

A person is sitting on a concrete step, wearing blue jeans and black shoes. They are holding several colorful shopping bags in various colors like red, pink, and gold. The background is a plain concrete wall.

# Actualisatie Detailhandelsvisie gemeente Borsele

Afdeling Grond en Economie  
Economische Zaken

vastgesteld door de gemeenteraad van Borsele d.d. 6 juni 2013

## Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	bladzijde 3
1.1 Voorwoord	bladzijde 3
1.2 Inleiding	bladzijde 4
1.3 Leeswijzer	bladzijde 4
Hoofdstuk 2	bladzijde 5
2.1 Doelstelling, uitgangspunten en ambities	bladzijde 5
Hoofdstuk 3	bladzijde 6
3.1 Beleidskaders	bladzijde 6
3.2 Omgevingsplan Zeeland 2012-2018	bladzijde 6
3.3 Regiovisie De Bevelanden, themarapport Werken	bladzijde 6
3.4 Structuurvisie gemeente Borsele 2009-2014	bladzijde 6
Hoofdstuk 4	bladzijde 7
4.1 Algemeen	bladzijde 7
4.2 Leegstand	bladzijde 7
4.3 Bestemming	bladzijde 7
4.4 Verkeer en parkeren	bladzijde 7
4.5 Starters	bladzijde 8
4.6 Ambulante handel	bladzijde 9
4.7 Bevolking	bladzijde 10
4.8 Weerbaarheidsanalyses	bladzijde 11
4.8.1 Centrum Heinkenszand	bladzijde 11
4.8.2 Centrum 's-Gravenpolder	bladzijde 11
4.8.3 Centrum 's-Heerenhoek	bladzijde 11
4.9 Trends en ontwikkelingen	bladzijde 12
Hoofdstuk 5	bladzijde 13
5.1 Sterkte/zwakte analyse	bladzijde 13-14

Hoofdstuk 6	bladzijde 15
6.1 Formuleren van een visie	bladzijde 15-16
Hoofdstuk 7	bladzijde 17
7.1 Conclusies en aanbevelingen	bladzijde 17
7.2 Bovenlokaal verzorgingsgebied	bladzijde 17
7.2.1 Supermarkten	bladzijde 18
	<b><i>Visie vastgesteld m.u.v. dit punt: discussie wordt naar toekomst verschoven</i></b>
7.3 Lokaal verzorgingsgebied	bladzijde 18-19
7.4 Overige kernen	bladzijde 19
7.5 Ambulante handel	bladzijde 19
7.6 Detailhandel op Bedrijventerreinen	bladzijde 20
7.7 Boerderijverkoop	bladzijde 20
7.8 Overige detailhandel	bladzijde 20
7.9 Internetverkoop	bladzijde 21
7.10 Leegstand	bladzijde 21
Bronvermelding	bladzijde 22



## Hoofdstuk 1

### 1.1 Voorwoord

Er gebeurt veel in de detailhandel. De sector staat onder druk. Niet alleen doordat consumenten meer via internet zijn gaan winkelen, maar ook omdat er meer concurrentie is ontstaan tussen winkelgebieden.

De huidige Detailhandelsvisie Gemeente Borsele heeft een looptijd van 2007-2013. De visie is daarom dit jaar toe aan een actualisatie. Voor de actualisatie is de vigerende visie als uitgangspunt genomen. Maar omdat de wereld om ons heen sinds 2007 sterk is veranderd, zullen ook in de visie een aantal veranderingen worden doorgevoerd. In grote lijnen echter blijft de visie van de gemeente Borsele overeind. Het beleid dat in deze visie wordt beschreven wordt bij het vaststellen van nieuwe danwel geactualiseerde bestemmingsplannen geïmplementeerd.

Voor de actualisering van deze visie is het nieuwe Omgevingsplan van de Provincie Zeeland van belang. Ook zijn als beleidskader de Regiovisie De Bevelanden en de Structuurvisie van de gemeente Borsele meegenomen. Daarnaast heeft de Kamer van Koophandel door BRO een weerbaarheidsanalyse laten uitvoeren. Voor de gemeente Borsele zijn de kernen 's-Gravenpolder, Heinkenszand en 's-Heerenhoek in dit onderzoek meegenomen. De uitkomsten daarvan zijn ook als input voor deze visie gebruikt.



Afdeling Grond en Economie  
Economische Zaken

*Vastgesteld door de gemeenteraad van Borsele d.d. 6 juni 2013*



## **1.2 Inleiding**

Het doel van de Detailhandelsvisie gemeente Borsele is helderheid geven van wat wel of niet kan voor wat betreft detailhandelsactiviteiten. In dit document legt de gemeente de visie vast op toekomstige ontwikkelingen en ruimtelijke kwaliteit van de gemeente op het gebied van detailhandel. Beleidsdoelen worden geformuleerd en uitspraken worden opgenomen die richtinggevend zijn voor de uitvoeringshandelingen, toekomstige besluiten of in te zetten instrumenten om de geformuleerde doelen te bereiken. Het document bindt primair het vaststellende bestuursorgaan het college van Burgemeester en Wethouders en heeft daarmee voornamelijk een intern structurerende functie. Het geeft anderen inzicht in het handelen van de gemeente. Men kan hier echter geen rechten aan ontleen. Zoals in het voorwoord is aangegeven, betreft dit document een actualisatie van de bestaande Detailhandelsvisie. Veel uitgangspunten blijven gehandhaafd. Verouderde informatie is echter verwijderd en relevante actuele informatie is toegevoegd. Een belangrijke wijziging die is doorgevoerd betreft het toestaan van detailhandel aan huis.

Deze geactualiseerde Detailhandelsvisie geldt voor de periode 2013 - 2020.

De detailhandelsvisie bevat de volgende aspecten:

- Er wordt een beeld geschetst van de huidige ruimtelijke economische structuur en de toekomstige mogelijkheden voor de detailhandel (waar staan we en wat komt er op ons af?).
- Er wordt inzicht gegeven hoe beleidsmatig met de huidige situatie, kansen, bedreigingen en ontwikkelingen omgegaan moet worden; wat willen we, wat kunnen we doen, wat moeten we doen? Dit betekent kansen vertalen in kwalitatieve verbeteringen (wat en waar), eventueel nieuwe elementen toevoegen en ongewenste ontwikkelingen afremmen. Dit zal moeten worden vertaald in aandachtspunten en randvoorwaarden voor detailhandelslocaties.

## **1.3 Leeswijzer**

In de detailhandelsvisie worden de volgende stappen onderscheiden. In hoofdstuk 2 volgt een omschrijving van uitgangspunten en ambities van het beleid. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het beleidskader. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de huidige situatie van de detailhandelslocaties en op de relevante ontwikkelingen. Hoofdstuk 5 benoemt de sterkten en zwakten en kansen en bedreigingen in de markt. In hoofdstuk 6 wordt een visie geformuleerd waarna in hoofdstuk 7 conclusies worden getrokken en aanbevelingen worden gedaan ten aanzien van het te voeren beleid.

## Hoofdstuk 2

### 2.1 Doelstelling, uitgangspunten en ambities.

In de Detailhandelsvisie van onze gemeente worden alle kernen in de gemeente Borsele, met uitzondering van Heinkenszand en 's-Gravenpolder omschreven als lokaal verzorgende centra.

#### Lokaal verzorgende centra

Lokaal verzorgende centra bevinden zich op het laagste niveau van de hiërarchie. Het verzorgingsbereik is beperkt tot de kern. Lokaal verzorgende centra functioneren vooral als aankoopplaats voor voeding- en genotmiddelen en voor frequent benodigd non-food aanbod als drogisterij artikelen.

#### Ambitie

*De ambitie voor deze kernen is tenminste het behoud van bestaande voorzieningen.*

De gemeente Borsele kent een kleine kernen beleid. Doelstelling van dit beleid is behoud van voorzieningen in de kleine kernen waaronder een volwaardig winkelaanbod. De ambitie van de detailhandelsvisie sluit daarbij aan. Toch moet er een kanttekening geplaatst worden bij deze doelstellingen. Economische wetten o.a. met betrekking tot schaalvergroting geven aan dat de doelstelling niet binnen elke dorpskern mogelijk is. Oorzaken hiervoor kunnen bestaan uit onvoldoende draagvlak of dat inwoners niet (altijd) in eigen dorp winkelen (beperkt aanbod, prijsstelling) hetgeen weer leidt tot kleiner draagvlak.

#### Bovenlokaal verzorgende centra

Heinkenszand en 's-Gravenpolder hebben een bovenlokaal verzorgend centrum. Zij hebben een verzorgende functie voor zowel de bewoners van de kern zelf als voor inwoners van andere kernen. De gemeentegrenzen geven een redelijke indicatie voor het verzorgingsbereik van het centrum. Een bovenlokaal centrum beschikt over een gemengd, maar minder breed en diep aanbod dan stedelijke centra. Het accent ligt op voeding- en genotmiddelen, frequent benodigde producten en gericht non-food.

#### Ambitie

*De ambitie voor Heinkenszand en 's-Gravenpolder is inzetten op behoud van de bestaande voorzieningen en medewerking verlenen aan initiatieven die de centrumfunctie van deze kernen versterken, zoals de vestiging van een tweede supermarkt. Initiatieven in de kleding, meubel en woninginrichtingbranche met een bovenregionale functie zullen doorverwezen worden naar het kernwinkelgebied Goes.*

## **Hoofdstuk 3**

### **3.1 Beleidskaders**

In dit hoofdstuk wordt het detailhandelsbeleid van de provincie, omschreven in het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018. Ook wordt ingegaan op het regionale beleid wat is vastgelegd in Regiovisie de Bevelanden en komt het gemeentelijk beleid aan bod wat is vastgelegd in de Structuurvisie.

### **3.2 Omgevingsplan Zeeland 2012-2018**

Vanuit zorgvuldig ruimtegebruik, bundeling van functies en versterking van attractieve steden ziet de Provincie (binnenstedelijke) kernwinkelgebieden als primaire vestigingsplaats voor detailhandel. Kernwinkelgebieden vervullen een belangrijke economische functie voor bewoners en toeristen en verdienen bescherming. In kernen zonder kernwinkelgebied is er ruimte voor lokale detailhandel en buiten bestaand bebouwd gebied zijn kleinschalige aan het buitengebied gebonden vormen van detailhandel mogelijk. \*1

Als kernwinkelgebied zijn in het Omgevingsplan aangewezen: Goes, Middelburg, Vlissingen en Terneuzen.

Detailhandel in volumineuze of gevaarlijke goederen en detailhandel bedoeld voor laagfrequente, doelgerichte inkopen (zoals woon- en autobranche, doe-het-zelf, bruin- en witgoed, tuincentra) is toegestaan op de aan de (binnen)stadsrand gesitueerde PDV-locaties.\*1

### **3.3 Regiovisie De Bevelanden, themarapport Werken**

Doel van het themarapport werken is het in beeld brengen van de economische positie van de Bevelanden in brede zin en het aangeven welke kansen er waar liggen voor economische ontwikkelingen binnen de regio.

De stedelijke ontwikkelingszone, met als brandpunt Goes en omgeving, vormt een economisch zwaartepunt in de regio met zo'n 60% van de regionale werkgelegenheid. Belangrijk aandeel in die werkgelegenheid bieden de regionaal verzorgende functies, waaronder ook detailhandel, vrije tijd en toerisme. Inzet van beleid is het uitbouwen van Goes als regionaal stedelijk centrum en voorzieningencentrum voor de Bevelanden.

### **3.4 Structuurvisie gemeente Borsele 2009-2014**

De detailhandelsvoorzieningen in Heinkenszand en 's-Gravenpolder worden - indien mogelijk - verder uitgebreid en versterkt als centra. Hierbij wordt een combinatie gezocht van het recreatief winkelaanbod en boodschappenaanbod voor alledag.

Ovezande is een kern die een centrale functie vervult voor de omliggende kernen op het gebied van boodschappenaanbod in de primaire levensbehoefte. Voor de overige kernen is het beleid erop toegespitst waar mogelijk kleinschalige detailhandel en diensten te stimuleren. De aard en omvang van deze voorzieningen kunnen per kern verschillen (maatwerk). Hierbij wordt gestreefd naar clustering van voorzieningen om deze betaalbaar te houden.

## **Hoofdstuk 4**

In dit hoofdstuk wordt kort ingegaan op de huidige situatie van de detailhandelslocaties. Door de Kamer van Koophandel en advies- en ontwerpbureau BRO is een onderzoek uitgevoerd naar de regionale detailhandel in Zeeland en uit dit onderzoek volgen weerbaarheidsanalyses. Voor de gemeente Borsele zijn weerbaarheidsanalyses opgesteld voor de kernen Heinkenszand, 's-Gravenpolder en 's-Heerenhoek. De conclusies zullen in dit hoofdstuk worden meegenomen. Daarnaast wordt ingegaan op trends en ontwikkelingen binnen de detailhandel.

### **4.1 Algemeen**

Over het algemeen kan gesteld worden dat het voorzieningenniveau per kern terugloopt.

### **4.2 Leegstand**

De terugloop van voorzieningen uit zich ook in de leegstand van panden, met name in winkelgebieden is dit zichtbaar. Leegstand van winkelpanden is een landelijke trend die mede het gevolg is van het verkopen via internet maar het is ook een gevolg van de huidige economische crisis, waardoor consumenten de handen wat meer op de knip houden.

### **4.3 Bestemming**

Uit inventarisatie van het bestemde gebied voor winkelvoorzieningen in de Borselse kernen kan geconcludeerd worden dat er voldoende gronden bestemd zijn voor detailhandel. Initiatieven voor nieuwe winkels kunnen echter gefrustreerd worden omdat deze bestemde gronden ook gebruikt worden voor woondoeleinden. Hierdoor kan een schaarste ontstaan aan ruimte voor detailhandelsactiviteiten. Echter, voor het tegengaan van leegstand van panden biedt een gecombineerde bestemming juist weer mogelijkheden.

### **4.4 Verkeer en parkeren**

Parkeermogelijkheden zijn er voor de bezoekers van de detailhandelszaken in alle kernen, m.u.v. Heinkenszand, voldoende. Het dorp Heinkenszand kent met name in de in de piekmomenten (vrijdag en zaterdag) op het gebied van parkeermogelijkheden zijn beperkingen. Winkelend publiek en winkeliers in de dorpen 's-Gravenpolder en Heinkenszand geven aan dat winkelen in beide dorpen niet altijd even aangenaam is. Met name verkeersbewegingen van motorvoertuigen zijn hiervan de oorzaak.



#### 4.5 Starters

Er komen bij de gemeente regelmatig verzoeken binnen van startende ondernemers die aan huis producten willen verkopen. Vaak gaat het om zeer kleinschalige initiatieven, die zeker in eerste aanleg, financieel onvoldoende draagvlak hebben om een pand in het centrum te betrekken. Vanwege de veranderende (verslechterde) economische situatie is de gemeente bereid om ook aan deze initiatieven medewerking te verlenen. Om op die manier mensen een extra financieel steuntje in de rug te kunnen bieden en anderzijds om startende ondernemers niet direct voor hele hoge kosten te plaatsen. Wanneer initiatieven de vestiging aan huis gaan ontgroeien, zullen zij verwezen worden naar een locatie in een centrumgebied.

Niet aan elk initiatief op elke willekeurige plek in de gemeente zal medewerking verleend kunnen worden. Daar zullen voorwaarden aan verbonden moeten worden. Daarbij zal aansluiting worden gezocht bij de regeling die geldt voor de beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis. In hoofdstuk 8 wordt hier nader op ingegaan.



#### 4.6 Ambulante handel

Op 1 maart 2012 zijn de nieuwe beleidsregels standplaatsvergunningen gemeente Borsele in werking getreden. Voor de volledigheid wordt hier nog even kort ingegaan op de inhoud van deze regels.

Een vaste standplaats is een standplaats die periodiek (wekelijks of voor vastgestelde tijdvakken) op een vastgestelde locatie voor minimaal zes maanden door dezelfde standplaatshouder wordt ingenomen. Vaste standplaatsen bieden de ondernemers de mogelijkheid voor een langere periode verzekerd te zijn van een bepaalde standplaats of meerdere standplaatsen. De vergunning wordt, in het kader van deregulering, conform artikel 1:7 van de APV voor onbepaalde tijd verleend aan de ondernemer.

De standplaatslocaties zijn opgenomen in de lijst met standplaatslocaties. Er wordt per standplaatslocatie een maximum aantal standplaatsvergunningen verleend deze worden per locatie apart benoemd. Iedere standplaatslocatie heeft een dagdeel toegewezen gekregen waarop de standplaatshouders verplicht zijn de standplaats in te nemen. Bij meer dan zes standplaatsen is er sprake van een markt.

Dorp	Locatie	Dagdeel	Max. standplaatsen
Nisse	Dorpsplein	Maandagmorgen	4
Kwadendamme	Sportweg	Maandagmiddag	4
Lewedorp	Zandkreekstraat	Dinsdagmorgen	4
's-Heerenhoek	Deken Holtkampstraat	Dinsdagmiddag	6*
Nieuwdorp	Oranjeplein	Woensdagmorgen	4*
Borssele	Plein	Woensdagmiddag	4
Heinkenszand	Van der Biltplein	Donderdagmorgen	6*
Ovezande	Schutterstraat	Donderdagmiddag	4*
's-Gravenpolder	Burg. Jansenstraat	Vrijdagmorgen	6*

\* Gemeentelijke stroomvoorziening aanwezig. Voor de overige locaties wordt ten aanzien van stroom een oplossing gezocht via particulieren, verenigingsgebouwen of sportkantine.

Per standplaatslocatie kan per assortiment één permanente vergunning worden verleend. Het is niet mogelijk meerdere vergunningen te verlenen voor hetzelfde assortiment per standplaatslocatie. Het College stelt prioriteit aan volgende branchering:

- a. Aardappelen Groent en Fruit (AGF)
- b. Vis
- c. Zuivelproducten
- d. Vlees/kip

Aanleiding voor deze prioritering ligt in het gegeven dat dit gewenste assortimentaanvullingen zijn op het bestaande aanbod van de lokale middenstand. Verwachting is dat de standplaatshouders en de lokale middenstand elkaar hiermee kunnen versterken.

Bevolkingscijfers gemeente Borsele per 1 januari					
Kern	2012	2011	2010	2009	2008
Baarland	618	621	619	621	622
Borssele	1456	1459	1459	1439	1439
Driewegen	574	564	574	567	554
Ellewoutsdijk	385	394	410	415	410
's-Gravenpolder	4664	4624	4556	4517	4480
's-Heer Abtskerke	513	510	520	525	535
's-Heerenhoek	1986	1975	1939	1923	1938
Heinkenszand	5478	5502	5500	5430	5393
Hoedekenskerke	747	741	724	746	726
Kwadendamme	936	954	952	940	946
Lewedorp	1709	1744	1771	1765	1764
Nieuwdorp	1175	1143	1168	1181	1188
Nisse	601	610	607	617	627
Oudelande	686	698	710	708	713
Ovezande	1156	1137	1117	1157	1198
Totaal	22684	22676	22626	22551	22533
	(+8)	(+50)	(+75)	(+18)	(+146)

#### 4.7 Bevolking

De gemeente Borsele heeft een matige bevolkingsgroei. De verwachting is dat de bevolking tot circa 2025 beperkt zal toenemen. Daarna zal een daling in het bevolkingsaantal zichtbaar worden.

We hebben te maken met een groeiend aantal mensen van 65 jaar en ouder. Dit wordt voor het grootste deel veroorzaakt door de babyboomgeneratie: de mensen die geboren zijn tussen 1946 en eind jaren '60. De eerste groep 'babyboomers' heeft in 2011 de 65 jaar bereikt.

Daarnaast is er wel sprake van ontgroening. In de jaren '70 en '80 werden er in heel Nederland minder kinderen geboren. Een ander type ontgroening is dat jongeren wegtrekken voor studie of werk.

De dorpen in de gemeente Borsele laten qua ontwikkeling in bevolkingsaantal wel verschillen zien. Zo blijft Heinkenszand nog redelijk lang groeien en ook Lewedorp en 's-Heerenhoek kunnen rekenen op groei. In de overige kernen daalt het aantal inwoners in mindere mate. In Nieuwdorp en Ovezande echter is de verwachting dat het aantal inwoners sterker zal dalen.

## **4.8 Weerbaarheidsanalyses**

Om het toekomstig gebruik van winkelgebieden in goede banen te leiden is inzicht nodig in de huidige positie waardoor de perspectieven helder kunnen worden geschetst. Voorwaarde is dat een winkelcentrum, binnenstad of ander winkelgebied inzicht heeft in de eigen weerbaarheid ten opzichte van actuele trends en ontwikkelingen. Op basis van deze resultaten neemt Kamer van Koophandel Zuid-West Nederland gerichte initiatieven om allianties te vormen tussen ondernemers en lokale overheid.

Sterke en zwakke punten van winkelgebieden in West-Brabant en Zeeland, veranderingen in het bezoek- en koopgedrag van de consument alsmede ontwikkelingsmogelijkheden voor de detailhandel zijn door advies- en ontwerpbureau BRO in kaart gebracht. In de gemeente Borsele heeft BRO weerbaarheidsanalyses opgesteld voor de centrumgebieden in de kernen Heinkenszand, 's-Gravenpolder en 's-Heerenhoek. Hierna zal per kern kort ingegaan worden op de belangrijkste conclusies uit deze analyse. In hoofdstuk 5 komen vervolgens de sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen aan de orde.

### **4.8.1 Centrum Heinkenszand**

Op een schaal van 1-5 krijgt het centrum van Heinkenszand het weerbaarheidscijfer: 4.

Met een moderne Em-Té supermarkt en enkele speciaalzaken heeft het centrum een goede boodschappenfunctie. Door de centrale ligging ten opzichte van omringende kleinere kernen, het relatief sterke niet-dagelijks aanbod, clustering van horeca en aantrekkelijk verblijfsklimaat is er sprake van een goede uitgangspositie. Bij de komst van een tweede supermarkt wordt de positie alleen maar sterker, mits de supermarkten complementair zijn. Door de verspreide bewinkeling en concurrentie met Goes is het niet ondenkbaar dat het aanbod niet-dagelijkse artikelen zal krimpen.

### **4.8.2 Centrum 's-Gravenpolder**

Het centrum van 's-Gravenpolder heeft als cijfer gekregen weerbaarheid: 3.

De centrale ligging van winkels aan een doorgaande weg en een redelijke uitstraling van het aanbod zorgen in combinatie met voldoende draagvlak voor een redelijke uitgangspositie van de detailhandel. Het centrum heeft echter weinig uitstraling en andere trekkers ontbreken. Door de ligging nabij Goes is het mogelijk dat het aantal winkels niet-dagelijkse artikelen zal krimpen.

### **4.8.3 Centrum 's-Heerenhoek**

Weerbaarheid: 2

Uitgangspunt van het detailhandelsaanbod is matig vanwege de solitair gelegen en beperkte omvang van de supermarkt, afwezigheid van trekkers en het zeer beperkte draagvlak. Behoud van basisvoorzienig op termijn is gewenst. Pluspunt is het partycentrum in het dorp tegenover de supermarkt.

#### 4.9 Trends en ontwikkelingen

- De bestedingen via internet stijgen. Maar internet is niet alleen een middel om te kopen, het wordt ook gebruikt om te oriënteren. En vaak vindt de aankoop dan alsnog plaats in de winkel (offline). Maar andersom komt ook voor: eerst in de winkel oriënteren, en vervolgens online bestellen. Voor de aanschaf van producten en diensten vindt in 47% van de gevallen oriëntatie via het internet plaats. Uiteindelijk wordt 31% van de aankopen via internet gedaan. De meerderheid (64%) van de aankopen vindt plaats in de fysieke winkel.
- Landelijk is tussen 2005 en 2012 het totaal aantal winkels gedaald met 5%. De afname deed zich vooral voor in de kleinere woonplaatsen. In de woonplaatsen met minder dan 10.000 inwoners daalde het aantal winkels met ongeveer 10%.
- De consument stelt veranderende eisen, mentaliteitsgroepen bepalen het koopgedrag met als consequentie dat de detailhandel een sterkere flexibiliteit laat zien in ruimtelijke verschijningsvorm en in assortiment.
- De wijze waarop de consument vrije tijd invult wordt bepaald door de eigen identiteit met als gevolg dat leisure ontwikkelingen sterk in opkomst zijn.
- Verruimde winkelopenstelling leidt tot verschuivingen in koopgedrag met als consequentie dat op alle verzorgingsniveaus hierop ingespeeld dient te worden.
- Door een grotere mobiliteit is het referentiekader van consumenten groter. Aanbodkwaliteit, keuzemogelijkheid, prijsstelling en interne en externe verschijningsvorm (omgevingskwaliteit) worden als gevolg hiervan belangrijker. Hierdoor neemt de concurrentie tussen winkelgebieden toe.
- Bestedingen doen de consumenten nog steeds dicht bij huis. Voor de dagelijkse sector geldt dat aanbod (mits het voldoet aan het verwachtingsbeeld van de klant in kwaliteit en kwantiteit) in de kern perspectief heeft.
- Schaalvergroting in supermarktaanbod, drogisterijen, opticiens en themagericht aanbod (o.a. DHZ, sport, bruin- witgoed). Opschaling van het reguliere supermarktaanbod leidt al tot het wegvallen van het laagste verzorgingselement, namelijk de zelfbedieningszaak of kleine supermarkt.
- Integratie van detailhandel met dienstverlening, horeca, vermaak en vrijetijdsconcepten. Dit biedt kansen om het onderscheidende vermogen van winkelconcentraties te vergroten.
- Branchevervaging of -vervreemding doet zich voor in diverse branches. Supermarkten verkopen ook niet - dagelijkse artikelen zoals Non Food. In deze ontwikkeling kunnen ook Doe het zelfzaken als voorbeeld aangehaald worden die audio apparatuur verkopen. Drogisterijen en grootschalige perifere detailhandel bieden een breed assortiment. De branchevreemde aanbieders zijn concurrenten voor de vakhandel.
- Afkalving voorzieningenniveau in de kleine kernen is een reëel gevaar. In de regio zijn diverse initiatieven zichtbaar gericht op het behoud van basisvoorzieningen.

## Hoofdstuk 5

### 5.1 Sterkte/Zwakte analyse

Op basis van de huidige stand van zaken, de weerbaarheidsanalyses door de Kamer van Koophandel en een beschrijving van de trends en ontwikkelingen kunnen de volgende sterkten en zwakten, kansen en bedreigingen worden geformuleerd.

#### Sterk

- Het dorp Heinkenszand en in mindere mate 's-Gravenpolder dienen als bovenlokaal verzorgingscentrum voor de gemeente Borsele.
- Het dorp Heinkenszand heeft een vrij compleet aanbod, goede branchemix en een sterk boodschappenaanbod.
- De winkels in 's-Gravenpolder zijn redelijk geconcentreerd.
- In 's-Heerenhoek is sprake van relatief veel horeca en redelijk geconcentreerd.
- Steeds sterker wordende recreatieve en toeristische functie van de gem. Borsele.

#### Zwak

- In Heinkenszand, 's-Gravenpolder en 's-Heerenhoek is sprake van veel leegstand (met name m2 wvo).
- In Heinkenszand en 's-Gravenpolder is er relatief weinig horeca.
- Beperkte parkeermogelijkheden in Heinkenszand op piekmomenten vrijdag/zaterdag.
- Winkelend publiek en winkeliers in de dorpen 's-Gravenpolder en Heinkenszand geven aan dat winkelen in beide dorpen niet altijd even aangenaam is vooral de verkeersbewegingen zijn hiervan de oorzaak.
- In 's-Gravenpolder is een beperkt niet-dagelijks aanbod.
- Sluipverkeer in de kernen Ovezande en 's-Heerenhoek.
- De winkelstraat in 's-Heerenhoek ligt verscholen achter de dijk.
- De supermarkt in 's-Heerenhoek heeft geen relatie met de winkels.
- Versnippering van detailhandelsfuncties over de kleinste kernen.

#### Kansen

- Verruimde winkelopenstelling leidt tot verschuivingen in koopgedrag met als consequentie dat op alle verzorgingsniveaus hierop ingespeeld kan worden.
- Bestedingen doen de consumenten nog steeds en in toenemende mate dicht bij huis. Voor de dagelijkse boodschap geldt dat aanbod (mits het voldoet aan het kwalitatieve verwachtingsbeeld) in de kern perspectief heeft.
- Functiemenging: integratie van detailhandel met dienstverlening, horeca, vermaak en vrijetijdsconcepten biedt zowel binnen de grotere als de kleine kernen kansen om het onderscheidende vermogen van winkelconcentraties te vergroten. Hierbij moet bijvoorbeeld gedacht worden aan de combinaties kapperszaak met een drogisterij of een dagattractie in combinatie met een winkel. Bij dit alles is wel van belang dat de benodigde schaal voor de voorziening en het daarvoor vereiste klantenpotentieel op elkaar moet zijn afgestemd. In de kleine dorpen blijft dit moeilijk.



(Vervolg Kansen)

- Combinaties met andere functies binnen een exploitatie kunnen bijdragen aan het behoud van voorzieningen in de kleine kernen.
- Verkoop via internet.
- Vergrijzing: ouderen winkelen graag dichtbij huis.

Bedreigingen

- Terugloop van detailhandelsvoorzieningen in de kleine kernen.
- Door een grotere mobiliteit is het referentiekader van consumenten groter. Aanbodkwaliteit, keuzemogelijkheid, prijsstelling en interne en externe verschijningsvorm (omgevingskwaliteit) worden als gevolg hiervan belangrijker. Hierdoor neemt de concurrentie tussen winkelgebieden toe.
- Schaalvergroting in supermarktaanbod, drogisterijen, opticiens en themagericht aanbod (o.a. DHZ, sport, bruin- witgoed). Opschaling van het reguliere supermarktaanbod leidt al tot het wegvallen van het laagste verzorgingselement, namelijk de zelfbedieningszaak of kleine supermarkt.
- Brancheervaging of vervreemding doet zich voor in diverse branches. Supermarkten verkopen ook niet-dagelijkse artikelen. Drogisterijen en grootschalige perifere detailhandel bieden een breed assortiment. De branchevreemde aanbieders zijn concurrenten voor de vakhandel.
- Ongewenste groei van detailhandel in het buitengebied of vanuit privé adressen.
- Verkoop via internet.
- Terugloop frequentie openbaar vervoer.
- Geringe groei van het inwoneraantal.
- Concurrentie van binnenstedelijke winkelgebieden.
- Positie van de zelfstandige ondernemer staat onder druk: vergrijzing ondernemersbestand, gebrek aan opvolging en toename concurrentie andere winkelgebied.

## Hoofdstuk 6

### 6.1 Formuleren van een visie

#### *Ruimtelijke concentratie*

De gemeente Borsele moet streven naar een aanbod dat bestaat uit individueel goed functionerende winkelgebieden die samen een compleet, gevarieerd en eigentijds aanbod bieden op aanvaardbare afstand van de woongebieden.

Nieuwe ontwikkelingen dienen bij voorkeur binnen de daarvoor aangewezen gebieden plaats te vinden zoals de centrumbestemmingen in Heinkenszand en 's-Gravenpolder. Concentratie van aanbieders leidt namelijk tot meerwaarde voor de betreffende bedrijven. Een ander belangrijk speerpunt dat meerwaarde levert is uiteraard de omgeving en de aantrekkelijkheid van het centrum op zich. Clustering resulteert in meer bezoekers door combinatiebezoek en een bredere bekendheid van de winkels en/of andere voorzieningen en daarmee ook in draagvlak voor verbreding en verdieping van het totale assortiment. Daarnaast draagt concentratie bij aan het beperken van het aantal verkeersbewegingen.

Er zijn echter initiatieven die qua aard en schaal niet direct in aanmerking komen voor het betrekken van een winkelpand. Deze initiatieven kunnen echter een aanvulling zijn op het huidige voorzieningenaanbod. Ook kan er sprake zijn van startende ondernemers die een steuntje in de rug nodig hebben. Voor dergelijke initiatieven is het wenselijk om hier binnen de bestemmingsplannen mogelijkheden voor te bieden. Aansluiting kan worden gezocht bij de regeling die geldt voor 'beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis' tot 40 m<sup>2</sup>.

Tevens is het wenselijk om, in de kernen die geen winkelconcentraties hebben, in de bestemmingsplannen een vrijstellingsmogelijkheid op te nemen die een detailhandelslocatie op eenvoudige wijze mogelijk maken. Mocht een initiatiefnemer in een dergelijke kern niet in het bezit zijn van een locatie met de bestemming detailhandel dan kan er planologisch op eenvoudige wijze medewerking verleend worden aan het initiatief mits dit niet te veel ruimtelijke bezwaren oplevert. Momenteel wordt dit in de actualisering van de bestemmingsplannen al gedaan.

Voor de leefbaarheid van kleine kernen is instandhouding van de detailhandelsfunctie belangrijk. Combinaties met andere functies binnen één exploitatie/ bedrijf kunnen hieraan bijdragen. Wanneer dit niet mogelijk is kan het een mogelijkheid zijn de detailhandelsfunctie in enkele kernen op te geven ten gunste van een volwaardige winkelconcentratie in een centraal gelegen kern.

#### *Ruimte bieden voor schaalvergroting/ uitbreiding*

Schaalvergroting van een bestaande winkel moet binnen de huidige concentratiegebieden voldoende ruimte krijgen. Uitbreidingsplannen moeten bestemmingsplanmatig eenvoudig in te vullen zijn middels een vrijstellingsbevoegdheid waardoor een ondernemer op eenvoudige en snelle wijze medewerking krijgt vanuit de lokale overheid voor haar plannen.

### *Grootschalig aanbod*

Grootschalige aanbieders in de detailhandel die ook de schaal van Heinkenszand en 's-Gravenpolder te boven gaan brengen door aard en omvang specifieke vestigingseisen met zich mee. Het beleid zal erop gericht moeten zijn om dergelijke initiatieven gezien het verzorgingsgebied binnenstedelijk te accommoderen en door te verwijzen naar de gemeente Goes. Er wordt echter wel het motto aangehouden liever in de regio dan daarbuiten. Er worden dan wel de eisen aangehouden zoals geformuleerd in de Regionale Detailhandelsvisie Midden en Noord Zeeland.

### *Altijd inzetten op structuurversterkende oplossingen.*

Tussen de winkelcentra bestaan grote verschillen. Ook in economisch perspectief. In het streven naar optimalisatie zal ondanks de soms problematische politieke, organisatorische en financiële haalbaarheid altijd moeten worden ingezet op structuurversterkende oplossingen.

### *Woningbouw*

Realisatie van nieuwe woonwijken in de kernen geeft een impuls aan de lokale detailhandel. Uiteraard is het bij ontwikkelingsplanologie goed om hier als gemeente bij stil te staan. De vijf Bevelandse gemeenten hebben besloten om teneinde de kwaliteit van de dienstverlening aan de inwoners van de regio te vergroten, waar mogelijk en zinvol gezamenlijk op te trekken. Deze vorm van samenwerking heeft o.a. betrekking op woningbouw. De samenwerking en het daarbij behorende beleid en strategie zijn vastgelegd in de Regiovisie één de Bevelanden. Voor wat betreft het wonen in de Bevelanden willen de gemeenten hun inwoners een gevarieerd aanbod aan woningen in een aantal gevarieerde woonmilieus bieden. Zij zien dit trouwens ook als randvoorwaarde om hun positie als economisch centrum van Zeeland te blijven garanderen.

Uit de visie komt naar voren dat de dorpen Heinkenszand en 's-Gravenpolder zich in ruimere mate mogen ontwikkelen dan de andere dorpen, dit in verband met de ligging in de stedelijke ontwikkelingszone Goes. Dit vloeit mede voort uit provinciaal beleid. Het houdt echter niet in dat in de overige dorpen geen ontwikkelingen mogelijk zijn.

## Hoofdstuk 7

### 7.1 Conclusies en aanbevelingen

Binnen de gemeente Borsele kan men spreken over zes vormen van detailhandel: detailhandel in een bovenlokaal verzorgingsgebied, detailhandel in een lokaal verzorgingsgebied, detailhandel in de overige kernen, ambulante handel, detailhandel op bedrijventerreinen en overige detailhandel waaronder boerderijverkoop, internetverkoop en beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis. Apart wordt nog even stilgestaan bij de leegstand van winkelpanden.

Per onderwerp zullen aanbevelingen gedaan worden voor het te voeren beleid.

Voor de periode 2013-2020 zal beleidsmatig ingezet worden op de aanbevelingen die per genoemd onderwerp worden geformuleerd. Er wordt aansluiting gezocht bij het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018, de regiovisie De Bevelanden en de structuurvisie van de gemeente Borsele. De aanbevelingen zullen waarnodig en mogelijk als input dienen voor nieuwe en te actualiseren bestemmingsplannen.

### 7.2 Bovenlokaal verzorgingsgebied (Heinkenszand- 's-Gravenpolder)

De dorpen Heinkenszand en 's-Gravenpolder worden in deze visie aangeduid als bovenlokaal verzorgend centrum voor de gemeente Borsele. Ze worden gepositioneerd als centra met combinatie van recreatief winkelaanbod en boodschappenaanbod.

Concentratie van aanbod in een compact, aantrekkelijk centrum is een belangrijke voorwaarde voor voldoende toekomstperspectief op dit niveau. Ook moet worden voorzien in randvoorwaarden zoals bereikbaarheid, een aangenaam winkelklimaat en voldoende parkeergelegenheid.

#### Overige aanbevelingen

- Doelstelling voor deze dorpen is het behouden en versterken van het winkelaanbod en andere voorzieningen. Beleid zal er op gericht moeten zijn om ruimtelijk voldoende gelegenheid te bieden voor nieuwvestiging en schaalvergroting/ uitbreiding van bestaande voorzieningen middels de vrijstellingsmogelijkheden in de bestemmingsplannen te vereenvoudigen.
- De centrumgebieden van Heinkenszand en 's-Gravenpolder verschuiven momenteel. Clustering rondom de hoofdvoorziening supermarkt wordt zichtbaar. In de ruimtelijke plannen of inrichting zal hier rekening mee gehouden moeten worden.
- De vestiging van een tweede supermarkt kan in deze kernen een versterkende werking op het centrumgebied hebben. Beleid zal erop gericht zijn om deze ontwikkeling te stimuleren.
- Voldoende parkeervoorzieningen in de dorpen is een belangrijke voorwaarde voor de detailhandel. Voor de dorpen Heinkenszand en 's-Gravenpolder is het van belang om ook voor de toekomst voldoende parkeergelegenheid te waarborgen.
- De huidige verkeerssituatie in beide dorpen wordt door het winkelend publiek en winkeliers niet als prettig ervaren. Met name het vele gemotoriseerd verkeer door de hoofdstraten wordt als hinderlijk ervaren. Het verbeteren van deze situaties is een randvoorwaarde voor de aantrekkelijkheid van de centra.
- (Ver)plaatsing van ABC- detailhandel (auto, boten, caravans, DHZ) naar bedrijventerreinen is wenselijk gezien de aard van de activiteiten, de verkeersaantrekkende werking en de belasting op de dorpskern.

### 7.2.1 Supermarkten *Visie vastgesteld m.u.v. dit punt: discussie wordt naar toekomst verschoven*

De gemeente Borsele staat positief tegenover de vestiging van een tweede supermarkt in de kernen Heinkenszand en 's-Gravenpolder. Wel is zij van mening dat deze 2<sup>e</sup> supermarkt op de 'juiste locatie', ruimtelijk-functioneel gezien, moet worden gesitueerd.

Of een bepaalde vestigingslocatie voor de 2<sup>e</sup> supermarkt ruimtelijk-functioneel goed/gewenst is, wordt bepaald door een samenspel van diverse factoren, waarbij de ene factor zwaarder weegt dan de andere:

- Zo moet een 2<sup>e</sup> supermarkt bijdragen aan de winkelstructuur van genoemde kernen. Dit houdt in dat de supermarkt in de directe nabijheid van het bestaande winkelaanbod moet worden gesitueerd. Alleen als de afstand kort is, brengt het supermarktpubliek een bezoek aan andere (speciaal)winkels en profiteert het totale winkelbestand van de uitbreiding van het supermarktaanbod. Om deze reden acht de gemeente de realisatie van een zogenaamde weidewinkel nadrukkelijk ongewenst. Bij de vestiging van een supermarkt aan de rand van het dorp, los van het bestaande winkelaanbod, is de meerwaarde voor de detailhandel veel meer beperkt.
- De tweede supermarkt moet worden gesitueerd op een locatie die goed bereikbaar en goed te ontsluiten is. Extra verkeersbewegingen door straten/buurtten die zich niet lenen voor grote verkeersstromen moet worden voorkomen.
- De beoogde vestigingslocatie van de 2<sup>e</sup> supermarkt dient fysiek voldoende ruimte te bieden. Niet alleen qua benodigde m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak, maar ook bijbehorende parkeergelegenheid. De supermarkt moet op 'eigen' terrein voldoen aan de parkeerbehoefte. Afbreuk van de parkeerdruk op openbaar gebied is ongewenst.
- Daarnaast is een supermarkt vanwege zijn maat/schaal en ruimtelijke uitstraling niet overal op zijn plaats. Een goede inpassing middenin een kleinschalig dorpslint ligt bijvoorbeeld lastig. De beoogde locatie dient zich ruimtelijk te lenen voor een goede (visuele) inpassing van een supermarktpand. Afbreuk van historische waardevolle structuren en straat- en bebouwingsbeelden moet worden voorkomen.

### 7.3 Lokaal verzorgingsgebied (Ovezande)

Lokale verzorgingsgebieden worden gepositioneerd als centra voor dagelijkse boodschappen. Het voorzieningenaanbod is beperkt van omvang en de nadruk ligt op de boodschappenfunctie. Op lokaal niveau is plaats voor een supermarkt van beperkte omvang ( $\pm 1.000 \text{ m}^2$ ) en enig ondersteunend aanbod (versspeciaalzaken, drogist en mogelijk enkele andere branches). Het behoud van voorzieningen in de dorpen is belangrijk voor de leefbaarheid van deze kernen.

Voor de meeste kernen in de gemeente Borsele is het draagvlak te klein voor een volwaardige winkelconcentratie, deze zullen in paragraaf 7.4 behandeld worden.

Het dorp Ovezande heeft, gezien de groei van het woningaanbod die voornamelijk bedoeld is voor de natuurlijke groei van het dorp middels het Masterplan Ovezande, woningbouwplan Plataanweg en de functie voor het omliggende gebied, echter de potentie om een volwaardig winkelaanbod te behouden in de dagelijkse voorzieningen.

Ovezande ligt centraal tussen de overige kernen in. Hierdoor kan aan inwoners van omliggende dorpen binnen acceptabele afstand een dagelijks winkelaanbod worden geboden. Er zal bekeken moeten worden of de kern Ovezande over voldoende parkeermogelijkheden beschikt.

### Algemeen

Uitvoering van de aanbevelingen voor bovenlokale en lokale verzorgingscentra houdt in dat nieuwe initiatieven voor detailhandel gestimuleerd worden zich te vestigen in de kernen Heinkenszand, 's-Gravenpolder (dagelijkse boodschappen & recreatief) en Ovezande (dagelijkse boodschappen). Het beleid voor deze dorpen moet er op gericht zijn om ruimtelijk voldoende gelegenheid te bieden voor nieuwvestiging en schaalvergroting/uitbreiding van bestaande voorzieningen.

#### **7.4 Overige kernen**

In veel kernen in de gemeente Borsele is het draagvlak te klein voor basisvoorzieningen. Aan te bevelen voor deze kernen is om in samenwerking met ondernemers, R&B wonen en de gemeente, waar mogelijk alternatieven te bekijken. Op deze wijze kunnen de kernen mogelijk in aanmerking komen voor een detailhandelsconcept waarbij detailhandelsaanbod wordt gecombineerd met andere publieksgerichte voorzieningen, zoals zorgvoorzieningen of appartementen.

In de kernen 's-Heerenhoek, Borssele, Kwadendamme, Lewedorp en Nieuwdorp zijn momenteel nog supermarkten aanwezig. Wellicht dat de huidige ondernemers mogelijkheden zien in omschreven initiatieven en dat zij betrokken kunnen worden in een dergelijk project. Per situatie dient te worden nagegaan welke kansen er zijn op dit vlak. Subsidiëren van commerciële detailhandelsvoorziening behoort echter niet tot de mogelijkheden.

In de kernen waar sinds enkele jaren geen of beperkt voorzieningen aanwezig zijn zoals o.a. Oudelande, Baarland en 's-Heer Abtskerke zal het haast onmogelijk blijken om de detailhandelsfunctie terug te doen keren. Mocht een initiatiefnemer toch in een van deze dorpen willen starten dan biedt de omgevingsvergunning "beroep aan huis" daartoe mogelijkheden, wanneer men geen groter bedrijfsvloeroppervlak hanteert dan 40m<sup>2</sup> met dien verstande dat bedoeld gebruik geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt. Initiatieven met een grotere omvang zullen in eerste instantie geadviseerd worden vestigingsmogelijkheden in Heinkenszand, 's-Gravenpolder en Ovezande te onderzoeken.

#### **7.5 Ambulante handel**

Per 1 maart 2012 zijn de nieuwe beleidsregels voor standplaatsvergunningen in werking getreden. Deze beleidsregels bepalen onder meer het aantal standplaatsvergunningen voor de verschillende kernen en het toegestane assortiment. Er zijn tot op heden geen redenen dit beleid op korte termijn te herzien.



## 7.6 Detailhandel op bedrijventerreinen

Op de bedrijventerreinen in de gemeente Borsele is detailhandel niet toegestaan, met uitzondering van:

1. Auto- garagebedrijven.
2. Boten verkoop
3. Caravancentra
4. Doe het Zelf zaken
5. Tuincentra
6. Keukencentra

Voor vestiging van dergelijke activiteiten op bedrijventerreinen is afstemming met de regiogemeenten gewenst.

Bedrijven die zich vestigen op een bedrijventerrein hebben soms naast de hoofdactiviteit een detailhandelsactiviteit van ondergeschikte betekenis. Op basis van de hoofdactiviteit is vestiging in een centrumgebied vanuit ruimtelijke en milieutechnische afwegingen niet gewenst. De detailhandelsactiviteit, als ondergeschikt gedeelte van de hoofdactiviteit, van het bedrijf op het bedrijventerrein is wel toegestaan. Hierbij moet wel worden opgemerkt dat het inrichten van een volwaardige winkelruimte per definitie is verboden.

## 7.7 Boerderij verkoop

In de regio is het behoud van agrarische activiteiten op het platteland uit oogpunt van werkgelegenheid een belangrijk element. Naast reguliere bedrijfsvoering dienen alternatieven, zoals verkoop van eigen agrarische producten mogelijk te zijn. De NED procedure biedt hiervoor mogelijkheden. Uitgangspunt is dat de boerderijverkoop geen verstorend effect mag hebben op de detailhandelsstructuur. Het inrichten van een winkel t.b.v. reguliere detailhandel is op percelen zonder de bestemming detailhandel niet toegestaan.

## 7.8 Beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis

Detailhandelsverkoop vanuit privé adressen is in beginsel niet toegestaan. Voor de verkoop vanuit huis kan in alle kernen de omgevingsvergunning “beroep aan huis” met een maximum vloeroppervlakte van 40m<sup>2</sup> worden verleend met dien verstande dat bedoeld gebruik geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt.



### 7.9 Internetverkoop

Internetverkoop wordt geschaard onder de detailhandel. Voor de verkoop vanuit huis via het internet kan een omgevingsvergunning “beroep aan huis” met een maximum bedrijfsvloeroppervlakte van 40m<sup>2</sup> worden verleend met dien verstande dat bedoeld gebruik geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt.

De opslag van producten die via het internet worden aangeboden is in principe toegestaan op bedrijfsterreinen. Echter, distributie van die producten of levering vanaf de bedrijfsterreinlocatie aan klanten mag echter niet plaatsvinden. Dat wordt dan namelijk gezien als detailhandel en zoals eerder is vermeld mag detailhandel niet plaatsvinden op bedrijfsterreinen.

### 7.10 Leegstand

De toenemende leegstand van winkelpanden is een punt van zorg. Bij actualisering van bestemmingsplannen zal moeten worden bezien wat er eventueel met de bestemming moet gebeuren. Gecombineerde bestemmingen, zodat ook wonen of maatschappelijke doeleinden in deze panden mogelijk is, kan een oplossing voor leegstand bieden.

Het is aan te bevelen om gesprekken tussen gemeente, detaillisten en eigenaren van betreffende panden te voeren om te bezien wat oorzaken en mogelijke oplossingen kunnen zijn. Maar er zal in dit vraagstuk geen dwingende of financiële rol voor de gemeente zijn weggelegd.



## Bronvermelding

- Omgevingsplan Zeeland 2012 -2018
- Regiovisie De Bevelanden, themarapport de Bevelanden werkt! RBOI 2004
- Structuurvisie gemeente Borsele 2009 – 2014
- Beleidsregels standplaatsvergunningen gemeente Borsele 2012
- [www.borsele.nl](http://www.borsele.nl)
- [www.hbd.nl](http://www.hbd.nl) (Hoofdbedrijfschap Detailhandel)
- Weerbaarheidsanalyses BRO (i.o.v. de Kamer van Koophandel)