetst een beeld van de gewenste supermarktenstructuur in de gemeente en de uitgangspunten en randvoorwaarden die daarbij moeten worden gesteld.

2. Vraaganalyse

Bevolking gemeente Veere

De gemeente Veere telt momenteel 22.060 inwoners. In 2020 woonden er ongeveer 21.900. CBS prognoses voorspellen in 2030 een inwonertal van rond de 21.500 en in 2035 rond de 21.400. Dit geeft een demografische daling van het aantal inwoners van rond de 3% ten opzichte van het huidige inwonertal.

De bevolking woont verspreid door de gemeente. Deels in het buitengebied maar vooral in de vele kleine kernen. De grootste kernen zijn Koudekerke met ongeveer 3.500 inwoners en Westkapelle en Oostkapelle met respectievelijk 2.600 en 2.300 inwoners. Op Walcheren zijn Middelburg en Vlissingen de grote plaatsen met respectievelijk 50.200 en 45.800 inwoners.

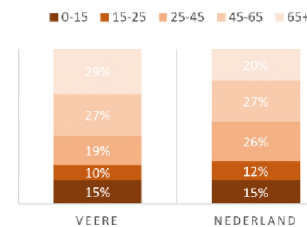
De gemeente Veere heeft een relatief oude populatie. 56% van de inwoners is boven de 45 jaar, tegen een landelijk gemiddelde van 47%. Het gemiddelde bruto jaarinkomen is 3,7% lager dan het landelijk gemiddelde. Veere telt in 2025 9.711 huishoudens. Het gemiddelde aantal bewoners per huishouden is 2,27. Iets hoger dan het landelijk gemiddelde van 2,14¹.

- Daling aantal inwoners
- Relatief oude bevolking
- Laag inkomensniveau
- Relatief grote huishoudens

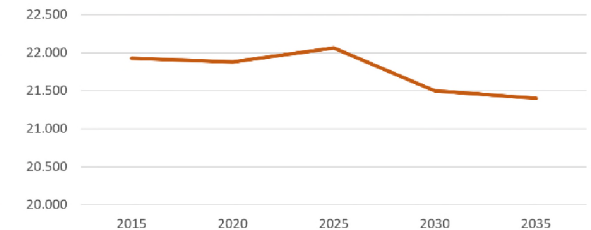
¹ Bronnen: gemeente Veere, Alle Cijfers en CBS Statline



LEEFTIJDVERDELING



BEVOLKINGSONTWIKKELING



Woningbouw en bevolkingsontwikkeling

De komende jaren worden er verspreid door de gemeente diverse woningen gebouwd of zijn daar plannen voor. Volgens opgave van de gemeente zijn er harde plannen voor de bouw van 190 woningen. Realisatie van deze woningen zal er echter niet toe leiden dat het inwonertal in de gemeente toeneemt (Zie bijlage 1 voor een toelichting). Naast de harde plannen zijn er zachte plannen² voor de bouw van nog eens 360 woningen. Indien al deze plannen daadwerkelijk worden gerealiseerd kan het aantal inwoners iets toenemen ten opzichte van de huidige situatie. De prognose daarbij is een inwonertal van ongeveer 22.600 in 2030. Dit is iets hoger dan de prognose van CBS.

Toerisme gemeente Veere

Toerisme is een belangrijke factor in de gemeente Veere. De gemeente trekt jaarlijks vele toeristen, zowel verblijfs- als dagtoeristen. Al deze bezoekers doen voor een deel ook bestedingen in de supermarkten en zijn daarmee een belangrijk factor in het bestedingspotentieel en de omzet van de supermarkten.

Verblijfstoerisme

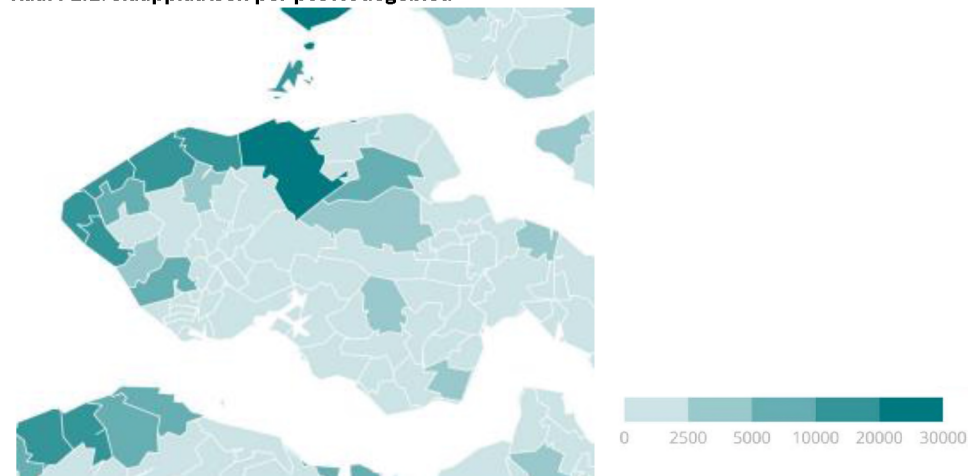
In 2023 waren er ruim 5,9 miljoen toeristische overnachtingen in gemeente Veere³. Daarmee is Veere de gemeente waar de meeste toeristische overnachtingen plaatsvonden in Zeeland. In de periode 2019-2023 is het aantal toeristische overnachtingen gestegen met ca. 8%. Ten opzichte van 2022 is het aantal toeristische overnachtingen gestegen met ongeveer 3%. Het aantal toeristische overnachtingen is sneller gestegen dan gemiddeld in Zeeland (1%).

² Zachte plannen zijn plannen waarvoor het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning nog niet definitief is.

Tabel 1: Slaapplaatsen en overnachtingen per kern⁴

	Slaapplaatsen	Overnachtingen
Domburg	10.004	1.180.000
Koudekerke	9.171	590.000
Oostkapelle	14.173	1.003.000
Vrouwenpolder	10.838	708.000
Westkapelle	10.004	590.000
Zoutelande	10.838	885.000
Overig verspreid	18.341	944.000
Totaal	83.370	5.900.000

Kaart 1.1: slaapplaatsen per postcodegebied



³ HZ Kenniscentrum Kusttoerisme, Toerisme in Veere 2023

⁴ HZ Kenniscentrum Kusttoerisme, Toerisme in Veere 2023, bewerking Emma retail

Uit data van het Kenniscentrum Kusttoerisme over 2023 blijkt verder dat de meeste overnachtingen worden gedaan in vakantiewoningen of kampeerplaatsen. Dit gaat om ongeveer 85% van alle overnachtingen, aangezien in deze categorie het meeste aanbod is.

Het aanbod aan verblijfsaccommodaties is sterk geconcentreerd in de kustplaatsen, Koudekerke (Dishoek), Zoutelande, Westkapelle, Domburg, Oostkapelle en Vrouwenpolder. Landinwaarts in de kleine kernen is het aanbod beperkt en veel kleinschaliger (zie kaart 1.1⁵). Oostkapelle en Domburg zijn de plaatsen met naar verhouding het meeste aanbod aan verblijfsaccommodaties en overnachtingen. Respectievelijk 1,0 en 1,2 miljoen overnachtingen.

Ontwikkeling verblijfsaccommodaties

De gemeente Veere telt momenteel ruim 18.000 eenheden aan verblijfsaccommodaties. Samen telt dit aanbod ruim 83.000 slaapplekken. Dit aanbod is min of meer gelijk aan enkele jaren geleden. De ambitie van de gemeente is grip op de groei van verblijfstoerisme te krijgen en in te zetten op kwaliteitsverbetering. In de basis is dat zonder uitbreiding van toeristische eenheden. Uitbreiding mag alleen onder strikte voorwaarden en moet gericht zijn op kwaliteitsverbetering.⁶ Uitbreiding van het aantal eenheden wordt gelimiteerd op maximaal 15%, onder voorwaarde van kwaliteitsverbetering en aantoonbare waarde-creatie.

Het bestaande aanbod aan slaapplekken kenmerkt zich in een sterke dominantie van (toeristisch) kamperen. De helft van het aanbod is kamperen,

waarvan 35% beschikbaar voor toeristisch kamperen. Rond de 35% bestaat uit vakantiewoningen en 5% is hotelaccommodatie.

Tabel 2: Slaapplekken per type accommodatie^{7/8}

	2021	2023
Hotel, pension, b&b	4.090	4.000
Vakantiewoningen verhuur	7.650	7.770
Vakantiewoningen particulier	22.690	22.720
Jaarplaatsen	12.370	12.450
Toeristische kampeerplaatsen	29.490	29.490
Overig	6.900	6.940
Hotel, pension, b&b	83.190	83.370

Dagtoerisme

Naast verblijfstoerisme is er ook sprake van dagtoerisme. Daarbij gaat het om mensen die op één dag een bezoek brengen en vrijetijdsactiviteiten ondernemen, maar niet overnachten. In totaal zijn er door Nederlanders in 2023 ongeveer 4.440.000 vrijetijdsactiviteiten ondernomen. Ongeveer 55% van deze activiteiten is gedaan door inwoners uit de gemeente en ongeveer 45% door bezoekers uit de rest van Nederland. Daarmee ligt het percentage activiteiten dat door de mensen van buiten de gemeente is gedaan relatief hoog in vergelijking met andere Zeeuwse gemeenten⁹. In de gemeente Veere komen dus relatief veel mensen voor een dagactiviteit.

⁵ HZ kenniscentrum Kusttoerisme, Actualisatie aanboddatabase verblijfsaccommodaties Zeeland Maart 2022

⁶ Ontwikkeld kader Verblifsrecreatie, Gemeente Veere (1 mei 2025). Dit kader moet nog worden vastgesteld door de Gemeenteraad.

⁷ HZ Kenniscentrum Kusttoerisme, Toerisme in Veere 2023, bewerking Emma retail

⁸ Toelichting tabel: Vakantiewoningen is inclusief chalets, appartementen en kamers. Jaarplaatsen zijn kampeerplaatsen voor caravan/ tent die voor heel seizoen worden gehuurd. Toeristische kampeerplaatsen zijn voor tenten (inclusief glamping, e.d.) caravans en campers.

⁹ Kenniscentrum Kusttoerisme.

Het aantal vrijetijdsactiviteiten is echter niet gelijk aan het aantal bezoekers. Mensen kunnen namelijk meerdere activiteiten per dag ondernemen.

Naast de vrijetijdsactiviteiten door Nederlanders hebben buitenlanders dag-bezoeken naar de gemeente ondernomen. In 2023 waren dat er 1.852.000. Het grootste gedeelte van deze dag-bezoeken is gedaan door de Duitse bezoeker (bijna 80%). Deze dag-bezoeken betreft wel het aantal unieke bezoekers¹⁰.

Ontwikkeling toerisme

Landelijk werd verwacht dat toerisme dit decennium zou groeien met 56%. Deze groeiverwachting kwam voort uit het NBTC rapport Perspectief 2030¹¹. De groei heeft betrekking op de gehele Nederlandse kust en is dus niet specifiek voor Veere. Bovendien dateert de verwachting van voor de coronacrisis.

In Zeeuws verband is het Perspectief 2030 vertaald in een Zeeuwse visie op toerisme. Daarin is de ambitie toerisme meer te spreiden in ruimte en tijd. Het voor- en naseizoen moeten belangrijker worden en de afhankelijkheid van het hoogseizoen moet afnemen. Dit betekent dat er doorgroei is naar een jaarrond bestemming met een hogere en meer gespreide bezetting.

De groei van het toerisme met 56% tot 2030 is daarmee een verwachting, maar geen doel of harde prognose en bovendien met onzekerheden omhuld.

In 2023 en 2025 heeft NBTC een nieuwe forecast gemaakt over de verwachting van de groei van het aantal verblijfsgasten in Nederland. De conclusie hieruit is dat de groei iets groter is dan eerder in 2018 voorspeld. Tussen 2023 en 2030 groeit het aantal verblijfsgasten met ongeveer 24%. In 2018 was die

voorspelling nog 18%. Na 2030 vlakt de groei echter weer af. Het NBTC merkt bovendien op dat het aantal binnenlandse verblijfsgasten wat meer groeit dan eerder voorspeld, terwijl het aantal buitenlandse gasten juist iets minder groeit dan eerder voorspeld¹².

In het onderzoek Leefbaarheid en toerisme is voor de gemeente Veere een vooruitblik gemaakt van de groei van het verblijfstoerisme in het jaar 2030¹³. Hierbij is gebruik gemaakt van de NBTC prognoses uit 2018. Deze vooruitblik kent meerdere haken en ogen en is gebaseerd op diverse aannames. Uit de vooruitblik komt de verwachting dat het aantal overnachtingen in 2030 kan doorgroeien tot 6,4 à 7,8 miljoen. Dit is een groei van 21% tot 49% ten opzichte van 2018.

De vooruitblik kan op twee manieren opnieuw worden gemaakt. Op basis van nieuwe (actuelere) data over het aantal overnachtingen in de gemeente Veere en met de nieuwe prognoses van NBTC. Als de trendlijn opnieuw wordt getrokken komt het aantal overnachtingen in 2030 uit op ongeveer 6,7 miljoen. Zie bijlage 2.

Daarnaast kan worden uitgegaan van de gemeentelijke ambitie het aantal accommodaties met maximaal 15% te laten groeien. Indien het aantal overnachtingen evenredig meegroeit kan dit aantal in 2030 uitkomen op 6,8 miljoen. Hierbij moet de nuance worden geplaatst dat de gestelde 15% er waarschijnlijk niet toe leidt dat het totale aanbod met 15% toeneemt. Niet elke ondernemer zal namelijk willen of kunnen gebruikmaken van de groeiruimte. Per saldo zal de totale groei daarom lager zijn.

¹⁰ Kenniscentrum Kusttoerisme, obv. raming o.b.v. OID 2022 en NVTO 2023

¹¹ NBTC Perspectief 2030 Bestemming Nederland (januari 2019)

¹² NBTC Forecast 2035 Verwachting van het verblijfstoerisme in Nederland (NBTC, Celth, februari 2025)

¹³ Leefbaarheid en toerisme, integrale analyse gemeente Veere (Ruimte & Vrije tijd, 2019)

Toerisme Noord-Beveland

Het eiland Noord-Beveland ligt in de directe nabijheid van Walcheren en is eenvoudig bereikbaar. Ook hier is toerisme belangrijk. Kamperland heeft bijvoorbeeld 24.000 slaappleatsen met totaal ruim 1,7 miljoen overnachtingen per jaar. Vakantieparken en campings, zoals De Banjaard en de Schotsman, zijn belangrijke locaties met veel slaappleatsen. Qua afstand en reistijd liggen deze locaties niet ver van Veere en dan met name Vrouwenpolder. De reistijd is nog geen 10 autominuten.

Deze toeristen zullen ook (dag)bezoeken en boodschappen doen in Veere, Middelburg of Vlissingen.

3. Aanbodanalyse

Dagelijks aanbod¹⁴

De gemeente Veere telt momenteel 54 dagelijkse winkels met een totaal oppervlak van ongeveer 11.300 m² winkelvloeroppervlak (wvo). Het aanbod is verspreid gevestigd over de kernen, zowel in de centra als daarbuiten aan de rand van de kern. De kernen met het meeste dagelijkse aanbod naar aantal winkels en oppervlak in het centrumgebied zijn Domburg, Oostkapelle, Westkapelle en Zoutelande. Dit zijn ook de centrumgebieden met een divers aanbod aan niet-dagelijkse winkels, horeca en overige voorzieningen. Het dagelijkse aanbod bestaat hier onder meer uit (vers)speciaalzaken zoals bakker, slager, drogisterij of slijterij. In de overige kernen is het dagelijkse aanbod zeer beperkt tot één of enkele winkels. Veelal is in de kernen geen supermarkt gevestigd. Alleen in Westkapelle, Zoutelande en Oostkapelle is in de kern een (kleine) supermarkt aanwezig. In andere kernen liggen de supermarkten aan de rand van de kern.

Binnen de gemeente is er geen kern die er qua aantal dagelijkse winkels of winkeloppervlak echt boven uitstijgt en aan te wijzen is als een soort 'hoofdkern'. Het aanbod is daarvoor te verspreid gevestigd en beperkt zich (ook in de centrumgebieden) tot enkele winkels, vaak zonder een supermarkt die veelal aan de rand van de kern is gevestigd of iets afzijdig ligt ten opzichte van het centrum, zoals in Westkapelle.

¹⁴ Data inzake het detailhandels- en supermarktenaanbod is afkomstig van Locatus (peildatum, april 2025) en RetailInsiders, www.retailinsiders.nl

Supermarktenaanbod gemeente Veere

In de gemeente Veere zijn 11 reguliere supermarkten gevestigd met een totaal oppervlak van ongeveer 9.100 m². Dit betreft ook enkele kleinere dorpswinkels. De parkwinkels zijn hier niet onder geschaard.

Tabel 3: gemeente Veere dagelijks aanbod

	Dagelijks			w.v. Supermarkt	
	aantal	m ² wvo		aantal	m ² wvo
Aagtekerke	1	263		1	263
Domburg	8	1.668		1	1.200
Gapinge	1	45			
Grijpskerke	1	25			
Koudekerke	6	2.375		2	2.235
Meliskerke	4	366		1	186
Oostkapelle	9	1.635		1	1.297
Serooskerke	5	1.263		1	1.098
Veere	3	64			
Vrouwenpolder	4	1.100		1	798
Westkapelle	7	917		1	686
Zoutelande	5	1.578		2	1.294
	54	11.299		11	9.057

Het totale aanbod in de gemeente Veere aan dagelijkse winkels is in oppervlak ruim in vergelijking met het landelijk gemiddelde. Per inwoner is er een oppervlak van 0,51 m2 tegen 0,37 m2 in Nederland.

Tabel 4: kerncijfers supermarktenaanbod

Aanbod dagelijks en supermarkten	Veere	Nederland
Totaal dagelijks oppervlak in m ²	11.299	
Oppervlak dagelijks per inwoner	0,51	0,37
Totaal supermarkt oppervlak in m ²	9.057	
Oppervlak supermarkt per inwoner	0,41	0,28
Aantal supermarkten	11	
Aantal supermarkten per 1000 inwoners	0,50	0,48*
Gemiddeld oppervlak per supermarkt	823	729

*cijfer voor provincie Zeeland

Het aanbod aan supermarkten is eveneens ruim. Zowel in oppervlak als in aantal winkels. Per inwoner is er een oppervlak van 0,41 m2 tegen 0,28 m2 in Nederland. Het oppervlak is daarmee bijna twee keer zo groot dan gemiddeld in Nederland. Per 1.000 inwoners is er in Veere 0,50 supermarkt, dit is meer dan in de hele provincie Zeeland.

Indien je uitgaat van landelijke gemiddelden is er in Veere bijna 3.000 m2 wvo aan supermarkt meer dan normaal oftewel twee à drie supermarkten. Dit ruime aanbod is geheel te verklaren door het toerisme.

Tabel 5: gemeente Veere aanbod supermarkten¹⁵

Supermarkt	Plaats	m ² wvo
MCD	Aagtekerke	263
Albert Heijn	Domburg	1.200
ALDI	Koudekerke	1.000
Jumbo	Koudekerke	1.235
Dagwinkel	Meliskerke	186
Jumbo	Oostkapelle	1.297
PLUS	Serooskerke	1.098
PLUS	Vrouwenpolder	798
SPAR	Westkapelle	686
SPAR	Zoutelande	270
Jumbo	Zoutelande	1.024
		9.057

Het gemiddelde oppervlak van de supermarkten is 823 m2 wvo, dit is groter dan landelijke gemiddelden. Hier moet de nuance bij worden geplaatst dat het landelijk gemiddelde ook wordt gedrukt door veel kleine supermarkten in (grote) steden. Als je kijkt naar de daadwerkelijke maatvoering van de winkels in Veere is er geen één winkel groter dan 1.500 m² wvo. De helft van de winkels heeft een oppervlak van 1.000 tot 1.300 m² wvo. Voor full-service winkels volstaat dit over het algemeen net. Landelijk zien we een iets grotere gemiddelde maatvoering voor moderne full-service supermarkten van ongeveer 1.200 à 1.500 m2.

¹⁵ Bron: Locatus 2021, gecontroleerd met veldwerk en geverifieerd bij supermarktorganisaties

Supermarkten per kern

Aagtekerke

In Aagtekerke is een kleine MCD dorpssupermarkt gevestigd van ongeveer 260 m² wvo. De winkel ligt centraal in de kern, nabij de kerk. De winkel is zondags gesloten. Parkeermogelijkheden rond de winkel zijn beperkt. Parkeren is in de straat, er is geen parkeerterrein. De overige voorzieningen in Aagtekerke zijn zeer beperkt. Er zijn geen andere dagelijkse winkels.

Domburg

Het voorzieningenaanbod in Domburg is voornamelijk gevestigd in het centrum, in en rond de Weststraat en de Markt. Hier is een divers aanbod aan dagelijkse en niet-dagelijkse winkels, horeca en overige voorzieningen. Het centrum van Domburg heeft een belangrijke toeristisch en recreatieve functie.

Albert Heijn is de enige supermarkt. Deze is gevestigd aan de rand van de kern tegenover het gemeentehuis. De winkel heeft een eigen, met slagboom afgesloten, parkeerterrein direct voor de winkel. De winkel is goed bereikbaar en zichtbaar vanaf de hoofdweg. De bevoorradingsmogelijkheden zijn goed, hoewel de aanrijroute verbeterd kan.

Koudekerke

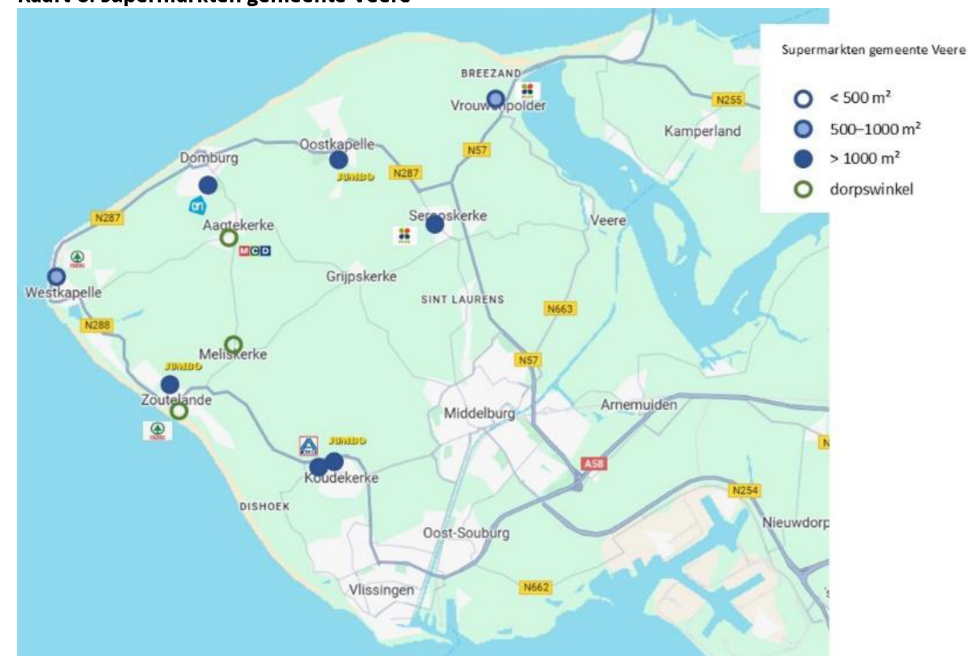
In Koudekerke zijn twee reguliere supermarkten, Jumbo en Aldi, gevestigd aan de rand van de kern. De winkels beschikken over een voldoende groot parkeerterrein direct voor de deur. Parkeren is hier gratis. De winkels zijn goed bereikbaar en zichtbaar voor mensen die de kern binnen komen rijden. De zichtbaarheid c.q. vindbaarheid vanaf de N288 is daarentegen slecht. De winkels kunnen goed worden bevoorradad door vrachtwagens.

De Jumbo supermarkt is in 2022, samen met Aldi, nieuw gevestigd op de huidige locatie. Daarvoor was de locatie bestemd voor een woonwinkel, die al een aantal jaren leeg stond. Voorheen was Jumbo gevestigd in het centrum van

Koudekerke aan de Badhuisstraat. Met de verhuizing is de winkel in oppervlak bijna twee keer zo groot geworden. De maatvoering van beide winkels is goed. Jumbo heeft nu een oppervlak van rond de 1.200 m² wvo en Aldi 1.000 m² wvo. Hoewel Aldi iets kleiner is, is een dergelijke omvang voor een discountsupermarkt prima. De Aldi is in 2022 nieuw geopend als eerste winkel van deze formule in de gemeente.

In het centrum van Koudekerke is het voorzieningenaanbod zeer beperkt tot enkele winkels, waaronder een bakker en een aantal andere voorzieningen. Ook toen Jumbo nog in het centrum was gevestigd, was het aanbod beperkt.

Kaart 6: supermarkten gemeente Veere



Meliskerke

In Meliskerke is een kleine dorpswinkel gevestigd, Dagwinkel Koppejan. Deze winkel is centraal gevestigd in de kern en ligt nabij bakkerij Koppejan (zelfde eigenaar als de Dagwinkel) en de slager. Parkeren nabij de winkels is voldoende. De winkels zijn goed bereikbaar en zichtbaar.

Oostkapelle

In het centrum van Oostkapelle is een Jumbo supermarkt gevestigd, in de Dorpsstraat. In deze straat is nog een divers aanbod aan andere dagelijkse en niet-dagelijkse winkels en horeca aanwezig. De supermarkt heeft met ongeveer 1.300 m² wvo een redelijk oppervlak. Desondanks heeft de winkel een krappe en onpraktische inrichting. Dit komt vooral door de ongunstige maatvoering. Ook het parkeren bij de winkel en de bevoorradingsmogelijkheden zijn krap en aan de achterzijde.

Serooskerke

In Serooskerke is een Plus supermarkt gevestigd. Voorheen was dit een Emté winkel. De winkel ligt min of meer aan de rand van de kern, is goed bereikbaar en heeft voldoende parkeermogelijkheden. De bevoorrading is prima. Het overig aanbod in Serooskerke is zeer beperkt. Er zijn geen andere dagelijkse winkels en er is geen centrumgebied.

Vrouwenpolder

Vrouwenpolder heeft een Plus supermarkt. De winkel is met nog geen 800 m² wvo naar moderne maatstaven klein. Parkeren kan voor de deur maar is wel krap. De bevoorrading is redelijk, maar de winkel is lastig bereikbaar voor grote vrachtwagens. De winkel ligt weliswaar centraal in de kern maar heeft door een afzijdige ligging een beperkt wisselwerking met het overig aanbod in de kern (Dorpsdijk).

Het overige winkelaanbod in Vrouwenpolder is beperkt. Aan de Dorpsdijk rond de kerk is enig winkel- en horeca-aanbod aanwezig met een belangrijke toeristisch recreatieve functie.

De Plus supermarkt wordt uitgebreid en verplaatst naar een nieuwe locatie aan de Noorddijk. In de nieuwe situatie wordt de winkel 1.176 m² wvo. Daarnaast komt er een DA drogist en horeca annex catering. De nieuwe locatie heeft ruime parkeermogelijkheden voor auto en fiets en is goed zicht- en bereikbaar vanaf de N57. De bestaande locatie wordt her-ontwikkeld met woningen.

Westkapelle

In Westkapelle is een kleine dorpswinkel Spar gevestigd. De winkel heeft een relatief groot oppervlak en is ruim opgezet. Parkeren is prima en kan voor de deur in de straat, niet op een parkeerterrein. De winkel heeft voornamelijk een functie voor inwoners in Westkapelle en (dag)toeristen, hierdoor is een groot parkeerterrein niet noodzakelijk. In de winkel is een broodjesservice Food Club geïntegreerd.

Het overig dagelijkse en niet-dagelijkse aanbod is gevestigd in het centrumgebied rond de Zuidstraat en Markt. Hier is ook diverse horeca. Dit gebied is relatief groot en het aanbod is hierbinnen sterk versnipperd en weinig compact. Ook de wisselwerking tussen de Spar-winkel (Koestraat) en het overig aanbod in het centrumgebied is beperkt. Er is geen visuele zichtrelatie en de afstand is minimaal 100 meter en zelfs 300 meter tot de Markt.

Zoutelande

In Zoutelande is een kleine dorpswinkel gevestigd in het centrumgebied, de Langstraat. In deze winkel is een Tosti club geïntegreerd (broodjesservice). Als origineel detail heeft de winkel een eigen (kleine) wijnkelder. De winkel heeft verder een beperkt assortiment en is sterk gericht op de (dag)toeristen. De Langstraat is een belangrijke straat in Zoutelande met een divers aanbod aan

niet-dagelijkse c.q. recreatieve winkels en horeca. In het seizoen trekt deze straat veel toeristen en recreanten.

Aan de rand van Zoutelande is een 'supermarktcentrum' gevestigd, met een Jumbo supermarkt en onder hetzelfde dak een Readshop en DA-drogist. Naast dit cluster is Toerpunt gevestigd, huurfietsen. Dit cluster is goed zichtbaar en bereikbaar en heeft ruime parkeermogelijkheden direct voor de deur. Bevoorrading is goed.

Grijpskerke

In 2023 is de kleine Spar supermarkt in Grijpskerke gesloten.

Dorpswinkels

In Aagtekerke, Meliskerke en Zoutelande zijn een kleine dorpswinkel of mini-supermarkt gevestigd. Dergelijke winkels hebben een beperkt assortiment en worden soms gecombineerd met andere functies¹⁶.

Park- of campingwinkels

Park- of campingwinkels zijn mini-supermarkten gevestigd op een vakantiepark of camping. Het assortiment is over het algemeen beperkt en primair gericht op de bezoeker van het park of de camping zelf. Het gaat om dagdagelijkse producten veelal in kleine verpakking en hogere prijsstelling. De winkels zijn (veelal) alleen in het seizoen geopend, van maart/april tot en met oktober.

In de gemeente zijn er meerdere van deze winkels gevestigd. Voorbeelden zijn de A-markt Vezenbos in Koudekerke, HANS op camping 't Hoekje in Westkapelle of de parkwinkel op Roompot vakantiepark Hof Domburg. Totaal

¹⁶ Soms zien we in kleine kernen, zonder (mini-)supermarkt, vers-speciaalzaken met een breder assortiment. Daarmee spelen ze in op de lokale behoefte en kunnen ze extra

zijn er ongeveer zeven van dergelijke winkels met een totaal oppervlak van bijna 2.000 m² vvo.

Het aanbod aan park- of campingwinkels meegerekend wordt het supermarktenaanbod in het seizoen dus met ruim 20% uitgebreid.

Supermarkten regio

De gemeente Veere ligt in de directe nabijheid van Middelburg en Vlissingen. In beide steden is een ruim en divers aanbod aan full-service en discount supermarkten aanwezig. De grote landelijke supermarktorganisaties, zoals Albert Heijn, Jumbo, Lidl en Aldi hebben hier allemaal meerdere supermarktvestigingen. Albert Heijn heeft vier vestigingen waaronder een XL-formule in Vlissingen. Jumbo heeft acht vestigingen, Lidl vier en Aldi vijf.

Dit aanbod is ook vanuit de gemeente Veere redelijk eenvoudig bereikbaar en zal aantrekkingskracht uitoefenen op inwoners uit de gemeente.

Verzorgingsfunctie supermarkten

Supermarkten hebben over het algemeen een primaire verzorgingsfunctie voor omliggende woonomgeving. In de gemeente Veere is dat vooral de eigen kern, inclusief het recreatieaanbod van vakantieparken en campings aldaar. Daarnaast trekken winkels enige omzet van buiten de eigen kern. Dit beeld wordt bevestigd door de supermarktondernemers en -organisaties in Veere.

De keuze van de consument is gebaseerd op bereikbaarheid c.q. nabijheid, parkeermogelijkheden (zowel voor auto als voor fiets), assortiment, formule en profiel van de winkel, maar ook het momentum speelt soms een rol. Consumenten hebben over het algemeen één voorkeurswinkel. Dit is de winkel

omzet genereren. Locatus heeft hiervoor geen aparte categorie en registreert winkels onder de dominerende hoofdbranche.

waar de meeste boodschappen worden gedaan. Daarnaast zijn er één of twee andere supermarkten waar ook wel aankopen worden gedaan. Vaak hebben die aankopen te maken met acties, promoties of het momentum. Men is bijvoorbeeld (toevallig) in de buurt of onderweg.

Deze kooporiëntatie bepaald dat een groot deel van de koopkracht in de direct omgeving wordt besteed, maar dat er tegelijk omzetswisseling is tussen kernen. De omzetafvloeiing van de ene kern is toevloeiing voor de andere kern. Opgemerkt wordt dat die kern dus ook buiten de gemeente kan liggen en bijvoorbeeld Vlissingen of Middelburg kan zijn.

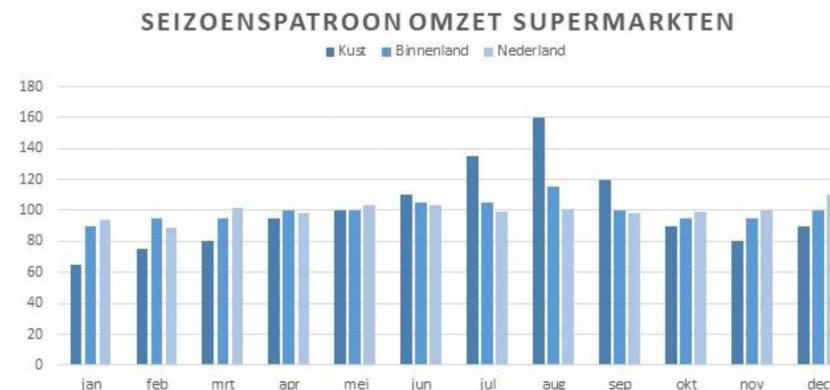
Supermarkten en toerisme

De meeste supermarkten in de gemeente Veere zijn sterk afhankelijk van toerisme. De omzet van de winkels laat een sterke seizoenschommeling zien. In het hoogseizoen is de geïndexeerde omzet ruim 40% tot 60% hoger dan normaal. In sommige gevallen piekt de omzet zelfs nog hoger. In het laagseizoen ligt de omzet 20% tot 40% onder het gemiddelde. Het seizoen-effect ebt weg naarmate de winkels verder van de kust af liggen¹⁷.

Toerisme is voor de supermarkten zowel een vloek als zegen. Toerisme brengt natuurlijk veel extra omzet met zich mee. Dit verantwoordt het relatief ruime aanbod aan supermarkten in Veere. Tegelijk kent dit toerisme vele uitdagingen voor de ondernemers, vooral door de schommelingen en onzekerheden. In de stille wintermaanden zijn de supermarkten in ieder geval niet rendabel. In die maanden is de grote uitdaging om voldoende cashflow te houden, derving te beperken en (vast) personeel te behouden. In het toeristisch seizoen is juist de uitdaging voldoende extra personeel te kunnen aantrekken en de winkel netjes op orde te houden. Bovendien is het toerisme in Veere sterk afhankelijk van het weer. Dit maakt de onzekerheid groter. Een nat weekend of voorjaar kan zwaar

negatief uitwerken op de omzet. Per saldo is het risico voor de supermarkten in Veere hoger dan normaal. De kosten zijn daarom relatief hoog.

Figuur 7: seizoenspatroon omzet supermarkten



¹⁷ Bron: Retailinsiders en door Emma retail bewerkte vertrouwelijke omzetgegevens.

Supermarktontwikkelingen

In de afgelopen jaren is er in de gemeente een supermarkt bijgekomen, Aldi Koudekerke, en een supermarkt gesloten, Spar Grijpskerke. Samen met andere ontwikkelingen heeft dit er tussen 2020 en 2025 toe geleid dat het totale supermarktoppervlak is uitgebreid met ongeveer 1.200 m2 wvo.

Tabel 8: gemeente Veere aanbod supermarkten

Plaats	Formule	2020	2025	2030	ontwikkeling
Aagtekerke	MCD	263	263	263	
Domburg	Albert Heijn	1.200	1.200	1.600	+400
Koudekerke	ALDI		1.000	1.000	
	Jumbo	700	1.235	1.235	
Grijpskerke	Spar	300	0	0	
Meliskerke	Dagwinkel	186	186	186	
Oostkapelle	Jumbo	1.297	1.297	1.297	
Serooskerke	PLUS	1.098	1.098	1.198	+100
Vrouwenpolder	PLUS	798	798	1.176	+378
Westkapelle	SPAR	686	686	686	
Zoutelande	SPAR	270	270	270	
	Jumbo	1.024	1.024	1.424	+400
		7.822	9.057	10.335	
verschil			+1.235	+1.278	+1.278

Voor de komende jaren zijn er verschillende plannen van supermarkten:

- Albert Heijn Domburg wil de winkel met ongeveer 400 m2 wvo uitbreiden. Uitbreiding is gewenst om meer comfort en kwaliteit toe te voegen. Daarnaast zal assortiment iets worden uitgebreid, o.a. met fast-service (belegde broodjes etc.). Voor de uitbreiding wordt nieuwbouw toegevoegd

aan de zijkant van de winkel. Daarnaast zullen de infrastructuur en aanrijroute worden verbeterd.

- Plus in Serooskerke zal door interne herschikking in netto winkelmeters iets uitbreiden met ongeveer 100 m2 wvo. Ook deze uitbreiding is vooral ingestoken voor kwaliteitsverbetering en meer comfort voor de klant.
- Plus in Vrouwenpolder zal verplaatsen naar een nieuwe locatie en daarbij uitbreiden met een kleine 400 m2 wvo.
- Jumbo in Zoutelande breidt, door interne herschikking en het innemen van de fietsenwinkel, uit met ongeveer 400 m2 wvo.

De plannen van Plus Serooskerke en Jumbo Zoutelande zijn interne verbouwingen en vinden plaats binnen de vigerende omgevingsvergunning (bestemmingsplan).

Conclusies

Het aanbod aan supermarkten in de gemeente Veere is ruim, zowel in aantal winkels als in oppervlak. Toerisme speelt hierbij een belangrijke rol. Door het vele toerisme is het supermarktenaanbod ruimer dan dat je op basis van het aantal inwoners zou verwachten.

Het toerisme kent ook grote uitdagingen en risico's voor de supermarkten waardoor het kostenniveau relatief hoog is.

De schaalgrootte van de winkels is redelijk. Het gemiddelde oppervlak per winkel is weliswaar groter dan het landelijk gemiddelde. Toch zijn er veel supermarkten in een kleine of krappe maatvoering.

De supermarkten zijn goed verspreid over de gemeente en gevestigd in de kernen.

De ligging van de winkels is over het algemeen goed. Aan de rand van de kern en goed bereikbaar met ruime parkeermogelijkheden nabij de entree. Dit

neemt niet weg dat er bij sommige winkels knelpunten zijn bijvoorbeeld ten aanzien van de parkeermogelijkheden, bevoorrading of de zichtbaarheid.

- Ruim supermarktenaanbod in aantal en oppervlak
- Schaalgrootte supermarkten redelijk
- Goede spreiding supermarkten en centrale ligging
- Parkeren voldoende maar wel knelpunten

4. Trends en ontwikkelingen

Grote dynamiek in retailsector

De retail is een dynamische sector en verandert voortdurend. De sector reageert daarmee op de veranderende consumentenbehoefte en grijpt kansen en mogelijkheden van nieuwe technologie. Retailers zijn continue op zoek naar nieuwe locaties, nieuwe concepten en nieuwe vormen van klantinteractie. Daarbij is de 'klassieke' fysieke winkel al lang niet meer het enige kanaal om goederen te verkopen. Internet is natuurlijk het opkomende kanaal. En denk daarbij niet alleen aan een webwinkel, ook internetplatformen, zoals Bol.com, Alibaba of Amazon en sociale media bieden vele mogelijkheden om producten te verkopen en het contact met de klant aan te gaan. Deze dynamiek zorgt ervoor dat retailers continue op zoek zijn naar optimalisering en vernieuwing van de winkel en het winkelvastgoed.

Veranderende kooporiëntatie

De kooporiëntatie is een belangrijk gegeven in de retail. Dit geeft aan in welke mate consumenten zijn georiënteerd op een bepaalde aankooplocatie, zoals een winkelcentrum of centrumgebied. In het Koopstromenonderzoek 2021¹⁸ zijn hierin een aantal hoofdtrends benoemd.

- Internet blijft als aankoopkanaal groeien. Er is een verschuiving van fysieke aankopen naar online aankopen. Per branche zijn de verschillen wel groot.
- Met name niet-dagelijkse artikelen worden inmiddels veel via internet gekocht. Voor dagelijkse artikelen (zoals boodschappen) gaan

consumenten nog vaak naar de fysieke winkel. 90% tot 95% van deze aankopen vindt nog steeds plaats in de fysieke winkel.

- Dagelijkse boodschappen worden daarnaast meer en meer lokaal, in de directe eigen woonomgeving, gekocht. Dit geeft een hoge gemeentelijke koopkrachtbinding in de dagelijkse sector.
- Voor recreatief winkelen en shoppen zijn mensen meer en meer op grotere centra georiënteerd. Kleine en middelgrote centra vallen als het ware tussen wal en schip.

Afname vraag winkelruimte

Internet leidt tot een structurele afname van de vraag naar winkelruimte c.q. winkelvastgoed. Inmiddels gaat al zo'n 25% van alle aankopen via internet en dus niet meer via de winkel. Dit zorgt voor een afnemende vraag naar winkelruimte. Toch is deze afname niet één op één gelijk. Per branche zijn er grote verschillen. In branches zoals elektronica, boeken en mode is de druk nu hoog. Veel winkels sluiten en retailers heroriënteren zich op hun vastgoedportefeuille. Tegelijk worden er ook in deze branches (nieuwe) winkels geopend of vergroot. Winkels fungeren niet meer alleen als verkoopkanaal maar worden ook ingezet als inspiratie-, marketing-, en/of servicekanaal. Het voordeel van winkels, ten opzichte van internet, is dat er direct en fysiek interactie met de klant is.

Toename online bestedingen supermarkten

In het supermarktenkanaal is het effect van internet nog relatief beperkt. Nog steeds worden het overgrote deel van de aankopen via de supermarkt zelf gedaan. Het onlinemarktaandeel is nog bescheiden, maar wel sterk in opkomst. Tot een aantal jaar terug lag het marktaandeel nog rond de 1 à 2%. Begin 2020

¹⁸ Randstadkoopstromenonderzoek 2021 uitgevoerd in opdracht van de provincies Zuid-Holland, Noord-Holland en Utrecht.

was het al 4% en het laatste jaar is het aandeel, mede onder invloed van de corona-crisis, fors toegenomen tot 7,5%¹⁹. De verwachting is dat dit de komende jaren blijft toenemen.

Internet wordt op diverse manieren ingezet door supermarktorganisaties. Bij sommige is het een apart kanaal naast de reguliere winkel, zoals Jumbo en Albert Heijn. Deze hebben een apart distributieproces opgezet en bezorgen thuis of maken gebruik van pick-up-points. Andere supermarkten zien internet meer als een service vanuit de winkels. Bij Plus worden bestellingen bijvoorbeeld vanuit de winkel verzameld en bezorgd. Daarnaast zijn er de pure-players zoals Picnic. Dit zijn web-only supermarkten zonder fysieke vestigingen, anders dan bezorghubs.

Deze verschillende vormen van aanpak hebben ook effect op de vraag naar en invulling van het winkelvastgoed. Winkels zullen bijvoorbeeld ruimte moeten reserveren voor order-pikken, opslag en distributie. Hetzij binnen de winkel hetzij op nieuwe of andere locaties.

Stijgende lijn omzet, oppervlak en schaalgrootte supermarkten

De totale supermarktenomzet kent nog steeds een gestaag stijgende lijn. Elk jaar groeit de omzet met 1 à 2%. Het supermarkten kanaal is daarmee een stabiele sector en weinig conjunctureel gevoelig. In de corona-crisis zagen we een sterke toename van de omzet, mede als gevolg van het sluiten van horeca. Bestedingen die normaal gesproken in de horeca werden gedaan, verschoven naar de supermarkt en deels naar speciaalzaken.

De afgelopen jaren staat de omzet van supermarkten wel onder druk. Door het verbod op tabaksverkoop is in veel supermarkten de omzet gedaald. Daarnaast

nemen door inflatie de kosten voor onder andere personeel en energie steeds verder toe.

Zowel het aantal winkels als het totale oppervlak aan supermarkten neemt nog jaarlijks toe. De toename is gelijk aan de toenemende omzet en de bevolkingsontwikkeling. Kort gezegd, waar de bevolking groeit, groeit de vraag naar supermarkten. Waar de bevolking daalt, daalt deze vraag.

Het totale oppervlak aan supermarkten groeit iets meer dan het aantal winkels. De overall trend is daarmee een geleidelijke schaalvergroting van supermarkten. In 2017 was de schaalgrootte nog 718 m², nu is dit 726 m² per verkooppunt²⁰.

De schaalvergroting uit zich vooral in het full-service segment. Voor een goed functionerende winkel in dit segment is al snel een oppervlak van 1.400 m² wvo nodig. Als ideale maat wordt door sommige organisaties 1.500 à 1.600 m² wvo aangegeven. De maatvoering is nodig om voldoende service en comfort in de winkel te kunnen bieden. Met ruimte voor klant, personeel en logistiek.

Branchevervaging en blurring

Traditionele branches vervagen steeds meer. Bij branchevervaging spreken we van verkoop van producten uit andere 'branches'. Denk aan verkoop van sieraden of woninginrichting in kledingwinkels. Of meubels in bouwmarkten. Of non-foodartikelen in supermarkten. Bij blurring gaat het om vervaging tussen sectoren. Bijvoorbeeld verkoop van producten in horeca. Een horeca-concept (en dan meer dan een koffieautomaat) in een winkel. Of een kapper in een kledingzaak.

¹⁹ GfK

²⁰ Retailinsiders.nl

Deze trend is al heel lang gaande. Ook supermarkten bieden een steeds breder assortiment of diensten aan. In discount supermarkten wordt bijna een derde van het oppervlak gebruikt voor de verkoop van non-food. Maar ook in full-service supermarkten zien we dergelijke ontwikkelingen. Tastbaar voorbeeld hiervan is de samenwerking tussen Jumbo en Hema. Waarbij Hema producten verkoop in Jumbo-supermarkten.

Supermarkten kiezen steeds meer voor de verbreding van hun dienstenpakket. Denk daarbij aan een stomerij-functie, pakket-afhaalpunt of apotheekservice. Ook in het food-assortiment verbreden supermarkten. Bijvoorbeeld aanbieden van fast-service (snelle bereiding van broodjes of maaltijden) of verse maaltijden (zoals sushi afbak of pizza). Daarmee proberen supermarkten het 'maagaandeel' te vergroten.

De fooddiensten zijn vooral gericht op meenemen en thuis, dan wel elders, opeten. Pure horeca-activiteiten in de supermarkt vinden nauwelijks tot niet plaats. Er zijn geen zitgelegenheden en er is geen bediening of tafelservice. Hooguit staat er een bankje of een statafel waar je even kan zitten. Mensen gaan hier niet uitgebreid lunchen of op het terras zitten, laat staan dineren.

Supermarkten kleine kernen

Voor in kleine kernen is een afname te zien van het winkelaanbod. Het primaire draagvlak is veelal te klein en vergrijsd bovendien. Supermarkten hanteren al snel een minimaal draagvlak van 1.500 tot 2.000 inwoners voor een economisch rendabele exploitatie van een dorpswinkel. Ter vergelijking voor full-service wijksupermarkten wordt een minimaal primair draagvlak van wel 6.000 à 8.000 inwoners (of meer) gehanteerd.

In kleine kernen is het draagvlak hoe dan ook broos. De winkels functioneren vooral omdat deze daar al van oudsher zijn gevestigd, lage kosten of vanwege toeloop van toerisme of passanten. Investerings in dergelijke winkels worden

nauwelijks gedaan. Winkels die daar zijn gevestigd blijven veelal open tot de eigenaar stopt, bijvoorbeeld vanwege hoge leeftijd en pensioen.

5. Functioneren

Uitgangspunten

Op basis van de vraag- en aanbodanalyse is een doorrekening gemaakt van het economisch functioneren van de supermarkten en de distributieve mogelijkheden voor eventuele uitbreiding van het aanbod in de sector. Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Voor de berekening van de distributieve ruimte is gebruik gemaakt van de kengetallen en berekeningswijze, zoals gepresenteerd in de publicatie Omzetkengetallen 2024 (juli 2025)²¹. De notitie biedt een uniforme berekening die als input dient voor eenduidig ruimtelijk economisch onderzoek. Dit zijn de meest recente cijfers.
- De doorrekening is gemaakt voor de huidige situatie in 2025 en de toekomstige situatie in 2030 in twee scenario's 'hoog' en 'laag'.
- Het inwonertal van de gemeente voor 2025 (CBS) en de prognoses voor de toekomst.
- De gemiddelde bestedingen per hoofd van de bevolking in de supermarktsector, op basis van de 'winkelomzet' en het 5-jaars gemiddelde. Bron Retail Insiders, publicatie Omzetkengetallen 2024 (juli 2025).
- Een correctie op de bestedingen door een lager inkomensniveau in de gemeente. Daarbij is een inkomenselasticiteit van 0,4 gehanteerd. Indien het inkomen 1% lager is dan het landelijk gemiddelde zijn de gemiddelde

bestedingen 0,4% lager. De elasticiteit wordt gebaseerd op het gemiddeld inkomen per inwoner in gemeente (*N.B.; niet per huishouden*).

- De kooporiëntatie van consumenten met een onderscheid in koopkrachtbinding (het percentage van het bestedingspotentieel in een gemeente dat bij winkels in die gemeente terecht komt) en koopkrachttoevoeiing (het aandeel van de totale bestedingen/omzet dat afkomstig is van consumenten van buiten de gemeente). Ten aanzien van de toevoeiing gaat het om bestedingen door inwoners van omliggende gemeenten én bestedingen door toeristen; verblijfstoeristen en dagbezoekers.
- Gemiddelde vloerproductiviteit is de gemiddelde omzet afgezet tegen het totale oppervlak aan supermarkten. Dit wordt vergeleken met landelijke gemiddelden om het functioneren en de distributieve mogelijkheden te bepalen.

Bestedingen en draagvlak

Het huidige draagvlak in de gemeente Veere is 22.060 inwoners. De prognoses geven aan dat dit draagvlak de komende jaren licht daalt. In 2030 telt de gemeente ongeveer 21.500 inwoners. Indien geplande woningbouw wordt gerealiseerd, harde en zachte plannen, kan het inwonertal iets toenemen tot ongeveer 22.600.

Landelijk bedragen de gemiddelde bestedingen per hoofd van de bevolking (winkelomzet en 5-jaars gemiddelde) in supermarkten € 2.364,- exclusief BTW. Het gemiddelde inkomensniveau in Veere ligt 3,7% onder het landelijk gemiddelde²². De gemiddelde bestedingen worden daarom met een inkomenselasticiteit van 0,4 naar beneden gecorrigeerd. Daarmee bedragen de gemiddelde supermarktbestedingen in de gemeente Veere € 2.329,- (exclusief

²¹ Notitie: Omzetkengetallen 2024, ten behoeve van ruimtelijk economisch onderzoek (juli 2025, Retail Insiders, Panteia, INRetail)

²² Bron: CBS Statline, Inkomen van personen; gemiddeld inkomen per inwoner 2023.

BTW). Het is ongewis hoe de bestedingen zich de komende jaren doorontwikkelen. In de afgelopen jaren zagen we elk jaar een toename van de omzet in supermarkten en de consumentenbestedingen. Zelfs in de covid-crisis namen de bestedingen toe. Dit vooral ook door een sluiting van de horeca waardoor bestedingen verschoven van horeca naar supermarkt. De laatste jaren nemen de bestedingen en omzetten vooral toe door prijsstijgingen en inflatie. Het verkoopvolume neemt niet tot nauwelijks toe en daalt soms zelfs. Met andere woorden mensen kopen niet meer boodschappen in aantal, maar boodschappen worden wel duurder in prijs. De laatste tijd zien we zelfs een teruggang in omzet, o.a. door het verbod op tabaksverkoop.

Online bestedingen

Inmiddels worden ongeveer 8% à 9% van de supermarktbestedingen online gedaan²³. Hetzij bij een van de reguliere supermarkten hetzij bij een online-supermarkten, zoals Picnic of Crisp. Het onlinekanaal is een gestaag groeiende markt waarbij elk jaar het marktaandeel wel met een procentpunt toeneemt. De verwachting is dat dit de komende jaren verder zal toenemen. Er zijn echter ook lokale verschillen. Het onlinekanaal is nu vooral in opkomst in stedelijke gebieden. In landelijke gebieden blijft het marktaandeel achter, onder meer door een andere populatie die minder snel deze trend oppakt en door de grote afstanden waardoor de kosten voor bezorging hoog liggen. Zowel voor de aanbieder in de logistieke kosten als voor de consument in de bezorgkosten die worden doorgerekend.

Picnic bezorgt nu bijvoorbeeld nog niet in de hele gemeente Veere. Wel in onder meer Koudekerke en Serooskerke, maar (nog) niet in Veere, Zoutelande,

Westkapelle of Domburg. Albert Heijn en Plus bezorgen daarentegen wel in de hele gemeente Veere.

Naar de toekomst toe verwachten wij een toename van de online bestedingen en daarmee een afname in aankopen in de fysieke supermarkt. Omdat de mogelijkheden momenteel nog beperkt zijn schatten wij in dat het online-marktaandeel in Veere nu nog onder de 5% ligt.

Koopkrachtbinding

Voor de gemeente specifiek zijn geen koopstroom-onderzoeken bekend. De kooporiëntatie, koopkrachtbinding en -toevloeiing, wordt daarom op basis van referenties ingeschat.

De gemeente Veere kenmerkt zich als een landelijke gemeente met een relatief groot oppervlak en veel kleine kernen. Binnen de gemeente is er geen grote plaats. Daarnaast ligt de gemeente onder de rook van de grote steden Middelburg en Vlissingen. In dergelijke gemeenten zien we in koopstroomonderzoeken²⁴ een koopkrachtbinding van ongeveer 70% à 85%. Als de afstand tot de grote steden toeneemt kan deze binding wat hoger zijn.

De koopkrachtbinding geeft de binding op gemeentelijk niveau. In feite is dat een opstelsom van de koopkrachtbinding van alle kernen gezamenlijk. Als een verdieping wordt gemaakt naar de kernen kan per kern een binding van 15% tot 65%, op de kern zelf, worden verwacht. Dit blijkt uit het Handboek Kooporiëntaties²⁵. De binding in de dagelijkse sector aan kleine kernen (< 5.000 inwoners) varieert tussen de 15% en 65%, met een gemiddelde van 42%. De hoogte van deze binding is afhankelijk van het aanbod in de kern en de afstand tot andere kernen. Grofweg kan hieruit worden geconcludeerd dat een

²³ GfK, 2024

²⁴ Koopstromenonderzoek Nederland 2021 en KSO Oost-Nederland 2023 (I&O Research)

²⁵ Handboek Kooporiëntaties (BRO, I&O research en Sweco, 2023)

reguliere supermarkt in een (kleine) kern ongeveer de helft van de koopkracht in die kern bindt. De overige koopkracht verspreidt zich naar omliggend aanbod. Vice versa zal die supermarkt op zijn beurt dus ook weer omzet uit omliggende kernen aantrekken. Dit kan worden gezien als 'omzetuitwisseling'.

Deze omzetuitwisseling heeft te maken met het consumentengedrag. Consumenten zijn over het algemeen gericht op 2 à 3 supermarkten. De uiteindelijke keuze varieert en is afhankelijk van o.a. afstand nabijheid, bereikbaarheid, formule, momentum.

Op basis van voorgaande schatten wij in dat de koopkrachtbinding op gemeenteniveau nu rond de 80% ligt. Daarmee vloeit 20% van de koopkracht af naar omliggende plaatsen.

Koopkrachttoevloeiing

De koopkrachttoevloeiing is de omzet aan het detailhandelsaanbod van buiten de gemeente, als aandeel van de totale omzet. Voor de gemeente Veere is een aanzienlijk deel van deze koopkracht afkomstig uit toerisme, verblijfs- en dagtoeristen uit binnen- en buitenland. Daarnaast is enige (geringe) omzettoevloeiing te verwachten vanuit omliggende gemeenten, zoals Noord-Beveland, Middelburg en Vlissingen.

Verblijfstoerisme

De koopkracht van verblijfstoerisme kan worden benaderd op basis van het aantal overnachtingen en de gemiddelde besteding door verblijfstoeristen. Uit onderzoek blijkt dat vaste gasten per dag gemiddeld € 4,- tot € 7,- besteden aan dagelijkse boodschappen²⁶. Het bedrag varieert naar type accommodatie. Kampeerders besteden iets minder dan mensen met een tweede woningen. Gemiddeld zal dit bedrag, inclusief inflatie, nu rond de € 6,- liggen. Dit is

²⁶ HZ Kenniscentrum Kusttoerisme, *Rapportage vraag en aanbod 2021 gemeente Veere*.

vergelijkbaar aan het niveau dat in toeristische plaatsen als Noordwijk, Bergen NH en Texel wordt behaald²⁷.

Het bedrag komt eveneens overeen met de landelijk gemiddelde besteding per hoofd van de bevolking, € 2.279,-, als dit bedrag wordt teruggerekend naar dag, besteden mensen gemiddeld rond de € 6,- in de supermarkt. Opgemerkt moet worden dat de bestedingen van verblijfstoeristen kunnen afwijken van de reguliere dagelijkse supermarktbesteding. Enerzijds kan een toerist misschien meer uitgeven dan normaal, omdat ie op vakantie is en dan minder op de prijs let. Anderzijds kan het bedrag ook juist minder zijn omdat ie geen bulk aankopen doet of al producten van thuis heeft meegenomen. De uitgaven op vakantie zijn dan aanvullend maar lager. Dit zal verschillen per toerist.

De totale bestedingen van verblijfstoeristen komen neer op ongeveer € 35 mln. Op basis van de huidige 5,9 mln. overnachtingen per jaar en een gemiddelde dagelijkse besteding van € 6,-.

Een deel van deze bestedingen zal worden gedaan bij één van de parkwinkels die in het seizoen open zijn. Per saldo gaan wij daarom uit van een omzettoevloeiing van ongeveer € 30 mln. naar de reguliere supermarkten.

Dagtoeristen

Over de bestedingen aan boodschappen door dagtoeristen is weinig bekend. Bekende onderzoeken gaan alleen in op bestedingen in detailhandel als geheel en niet specifiek in supermarkten. Verwacht mag worden dat bestedingen door dagtoeristen gemiddeld lager liggen dan verblijfstoeristen. Zij doen namelijk vooral kleine aankopen, zoals take-away, een flesje drinken, een vers broodje, etc. Verblijfstoeristen doen daarentegen ook 'dagelijkse aankopen', zoals voor ontbijt, avondeten en snacks.

²⁷ Bron: *Koopstromenonderzoek Randstad 2021 I&O Research*.

De bestedingen van dagtoeristen worden in de berekening meegenomen in de totale overige koopkrachttoevloeiing. Dat is daarmee inclusief enige koopkrachttoevloeiing door inwoners en (verblijfs)toeristen uit de omgeving, zoals Middelburg, Vlissingen of Noord-Beveland.

Vloerproductiviteit

Om het economisch functioneren en de distributieve mogelijkheden te bepalen wordt het functioneren uitgedrukt in een gemiddelde omzet per m² (vloerproductiviteit). Wanneer dit 'lokale' gemiddelde wordt afgezet tegen landelijke gemiddelden is een vergelijking mogelijk en kan worden bepaald of er al dan niet ruimte is voor uitbreiding van het aanbod. Als landelijke referentie wordt evenals bij de bestedingen het 5-jaars gemiddelde gebruikt, zoals genoemd in de publicatie over omzetkengetallen.

Functioneren en distributieve mogelijkheden

Op basis van voorgaande uitgangspunten en aannames rond bestedingen en kooporiëntatie is een benadering gemaakt van het economisch functioneren en de kwantitatieve distributieve mogelijkheden voor de (reguliere) supermarkten in de gemeente Veere.

In de berekening voor de toekomst is een bandbreedte weergegeven in twee scenario's, 'laag' en 'hoog'. De scenario's variëren van elkaar in de prognose van de bevolking en de inschatting van de toekomstige koopkrachtbinding en -toevloeiing. Met name de koopkrachttoevloeiing door verblijfstoeristen kan in de komende jaren toenemen door de groei van toerisme.

Het scenario 'laag' geeft een beperkte ontwikkeling weer. In dit scenario daalt het inwonertal iets, zoals de prognoses aangeven. Door versterking van het aanbod kan de koopkrachtbinding toenemen. Het verblijfstoerisme groeit met

de nieuwe prognose naar 6,7 mln. overnachtingen en de koopkrachttoevloeiing neemt nog iets toe door extra dag-bezoekers.

Het scenario 'hoog' geeft een bovenzijde van de bandbreedte weer. Daarbij wordt uitgegaan van een groei van het aantal inwoners. Toename van het aantal verblijfstoeristen volgens eerdere prognoses en een hogere koopkrachtbinding en -toevloeiing door versterking van het aanbod en meer dag-bezoekers.

Tabel 9: economisch functioneren en distributieve ruimte

	2025	2030	2030
scenario		Laag	hoog
Inwoners	22.060	21.500	22.600
Bestedingen (winkelomzet)	€ 2.329	€ 2.329	€ 2.329
Bestedingspotentieel	€ 51,4	€ 50,1	€ 52,6
Koopkrachtbinding	80%	85%	90%
Bestedingen gebonden	€ 41,1	€ 42,6	€ 47,4
Koopkrachttoevloeiing			
Toerisme en overig	47%	49%	50%
Bestedingen verblijfstoerisme	€ 30,0	€ 35,0	€ 40,0
Bestedingen overig	€ 6,0	€ 6,5	€ 7,0
Bestedingen toevloeiing	€ 36,0	€ 41,5	€ 47,0
Totale bestedingen	€ 77,1	€ 84,1	€ 94,4
Aanbod in m ² wvo	9.057	9.057	9.057
Gem. vloerproductiviteit	€ 8.513	€ 9.282	€ 10.420
Landelijke vloerproduct.	€ 9.104	€ 9.104	€ 9.104
Normatieve vloerproduct.	€ 8.700	€ 8.700	€ 8.700
Distributieve ruimte	Nihil	600	1.800

In beide scenario's wordt gerekend met een normatieve vloerproductiviteit die rond de 3% à 4% onder de huidige vloerproductiviteit ligt. Door

schaalvergroting worden winkels groter, dit leidt niet één op één tot een hogere omzet. De omzet zal iets 'verdunnen'. De winkels bieden vooral meer ruimte en comfort voor de klant.

De supermarkten in de gemeente Veere functioneren momenteel met een omzet (gemiddelde vloerproductiviteit) van ongeveer 6% à 7% onder het landelijk niveau. Dit is laag, maar voor de lokale marktsituatie geeft dit voldoende mogelijkheden voor een goede en rendabele exploitatie.

Scenario 'laag'

Het eerste scenario gaat uit van een daling van het aantal inwoners. Daarnaast kan door versterking van het aanbod, onder andere schaalvergroting en betere, goed bereikbare locaties, de koopkrachtbinding met 5% toenemen. De omzet uit verblijfstoerisme neemt met (maximaal) 15% toe, op basis van 6,7 mln. overnachtingen. En de toevloeiing van dag-bezoekers en omliggende plaatsen neemt met ongeveer 10% toe.

In dit scenario is er ruimte voor uitbreiding van het supermarktenaanbod met ongeveer 600 m² wvo.

Scenario 'hoog'

In dit scenario groeit het aantal inwoners naar 22.600 en het aantal verblijfstoeristen naar 7,8 mln. Door versterking van het aanbod gaat de koopkrachtbinding omhoog naar 90%. Een dergelijke toename is fors. En kan alleen gerealiseerd worden als alle seinen op groen staan. Zoals schaalvergroting, betere bereikbaarheid, maar óók geen (tot nauwelijks) ontwikkelingen van het aanbod direct buiten de gemeente, waardoor de afvloeiing beperkt blijft.

In dit scenario is er ruimte voor uitbreiding van het supermarktenaanbod met ongeveer 1.800 m² wvo.

Ontwikkelingsmogelijkheden en supermarktplannen

In de gemeente Veere is er distributieve ruimte voor uitbreiding van het supermarktenaanbod met ongeveer 600 à 1.800 m² wvo. Een groot deel van deze ruimte wordt opgesoupeerd door (harde) plannen van bestaande supermarkten. In het lage scenario wordt dit zelfs overschreden. Als al deze plannen doorgang vinden breidt het aanbod namelijk uit met ongeveer 1.300 m² wvo, daar waar ruimte is voor 600 m² wvo. Dit leidt ertoe dat de gemiddelde vloerproductiviteit lager zal worden en daarmee druk legt op het functioneren van supermarkten. Dit betekent niet direct dat winkels zullen omvallen, wel dat de rendabiliteit van winkels minder wordt.

Daarmee kan de conclusie worden getrokken dat er in de gemeente Veere geen ruimte is voor geheel nieuwe supermarktontwikkeling. De marktruimte die ontstaat door de groei van toerisme en mogelijk de bevolking kan worden ingezet voor kwalitatieve versterking van het bestaande aanbod. De groei is onvoldoende voor het toevoegen van nieuw aanbod of nieuwe winkels.

6. Supermarktenstructuur

Goede en sterke structuur

Een beschouwing van de huidige supermarktenstructuur in de gemeente in relatie tot de algemene trends en ontwikkelingen op het vlak van vraag en aanbod geeft een beeld van een sterke structuur met ruim aanbod en goede spreiding van de supermarkten over de gemeente Veere.

De spreiding van de supermarkten over de gemeente is goed. In vrijwel alle kernen is een supermarkt gevestigd. Dit geeft een goed voorzieningenaanbod voor de inwoners. Veel mensen hebben in de nabije omgeving, op een goed bereikbare plek een supermarkt tot hun beschikking. Mensen hoeven niet ver te rijden om hun boodschappen te doen. Bovendien hebben ze op korte afstand keuze tussen meerdere supermarkten. Deze winkels liggen misschien wel in een andere kern, maar liggen qua afstand en reistijd feitelijk niet ver weg.

De winkels hebben een belangrijke verzorgingsfunctie voor de directe omgeving en verhogen daarmee het woon- en leefklimaat in de kernen.

Perspectief voor ondernemers

De huidige situatie geeft voldoende perspectief voor ondernemers. Met de spreiding heeft elke winkel een eigen primair verzorgingsgebied. Dit geeft een basis voor het functioneren van de winkel. Tegelijk is er ook een gezonde concurrentie tussen winkels. Inwoners hebben keuze tussen meerdere winkels in hun direct woonomgeving en er is uitwisseling van koopkracht.

De locatie van de meeste supermarkten is prima. De bereikbaarheid en parkeermogelijkheden zijn over het algemeen redelijk tot goed. En de winkels hebben ruimtelijke aansluiting tot de kernen c.q. de woongebieden.

De omzet van toeristen is belangrijk voor de winkels. Deze aanvulling zorgt ervoor dat de winkels rendabel zijn. Het draagvlak in de kernen geeft weliswaar een goede basis voor de winkels. Het is niet voldoende voor een rendabele winkel. De omzetaanvulling, in het seizoen, uit toerisme is essentieel voor de supermarkten.

Ruimte voor kwalitatieve versterking

Er moet enige ruimte zijn voor supermarkten om tot kwalitatieve versterking te komen. Dit is onder meer nodig voor verbeteringen van de bereikbaarheid of parkeermogelijkheden en voor eventuele uitbreiding van de winkel. De extra ruimte is vaak nodig om met de tijd mee te gaan en kan worden ingezet voor een betere klantbeleving, meer ruimte en comfort in de winkel en het aanbieden van extra diensten. Dit is de reden dat meerdere supermarkten plannen hebben voor (interne) uitbreiding van de winkel.

De kwalitatieve versterkingen zijn nodig om aantrekkelijk te blijven voor consumenten en de concurrentiekracht te behouden. In sommige gevallen kan ruimte worden gevonden door interne verbouwing. Bijvoorbeeld door het inzetten van magazijnruimte voor winkelruimte. In sommige gevallen is hiervoor wel extra ruimte nodig en wordt het winkelvastgoed uitgebreid. Uitbreiding van een supermarkt leidt in praktijk niet tot een één op één toename van de omzet. Er zal eerder sprake zijn van een omzetverdunding. Dus een lagere gemiddelde omzet per m² wvo.

Geen ruimte voor grote (kwantitatieve) uitbreiding

Hoewel de huidige supermarktenstructuur sterk is, zijn kwalitatieve verbeteringen daarin mogelijk en soms zelfs noodzakelijk voor een winkel om aantrekkelijk te blijven voor de consument.

Gezien de beperkte distributieve mogelijkheden is een substantiële kwantitatieve uitbreiding van het supermarktenaanbod echter niet wenselijk. Grootschalige uitbreiding van het aanbod, bijvoorbeeld door toevoeging van nieuwe supermarkten zal druk leggen op de verzorgingsstructuur en deze mogelijk verstoren.

Bovendien is er geen direct aanleiding voor uitbreiding met nieuw aanbod. De huidige structuur is goed en geeft een goede verzorging aan de inwoners. Er zijn geen hiaten in verzorgingsstructuur. Ook is er geen grote marktgroei door groei van het aantal inwoners. Enige mogelijke groei komt uit groei van het toerisme. Deze groei spreidt zich echter over de gemeente uit en is bovendien sterk seizoengericht en risicovol.

De kernen in de gemeente zijn qua inwonertal te klein voor verruiming van het aanbod. Twee supermarkten in een kern zet het functioneren van beide winkels onder druk. Het primaire draagvlak is met hooguit een paar duizend inwoners veel te klein. De inkomsten uit toerisme zorgen voor de benodigde extra omzet. Het seizoenspatroon met sterk wisselende en onzekere inkomsten legt echter ook druk op het functioneren van winkels.

Sterke uitbreiding van het aanbod met nieuwe spelers zal de druk doen laten toenemen. Dit komt ook omdat de impact van een nieuwe speler zich sterk lokaal uit. De afstanden binnen de gemeente zijn namelijk groot. Inwoners doen vooral inkopen in hun eigen kern of direct omliggende kernen. Maar niet aan de andere kant van de gemeente. Zo gaan inwoners van Vrouwenpolder wel naar Serooskerke of Oostkapelle, maar niet naar Koudekerke of Zoutelande.

Dat is te ver voor boodschappen. Toevoeging van een nieuwe speler zal daarom grote impact hebben op de direct omgeving.

Deze impact is tweeledig, economisch én ruimtelijk. Enerzijds is er de economische impact. Door toename van het aanbod wordt de concurrentie vergroot. In een klein marktgebied en met beperkte omzetmogelijkheden kan dit ertoe leiden dat winkels uiteindelijk niet rendabel worden, de concurrentie niet aankunnen en omvallen. Dit kan worden gezien als een gebruikelijke marktwerking.

De ontwikkeling heeft echter ook direct een ruimtelijke impact. Voor het aanbod is namelijk ruimte nodig, voor vastgoed en voor infrastructuur zoals parkeren, toegankelijkheid en bevoorrading. Uitbreiding van het aanbod legt daarmee een claim op de schaarse ruimte. Wanneer elders een winkel uiteindelijk weer omvalt, en die kans is groot, ontstaat er winkelleegstand. Leegstand die waarschijnlijk moeilijk weer is in te vullen aangezien supermarktvastgoed heel specifiek is en lastig is aan te wenden voor andere doeleinden.

Per saldo gaan inwoners er uiteindelijk dan ook niet op vooruit. Uitbreiding van het aanbod zal in eerste instantie leiden tot meer keuzemogelijkheden. Als elders weer een winkel omvalt wordt die keuzemogelijkheid echter weer te niet gedaan.

Het omvallen van winkels kan de bestaande verzorgingsstructuur verstoren. Na toevoeging van een nieuwe speler is de kans groot dat elders een andere winkel, of misschien meer, omvalt. Dit kan dan leiden tot een mindere spreiding van het supermarktenaanbod. De evenwichtige verzorgingsstructuur en spreiding van de supermarkten en de mogelijkheid voor inwoners om in de nabijheid boodschappen te kunnen doen wordt dan verstoort of zelfs verminderd.

Structuurverbetering

Kwalitatieve versterking van het aanbod kan op bestaande locaties plaatsvinden. Soms is een nieuwe betere locatie een mogelijkheid. De afgelopen jaren zijn meerdere supermarkten in de gemeente uitgeplaatst naar een locatie aan de rand van de kern, maar wel tegen de kern aan. Dit zorgt voor meer ruimtelijke mogelijkheden en voor betere bereikbaarheid. Tegelijk wordt de overlast van de supermarkt in de kern weggenomen.

Uitplaatsen van supermarkten naar de rand van de kern geeft een verbetering van de verzorgingsstructuur en is een positieve ontwikkeling. Ook voor bestaande winkels die nu nog centraal in de kern gevestigd zijn, valt een dergelijke ontwikkeling te overwegen.

Ondanks een uitplaatsing kan de wisselwerking met het centrum blijven bestaan. De afstanden in de kernen zijn daarvoor kort genoeg om combinatiebezoeken toe te laten. Daarnaast verschillen de koop- en bezoekmotieven. De supermarkt wordt voor de dagelijkse boodschappen bezocht. De centrumgebieden worden vooral voor recreatief winkelen of toeristisch bezoek bezocht. Bovendien kan de parkeerruimte bij de supermarkt dubbel worden gebruikt. Enerzijds natuurlijk voor de supermarkt zelf maar anderzijds buiten openingstijden ook voor de horeca of ander recreatief bezoek. Uitplaatsing van de supermarkt geeft daarmee ruimtelijke voordelen en kwaliteit.

Bijlage 1

CBS heeft een bevolkingsprognose gemaakt. Indien op basis van de woningbouw in de gemeente Veere en de gemiddelde woningbezetting een specifieke prognose wordt gemaakt komt hier min of meer hetzelfde uit. In de gemeente Veere zullen de komende jaren 190 woningen worden gebouwd. Hiervoor zijn harde plannen. Doorrekening van deze plannen geeft een inwonertal van ongeveer 21.800. Min of meer vergelijkbaar aan de CBS prognoses. Daarnaast zijn er nog zachte plannen voor de bouw van 360 woningen. Zachte plannen zijn plannen waarvoor het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning nog niet definitief is. Het is daarmee nog niet geheel zeker of deze woningen (in die hoeveelheid) worden gebouwd. Indien deze woningen wel worden gerealiseerd kan het inwonertal in de gemeente nog iets toenemen tot ongeveer 22.600.

Tabel 10: Prognose inwonertal gemeente Veere

	Prognose inwoners CBS	Prognose inwoners obv woningbouw		Index 2025=100	Huishoudens		Gemiddelde woningbezetting (GBW)
		Harde plannen	Zachte plannen		Harde plannen	Zachte plannen	
2015	21.926	21.926	21.926	99	9.321	9.321	2,35
2020	21.880	21.880	21.880	99	9.450	9.450	2,32
2025	22.060	22.060	22.060	100	9.711	9.711	2,27
2030	21.500	21.782	22.574	97	9.901	10.261	2,20
2035	21.400						

Bijlage 2

Tabel 11: Slaapplaatsen en ontwikkeling overnachtingen per type verblijfsaccommodatie²⁸

Veere	2023			2021		2018	
	Eenheden	Slaapplaatsen	Overnachtingen	Overnachtingen	% tov 2023	Overnachtingen	% tov 2023
Hotel, pension, b&b	1.660	4.000	674.900	512.800	32%	676.100	0%
Vakantiewoningen verhuur	1.520	7.770	113.300	128.300	-12%	136.300	-17%
Vakantiewoningen particulier	4.640	22.720	2.018.500	1.741.800	16%	1.749.300	15%
Jaarplaatsen	2.490	12.450	568.300	566.600	0%	742.500	-23%
Toeristische kampeerplaatsen	5.900	29.490	2.429.000	2.208.800	10%	1.894.500	28%
Overig	2.170	6.940	94.700	75.000	26%	84.900	12%
Totaal	18.380	83.370	5.898.700	5.233.300	13%	5.283.600	12%

Bron: Kenniscentrum Kusttoerisme

²⁸ HZ Kenniscentrum Kusttoerisme, Toerisme in Veere 2023, bewerking Emma retail

Bijlage 3

In het onderzoek Leefbaarheid en toerisme (Ruimte & Vrije tijd, 2019) is op twee manieren een inschatting gemaakt van de groei van het verblijfstoerisme in het jaar 2030, door middel van een trendlijnberekening op basis van de groei in voorgaande jaren en op basis van de prognoses van het NBTC uit 2018. Bureau Ruimte & Vrije tijd geeft zelf aan dat aan beide methoden wat ‘haken en ogen’ zitten. Volgens de trendlijnberekening verwacht het bureau een groei van in totaal 49% tussen 2018 en 2030. In 2030 kunnen er dan ruim 7,8 miljoen overnachtingen worden verwacht. Dit komt neer op een jaarlijkse groei van ongeveer 3,7%. Volgens de NBTC prognose uit 2018 kan een groei worden verwacht van in totaal 21% tussen 2018 en 2030. In 2030 kunnen er dan bijna 6,4 miljoen overnachtingen zijn. Dit komt neer op een jaarlijkse groei van ongeveer 2,3%. In 2023 en 2025 heeft het NBTC nieuwe prognoses gemaakt. Deze prognoses gaan uit van een groei in 2030 tot ongeveer 27% ten opzichte van 2019.

Indien op basis van nieuwe data over het aantal overnachtingen in de gemeente Veere en de nieuwe prognoses van NBTC de trendlijn opnieuw wordt gemaakt is de verwachting dat het aantal overnachtingen in 2030 uitkomt op ongeveer 6,7 miljoen. Het aantal overnachtingen kende in 2020 een sterke dip als gevolg van de coronapandemie. Nadien is het aantal overnachtingen weer grotendeels terug op het niveau van voor de pandemie. Het werkelijk aantal overnachtingen behaalde in 2023 echter niet de verwachting van de trendlijn uit 2019, maar lag wel iets boven de prognose van NBTC. Als de trendlijn nu opnieuw wordt getrokken moet worden geconcludeerd dat de prognose van NBTC 2018 iets aan de voorzichtige kant was, maar dat tegelijk de trendlijn uit 2019 een zeer positieve verwachting is die waarschijnlijk niet wordt behaald.

Figuur 12: ontwikkeling toerisme



De in dit rapport vermelde gegevens zijn met de grootst mogelijke zorg en nauwkeurigheid opgesteld, maar bieden geen garanties voor de realisatie van de indicaties. Dit hangt immers af van de ondernemer(s) zelf. Samensteller aanvaardt hiervoor dan ook geen aansprakelijkheid.



Emma retail
Parcivalring 16
5221 LM
's-Hertogenbosch
06-24778704
KvK nummer 52790827
jaapkaai@emmaretail.nl
www.emmaretail.nl