

## Visie commerciële functies centrumgebied Sas van Gent

### 1. INLEIDING-VRAAGSTELLING

#### 1.1 Inleiding

Centrumgebieden zijn volop in ontwikkeling. Dat geldt ook/zeker voor de kern Sas van Gent, waar enerzijds het winkel en horeca aanbod in de afgelopen jaren af is genomen, terwijl anderzijds de twee grotere supermarkten Lidl en Albert Heijn zijn uitgebreid en verplaatst naar Sasse Poort om beter te kunnen inspelen op de wensen van de consumenten.

Het centrum van Sas van Gent (3.534 inwoners, 1-1-2023) heeft een transformatie doorgemaakt van een breed kooptouristisch centrum voor met name de Belgische bezoeker naar een vooral boodschappengebied voor de eigen inwoners, omliggende kernen en voor Belgische kooptouristen. Dit heeft geleid tot een sterke terugloop van het aantal winkels en horeca vestigingen en veel leegstand.

Recent zijn bovendien de twee grotere supermarkten, die de basis voor het boodschappengebied vormen, verhuisd naar Sasse Poort. De Albert Heijn en Lidl lagen verspreid in de oude kern, waren niet optimaal bereikbaar en hadden gebrekkige parkeergelegenheid. In Sasse Poort liggen beide (uitgebreide) supermarkten naast elkaar, zijn ze goed bereikbaar en met ruim parkeren.

Door deze verplaatsing dient zich de volgende transformatie aan voor het centrumgebied van Sas van Gent.

#### 1.2 Vraagstelling

Deze transformaties maken een nieuwe, adequate centrumstructuur noodzakelijk, die past bij de nieuwe functie van het centrumgebied en bij de daarbij passende omvang van het aanbod aan commerciële centrumfuncties (o.a. winkels en horeca). Het is vervolgens gewenst/noodzakelijk om deze nieuwe centrumstructuur planologisch te borgen, door het bestemmingsplan aan te passen, ten aanzien van de locaties waar detailhandel en horeca zich kunnen blijven ontwikkelen en zich ook op termijn kunnen vestigen.

Om te komen tot een, adequate centrumstructuur voor Sas van Gent zijn de volgende vragen aan de orde:

Voor het centrum van Sas van Gent zijn daarom de volgende vragen aan de orde:

1. Wat is de te verwachten toekomstige functie en omvang van de commerciële centrumfuncties in Sas van Gent in het algemeen en het centrumgebied in het bijzonder?
2. Wat is de daarbij passende ruimtelijke-functionele structuur, waarbinnen centrumfuncties (winkels, horeca, ambacht en andere bedrijvigheid) zich in Sas van Gent optimaal kunnen ontwikkelen?
3. Hoe kan deze ruimtelijk-functionele structuur worden vertaald in functionele beleidsregels voor het functioneel gebruik op pandniveau (welke functie, waar, onder welke randvoorwaarden), die de basis vormt voor het aanpassen van het bestemmingsplan, waarbij detailhandels en horeca bestemmingen kunnen worden gesaneerd, zonder dat hierbij planschade aan de orde is.

#### 1.3 Aanpak

Om deze vragen te worden in het navolgende de volgende analyses uitgevoerd en uitwerkingen gemaakt.

- a. Een analyse van de huidige omvang, samenstelling en locatie van centrumfuncties in het algemeen en detailhandel en horeca in het bijzonder.
- b. Een analyse van de plancapaciteit voor centrumfuncties in het algemeen en detailhandel en horeca in het bijzonder.
- c. Op basis van een trendanalyse van de ontwikkeling van het aanbod aan centrumfuncties (waaronder winkels en horeca) in Sas van Gent en in benchmarks van vergelijkbare kernen/centrumgebieden en een analyse van het draagvlak voor met name winkelvoorzieningen wordt een prognose opgesteld van de toekomstige behoefte aan centrumfuncties in het algemeen en detailhandel en horeca in het bijzonder.
- d. Dit wordt geconfronteerd met de aanwezige plancapaciteit, waardoor inzicht ontstaat in het kwantitatieve overschot aan plancapaciteit.
- e. Op basis van de toekomstige functie/het gewenste profiel van het centrum van Sas van Gent, de huidige vestigingslocatie van de aanwezige centrumfuncties, de ontwikkeling Sasse Poort (met de verplaatste Albert Heijn en Lidl) de prognose van de toekomstige behoefte aan centrumfuncties in het algemeen en detailhandel en horeca in het bijzonder en een analyse van de ruimtelijke kenmerken en kwaliteiten van het centrumgebied, wordt een realistische visie op de omvang en

gewenste nieuwe ruimtelijke-functionele structuur van de detailhandel in Sas van Gent opgesteld. Door deze visie te confronteren met de inventarisatie van de plancapaciteit detailhandel (en het gebruik daarvan) wordt duidelijk waar plancapaciteit detailhandel in de toekomst nog gewenst is (ook als er geen winkels of horeca meer is gevestigd) en waar niet.

- f. Op basis van het voorgaande worden vervolgens functionele beleidsregels geformuleerd die de gewenste ruimtelijk functionele visie ondersteunen. De visie (beleidsbasis) en uitwerking in beleidsregels vormen een toetsingskader voor nieuwe initiatieven en de basis voor het aanpassen van het bestemmingsplan.

## 2. HUIDIGE SITUATIE

### 2.1 Omvang aanbod commerciële functies

Sas van Gent kent 46 vestigingen van centrumfuncties/commerciële publieksgerichte functies (detailhandel, horeca en ambacht), met een totale omvang van bijna 8.400 m<sup>2</sup> wvo. Het grootste deel van de vestigingen en winkelvloeroppervlak is in het de binnenstad/het centrumgebied gevestigd. Ook alle leegstand is in het centrumgebied geconcentreerd.

Tabel 2.1: samenstelling en locatie aanbod commerciële publieksgerichte functies Sas van gent (Locatus, augustus 2023)

aug-23	Sas Van Gent					
	verkooppunten			m <sup>2</sup> wvo		
	binnenstad	overig kern	Totaal kern	binnenstad	overig kern	Totaal kern
Totaal actieve vestigingen	41	5	46	4.846	3.535	8.381
	89%	11%	100%	58%	42%	100%
	binnenstad incl. Sasse Poort	overig kern	Totaal kern	binnenstad incl. Sasse Poort	overig kern	Totaal kern
	43	3	46	7.946	435	8.381
	93%	7%	100%	95%	5%	100%
<b>detailhandel</b>	binnenstad	overig kern	Totaal kern	binnenstad	overig kern	Totaal kern
dagelijkse goederen	9	2	11	1.174	3.100	4.274
niet-dagelijkse goederen	13	0	13	1.792	0	1.792
<b>Totaal detailhandel</b>	<b>22</b>	<b>2</b>	<b>24</b>	<b>2.966</b>	<b>3.100</b>	<b>6.066</b>
	binnenstad incl. Sasse Poort	overig kern	1300%	binnenstad incl. Sasse Poort	overig kern	Totaal kern
dagelijkse goederen	9	2	11	4.274	0	4.274
niet-dagelijkse goederen	13	0	13	1.792	0	1.792
<b>Totaal detailhandel</b>	<b>22</b>	<b>2</b>	<b>24</b>	<b>6.066</b>	<b>0</b>	<b>6.066</b>
	centrum	overig kern	Totaal kern	centrum	overig kern	Totaal kern
<b>Totaal Horeca</b>	<b>14</b>	<b>3</b>	<b>17</b>	<b>1.680</b>	<b>435</b>	<b>2.115</b>
	82%	18%	100%	79%	21%	100%
<b>65.260-Ambacht</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	200	0	200

	100%	0%	100%	100%	0%	100%
<b>00.000-Leegstand</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>7</b>	<b>1.047</b>	<b>0</b>	<b>1.047</b>
% leegstand	100%	0%	100%	100%	0%	100%

### 2.1.1 Detailhandel

Het winkelaanbod in Sas van Gent is gevestigd in de binnenstad/ het ruimte centrumgebied, wat recent is uitgebreid met de Sasse Poort, waar de twee supermarkten (Albert Heijn en Lidl) naar toe zijn verplaatst. Het winkelaanbod bestaat uit 24 vestigingen met in totaal ruim 6.000 m<sup>2</sup> wvo. Het grootste deel van het winkelvloeroppervlak betreft dagelijkse goederen. Sas van Gent is vooral een boodschappen-gebied. Het winkelaanbod in dagelijkse goederen is vrij compleet.

Het winkelaanbod in niet-dagelijkse goederen is met 13 vestigingen ook vrij uitgebreid.

Tabel 2.2: samenstelling en locatie aanbod detailhandel Sas van Gent (Locatus, augustus 2023)

aug-23	Sas Van Gent					
	verkooppunten			m <sup>2</sup> wvo		
11.010-Levensmiddelen	7	2	9	987	3.100	4.087
11.020-Persoonlijke Verzorging	2	0	2	187	0	187
<b>Totaal dagelijkse goederen</b>	<b>9</b>	<b>2</b>	<b>11</b>	<b>1.174</b>	<b>3.100</b>	<b>4.274</b>
22.040-Kleding & Mode	4	0	4	667	0	667
22.050-Schoenen & Lederwaren	0	0	0	0	0	0
22.060-Juwelier & Optiek	1	0	1	25	0	25
22.070-Huishoudelijke- & Luxe Ar	1	0	1	40	0	40
35.100-Sport & Spel	1	0	1	35	0	35
35.110-Hobby	0	0	0	0	0	0
35.120-Media	1	0	1	60	0	60
37.130-Plant & Dier	0	0	0	0	0	0
37.160-Auto & Fiets	1	0	1	45	0	45
37.170-Doe-Het-Zelf	1	0	1	180	0	180
37.180-Wonen	1	0	1	60	0	60
38.200-Detailhandel Overig	2	0	2	680	0	680
<b>Totaal niet-dagelijkse goederen</b>	<b>13</b>	<b>0</b>	<b>13</b>	<b>1.792</b>	<b>0</b>	<b>1.792</b>
<b>Totaal detailhandel</b>	<b>22</b>	<b>2</b>	<b>24</b>	<b>2.966</b>	<b>3.100</b>	<b>6.066</b>

### 2.1.2 Horeca

In Sas van Gent zijn 17 horecavestigingen, met een omvang van in totaal ruim 2.100 m<sup>2</sup> wvo. Het horeca-aanbod is voor het grootste deel in de binnenstad gevestigd en is gevarieerd, met een accent op eten.

Tabel 2.3: samenstelling en locatie aanbod horeca Sas van Gent (Locatus, augustus 2023)

aug-23	Sas Van Gent					
	vestigingen			m <sup>2</sup> wvo		
	centrum	overig kern	Totaal kern	centrum	overig kern	Totaal kern
59.200-Dranken	5	0	5	435	0	435
59.210-Eten	3	1	4	595	175	770
59.400-Fastservice	4	1	5	350	60	410
59.700-Hotels	2	0	2	300	0	300
59.900-Horeca Ov.	0	1	1	0	200	200
<b>Totaal Horeca</b>	<b>14</b>	<b>3</b>	<b>17</b>	<b>1.680</b>	<b>435</b>	<b>2.115</b>

### 2.1.3 Ambacht

In het centrum van Sas van Gent zijn ook 5 ambachtsbedrijven gevestigd, met een totale omvang van 200 m<sup>2</sup> vvo.

### 2.2 Uitstraling centrumgebied

Het centrumgebied heeft twee gezichten:

1. Enerzijds achteruitgang (vroeger veel meer winkels en horeca) en leegstand: Veel leegstaande panden en voormalige winkels en een behoorlijk aantal winkels die "slecht" functioneren c.q. waarvan de toekomstbestendigheid onduidelijk is.



2. Anderzijds pareltjes qua winkels en horeca, mooie openbare ruimte en een nieuw boodschappengebied met 2 grote moderne supermarkten.

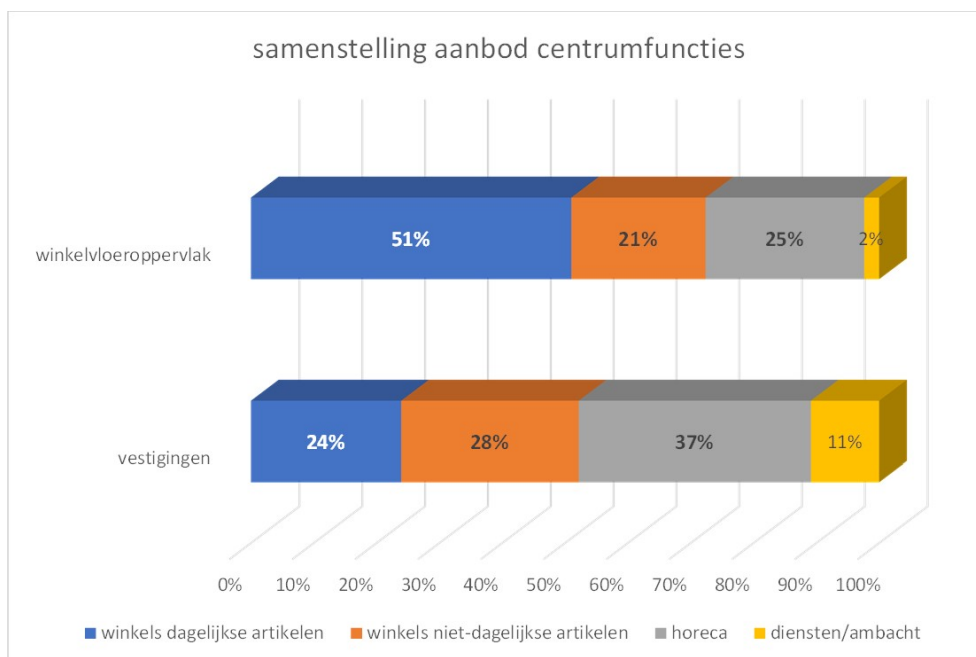


### 2.3 Samenstelling aanbod commerciële functies

Het aanbod aan commerciële centrumfuncties in Sas van Gent heeft een specifieke samenstelling. Qua aantal vestigingen is detailhandel weliswaar met 52% de grootste functie, maar het aandeel horecavestigingen is met 37% opvallend groot.

Qua winkelvloeroppervlakte is detailhandels in dagelijkse goederen de grootste functie. De boodschappenfunctie is in Sas van Gent dominant.

*Figuur 2.1: samenstelling aanbod centrumfuncties Sas van gent (Locatus, augustus 2023)*



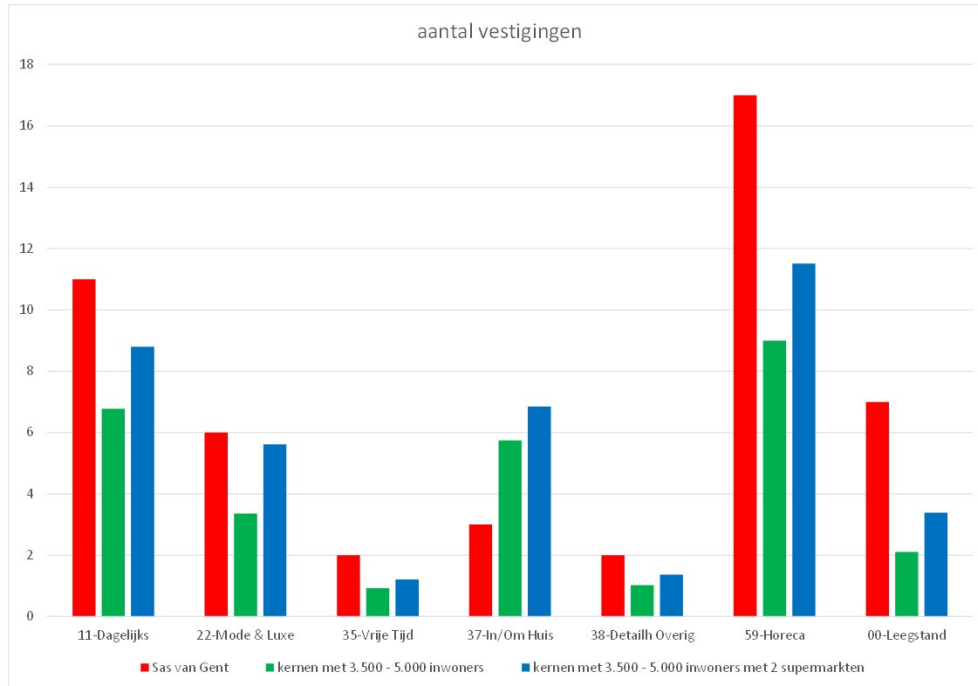
### 3. ANALYSE AANBOD COMMERCIEËLE FUNCTIES EN PROGNOSE TOEKOMSTIGE BEHOEFTE

#### 3.1 Aanbod t.o.v. Benchmark

Een nader inzicht in de specifieke kenmerken van het aanbod centrumfuncties kan voortkomen uit een vergelijking met kernen met een vergelijkbaar inwonertal of andere aanvullende kenmerken. Sas van Gent heeft momenteel 3.415 inwoners, maar had in 2010 nog ruim 3.600 inwoners. Er was van oudsher een groot winkelaanbod en een functie voor omliggende plaatsen. We vergelijken het aanbod aan centrumfuncties in Sas van Gent daarom met plaatsen met tussen de 3.500 en 5.000 inwoners en met plaatsen van deze omvang met 2 supermarkten.

Qua aantal vestigingen (figuur 3.1) is het aanbod detailhandel en horeca over vrijwel de hele lijn groter dan in kernen met tussen de 3.500 en 5.000 inwoners, al dan niet met 2 supermarkten. Alleen het aantal vestigingen in en om het huis is in Sas van Gent kleiner. Met name het aantal horeca vestigingen is groot, maar ook het aantal leegstaande panden.

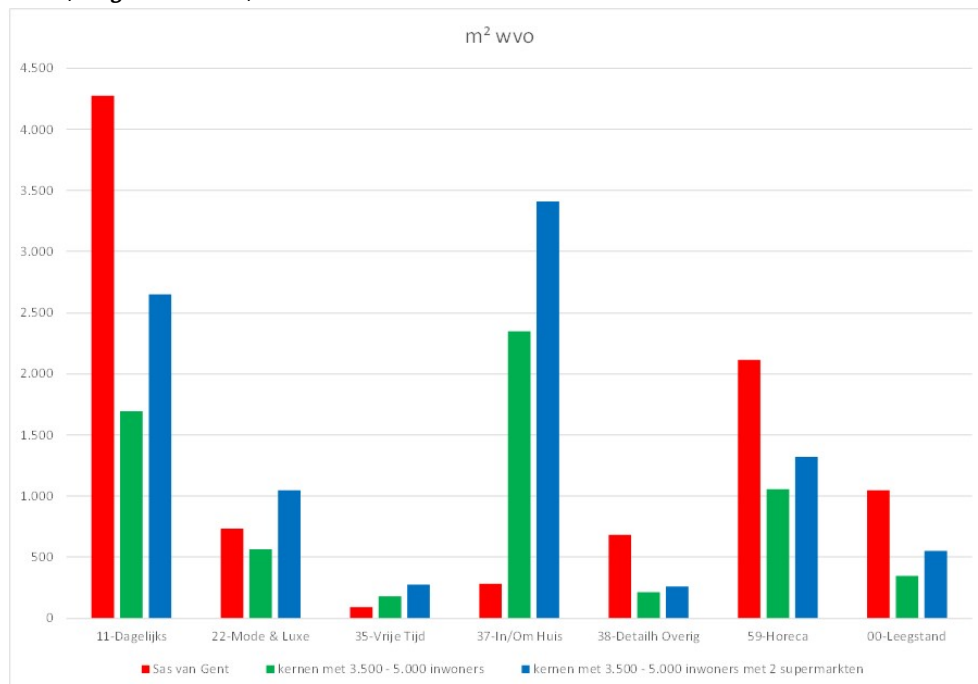
*Figuur 3.1: omvang aanbod centrumfuncties Sas van Gent ten opzichte van benchmark in aantal vestigingen (Locatus, augustus 2023)*



Wanneer we de omvang van het winkelvloeroppervlak in Sas van Gent vergelijken met de benchmark (figuur 3.2), dan is het beeld anders. Het boodschappenaanbod is in Sas van Gent uitzonderlijk groot. Meer dan het dubbele van het gemiddelde van kernen met een min of meer vergelijkbaar inwonertal. Hoewel het aantal vestigingen in andere branchegroepen relatief hoog is in Sas van Gent is het winkelvloeroppervlak klein. De winkels zijn hier veel kleiner dan gemiddeld.

Het horeca aanbod is qua aantal vestigingen ook groot. Het is echter te verwachten dat het aantal horecavestigingen op afzienbare termijn zal afnemen (o.a. door gebrek aan bedrijfsopvolgers).

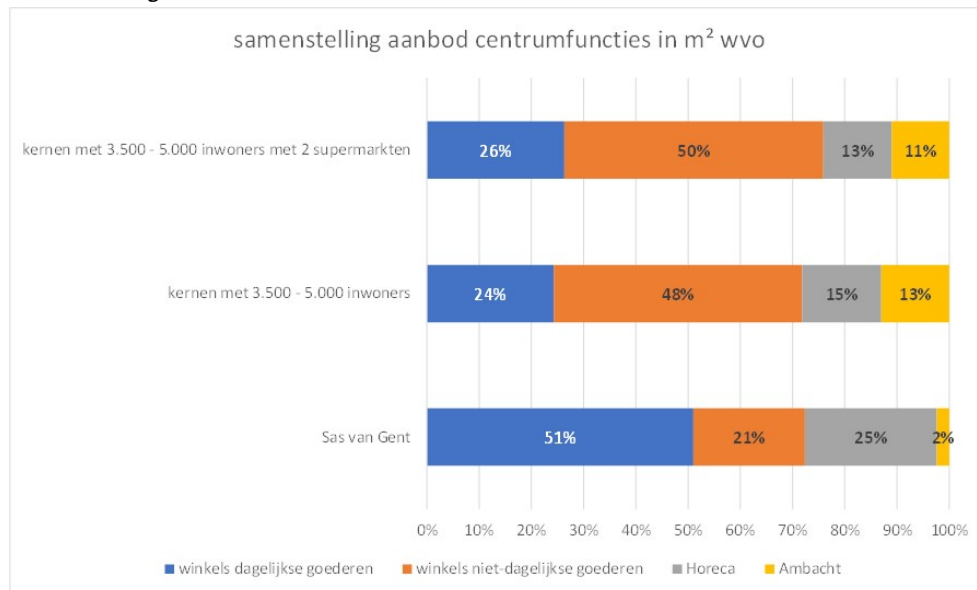
Figuur 3.2: omvang aanbod centrumfuncties Sas van Gent ten opzichte van benchmark in m<sup>2</sup> wvo (Locatus, augustus 2023)



Wanneer we kijken naar de samenstelling van het aanbod centrumfuncties in omvang (m<sup>2</sup> wvo, figuur 3.3) dan valt de dominantie van de sector dagelijkse goederen op (boodschappen doen) en de grote omvang van het horeca aanbod. Het winkelaanbod in niet-dagelijkse goederen en het aanbod ambach-

ten/diensten is relatief erg klein in Sas van Gent. Het centrumaanbod van Sas van Gent betreft vooral boodschappen en horeca. De Leegstand is ook relatief groot.

**Figuur 3.3: samenstelling aanbod centrumfuncties Sas van Gent ten opzichte van benchmark in m<sup>2</sup> wvo (Locatus, augustus 2023)**



### 3.2 Koopgedrag

Er is geen koopstromen onderzoek beschikbaar voor Zeeuws-Vlaanderen. Daarom is in de uitgevoerde online enquête onder inwoners van Sas van Gent ook het bezoek en koopgedrag kort geïnventariseerd.

- Inwoners van Sas van Gent bezoeken het centrumgebied vaak. Meer dan 50% bezoekt het centrumgebied bijna dagelijks en ruim 90% minimaal 1 keer per week.
- 60% van de respondenten doet vrijwel alle boodschappen in Sas van Gent, aanvullend 20% doet zijn boodschappen meestal in Sas van Gent. Op basis van deze enquête resultaten kan worden ingeschat dat de koopkrachtbinding voor dagelijkse goederen 75-80% zal bedragen. We kunnen er van uit gaan dat de koopkracht van huishoudens jonger van 51 jaar tussen 70% en 75% zal bedragen en van huishoudens ouder dan 50 jaar ca 80%.
- Opvallend is dat er voor inwoners van Sas van Gent niet 1 logische plaats is om te gaan winkelen. Minder dan 25% geeft aan meestal in Terneuzen te gaan winkelen, even veel als in Zelzate. De overige mensen geven allerlei andere plaatsen aan, waar men meestal gaat winkelen.
- Bijna 30% van de respondenten geeft aan de weekmarkt regelmatig te bezoeken. Ongeveer 45% geeft aan de weekmarkt minder dan 1 keer per maand of nooit te bezoeken. De bezoekfrequentie komt vrijwel overeen met het landelijke gemiddelde. Een meerderheid van de respondenten zou de weekmarkt liever op een andere locatie zien '(de Markt of Sasse Poort) en geeft aan dan ook vaker de weekmarkt te gaan bezoeken.

### 3.3 Locatie aanbod commerciële centrumfuncties

Het winkel- en horeca-aanbod in Sas van Gent ligt sterk verspreid. Er is geen sprake (meer) van een eenduidig samenhangend centrumgebied.

- Het supermarktaanbod is recent verplaatst en geconcentreerd in Sasse Poort: goed bereikbaar (ook vanuit België), met veel parkeren. Dit is het (nieuwe) deel van het centrumgebied, waar veruit de meeste bezoekers komen.
- Er is een kleine concentratie centrumfuncties aan de Markt. Hier is in de voormalige kerk Markt<sup>o</sup> 4 gerealiseerd, een bijzonder leuk centrumpje met een aantal winkeltjes, horeca en o.a. een kapper.
- Er is een tweetal gebiedjes met een kleine concentratie aan horeca: Gentsestraat en de Noordweststraat.
- De overige winkels en horeca liggen verspreid in het grote centrumgebied/binnenstad, waarbij aan de Westkade en Oostkade de meeste functies zijn verdwenen.
- De weekmarkt wordt op het Keizer Karelplein gehouden, net buiten het centrum.

**Figuur 3.3: locatie centrumfuncties Sas van Gent (Locatus, augustus 2023)**



### 3.4 Ontwikkeling 2010 – 2023

Sas van Gent heeft sinds de jaren negentig van de vorige eeuw een verandering ondergaan ten gevolge van het veranderde koop- en banktoerisme vanuit België. Er is toen grote leegstand ontstaan. Vanaf 2010 is daar de doorbraak van het online winkelen bij gekomen, waardoor ook de manier van winkelen in Nederland is veranderd. Hierdoor is ook de omvang en samenstelling van winkelgebieden en centrumgebieden veranderd. Deze veranderingen hebben een groot effect gehad op de omvang en samenstelling van vooral het winkel en horeca-aanbod in Sas van Gent.

Tabel 3.1: ontwikkeling detailhandels en horeca aanbod Sas van Gent 2010 – 2023 (Locatus, augustus 2023)

aantal winkels /vestigingen	actieve retail	11-Dagelijks	22-Mode & Luxe	35-Vrije Tijd	37-In/Om Huis	38-Detailh Overig	Horeca	00-Leegstand
2010	39	12	14	4	5	4	18	9
2015	29	10	9	1	4	5	17	12
2020	22	9	7	1	4	1	15	12
2022	23	11	6	1	3	2	16	8
2023	24	11	6	2	3	2	17	7
<b>2010-2023</b>	<b>-38%</b>	<b>-8%</b>	<b>-57%</b>	<b>-50%</b>	<b>-40%</b>	<b>-50%</b>	<b>-6%</b>	<b>-22%</b>

	actieve retail	11-Dagelijks	22-Mode & Luxe	35-Vrije Tijd	37-In/Om Huis	38-Detailh Overig	00-Leegstand
2010	5.429	3.010	1.392	206	575	246	1.324
2015	5.093	2.581	1.249	60	574	629	2.310
2020	3.901	2.616	767	35	403	80	2.814
2022	5.143	3.351	732	95	285	680	1.097
2023	6.066	4.274	732	95	285	680	1.047
<b>2010-2023</b>	<b>12%</b>	<b>42%</b>	<b>-47%</b>	<b>-54%</b>	<b>-50%</b>	<b>176%</b>	<b>-21%</b>

Tussen 2010 en 2023 zijn in Sas van Gent 15 winkels (38%) verdwenen. Desondanks is het totale winkelvloeroppervlak toegenomen (12%). Dit komt vooral door de recente schaalvergroting van de twee supermarkten bij de verhuizing naar Sasse Poort.

In de sector niet-dagelijkse goederen, met name in de groepen mode en luxe, vrije tijd en in en om het huis nam het winkelaanbod echter af met meer dan 50%. Sas van Gent kende een relatief groot en compleet winkelaanbod, ook in de sector niet-dagelijkse goederen, maar dat is de afgelopen jaren sterk veranderd. Sas van Gent is steeds meer een "gewone" kern van ca. 3.500 inwoners geworden, met een relatief groot boodschappen aanbod en veel horeca. Men doet in Sas van Gent boodschappen en men bezoekt eventueel ook een aantal andere – losse – winkels of horeca. Dit is sterker geprofileerd door de verplaatsing van de beide (voorheen te kleine en verspreid gelegen) supermarkten naar Sasse Poort.



Sas van Gent is te karakteriseren als:

- Een boodschappengebied Sasse Poort met moderne supermarkten (enkele aanvullende winkels), gericht op efficiënt boodschappen doen;
- Het oude centrumgebied/de oude binnenstad met een bijzondere plek – de Markt en verspreide winkels en horeca.

Wanneer we naar ontwikkeling in kernen die een Benchmark vormen voor Sas van Gent kijken (tabel 3.2), dan valt op dat de ontwikkeling Sas van Gent is in de sector niet-dagelijkse goederen en horeca negatiever is. In de sector niet-dagelijkse goederen is het winkelaanbod klein en met name zeer verspreid, waardoor het elkaar niet versterkt. Door de realisatie van Markt<sup>o</sup> 4 en de uitbreiding/verplaatsing van de supermarkten is de groei van het aanbod in oppervlak in de dagelijkse goederen groter dan in de Benchmark.

We zien in veel kernen ook een groei van het aantal kleine bedrijfjes/diensten/ambacht in centrumgebieden. Per saldo is te verwachten dat, mede in samenhang met de verbetering van het boodschappen-aanbod en de ontwikkeling in de Benchmark, de afname van het winkelaanbod in de sector niet-dagelijkse goederen zal stoppen. Er zou zelfs een kleine groei mogelijk kunnen zijn van het winkelaanbod in de sector niet-dagelijkse goederen in het centrumgebied, mede omdat de terugloop van het aanbod in Sas van Gent groter is geweest dan in de Benchmark. Het zal dan naar verwachting vooral kleinschalige winkels betreffen, van lokale ondernemers en geen ketens (m.u.v. een eventuele uitbreiding bij Sasse Poort)

Tabel 3.2: ontwikkeling detailhandels en horeca aanbod in benchmark voor Sas van Gent 2010 – 2023 (Locatus, augustus 2023)

	kernen met 3.500 - 5.000 inwoners				kernen met 3.500 - 5.000 inwoners en 2 supermarkten				
	aantal vestigingen	actieve retail	Dagelijkse goederen	niet dagelijkse goederen	horeca	Actieve retail	Dagelijkse goederen	Niet dagelijkse goederen	Horeca
2010	100	100	100	100	100	100	100	100	100
2015	94	98	98	92	103	97	94	99	97
2020	88	96	96	84	102	99	99	99	112
2023	82	92	92	77	100	95	100	93	109

m <sup>2</sup> wvo	actieve retail	Dagelijkse goederen	niet dagelijkse goederen		Actieve retail	Dagelijkse goederen	Niet dagelijkse goederen	
2015	103	107	101		106	103	107	
2020	105	117	99		123	121	125	
2023	102	118	95		119	128	114	

### 3.5 prognose behoefte commerciële functies

De verwachting is dat het inwonertal van Sas van Gent min of meer stabiliseert. Er vindt derhalve geen grote verandering plaats in het draagvlak voor de winkels en horeca in Sas van Gent. Op basis hiervan en van de in het voorgaande geschetste ontwikkeling van het winkelaanbod in Sas van Gent en de Benchmark, kan de volgende prognose van de ontwikkeling van het winkel en horeca/ambacht/diensten aanbod worden geschetst.

- **Dagelijkse goederen:** hier is een stabilisatie van het aanbod te verwachten. Met de verplaatsing en uitbreiding van de beide supermarkten is de gewenste schaalvergroting voor de supermarkten gerealiseerd. In Sasse Poort is de vestiging van andere versaanbieders uitgesloten. Er kan daarom van worden uitgegaan dat er een aanbod blijft van ca 1.200 – 1.400 m<sup>2</sup> wvo (= 1.500 – 1.900 m<sup>2</sup> Bvo) in het centrumgebied/de binnenstad (waarbij Markt<sup>o</sup> 4 een belangrijke rol speelt) en 3.000 – 3.500 m<sup>2</sup> wvo in Sasse Poort (= 4.200 – 5.000 m<sup>2</sup> Bvo). Het zou kunnen dat een deel van het aanbod persoonlijke verzorging (drogisterij verhuisd naar Sasse Poort, wanneer hier een (kleiner) derde blok zou worden gerealiseerd. In dat geval moet worden uitgegaan van een aanbod van ca 1.000 m<sup>2</sup> wvo = 1.300 m<sup>2</sup> Bvo in het centrumgebied.

- **Niet-dagelijkse goederen:** uitgegaan kan worden van een min of meer stabilisatie van het winkelaanbod in deze sector (ca 1.600 – 2.000 m<sup>2</sup> wvo (= 2.000–2.500 m<sup>2</sup> Bvo), waarbij door het verdwijnen van ketens ruimte ontstaat voor lokaal ondernemerschap. Wanneer er een (kleiner) derde blok zou worden gerealiseerd op Sasse Poort zou hier een uitbreiding van het winkelaanbod in niet-dagelijkse goederen kunnen plaatsvinden in ontbrekende branches, veelal ingevuld door ketens.
- **Horeca:** We zien vrijwel overal een groei van de horeca, in aantal vestigingen en omvang. Echter omdat Sas van Gent al een relatief groot horeca aanbod heeft, zal de groei hier minder zijn. Sas van Gent hoeft geen “inhaalslag” meer te maken. Uitgegaan kan worden van een stabilisatie op ca. 1.500 - 2.000 m<sup>2</sup> wvo = ca 2.000 – 2.500 m<sup>2</sup> Bvo in het centrumgebied. Er zal enige horeca buiten het centrum blijven. De trend is echter dat horeca zich steeds meer concentreert in centra en verdwijnt uit buurten, steeds meer verschuift van drank naar eten (en drank).
- **Diensten/ambacht:** Dit is in het centrumgebied relatief slecht vertegenwoordigd. De verwachting is dat dit de komende jaren zal toenemen, waarbij vooralsnog kan worden uitgegaan van maximaal 1.000 – 1.500 m<sup>2</sup> Bvo.

Wanneer we er van uitgaan dat er in de binnenstad een concentratiegebied wordt aangewezen, waarbinnen de ontwikkeling wordt gestimuleerd en waarbinnen ca. 75% van het aanbod is geconcentreerd, dan kunnen we uitgaan van een concentratiegebied waar centrumfuncties met een totale omvang van tussen de 5.500 en 7.500 m<sup>2</sup> Bvo moeten kunnen worden ondergebracht.

*Tabel 3.3: prognose omvang aanbod centrumfuncties en benodigde omvang plancapaciteit aangewezen concentratiegebied Sas van Gent*

Sas van Gent 2025-2030	m <sup>2</sup> wvo		m <sup>2</sup> Bvo	
	centrum/ binnenstad	Sasse Poort/ buiten centrum	centrum/ binnenstad	Sasse Poort/ buiten centrum
dagelijkse goederen	1.200 - 1.400	3.100 - 3.600	1.500 - 1.900	4.200 - 5.000
niet-dagelijkse goederen	1.600-2.000	1.000	2.000-2.500	1.250
horeca	1.500-2.000	400	2.000-2.500	500
ambacht/diensten	700- 1000	0	1.000 - 1.500	0
<b>Totaal centrumfuncties</b>	<b>5.000 - 6.400</b>	<b>4.500 - 5.000</b>	<b>6.500 - 8.400</b>	<b>1.000 - 1.500</b>
waarvan in aangewezen centrumgebied	75%	n.v.t.	75%	nv
<b>waarvan in aangewezen centrumgebied</b>	<b>4.000 - 5.000</b>	<b>n.v.t.</b>	<b>5.000 – 6.500</b>	<b>nv</b>

#### Weekmarkt

Momenteel wordt de weekmarkt op het Keizer Karelplein gehouden. Het is een kleine weekmarkt met minder dan 8 kramen/verkoopwagens, met vooral etenswaren. De weekmarkt is weinig sfeerol.



In de uitgevoerde enquête is gevraagd naar het bezoek aan de markt en de gewenste locatie. Uit de resultaten blijkt dat veel mensen de weekmarkt graag naar het marktplein bij Markt<sup>o</sup> 4 zouden willen verplaatsen. Een relatief groot deel geeft dan ook aan de weekmarkt ook vaker te zullen bezoeken. Een kleinere groep geeft aan de weekmarkt het liefst te verplaatsen naar Sasse Poort en een meerderheid van deze groep geeft aan dan de weekmarkt ook vaker te bezoeken.

#### 4. OMVANG PLANCAPACITEIT COMMERCIËLE FUNCTIES

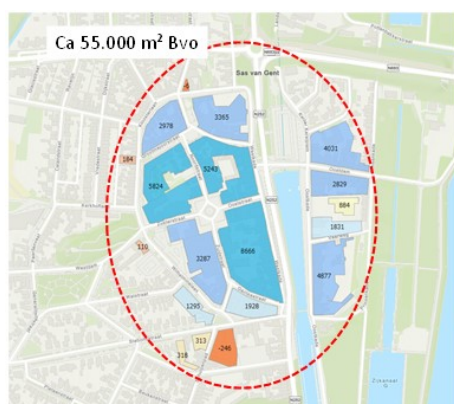
Sas van Gent had van oudsher een relatief groot aanbod detailhandel en horeca. In het (verre) verleden was Sas van Gent een van de grensplaatsen waar Belgen winkels, horeca en banken bezochten. Deze

functie is de afgelopen jaren voor een groot deel verdwenen. In samenhang hiermee is ook vooral het winkelaanbod en aanbod van banken sterk teruggelopen. Ook het aantal horecavestigingen is afgenomen.

In Sas van Gent is detailhandel en horeca (categorie 1a en B van de staat van horeca activiteiten) mogelijk in vrijwel de hele oude kern (binnenstad). In totaal bedraagt de plancapaciteit in dit gebied ruim 55.000 m<sup>2</sup> bvo voor detailhandel en ca. 51.000 m<sup>2</sup> bvo voor horeca (categorie 1a en B van de staat van horeca activiteiten). Momenteel is hiervan nog slechts ca 5.000 m<sup>2</sup> bvo in gebruik. Dit is maar 8% van de plancapaciteit.

Tabel 4.1: aanwezige en gebruikte/ongebruikte plancapaciteit Sas van Gent

<b>Sas van Gent plancapaciteit</b>	<b>detailhandel</b>	<b>waarvan detailhandel + horeca</b>
plancapaciteit	55.147	51.000
in gebruik	4.300	4.000
ongebruikte plancapaciteit	50.847	47.000
<b>ongebruikte plancapaciteit</b>	<b>92%</b>	<b>92%</b>



Het is gewenst om de omvang van de plancapaciteit voor detailhandel en horeca (met name in de bestemming centrum) meer in overeenstemming te brengen met de toekomstige behoefte. Gelet op het feit dat momenteel minder dan 10% van de plancapaciteit wordt gebruikt, moet er van uit worden gegaan dat een belangrijk deel van de onbenutte plancapaciteit kan worden gesaneerd. In combinatie hiermee is het gewenst om te komen tot een concentratiegebied voor centrumfuncties, met name detailhandel, waarbinnen op termijn ten minste 75% van de detailhandel is geconcentreerd. In het voorgaande is berekend dat dit gebied een omvang zou moeten hebben van circa 5.000 en 6.500 m<sup>2</sup> Bvo. Hierbij wordt er van uitgegaan dat er ook op termijn ca. 1.500 tot 2.000 m<sup>2</sup> Bvo aan centrumfuncties buiten het concentratiegebied is gevestigd.

#### Ruimte voor starters/broedplaats

Zoals eerder aangegeven is de verwachting dat in plaatsen als Sas van Gent het aantal winkels gerund door lokale ondernemers zal toenemen. Dit zou gestimuleerd moeten worden. Het is hiervoor belangrijk dat er ruimte is/blijft voor startende ondernemers, ook buiten het aangewezen concentratiegebied die, bijvoorbeeld aan huis een winkels of horecabedrijf willen starten. Te denken valt aan kleinschalige bedrijven met een maximaal winkelvloeroppervlak van 40 m<sup>2</sup> bvo, wat overeenkomt met ruim 30 m<sup>2</sup> wvo. Binnen het gebied waar nu detailhandel en horeca mogelijk is binnen de bestemming centrum, zou het ook nadat de algemene detailhandels en horeca bestemming is gesaneerd, mogelijk moeten zijn om via een verkorte procedure dit gebruik van panden mogelijk te maken en zo het lokale ondernemerschap te blijven stimuleren. Wanneer een bedrijf dan verder doorgroeit, is het gewenst dat het verplaatst naar het concentratiegebied.

**Onderbouwing maximale omvang startende winkel: een maximaal winkelvloeroppervlak van 40 m<sup>2</sup> bvo/30 m<sup>2</sup> wvo.**

Een startende winkel moet een bepaalde minimale omvang kunnen hebben, om daadwerkelijk een minimaal assortiment te kunnen herbergen en een omzet van een minimale omvang te kunnen genereren. Insteek is om ondernemerschap te stimuleren. Een omvang van 20 m<sup>2</sup> bvo is ook voor een startende winkel te klein. In de gemeente Terneuzen zijn meer dan 300 winkels gevestigd, waarvan minder dan 10 winkels (minder dan 4%) kleiner zijn dan 40 m<sup>2</sup> bvo.

## 5. RUIMTELIJK – FUNCTIONELE TOEKOMSTVISIE CENTRUM SAS VAN GENT

### 5.1 hoofdrichting ontwikkeling centrum

in het voorgaande is duidelijk geworden dat het gewenst is om in Sas van Gent tot een concentratiegebied te komen voor winkels en horeca, waar ook andere commerciële functies zich kunnen vestigen en ontwikkelen. Een te grote spreiding van winkels en horeca zoals nu het geval is, heeft een negatief effect op het functioneren van het centrumgebied en de daar gevestigde winkels en horeca. Dit blijkt ook uit de meest negatieve ontwikkeling die Sas van Gent sinds 2010 heeft doorgemaakt ten opzichte van de benchmark

Winkels en een aantal soorten horeca (categorie 1a en B van de staat van horeca activiteiten) kunnen zich nu in de hele binnenstad van Sas van Gent vestigen. Het gebied waarbinnen dat kan is meer dan 10 keer groter dan de behoefte. Het is daarom gewenst om de het gebied waarbinnen winkels en horeca zich kunnen vestigen en verder ontwikkelen, substantieel kleiner te maken.

Bij het kiezen van een concentratiegebied is een aantal aspecten van belang:

- Sas van Gent heeft vooral een boodschappenfunctie en grootschaligere winkels voor de eigen inwoners, omliggende kleinere kernen en Belgische kooptoeeristen uit de regio. (→ Sasse Poort).
- Na het verplaatsen van Albert Heijn en Lidl ontstaan in Sas van Gent de volgende deelgebieden:
  - het boodschappengebied Sasse Poort met de grootschalige supermarkten en enkele aanvullende grootschalige winkels die door de omvang en verkeer aantrekkende werking niet in het centrumgebied passen, met name gericht op **efficiënt boodschappen doen**
  - een concentratiegebied en horecagebied met kleinschalige winkels en horeca en bedrijven meer gericht op **verblijven en recreatief boodschappen doen en winkels bezoeken**.
  - de oude binnenstad met vooral een woonfunctie, maar ook met kleine bedrijven.
- De Markt wordt als centraal plein binnen Sas van Gent zeer gewaardeerd. Dat geldt ook voor een aantal winkels die aan de Markt zijn gelegen, waaronder de eerder genoemde getransformeerde kerk: Markt<sup>o</sup> 4.
- Omdat in Sasse Poort vanuit de meeste bezoekers komen is een directe en comfortabele route vanaf Sasse Poort naar het concentratiegebied van groot belang voor de koppeling van beide gebieden. Dit is van groot belang voor het functioneren van het concentratiegebied in het oude centrum.
- De West en Oostkade hebben hun functie als winkelgebied vrijwel verloren. Er ligt nog een beperkt aantal winkels in dit gebied, die individueel functioneren. Dit gebied zou zich kunnen ontwikkelen als woon/werk/horeca gebied en deels recreatief (eilandje)
- Er is een tweetal gebieden met een concentratie van horeca (de Oostweststraat en de Gentsestraat. Voor horeca is nabijheid van andere horeca belangrijk.
- De Weekmarkt zou extra meerwaarde kunnen hebben voor het Marktplaatsplein blijkt uit de enquête.
- Het is van belang om een concentratiegebied aantrekkelijk in te richten met aandacht voor groen.
- Het is gewenst dat er ruime mogelijkheden blijven voor ondernemers die kleinschalig willen starten.
- Om tot de gewenste concentratie te komen is het van belang om een substantiële hoeveelheid bestemming horeca en detailhandel te schrappen. Ruim driekwart van de huidige plancapaciteit kan worden gesaneerd, zonder dat winkels of horeca vestigingen die nu zijn gevestigd, hoeven te verdwijnen.
- Niet alle winkels en horeca zullen zich (kunnen) vestigen in het concentratiegebied. Uitgegaan wordt van tenminste ca. 75%. Dat houdt in dat winkels en horeca die buiten het concentratiegebied zijn gevestigd hier kunnen blijven zitten, zolang ze functioneren. Wanneer ze langere tijd leeg staan, bijvoorbeeld maximaal 2 jaar, zou het transformeren naar andere functies dan detailhandel en horeca (zoals wonen of werken/voorzieningen) gestimuleerd worden door de mogelijkheden voor horeca en detailhandel in de bestemming centrum te saneren.

Op basis van deze aspecten ligt een ruimtelijkfunctionele structuur voor de hand waarbij het concentratiegebied loopt van de Markt als verblijfsplek en kleinschalig verblijfsrecreatief centrumgebied via een centrumloper met vooral kleinschalige centrumfuncties naar Sasse Poort als grootschalig boodschappengebied, waarbij de twee horeca huidige concentratiegebiedjes hier aan gekoppeld worden (zie figuur 5.1).

*Figuur 5.1: voorstel voor structuur centrumfuncties – concentratiegebied Sas van Gent*



## 5.2 Participatie

We hebben voorliggende analyse en structuurvoorstel op twee manieren voorgelegd aan de betrokkenen/stakeholders.

1. In de vorm van een participatie-avond op 19 juni 2023, waarbij vragen kunnen worden gesteld en discussiepunten konden worden ingebracht. OP deze avond waren tussen de 40 en 50 inwoners en ondernemers aanwezig. Het verslag is als bijlage 1 toegevoegd.
2. In de vorm van een online enquête, waarbij de respondenten zijn bevraagd over hun het winkelgedrag, de mening over de sterke en zwakke kanten van het centrumgebied en anderzijds zijn de voorstellen voor het te voeren beleid en het concentratiegebied getoetst.

De enquête is door 102 personen tenminste gedeeltelijk ingevuld. De complete resultaten van de enquête zijn als bijlage 2 toegevoegd.

Een korte samenvatting van de resultaten.

- Inwoners van Sas van Gent komen bezoeken hun centrum vaak en doen veruit de meeste boodschappen in Sas van Gent.
- 3 deelgebieden worden gewaardeerd in het centrum van Sas van Gent:
  1. De Markt – Markt 4, wordt zeer gewaardeerd als een aanwinst;
  2. Het gebied Oostkade en achterliggende groengebied op "t eilandje als mooi historisch en groen gebied om te wandelen e.d.;
  3. Het gebiedje Stationsstraat-Oostkade, Gentsestraat, Schoolstraat, vooral vanwege de aanwezige horeca.
- Een groot aantal plekken/gebieden daarbuiten worden als verbetergebied genoemd, vanwege verpaupering, het stenige karakter/gebrek aan groen, leegstand, overlast door huisvesting arbeidsmigranten. De voorgestelde verbeteringen hebben hier betrekking op: meer en beter groen en sfeer/kwaliteit openbare ruimte en gebouwen, oplossen leegstand. Daarnaast worden voorstellen

gedaan om de Markt verder te versterken, o.a. gekoppeld aan het succes van Markt 4. men stelt ook voor om de weekmarkt hier naar toe te verplaatsen

- Een kleine meerderheid ondersteunt het voornemen om het winkelgebied kleiner te maken. Men vindt het gebied wel erg klein. Men heeft vrees voor winkels die buiten dit gebied liggen. Bovendien hoopt men op meer winkels en horeca (zoals vroeger) en vindt men dat daar plek voor zou moeten zijn. Met name de Westkade wordt vaker genoemd als gebied waar toch winkels en horeca (ook Oostkade) zouden moeten kunnen. Toch ondersteunt een meerderheid het voorstel voor het concentratiegebied.
- Een behoorlijk deel van de respondenten geeft aan de weekmarkt te bezoeken. Ouderen doen dit vaker dan jongeren. Men zou de weekmarkt het liefste op het marktplein hebben en men geeft aan dat, wanneer de weekmarkt daar zou staan, men verwacht vaker de weekmarkt te bezoeken.

*Per saldo ondersteunen de resultaten van de enquête het voorgestelde beleidsrichting om het centrumgebied, waar horeca en winkels zich zonder meer mogen vestigen, kleiner te maken. Men moet wel nog wennen aan de nieuwe situatie, zeker als de beide supermarkten buiten het huidige centrumgebied liggen.*

*In hoofdlijnen wordt de keuze van het gebied ondersteund, maar men vraagt aandacht voor met name de Westkade, waar altijd winkels en horeca hebben gelegen. Ook ondersteunen de resultaten de aanbeveling om te onderzoeken of de weekmarkt verplaatst kan worden. Uit de enquête komen wel een aantal aandachtspunten m.b.t. de inrichting openbare ruimte, het communiceren over winkels en horeca buiten het concentratiegebied en het inbouwen van flexibiliteit voor commerciële functies buiten dit gebied.*

### 5.3 Ruimtelijk – functionele ontwikkelingsvisie centrum Sas van Gent

#### 5.3.1 Ruimtelijk functionele visie

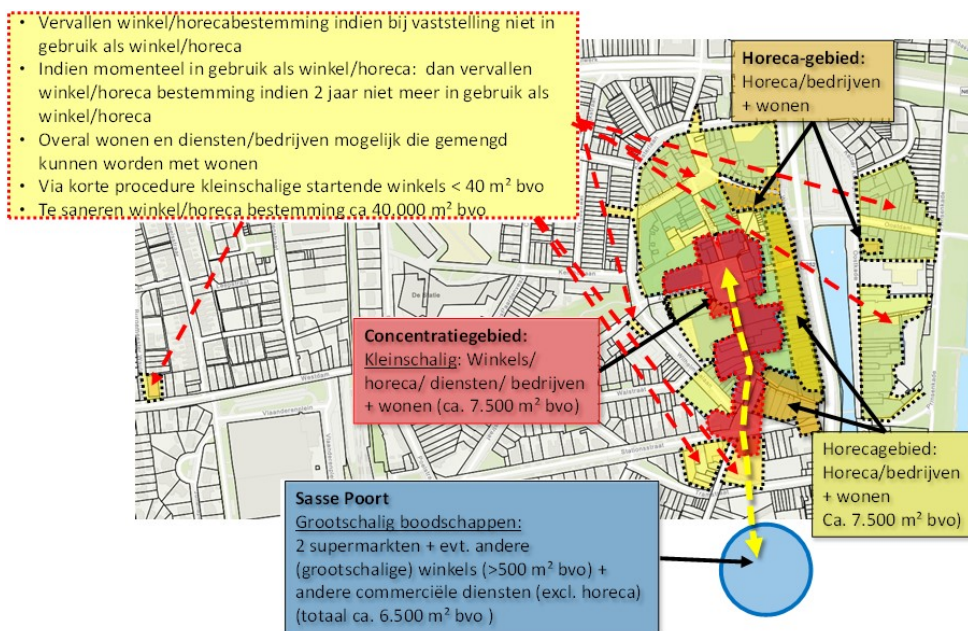
Op basis van de uitgevoerde analyse én de resultaten van de participatie komen wij tot het volgende voorstel.

Uitgangspunt voor een centrumstructuur in Sas van Gent is dat in het centrum/concentratiegebied niet wordt uitgegaan van een aaneengesloten front van centrumfuncties (winkels/horeca/diensten/Ambacht). Ook in het concentratiegebied zal er altijd een mix zijn van wonen en centrumfuncties.

De beoogde centrumstructuur in Sas van Gent bestaat uit de volgende deelgebieden:

- **Een concentratiegebied voor winkels, horeca en diensten/ambacht** dat is opgerekt tussen de Sasse Poort en de Markt (Markt, Schoolstraat, Wilhelminaplein, de nieuwe doorsteek richting Tramstraat – Sasse Poort) Dit is het gebied waar bij voorkeur (kleinschalige) publieksgerichte centrumfuncties zich vestigen, maar waar ook gewoond kan worden. Het gebied heeft een capaciteit van ruim 7.500 m<sup>2</sup> Bvo. De prognose is dat er buiten Sasse Poort behoefte is aan tussen de 3.000 en 4.000 m<sup>2</sup> Bvo aan winkels, horeca en diensten in dit gebied.
- **Een (ook) horeca gebied:** aanvullend op het concentratiegebied, dat loopt vanaf de Noordweststraat, via de Westkade naar de Gentsestraat. In dit gebied is naast wonen ook horeca mogelijk in de categorie 1a en 1b van de Staat van Horeca-activiteiten (en op enkele plaatsen die nu al een aanduiding hebben een hogere categorie). Dit gebied omvat een aantal gebieden waar nu al relatief veel horeca is gevestigd, en de Westkade, een gebied waar van oudsher publieksgerichte functies gevestigd waren en dat beeldbepalend is voor Sas van Gent. Dit gebied heeft een capaciteit van ruim 7.500 m<sup>2</sup> Bvo.

*Figuur 5.2: Visie op de gewenste ruimtelijk functionele structuur binnenstad Sas van Gent*



- **De Sasse Poort:** een gebied met grootschalige detailhandel (momenteel) in de vorm van twee supermarkten en veel parkeren. Hier liggen winkelfuncties die ruimtelijk niet passen in de binnenstad van Sas van Gent. In dit gebied zijn uitsluitend de twee supermarkten (en aanvullende grootschalige (>500 m<sup>2</sup> bvo) functies, zoals bijvoorbeeld een sportschool) mogelijk. Wonen en horeca zijn hier uitgesloten. Sasse Poort is tevens een bronpunt voor het concentratiegebied omdat hier de meeste parkeerplaatsen zijn gelegen en de supermarkten veruit de grootste publiekstrekkers zijn. Dit is de reden waarom er een doorsteek is (wordt) gerealiseerd vanaf het parkeerterrein bij Sasse Poort naar het Wilhelminaplein – het concentratiegebied.
- **De overige binnenstad :** waar het accent ligt op wonen en eventueel bedrijven die gemengd kunnen worden met wonen.
  - o In dit gebied is geen nieuwvestiging van detailhandel en horeca beoogd. Panden waarop nu een bestemming centrum rust en waar daarom nu detailhandel of horeca functie mogelijk is, maar die gedurende 2 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan niet als zodanig worden gebruikt, vervallen deze gebruiksmogelijkheden binnen de bestemming.
  - o De winkels of horecavestigingen die hier nu gevestigd zijn, kunnen hier gevestigd blijven. Wanneer de detailhandels of horeca functie echter is verdwenen en 2 jaar niet meer is ingevuld in een pand, vervalt deze bestemmingsmogelijkheid.

Om ondernemerschap te stimuleren en ruimte te bieden aan startende ondernemers wordt beleidsmatig, in het gebied waar nu de bestemming centrum geldt, ruimte geboden voor startende ondernemers die (aan huis) een kleinschalige winkel willen beginnen: kleiner dan 40 m<sup>2</sup> Bvo. Voorgesteld wordt om hier in principe medewerking aan te verlenen. Wanneer deze winkels echter doorgroeien en groter worden dan 40 m<sup>2</sup> bvo c.q. 30 m<sup>2</sup> wvo, dan zullen ze alsnog naar het concentratiegebied moeten verhuizen.

Per saldo zal door het verwerken van deze centrumstructuur in een aanpassing van het bestemmingsplan, ca. 40.000 m<sup>2</sup> Bvo bestemming detailhandel en horeca komen te vervallen/worden gesaneerd.

## 6. BELEIDSREGELS

### 6.1 Algemeen

De beleidsregels zijn een afwegingskader om af te kunnen wijken van het geldende bestemmingsplan om te komen tot de gewenste ruimtelijk functionele structuur zoals deze is weergegeven in figuur 6.1.

Figuur 6.1: Visie op de gewenste ruimtelijk functionele structuur binnenstad Sas van Gent



**Concentratiegebied:** Kleinschalig: Winkels/ horeca/ diensten/ bedrijven + wonen

**Horeca-gebied:** Horeca/bedrijven + wonen

**Sasse Poort**

Grootschalig boodschappen - winkelen:  
2 supermarkten + grootschalige winkels +  
publieksgerichte functies (>500 m<sup>2</sup> bvo)  
(totaal ca. 6.500 m<sup>2</sup> bvo)

• Overig binnenstad: wonen + bedrijven + op  
aanvraag startende kleinschalige winkels

Deze beleidsregels leiden niet tot het ‘wegbestemmen’ van winkels of andere functies. Dit zal, als uitwerking van de beleidsregels, met een afzonderlijke aanpassing van het bestemmingsplan moeten gebeuren. In deze beleidsregels zijn echter wel de uitgangspunten voor deze bestemmingsplanaanpassing beschreven.

In de beleidsregels voor de binnenstad worden steeds de volgende vragen beantwoord:

1. Welk gebruik is toegestaan?
2. Waar is dat toegestaan?
3. Onder welke voorwaarden is dat toegestaan?

**6.2 Wonen**

Het toevoegen van woningen biedt mogelijkheden om leegstaande winkels of andere centrumfuncties te transformeren. Het wonen boven of achter winkels bevordert bovendien de levendigheid, ook in het concentratiegebied en het horecagebied, ook in de avonduren.

Het toevoegen van extra woningen is geen doel op zich. De beleidsregels richten zich op het bevorderen van woonkwaliteit en laten het dan ook niet toe om alle grondgebonden woningen of bovenwoningen in de binnenstad onbeperkt te splitsen om extra woningen toe te voegen.

**Waar**

Binnen de hele binnenstad is wonen mogelijk, zowel op de begane grond als op verdieping. Ook binnen het concentratiegebied en horecagebied is/blijft wonen mogelijk zowel op de begane grond als boven of achter winkels of andere voorzieningen.

**Randvoorwaarden**

*Minimaal woonoppervlak woning*

Uitgangspunt is dat woningen een minimale woonkwaliteit hebben als zelfstandige woningen. Voor de gemeente Terneuzen geldt hierbij een minimale omvang voor een zelfstandige woning van 50 m<sup>2</sup> bvo vastgelegd.

*Algemene voorwaarden*

Naast de regels over de oppervlakte van woningen geldt er een aantal algemene regels.

- a. *Er is geen sprake van beperking van de milieuruimte van omliggende functies;*  
Omliggende functies mogen niet in hun bedrijfsvoering beperkt worden door de realisatie van de woningen. Dat wil zeggen dat het niet gewenst is dat bestaande functies/bedrijven, door de komst van een woning op een locatie waar dat momenteel nog niet is toegestaan, nieuwe maatregelen zouden moeten nemen om te kunnen blijven voldoen aan het Activiteitenbesluit. In vrijwel de gehele binnenstad is wonen al toegestaan en zullen omliggende niet-woon functies daar dus op grond van het Activiteitenbesluit al rekening mee moeten houden.



- b. *Woningen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;*  
Het is niet gewenst om het achterterrein te bebouwen. Dat wil zeggen niet buiten het bouwvlak zoals dat in het geldende bestemmingsplan is aangegeven.
- c. *Een woning is in ieder geval deels georiënteerd op de straatzijde;*  
Het is gewenst dat een woning bijdraagt aan de levendigheid van de straat. Deze regel geldt niet voor woningen die in het concentratiegebied achter een winkelruimte worden gerealiseerd. Binnen het concentratiegebied staat het belang van het maken van een goed front aan publieksgerichte commerciële activiteiten namelijk boven het belang van het maken van een op de straat georiënteerde woning.
- d. *Iedere woning beschikt over een (gezamenlijke) berging met voldoende afmetingen voor het stallen van fietsen van de bewoners;*  
Het is wenselijk om bewoners de mogelijkheid te geven hun fietsen te stallen, bij woningen op de verdieping is deze mogelijkheid er namelijk niet altijd.
- e. *Iedere zelfstandige woning beschikt over een eigen toegang vanaf de openbare weg, al dan niet via een gemeenschappelijk verkeersruimte..*  
Het is ongewenst om een zelfstandige woning via een winkel te ontsluiten.
- f. *De woningen moeten voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit, rechtens verkregen niveau;*  
In het Bouwbesluit zijn kwaliteitseisen opgenomen voor woningen, zoals bijvoorbeeld de aanwezigheid van sanitair en voldoende licht en lucht. Wanneer er voor een gebruikswijziging naar wonen alleen een omgevingsvergunning aangevraagd wordt voor het gebruik en niet voor bouwen, vindt geen toets aan het Bouwbesluit plaats. Om de eisen uit het Bouwbesluit bij initiatiefnemers toch onder de aandacht te brengen is deze regel opgenomen. Op deze manier kan een initiatiefnemer vóór de start van de werkzaamheden rekening houden met eisen die gelden voor een woning;
- g. *De initiatiefnemer voert een omgevingsdialoog met de directe omgeving en overlegt de uitkomsten hiervan bij de aanvraag om omgevingsvergunning.*  
De initiatiefnemer dient bij het realiseren van nieuwe of extra woningen een omgevingsdialoog te voeren, zodat bij de beoordeling van het initiatief kan worden meegenomen hoe de omgeving een ontwikkeling ervaart.

#### **Omgevingsdialoog**

*De directe omgeving/omwonende(n) moet hierbij worden betrokken. De directe omgeving wordt bepaald door iedereen waarop het initiatief effect kan hebben. Alle eigenaren en/of gebruikers van opstallen in de omgeving zijn deelnemers aan de dialoog.*

*Het gesprek met de omgeving is niet gericht op het verkrijgen van consensus, maar richt zich met name op het verkrijgen van inzicht in de belangen, wensen en eventuele zorgen (bezwaren) van omwonenden. De aanvrager(s)/initiatiefnemer(s) dient hier vervolgens zorgvuldig mee om te gaan.*

*Om te kunnen beoordelen of dit in voldoende mate is gebeurd, verlangt de gemeente een, door de directe omgeving/omwonende(n) en de aanvrager ondertekend, verslag. Hierin geeft de aanvrager/initiatiefnemer onder andere aan waar en wanneer de dialoog heeft plaatsgevonden, wie hierbij zijn uitgenodigd/aanwezig waren, wat er door aanvrager/initiatiefnemer en omwonende(n) gezegd is en wat de uitkomst van het gesprek is.*

#### **6.3 Winkels/detailhandel**

Binnen de bestemming centrum zijn momenteel overal winkels mogelijk. Omdat in het geldende bestemmingsplan de bestemmingsruimte voor detailhandel veel groter is dan de behoefte aan winkels, wordt het winkelgebied verkleind. Het grootste deel van de binnenstad verandert van een centrumgebied in een gemengde binnenstad.

Uitgangspunt is dat detailhandel zo veel mogelijk wordt geconcentreerd in het concentratiegebied en dat wordt gestimuleerd dat panden buiten het concentratiegebied transformeren naar andere functies dan detailhandel. Hiertoe wordt buiten het concentratiegebied geen nieuwvestiging van detailhandel meer mogelijk gemaakt in panden die (gedurende 2 jaar) niet meer als zodanig in gebruik zijn.

De winkels die nu buiten het concentratiegebied functioneren/zijn gevestigd, kunnen hier blijven functioneren/ gevestigd blijven. Wanneer de detailhandelfunctie echter is gestaakt en het pand gedurende 2 jaar daarna niet meer is ingevuld in een pand, dan vervalt de mogelijkheid om deze locatie opnieuw met detailhandel in te vullen (de bestemming detailhandel vervalt).

Dit saneren van de niet gebruikte plancapaciteit ('wegbestemmen') gebeurt bij de geplande toekomstige aanpassing van het bestemmingsplan. Naar verwachting zal op termijn ca 40.000 m<sup>2</sup> bvo detailhandelsbestemming worden gesaneerd.

#### **Waar**

Winkels worden zo veel mogelijk in het in figuur 6.1 aangegeven concentratiegebied geconcentreerd.

Detailhandel die nu buiten het concentratiegebied aanwezig is, kan gevestigd blijven en blijven functioneren. Wanneer in deze panden buiten het concentratiegebied het gebruik (vanaf vaststelling) gedurende 2 jaar anders is dan detailhandel (een andere functie of leegstand), dan wordt ook hier de bestemming detailhandel (gebruik als detailhandel binnen de bestemming centrum) gesaneerd.

### **Uitzondering**

Om ondernemerschap te stimuleren en ruimte te bieden aan startende ondernemers wordt beleidsmatig, in het gebied waarop nu de bestemming centrum rust, ruimte geboden voor startende ondernemers die (aan huis) een kleinschalige winkel willen beginnen die kleiner is dan 40 m<sup>2</sup> bvo wat overeenkomt met ca 30 m<sup>2</sup> wvo. Hier wordt in principe medewerking aan verleend. Wanneer deze winkels echter doorgroeien en groter worden dan 40 m<sup>2</sup> Bvo, dan zullen ze alsnog naar het concentratiegebied moeten verhuizen.

### **6.4 Horeca**

Vanuit de ambitie om de verblijfskwaliteit van de binnenstad, en vooral het concentratiegebied te versterken, is het gewenst om zo mogelijk te komen tot een versterking en differentiatie van het horecaaanbod. Hierbij is concentratie, deels in combinatie met andere centrumfuncties zoals detailhandel een belangrijke randvoorwaarde.

Binnen de bestemming centrum is momenteel overal horeca (categorie 1a en 1b van de staat van horeca activiteiten) mogelijk. Omdat in het geldende bestemmingsplan de bestemmingsruimte voor horeca veel groter is dan de behoefte aan horeca, wordt het gebied waarbinnen de vestiging van deze horeca mogelijk is, verkleind. Het grootste deel van de binnenstad verandert van een centrumgebied waarbinnen ook bepaalde soorten horeca mogelijk is, in een gemengde binnenstad met wonen en bedrijven (die gemengd kunnen worden met wonen).

Uitgangspunt is het stimuleren dat panden buiten het concentratiegebied en horecagebied transformeren naar andere functies dan horeca. Wanneer in deze panden buiten het concentratiegebied het gebruik (vanaf vaststelling) gedurende 2 jaar anders is dan horeca (een andere functie of leegstand), dan wordt ook hier de bestemming horeca (gebruik als horeca binnen de bestemming centrum) gesaneerd.

Het saneren van de niet gebruikte plancapaciteit ('wegbestemmen') gebeurt bij de geplande toekomstige aanpassing van het bestemmingsplan. Naar verwachting zal op termijn bijna 35.000 m<sup>2</sup> bvo horecabestemming (categorie 1a en 1b van de staat van horeca activiteiten) worden gesaneerd.

### **6.5 Overige niet-woonfuncties**

Naast winkels, horeca en wonen dragen ook andere functies bij aan de levendigheid en de aantrekkelijkheid van de binnenstad. Van oudsher zijn in de binnenstad kleinschalige bedrijvigheid, dienstverlening en maatschappelijke functies gevestigd. In het geldende bestemmingsplan Sas van Gent zijn de centrumbestemmingen en in de bestemmingen bedrijven in milieucategorie 1 en 2 toegestaan. Dit zijn relatief lichte bedrijven die in een gemengd gebied als de binnenstad goed in te passen zijn bij woningen en andere functies. Kleinschalige bedrijvigheid, dienstverlening en maatschappelijke functies passen binnen een levendige binnenstad en daarom blijven deze functies mogelijk, zowel in het concentratie- en horecagebied als daarbuiten.

### **6.6 Beleidsregels afwijken bestemmingsplan**

#### **Artikel 1 Definities**

In deze beleidsregels wordt verstaan onder:

- a. Binnenstad: Het gebied zoals weergegeven op het figuur in bijlage 1.
- b. Concentratiegebied: Het gebied binnen de binnenstad zoals weergegeven op het figuur in bijlage 1.
- c. Horecagebied: Het gebied zoals weergegeven op het figuur in bijlage 1.
- d. Kleinschalige (startende) detailhandel: detailhandel als nevenactiviteit van wonen waarbij de oppervlakte van de detailhandel niet meer mag bedragen dan 60% van het totale oppervlak (inclusief verdieping) met een maximum van 40 m<sup>2</sup>.

#### **Artikel 2 Wonen**

- a. Splitsing van een bestaand gebouw in gestapelde woningen is toegestaan;
- b. Een woning heeft een vloeroppervlakte van ten minste 50 m<sup>2</sup>
- c. Wonen is zowel toegestaan op de begane grond als op de verdieping

##### *2.1 Algemene regels bij realiseren van woningen*

- a. Bij het realiseren van woningen als bedoeld onder 2.1 en 2.2 gelden de volgende voorwaarden:
- b. Er is geen sprake van beperking van de milieuruimte van omliggende functies;

- c. Woningen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
- d. Een woning is in ieder geval deels georiënteerd op de straatzijde;
- e. Iedere woning beschikt over een (gezamenlijke) berging met voldoende afmetingen voor het stallen van fietsen en afvalcontainers van de bewoners;
- f. Iedere woning beschikt over een eigen toegang aan de openbare weg al dan niet via een gemeenschappelijk verkeersruimte;
- g. Er wordt voldaan aan het gemeentelijk parkeerbeleid;
- h. De woningen moeten voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit, rechtens verkregen niveau;
- i. De initiatiefnemer voert een omgevingsdialoog met de directe omgeving en overlegt de uitkomsten hiervan bij de aanvraag om omgevingsvergunning.

### **Artikel 3 Detailhandel**

- 3.1 Detailhandel is toegestaan in het concentratiegebied aangegeven op figuur 6.1. Daarbij gelden de volgende voorwaarden:
  - a. de activiteit vindt plaats op de begane grond en aan de voorzijde/straatzijde van een pand;
  - b. de mogelijkheden voor een woonfunctie op de bovenverdieping blijft behouden.
- 3.2 Kleinschalige detailhandel aan huis is toegestaan in de gehele binnenstad - waar nu de bestemming centrumdoeleinden geldt - zoals aangegeven op de kaart in bijlage 1. Daarbij gelden de volgende voorwaarden:
  - a. de activiteit vindt plaats op de begane grond en aan de voorzijde/straatzijde van een pand;
  - b. de oppervlakte van de detailhandel bedraagt ten hoogste 40 m<sup>2</sup>;
  - c. er is maximaal één vestiging per op de begane grond aanwezige woning toegestaan;
  - d. de mogelijkheden voor een woonfunctie op de begane grond en verdieping blijven behouden.

### **Artikel 4 Horeca**

- a. Horeca is in categorie 1a en 1b is toegestaan in het concentratiegebied en het horeca gebied zoals aangegeven op figuur 6.1;
- b. horeca is uitsluitend toegestaan op de begane grond, tenzij anders aangegeven.

### **Staat van horeca activiteiten**

<b>Categorie 1 'lichte horeca'</b>	
Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:	
<u>1a. Aan de detailhandelsfunctie verwante horeca</u>	<u>1b. Overige lichte horeca</u>
- automatiek;	- bistro;
- broodjeszaak;	- restaurant (zonder bezorg- en/of afhaalservice);
- koffiebar;	- hotel, inclusief appartementen;
- ijssalon;	
- afhaalrestaurant;	
- tearoom.	
1c. Bedrijven genoemd onder 1a en 1b met een bedrijfsoppervlak van meer dan 250m <sup>2</sup> ;	
1d. - Bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking : - restaurant met bezorg- en/of afhaalservice (o.a. pizza, chinees, McDrives).	
<b>Categorie 2 'middelzware horeca'</b>	
Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:	
<u>2a. Aan de functie dorps huis verwante horeca</u>	<u>2b. Overige middelzware horeca</u>
- bar;	- snackbar;
- biljartcentrum;	- bierhuis;
- zaalverhuur.	- café;
	- proeflokaal;
	- shouma/grillroom.
	<b>Categorie 3 'zware horeca'</b>
	- dancing;
	- discotheek;
	- nachtclub;
	- partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten, muziek/dansevenementen).

## Artikel 5 Overige functies

- a. Dienstverlening, maatschappelijk/zorg, kantoren en kleinschalige bedrijvigheid (categorie 1 en 2) zijn overal in de binnenstad (het gebied met de bestemming centrum) toegestaan op de begane grond;

## Bijlage 1 Verslag participatieavond 19 juni 2023

Presentatie: "Naar een compact en levendig centrum voor Sas van Gent – Planologische beleidsvisie (concept)!"

### Reacties op de presentatie

*Er wordt al 20-25 jaar geprobeerd om de **weekmarkt** in het centrum te krijgen, maar ze willen niet. [Mevrouw die tegen het verdwijnen van de weekmarkt ageert (mogelijke inkomstenderving) is eigenares van Chev]*

Het is met deze nieuwe structuur het waard om nog een poging te wagen en het gesprek aan te gaan.

*Ik heb vernomen dat de verhuizing van de **weekmarkt** niet praktisch inpasbaar is omdat de wagens te groot zijn, hoe zit dat?*

Met passen en meten kan het verplaatsen van de markt mogelijk zijn, zeker in combinatie met samenwerking met de markt

*Hoe zit het met **parkeren**? Bij markt 4 kan dit momenteel al niet, laat staan als de weekmarkt ook verhuist*  
Er wordt gekeken naar het realiseren van ongeveer 25 nieuwe parkeerplekken op deze locatie, hier komt begin september meer duidelijkheid over.

*Is er contact geweest met de **marktkooplieden** zelf?*

Er is een gesprek geweest, een tweede gesprek staat gepland. Hiervoor moet aan hen ook iets geboden worden, zoals parkeergelegenheid, om gezamenlijk tot de beste oplossing te komen.

*Ik zit met mijn horecazaak op het keizer Karelplein. De markt heeft al jaren een topwinst. Er is een volgorde van in- en uitrijden, dus verplaatsing gaat niet mogelijk zijn.*

**Bereikbaarheid** (MKB) zou hoger op de agenda moeten staan. Dit is niet meegenomen in de onderzoeken. Werkzaamheden vinden plaats in het hoogseizoen. Parkeren is ook nog een groot probleem (mede door gastarbeiders). Dit zou de basis moeten zijn voor de visie; als mensen hun auto niet kwijt kunnen gaan ze niet komen.

Om te kopen moet men er eerst kunnen komen. De werkzaamheden houden een keer op. Er moet verder naar voren worden gekeken om Sas van Gent te kunnen verbeteren. Ook op Sasse Poort komen goed bereikbare winkels, dit geeft elders ruimte. Ook voor de verkeerssituatie staan samenwerkingen op de agenda.

*De weekmarkt zou mooi plaats kunnen vinden op de oude locatie van de Albert Heijn of op de locatie Sasse Poort, bij de twee nieuwe supermarkten.*

*De kringloop is dé grote trekpleister van Sas van Gent.*

De ketens verdwijnen. Dit wordt ingevuld door lokale ondernemers met een onderscheidend aanbod.

*Ik woon al 30 jaar in de Zuidstraat met veel plezier. Echter zit er een **Poolse supermarkt** in deze straat die erg veel overlast (geluid, parkeren, afval, drank) veroorzaakt. Hierdoor is de straat geen fijne plek meer.*

Hier zal een uitsterfconstructie worden toegepast. Wel moet dit in het vervolg nadrukkelijk worden meegenomen. Verplaatsing naar de derde detailhandelslocatie is mogelijk een optie?

*Ik heb een pand aan de Oostkade in voormalige kerk). Als de bouwmogelijkheden veranderd worden wordt het perceel minder aantrekkelijk (m.b.t. hoogte).*

De insteek van de verandering van het bestemmingsplan is uitsluitend de het gebruik van panden. Zaken als hoogte worden niet meegenomen.

*Per 1 januari treedt de **Omgevingswet** in werking. Welk effect heeft dit? Heeft de Omgevingswet een positief effect op participatie?*

Voor 1 januari wordt het project ter inzage gelegd, waardoor het oude systeem zal worden toegepast. De Omgevingswet wijzigt het omgaan met participatie niet.

*Hoe worden bezoekers van Sasse Poort aangemoedigd om de **groene loper** te nemen, waardoor de lokale ondernemers ook worden bezocht? [vraag van mevrouw Zandman, raadslid PVV Terneuzen].*  
Hier moest worden gekozen voor 2 niet optimale situaties. Omdat de supermarkten niet in het centrum konden blijven is gekozen voor Sasse Poort. Ook zijn er gesprekken gaande om een beginpunt op de parkeerplaats van Sasse Poort te realiseren. Dit wordt actief meegenomen.

*Alles wordt gericht op het nieuwe winkelcentrum. Op de **kades** zit ook veel bedrijvigheid, maar dit wordt overgeslagen [vraag van meneer Sandrini, eigenaar van café de Rijnvaart].*

Niet alles kan overal. Er moeten keuzes worden gemaakt, zeker door het gelimiteerde aantal winkels. Een visuele connectie tussen winkels is hiervoor belangrijk, maar het betrekken van supermarkten in de kern is nog belangrijker. Als de winkels op de kades functioneren mogen deze blijven.

*Alle bezoekers gaan hierdoor naar de Zuidstraat, en niet naar de **kades**. Hierdoor komen er wellicht minder bezoekers [vraag van meneer Sandrini, eigenaar van café de Rijnvaart]*

Overal alles doen zorgt ervoor dat er overal niks komt. Er moeten keuzes worden gemaakt. Horeca mag blijven, maar een uitsterfconstructie wordt toegepast. De locaties op de kades functioneren zelfstandig en houden het publiek van de weg.

*Naar mijn idee willen bezoekers van supermarkten gericht en snel winkelen. Van een **versterkende functie** is naar mijn idee geen sprake. Zodra mensen de boodschappen hebben gaan ze naar huis. Immers moeten de boodschappen in de koeling. [Opmerking van meneer van der Hoeff, fractievoorzitter PVV Terneuzen en filiaalhouder Lidl Zuidpolder].*

Volgens de passantentellingen van Locatus klopt dit niet. Deze bezoekers gaan voornamelijk naar horecalocaties, niet naar het centrum zelf. Supermarkten en winkels hebben elkaar nodig. Het versterkt elkaar, maar hiervoor is een goede verbinding nodig. Dat mensen niet bereid zijn na het boodschappen doen het centrum in te trekken klopt niet.

*Het realiseren van bestemmingsplannen kost jaren. Hierin mist **openbaar vervoer**, zeker in combinatie met de mogelijke realisatie van een treinverbinding.*

Dit zit in het verkeers- en vervoersplan van de gemeente. De plannen worden later aan elkaar gekoppeld.

*De markt draait heel goed. Overweeg de markt bij de supermarkten te plaatsen. Door het nieuwe plan worden de horecaondernemers ook geraakt.*

*Van welk plan is het veranderen van de Markt in **eenrichtingsverkeer** onderdeel?*

Dit is onderdeel van het plan Sasse Poort. Een nieuw conceptplan volgt in September.

*Wie gaat het **groen**, zoals in het plan beoogt, onderhouden?*

Ook aan beheer en onderhoud zal door de gemeente worden gedacht.

*Moet een gestopte winkel 2 jaar wachten voordat een nieuwe invulling mogelijk is?*

Nee, dit is niet het geval. Op eigen initiatief en in overeenkomst met de structuur zijn veranderingen mogelijk.

*Wat gebeurt er met het **Keizer Karelplein** als de weekmarkt verhuist?*

Voor een nieuw initiatief is participatie ook nodig. Het plein zal voornamelijk voor evenementen en parkeren gebruikt worden als de weekmarkt verplaatst.

*Waarom stopt het plan op de **Markt** en wordt dit niet doorgetrokken naar het bovenliggende parkeerterrein?*

Het doortrekken wordt niet vergeten. De vervolgstap is het doortrekken van de groene verbinding.

*Wanneer kan ik deelnemen aan de participatie voor het verkeersplan?*

Hierover zal later meer informatie volgen.

## Bijlage 2 Resultaten enquête

### Inleiding

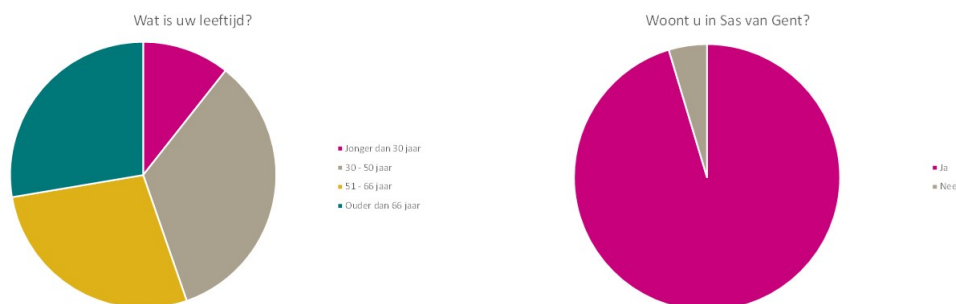
De detailhandel en centrumgebieden veranderen. Dat geldt zeker voor het centrum en de detailhandel in Sas van Gent. Hier is in de afgelopen 15-25 jaar veel veranderd, met name door het veranderde Belgische koopvermogen. Daar is de opkomst van online aankopen in het algemeen nog bijgekomen. Dit heeft geleid tot een sterke afname van het aantal winkels en horecagelegenheden. Binnenkort zullen bovendien de supermarkten van Albert Heijn en Lidl verhuizen naar de Sasse Poort en zullen de supermarktlocaties worden omgezet in woningen.

Al deze veranderingen maken het gewenst om vooruit te kijken en een visie te ontwikkelen op de gewenste ontwikkeling van detailhandel/horeca en het centrumgebied in Sas van Gent en het toekomstige te voeren planologische beleid. In opdracht van de gemeente Terneuzen heeft Rho Adviseurs een analyse uitgevoerd en een aanzet voor een visie opgesteld. Deze visie is 19 juni gepresenteerd in Sas van Gent. De presentatie is ook na te lezen op <https://doemee.terneuzen.nl/>

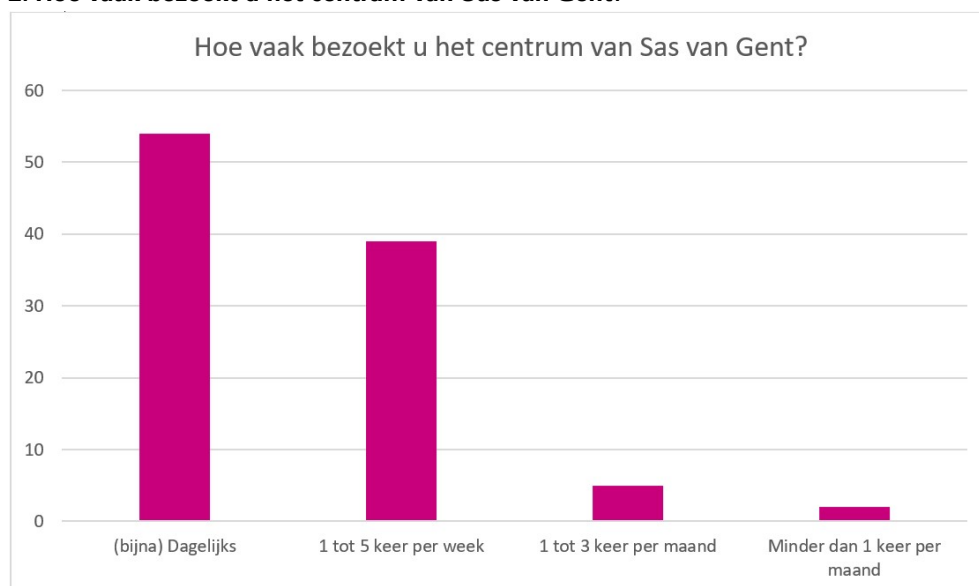
Voor een goede visie is uw kennis en mening, als bewoner van Sas van Gent, van groot belang. Daarom vragen wij u deze enquête in te vullen. De enquête is zo opgesteld dat u de vragen kunt beantwoorden zonder dat u de analyse en aanzet voor een visie moet hebben gelezen. Het invullen van de enquête duurt ongeveer 10 minuten.

### 1. Respons

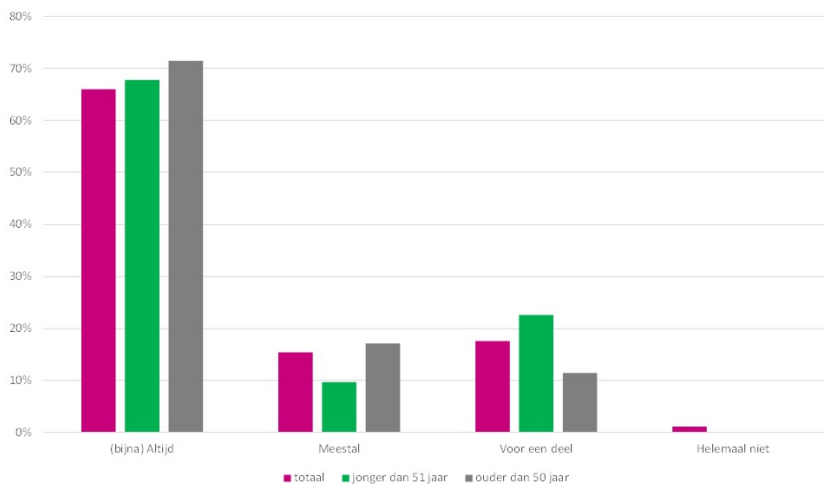
Totaal: 102 respondenten; maar 49 hebben de totale enquête doorlopen. Alle informatie, dus ook data van de respondenten die de enquête niet helemaal hebben ingevuld, zijn verwerkt in deze resultaten.



### 2. Hoe vaak bezoekt u het centrum van Sas van Gent?



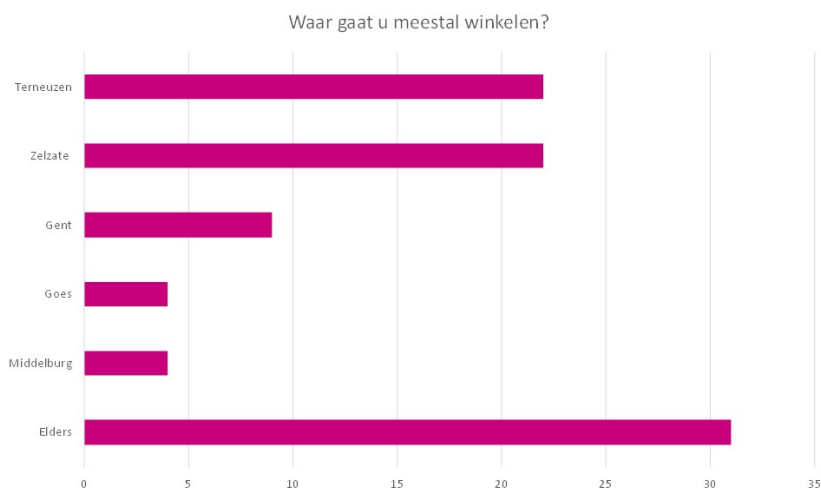
### 3. Hoe vaak doet u boodschappen in Sas van Gent?



Boodschappen worden voor het grootste deel in Sas van Gent gedaan. Koopkrachtbinding dagelijkse goederen

- Totaal ca. 80%
- Jonger van 51 jaar 75% - 80%
- Ouder dan 50 jaar 80%-85%

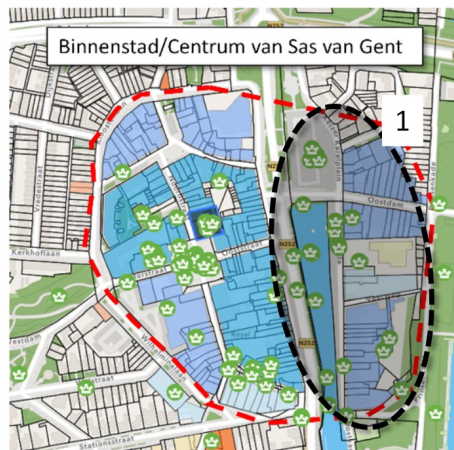
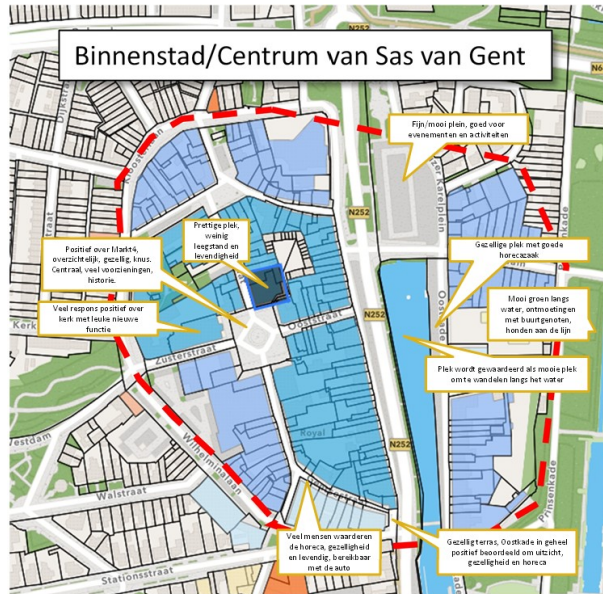
#### 4. Waar gaat u meestal winkelen?



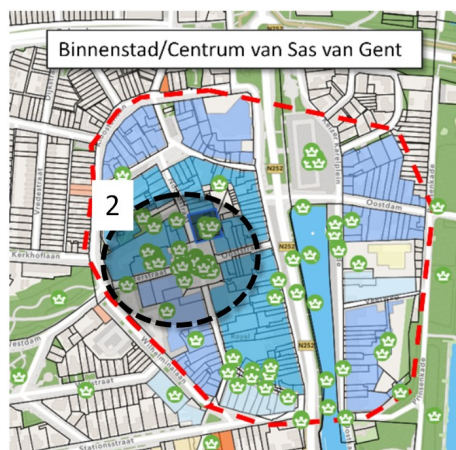
#### 5. Kunt u op de kaart aangeven welke plekken u goed of fijn vindt in de binnenstad/het centrum van Sas van Gent en waarom?

- 80 reacties

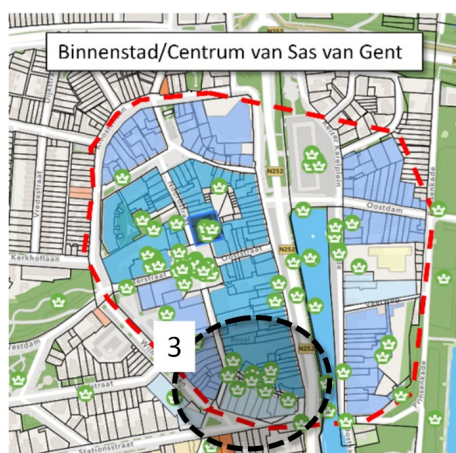




- Oostkade biedt ruimte aan restaurants en lokale handelaars + mooi uitzicht op het water
- Oostkade zeer mooi
- Rustige omgeving. Straalt rust uit.
- Bezienswaardigheid, stukje natuur (vogel en zeehond-eilandje)
- Even uitwaaien aan het kanaal
- Fijn stukje groen om langs te wandelen
- Gezellige inrichting met water, mooie huizen, bomen en horeca terras
- Haven en boompjes zijn het oogpunt voor sas
- Het bruggetje met het haventje en de camperplaats ziet er wel leuk uit als je sas binnen rijdt
- Je kan er mooi wandelen naar het kanaal
- Mooi groen, historisch
- Mooi historisch bruggetje
- Mooi om te wandelen met het water
- mooi om te wandelen/natuurspeeltuin. Maar wel honden aan leiband handhaven, honden vrije zone loopt daar niet maar wandelaars houden zich daar niet aan
- Mooie plek bij het kanaal. Het wandelpad is heerlijk met de hond. Je komt er als Sassenaar ook altijd wel bekenden tegen. De nieuwe padelbaan is een aanwinst.



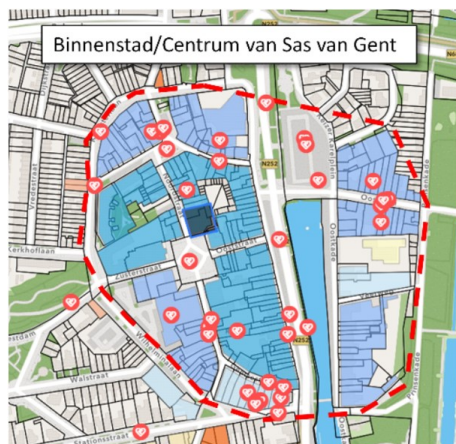
- Alle in de kerk (Markt 4) gevestigde winkels en horeca, de drogisterij 't Pleintje, de Pomp in het midden, het is open en daardoor overzichtelijk.
- Authentieke omgeving, weinig verkeer en aan oude kanaalarm
- "Daar kom ik best vaak, daar heb je markt 4 zitten en een pin automaat in plaats van in de winkel te pinnen. In de winkel alleen groot geld en op de markt wat kleiner geld. Markt vind ik een fijn plek, mag zo blijven."
- De kerk! mooi voorbeeld om kleine handelaren te verzamelen
- De winkels/horeca zijn met een auto te bereiken. Zeker met mijn huidige beperkingen ben ik daar heel blij mee.
- Gecentraliseerde plek met verschillende ondernemingen. Wij gaan er regelmatig naar toe voor het postkantoor
- Gezellig anders. Veel detail handel. Leuke winkeltjes
- Goede ambachtelijke bakker
- Ademt een goed sfeer uit
- Goede zaak, goed terras
- Goeie koffie
- Kerk is gezellig
- Markt 4
- Markt 4, mooie centrale ontmoetingsplek met uiteenlopende voorzieningen
- Markt4 top plek voor sas
- Monumentale kerk en plek
- Levendigheid van verschillende ondernemers op een plek met historie
- Pomp, een centraal belangrijk punt in sas
- Veel ruimte voor lokale handelaars en prachtige herbestemming van de Kerk
- Leuk geworden in de kerk
- Kan nog beter worden aangekleed. Meer sfeervoller maar dit moet het middelpunt van historie van Sas blijven



- Leuk terras, met mooi uitzicht op Oostkade en camperplaats.
- goede horeca

- Door Bottles Next door is dit deel van sas weer gaan leven.
- Leuke karakteristieke straatjes, horeca.

**6. Kunt u op de kaart aangeven welke plekken u Niet goed of Niet fijn vindt in de binnenstad /het centrum van Sas van Gent en waarom?**



**38 reacties**

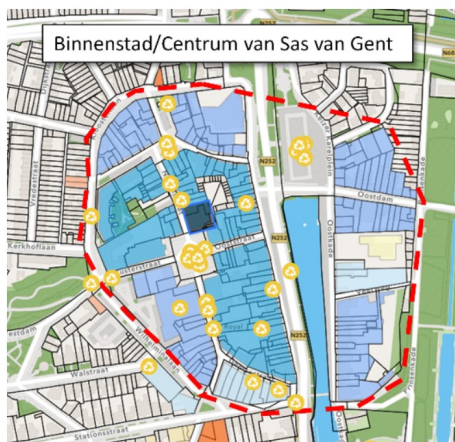
- Oorzaak is gebied rond vervallen pand waar Attent is geweest is verpauperd. Breek dit af en maak er parkeerplaatsen voor de buurtbewoners. Alles zal er ordentelijker uitzien en is er tevens meer ruimte. Voorzie ook wat groen en een paar bankjes."
- Beton, beton, beton
- De gevels in het eerste deel van de Stationsstraat zijn bijna allemaal vervallen. Het is wel een van de eerste plekken die je ziet als je Sas in rijdt.
- De straat is onoverzichtelijk vanuit de Groot Majoorstraat
- Het is een rommelig plein waar vaak veel auto's geparkeerd staan
- Het oude pand van sportzaak Vermeersch staat al jaren te verpauperen. Zonde dat de eigenaar het pand tegenover zijn hotel niet opknaapt.

**Kaai/Westkade - Keizer Karelplein**

- Hier staan veel oude zakenpanden die het mooie beeld van de Westkade verstoren. Denk hierbij aan afgebrande oude pand, het voormalige Chinese restaurant, de in uitverkoop zijnde drogist en het voormalige pand van het Feestbeest
- Kaal, ongezellig
- Kaal, totaal geen sfeer
- Kale inhoudsloos plein.
- Leegstand van mooie panden
- Op deze weg voor veel te hard gereden door zowel auto's als vrachtwagens. Is een zeer onveilige weg om over te steken. Voetgangers moeten ook goed uitkijken op het zebrapad. Veel overstekende kinderen die naar de scouting, tennis of zwembad gaan. Hun moeten beter beschermd worden voor het razende verkeer. Kan hier zo snel als mogelijk iets aan gedaan worden om dit vele stukken veiliger te maken?
- "Verkeer op de Westkade is al te veel. Dit moet zeker niet toenemen. Eerder afnemen. Het verkeer mag zeker niet op een andere manier door Sas geleid worden. Er is ook al veel overlast door spoor en waterverkeer"
- Oostdam staan nog flink wat verouderde panden, is nog steeds onaantrekkelijk
- Oude supermarkt van Rademakers zitten vaak ongere personeel in, zowel daar als in dat hele blok erachter
- Oude Vermeersch winkel staat al lang leeg en te verpauperen
- parkeerproblemen Poolse winkel
- Polenhotel
- Poolse supermarkt is prima, maar er is geen parkeergelegenheid voor dat is echt een drama in deze straat
- steen
- Veel leegstand of winkels waar we niet veel aan hebben. Denk aan de Poolse winkel leuk voor alle Polen die hier tijdelijk zitten

- Verloedering van panden
- Verwaarloosde voormalige winkel. Omgeving/ omliggende woningen zitten volgepropt met arbeidsmigranten.

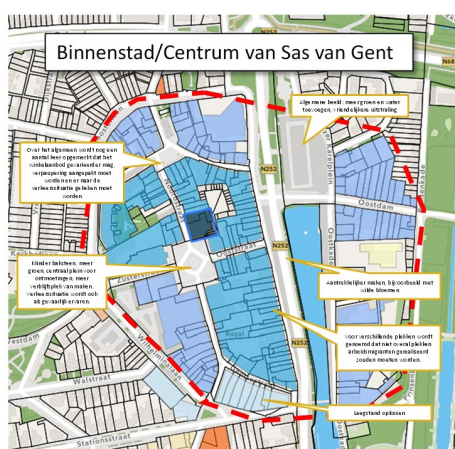
### 7. Kunt u op de kaart aangeven welke plekken u zou willen veranderen en waarom?



- 32 respondenten

#### Markt

- Plein met de pomp, aanpassen naar een centraal ontmoetingsplek met bankjes, groen, terras, podium voor kunst en muziek.
- Vriendelijker inrichten met bv meer groen, bloembakken. Vooral invalswegen vriendelijker, uitnodigende maken door bv bloembakken, vooral in de zomer.
- Markt 4 is een aanwinst voor sas. Jammer dat het publiek er niet echt naar toe getrokken wordt door het plein rond de pomp. Het zou een gezellig plein kunnen zijn met terrasjes.
- Gezelliger, levendiger maken.
- Mist sfeer en gezelligheid. Is een mooi plein maar mist aankleding
- "Meer parking aan de zijkant van de kerk maken. Naast de 2 voor elektrisch laden ook gewone ruime parkeerplaatsen.
- In mijn markt visie had ik daar terras gedacht, maar dat is niet te doen. Bovendien zit je dan in de stank van het verkeer (waarvan bromfietsen de meeste stank en lawaai geven). Volgens mij is er ruimte genoeg voor een smal voetpad en een parkeerstrook. Gescheiden door de paaltjes. Door de paaltjes naar binnen te zetten (richting kerkmuur) ontstaat een, broodnodige, parkeerstrook."
- De weekmarkt die niet veel meer voorstelt, net als vroeger aan de pomp aan de kerk
- Meer horeca (kleinschalig), om meer mensen te trekken
- "Er een weer aantrekkelijk marktplein van maken. Momenteel straalt het geen centrum van Sas uit. Bestrating is moeilijk begaanbaar lopende en op de fiets."



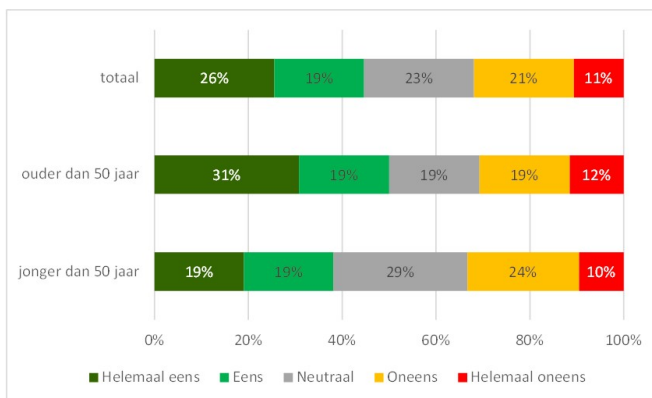
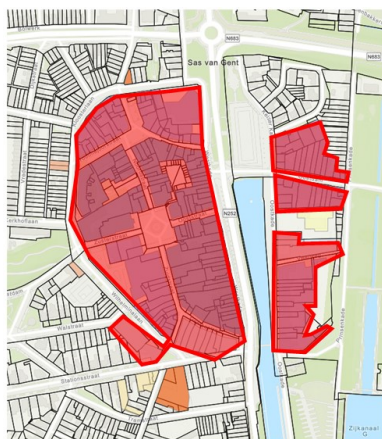
- KK-plein: minder baksteen, meer groen maar wel nog ruimte voor de markt. Verbinding met groen pad met de markt

- Mogelijkheid tot veranderen bestemming. Drankenhandel Sas zal naar alle waarschijnlijkheid een flinke omzetsdaling kennen met de uitvoering van de Sasse Poort. Denk daarbij aan invulling met appartementen of woningen.
- Maak van de camperplaats een echte camping, dus ook voor caravans en tenten.
- De Molenberg en het ernaast gelegen Dokter Van Looy Park integreren tot één park in combinatie met de kiosk.
- "- Veel minder baksteen- autoluw maken - minder parkeerplaatsen - zorgen voor veel meer groen-wandelpad- vorm van park- groene lus vormen tussen eilandgrote baan en binnen centrum-groene parkeerplaatsen"
- Meer horeca (kleinschalig), om meer mensen te trekken
- Parkeerverbod oostzijde Kloosterlaan
- "Wat aantrekkelijker maken, aantal winkels, 2de hands zaak voor vast plekje. Mensen klagen dat sas van gent niets meer heeft dus aantrekkelijker maken, geen woning of appartementen die te duur zijn. Zowel voor jongeren, als ouderen. Beetje het idee, veilige soort winkelstraat. Dat missen de mensen, inwoners van sas van gent. Niet alles plat, investeren."
- De kaai is onaantrekkelijk geworden in de loop der jaren
- Veel leegstand en verhuur van woningen aan seizoensarbeiders. Misschien ook meer aandacht voor detailhandel
- Niet alle gebouwen ombouwen tot arbeidsmigranten plekken. Want dat gebeurt nu

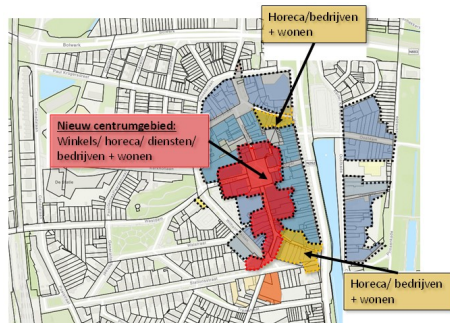
### Een kleiner centrumgebied

**8. Op dit moment mogen winkels zich vestigen in de hele binnenstad van Sas van Gent (het rode gebied op het kaartje). Omdat er veel minder winkels en horeca gelegenheden zijn dan in het verleden, willen we het gebied waarin bij voorkeur winkels en horecagelegenheden zijn gevestigd, kleiner maken.**

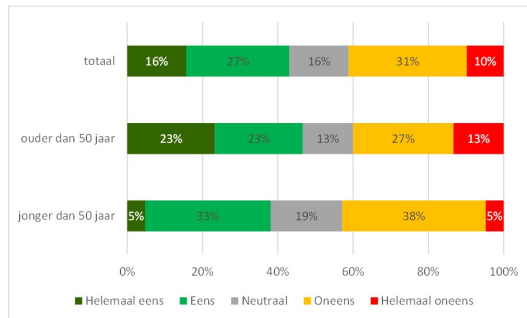
**Bent u het hier mee eens?**



**Voorgesteld wordt om het centrumgebied te beperken tot de Markt, de Zuidstraat, de Schoolstraat, de Gentsestraat – vooral horeca) en het Wilhelminaplein. Vanaf het Wilhelminaplein wordt er een doorsteek gemaakt. Vanaf het Wilhelminaplein wordt er door het huidige Lidl-pand een doorsteek gemaakt naar de nieuwe locatie Sasse Poort (zie kaartje)**



**9. Bent u het eens met het aanwijzen van dit kleinere centrumgebied (het rode gebied)**



## 10. Kun u aangeven waarom u het niet eens bent met het aanwijzen van dit gebied?

### Oost- en Westkade horen ook bij het gebied

- Ik ben het eens met het verkleinen van het centrum gebied, maar de Westkade en de Oostkade zou toch beschikbaar moeten blijven voor horeca. Aan de Westkade zouden ook winkels mogelijk moeten blijven. Op deze manier creëer je een mooi winkel gebied, omringt met horeca.
- De Westkade zou hier nog bij passen, aangezien daar nog wel wat zit. Als daar niks nieuws bij mag vallen huidige zaken snel buiten het "winkelgebied"
- Westkade ook meenemen voor aangezicht van het dorp
- De oost- en Westkade hebben een mooier uitzicht

### Hiermee worden vestigingsmogelijkheden voor starters beperkt

- Hiermee beperk je de vestigingsmogelijkheden voor (kleine) ondernemers enorm. Waarom zou je? Het meest ideale vind ik dat je kan wonen en werken op dezelfde plek. Ongeacht wáár je woont."
- Dan sluit je andere horecagelegenheden buiten. Alles fixen op markt 4 is niet goed
- De burgers moeten in een zo ruim mogelijk gebied de kans krijgen een winkel te kunnen starten. Wanneer je dit totaal afsluit komen er zeker geen winkels meer bij
- Dit beperkt de groei voor het winkel of horeca gelegenheid waar de meeste mensen hier over klagen, we verwelkomen meer winkels/ horeca

### Er moeten juist meer winkels komen

- "Mensen, inwoners willen juist meer. Het gebied van winkels groter maken, investeren en horeca hebben we wel genoeg denk ik, winkels zodat we niet pers naar omgrenzende gebieden moeten. Beetje gezelligheid creëren. Mensen zijn hier afhankelijk van de bus, die bus is knudde qua tijden buiten school en werk. Investeer en maak het aantrekkelijk. Geen huizen bouwen, die blijken onbetaalbaar."
- Sas heeft al geen groot centrum. Dit wordt alleen maar kleiner. En andere locatie binnen het huidige centrum met horeca hebben ook zo hun charme.
- Dit beperkt de groei voor het winkel of horeca gelegenheid waar de meeste mensen hier over klagen, we verwelkomen meer winkels/ horeca

### Behoefte aan een evenwichtige balans tussen woon/werk/horeca/detailhandel

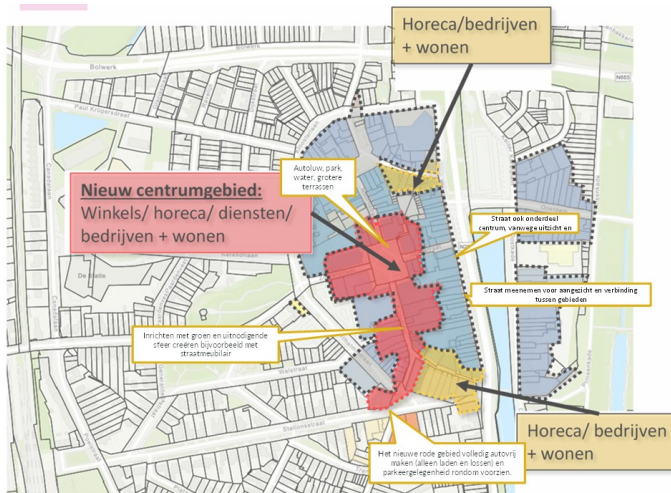
- Mensen, inwoners willen juist meer. Het gebied van winkels groter maken, investeren en horeca hebben we wel genoeg denk ik, winkels zodat we niet persé naar omgrenzende gebieden moeten. Beetje gezelligheid creëren. Mensen zijn hier afhankelijk van de bus, die bus is knudde qua tijden buiten school en werk. Investeer en maak het aantrekkelijk. Geen huizen bouwen, die blijken onbetaalbaar.
- Er is altijd sprake geweest van werken, wonen en horeca. Dat is een prima combinatie. De prioriteit geven aan horeca geeft onnodig overlast voor omwonenden en zakelijk gevestigden. Ik ben meer voor balans en het vinden van een middenweg waarbij in goed overleg een harmonieus geheel ontstaat. Nu ontstaat de indruk dat er prioriteit moet worden gegeven .... vooral horeca terwijl er al decennia mensen wonen en werken.

### Concentreren leidt tot overlast

- Er is sprake van horeca, werken en wonen in een kleinschalig gebied. Dit geeft voor aanwonenden onnodig overlast.

- Weinig parkeergelegenheid, juist leuk om een kroegentocht te kunnen maken in Sas (met cafés verspreid door het centrum) in plaats van alles in 1 straat plaatsen.
- Drankenhandel Sas met zijn feestzalen valt daar buiten. Terwijl dit overduidelijk daar onderdeel van is.

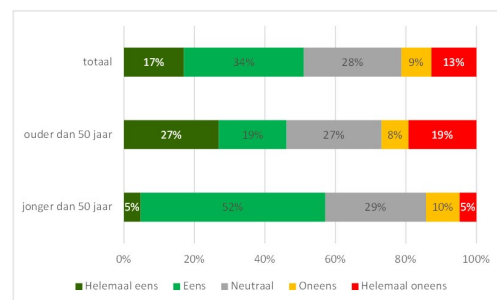
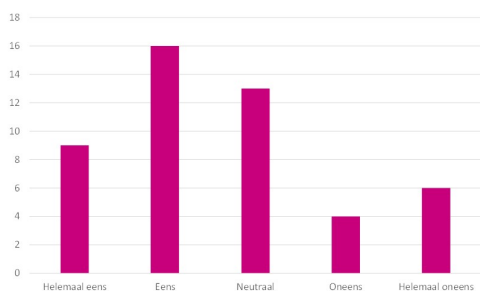
### 11. Heeft u aanbevelingen voor de inrichting van het nieuwe kleinere centrumgebied (Markt – Wilhelmnaplein)?



- inrichten met uitnodigend straatmeubilair en groen
- Maak het centrum groener en uitnodigen zodat mensen er willen blijven
- Het nieuwe rode gebied volledig auto vrij maken (alleen laden en lossen) en parkeergelegenheid rondom voorzien.
- Ontharding! Oog voor meer groen, autoluw... . Zorgen dat auto's ergens anders kunnen parkeren (met uitzonderingen) en gaan voor totaalbeleving. Parkjes, waterbufferingszones, mogelijkheid voor grotere terras, promenade, ...(ook bij de Markt).
- Deze straat meenemen voor aangezicht en verbinding tussen de gebieden
- "De Westdam in het algemeen, maar ook in andere straten zou het mogelijk moeten zijn om een winkel of andere bedrijfsmatige handelingen te kunnen en mogen uitvoeren. Dat moet niet persé alleen in het verkleinde aangewezen gebied."
- "Die straat mag er van mij betreffen bij, net als vroeger. Het zit aan de weg, uitzicht, parkeergelegenheid."

**Om dit functioneren van het centrumgebied te stimuleren is het van belang dat zich buiten dit gebied geen nieuwe winkels of horecagelegenheden vestigen. Bestaande winkels en horecagelegenheden, die buiten dit gebied liggen, mogen gewoon blijven bestaan. Wanneer ze echter 2 jaar niet meer in bedrijf zijn, vervalt buiten het aangewezen centrumgebied het recht om op deze plek een winkel of horecabedrijf te vestigen.**

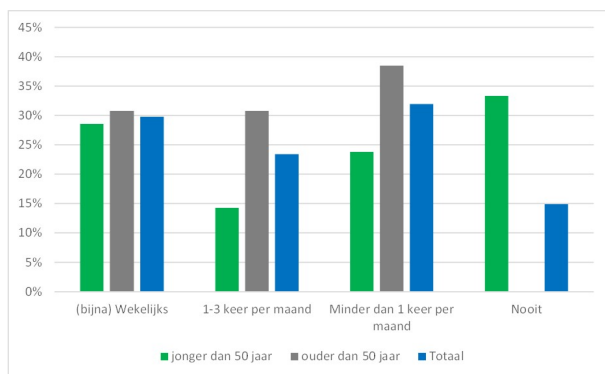
### 12. Bent u het op deze wijze beperken van de vestigingsmogelijkheden voor winkels en horeca om het nieuwe centrumgebied te stimuleren en aantrekkelijk te maken?



### Weekmarkt

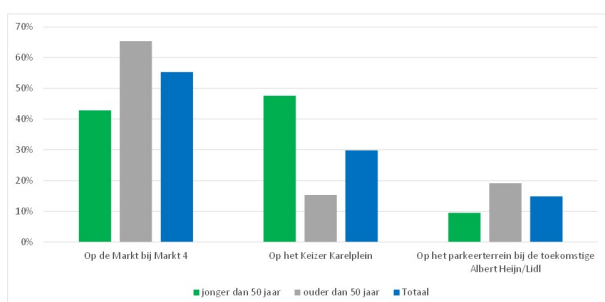
De weekmarkt vindt nu plaats op het Keizer Karelplein

### 13. Hoe vaak bezoekt u de weekmarkt?



- Ouderen bezoeken de weekmarkt vaker dan jongeren
- Gemiddeld 1 keer per 4 weken

#### 14. Wat zou volgens u de beste plek zijn voor de weekmarkt?



De groep die de weekmarkt het meeste bezoekt ziet de weekmarkt het liefste naar het Marktplaats verplaatsen.

#### 15. Zou u de weekmarkt vaker bezoeken, wanneer deze op deze plek gehouden zou worden?

