



NAAR EEN COMPACT EN LEVENDIG CENTRUM VOOR SAS VAN GENT

PLANOLOGISCHE BELEIDSVISIE (CONCEPT)

Juni 2023

RHO ADVISEURS



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.

- Het veranderen van de belastingwetgeving → verdwijnen van het banktoerisme en daarmee de banken
- Het verdwijnen van de BTW verschillen tussen Nederland en België – het verminderen van het kooptoerisme
- De opkomst van internet en daarmee het (bijna) verdwijnen van het sekshop-toerisme + de opkomst van online aankopen in het algemeen

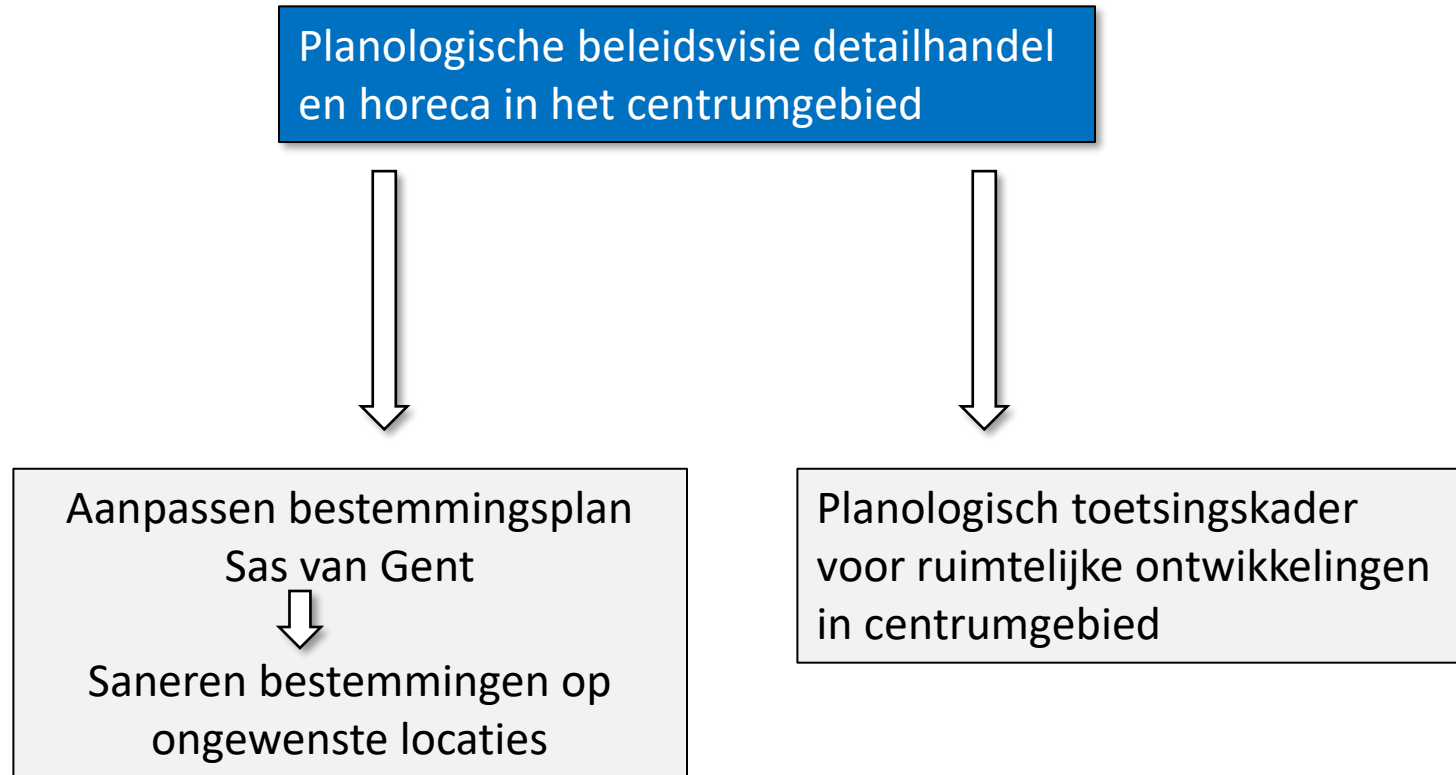
Actueel zijn de verplaatsingen van de supermarkten Albert Heijn en Lidl naar Sasse Poort.

Het is daarom belangrijk om vooruit te kijken en een visie te ontwikkelen op de gewenste ontwikkeling van detailhandel en het centrumgebied in Sas van Gent.

PLANOLOGISCHE BELEIDSVISIE DETAILHANDEL EN HORECA

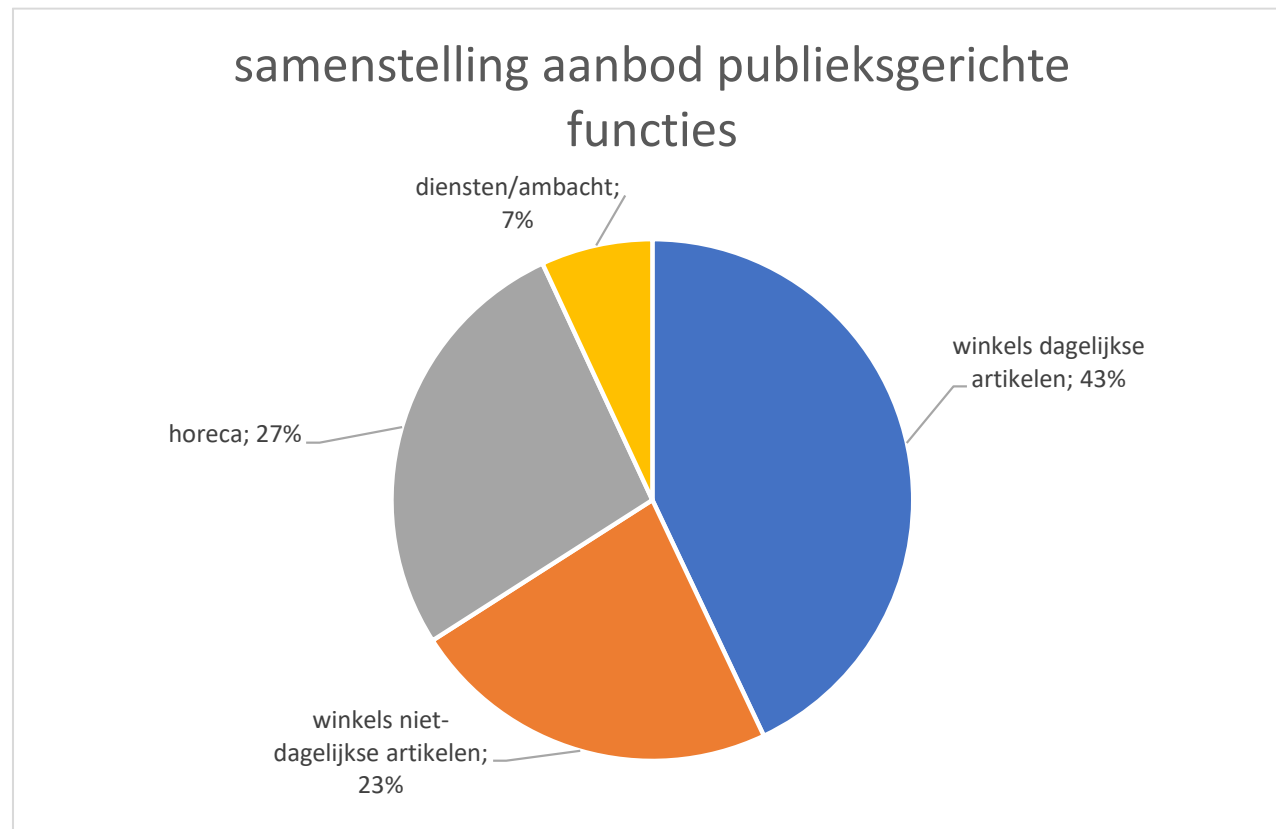
- Doel: *een compacter en levendig centrumgebied + minder leegstand*
- Geeft aan op welke locaties detailhandel en horeca gewenst zijn en waar (op termijn) niet.
- Visie wordt vastgesteld door de gemeenteraad
- Visie wordt uitgewerkt in een aanpassing van het bestemmingsplan waarmee (op termijn) niet gebruikte detailhandels en horeca bestemmingen op locaties waar dit niet meer gewenst is, worden gesaneerd. Op deze locaties mag wel worden gewoond en mogen zich andere soorten bedrijven vestigen, indien ze qua milieu gevestigd kunnen worden naast wonen.
- Visie is planologisch toetsingskader voor initiatieven

PLEK VAN DEZE VISIE IN DE BELEIDSONTWIKKELING



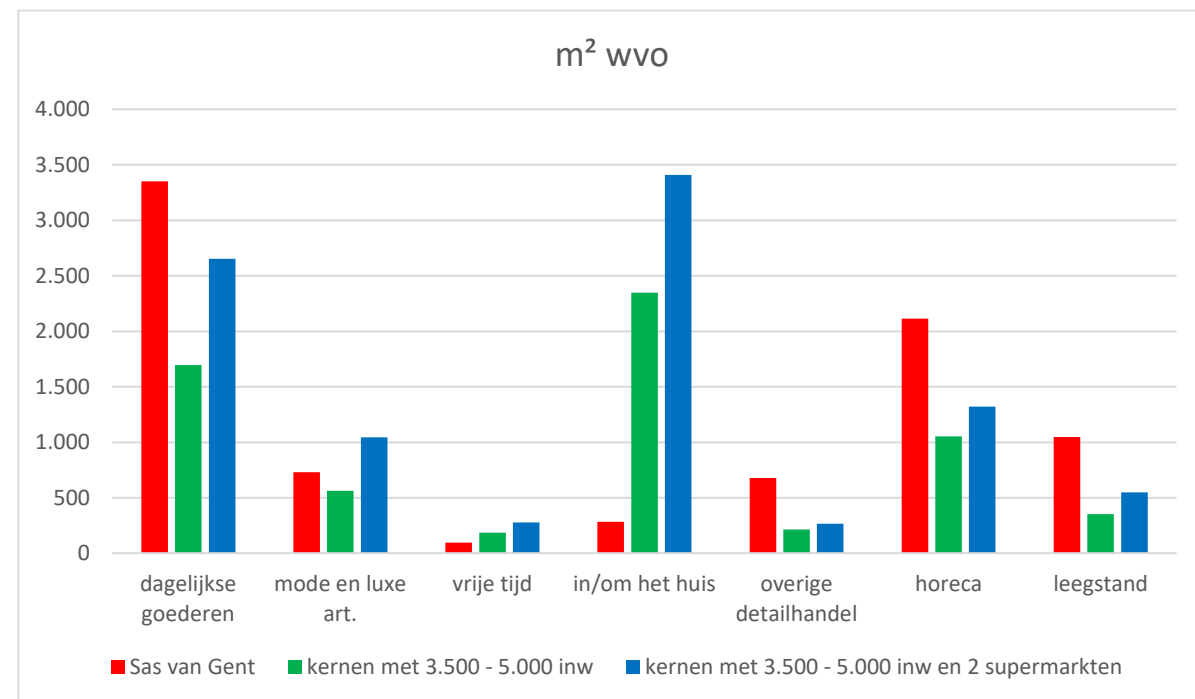
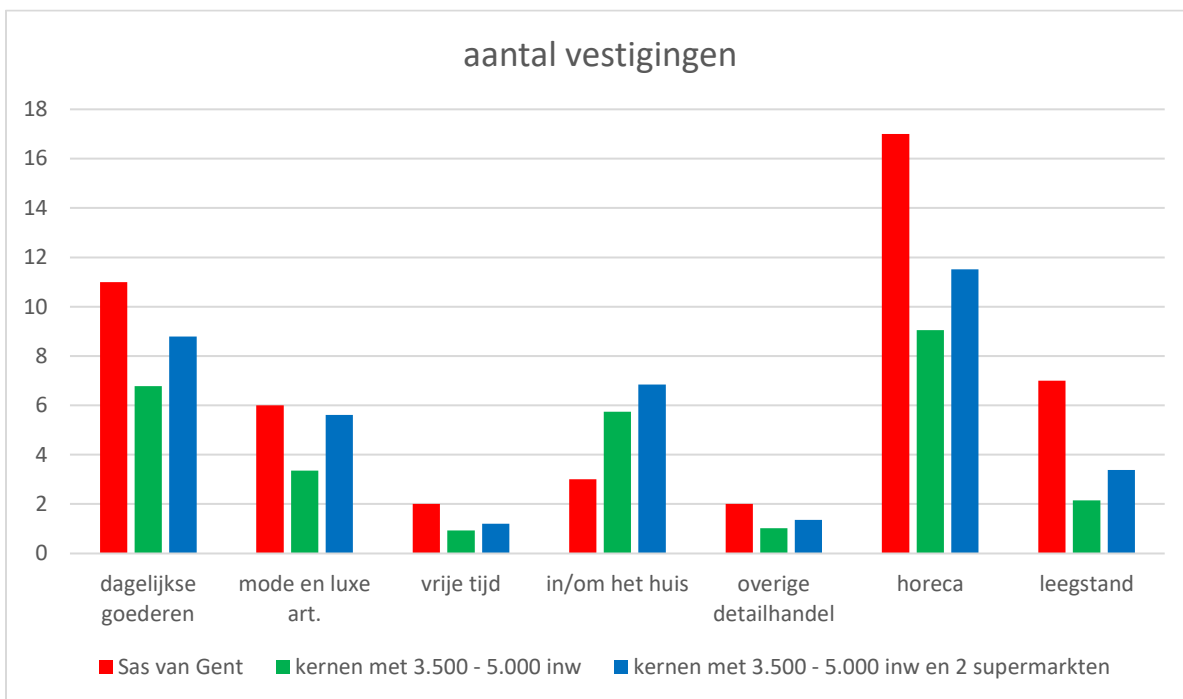
HUIDIGE SITUATIE

	aantal vestigingen	m ² wvo
Dagelijkse goederen	11	3.351
Mode en luxe art.	6	732
Vrije tijd	2	95
In/om het huis	3	285
Overige detailhandel	2	680
Totaal detailhandel	24	5.143
Horeca	17	2.115
Leegstand	7	1.047
Leegstand als % winkelaanbod	23%	17%



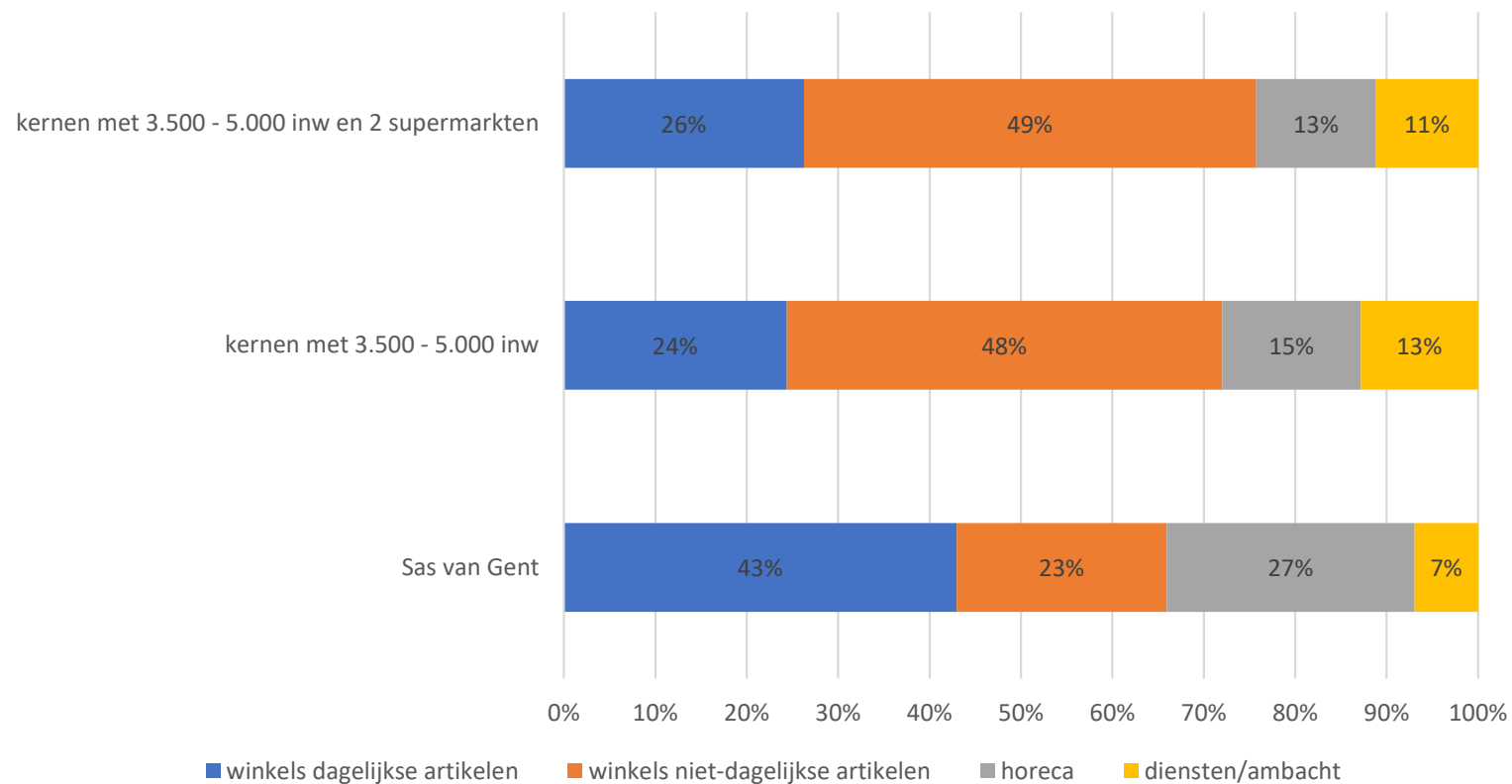
HUIDIGE SITUATIE – VERGELIJKING BENCHMARK

- Groot aanbod in: winkels dagelijkse goederen, overige detailhandel en horeca
- Klein aanbod in niet dagelijkse goederen algemeen
- Hoge leegstand



HUIDIGE SITUATIE – VERGELIJKING BENCHMARK

samenstelling aanbod publieksgerichte functies



Samenstelling aanbod publieksgerichte commerciële functies wijkt in Sas van Gent af van gemiddelde:

- Veel groter aandeel boodschappen/winkels dagelijkse goederen
- Veel groter aandeel horeca
- Aandeel winkelaanbod niet-dagelijkse goederen veel kleiner
- Aandeel diensten en cultuur veel kleiner

Vooraf eten en drinken

HUIDIGE SITUATIE: UITSTRALING



HUIDIGE SITUATIE: UITSTRALING

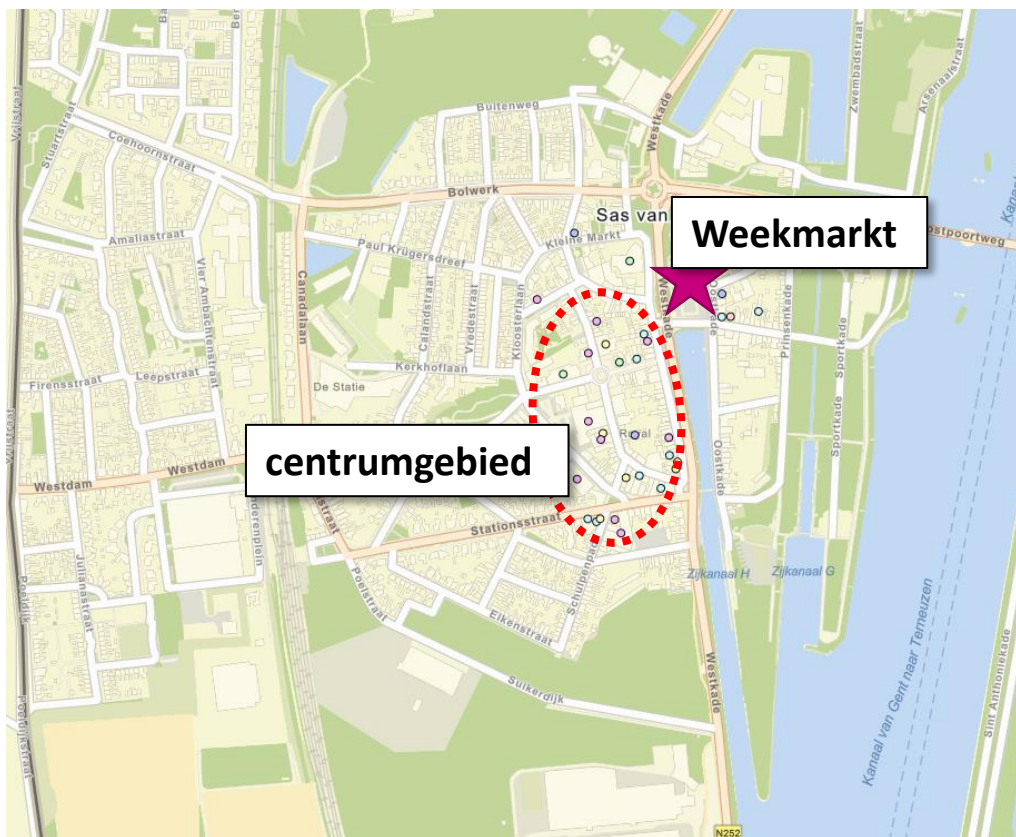
- Ook pareltjes qua winkels en horeca
- 2 grote supermarkten in aanbouw



HUIDIGE SITUATIE: WEEKMARKT

Weekmarkt buiten centrumgebied:

- weinig sfeervol
- weinig publiek



HUIDIGE SITUATIE: STRUCTUUR CENTRUMGEBIED

- Groot (voormalig) centrumgebied
- Door krimp aantal winkels: “gatenkaas”.
- Nergens aaneengesloten centrumgebied
- Zwakke boodschappenstructuur:
 - AH en Lidl beiden niet aangesloten (in zicht) bij andere winkels
 - Ook andere food speciaalzaken niet geclusterd
- Aan de markt aantal goede bedrijven, o.a. Markt²4 (pareltje) en Bankgeheim
- Veel verspreide (hobby) winkels met beperkte toekomstbestendigheid
- 2 losse horeca gebiedjes



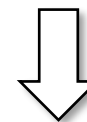
ONTWIKKELING 2010 - 2023

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	16	7
2010-2023	-38%	-8%	-57%	-50%	-40%	-50%	-11%	-22%

	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	5.143	3.351	732	95	285	680		1.047
2010-2023	-5%	11%	-47%	-54%	-50%	176%		-21%

- Steeds groter accent op boodschappen doen: groei
- Niet dagelijkse goederen (winkelen) neemt structureel af
- Horeca neemt af , maar blijft omvangrijk

Leegstand gedaald, ondanks afname met 15 vestigingen
→ veel transformatie



Boodschappen + horeca vormen de kurk

ONTWIKKELING 2010 – 2023 IN VERGELIJKBARE KERNEN

- Ontwikkeling Sas van Gent is in de sector niet-dagelijkse goederen en horeca **negatiever** dan in vergelijkbare kernen (samenstelling aanbod ook anders: horeca-aanbod groter – aanbod niet-dagelijks kleiner).
- Schaalvergroting dagelijks blijft achter (wordt ingelopen door verplaatsing Lidl en AH)
- Stabilisatie aanbod niet-dagelijkse goederen te verwachten

Sas van Gent

Kernen van 3.500 inw.

Kernen van 3.500 inw. -
met 2 supermarkten

Aantal vestigingen	Actieve retail	Dagelijkse goederen	Niet dagelijkse goederen	Horeca
2010	100	100	100	100
2015	74	83	70	94
2020	56	75	48	83
2022	59	92	44	89
2023	62	92	48	89

aantal vestigingen	actieve retail	Dagelijkse goederen	niet dagelijkse goederen	horeca
2010	100	100	100	100
2015	94	98	92	103
2020	88	96	84	102
2022	82	92	77	100

Aantal vestigingen	Actieve retail	Dagelijkse goederen	Niet dagelijkse goederen	Horeca
2010	100	100	100	100
2015	97	94	99	97
2020	99	99	99	112
2022	95	100	93	109

m ² wvo	Actieve retail	Dagelijkse goederen	Niet dagelijkse goederen	
2010	100	100	100	
2015	94	86	104	
2020	72	87	53	
2022	95	111	74	
2023	95	111	74	

m ² wvo	actieve retail	Dagelijkse goederen	niet dagelijkse goederen	
2010	100	100	100	
2015	103	107	101	
2020	105	117	99	
2022	102	118	95	

m ² wvo	Actieve retail	Dagelijkse goederen	Niet dagelijkse goederen	
2010	100	100	100	
2015	106	103	107	
2020	123	121	125	
2022	119	128	114	

PLANNEN- ONTWIKKELINGEN

- Verplaatsing Albert Heijn en Lidl definitief
- Oude locaties worden ingevuld met woningen
- Nieuwe (fiets/loop) route (centrumloper) tussen Markt en Sasse Poort
- 3^e blok in Sasse poort zou kunnen worden ingevuld met:
 - ontbrekende winkels in niet-dagelijkse goederen.
 - verplaatsing van winkels in dagelijkse goederen waarvoor de nabijheid van een supermarkt belangrijk is.
 - Grootschaligere voorzieningen zoals sportschool

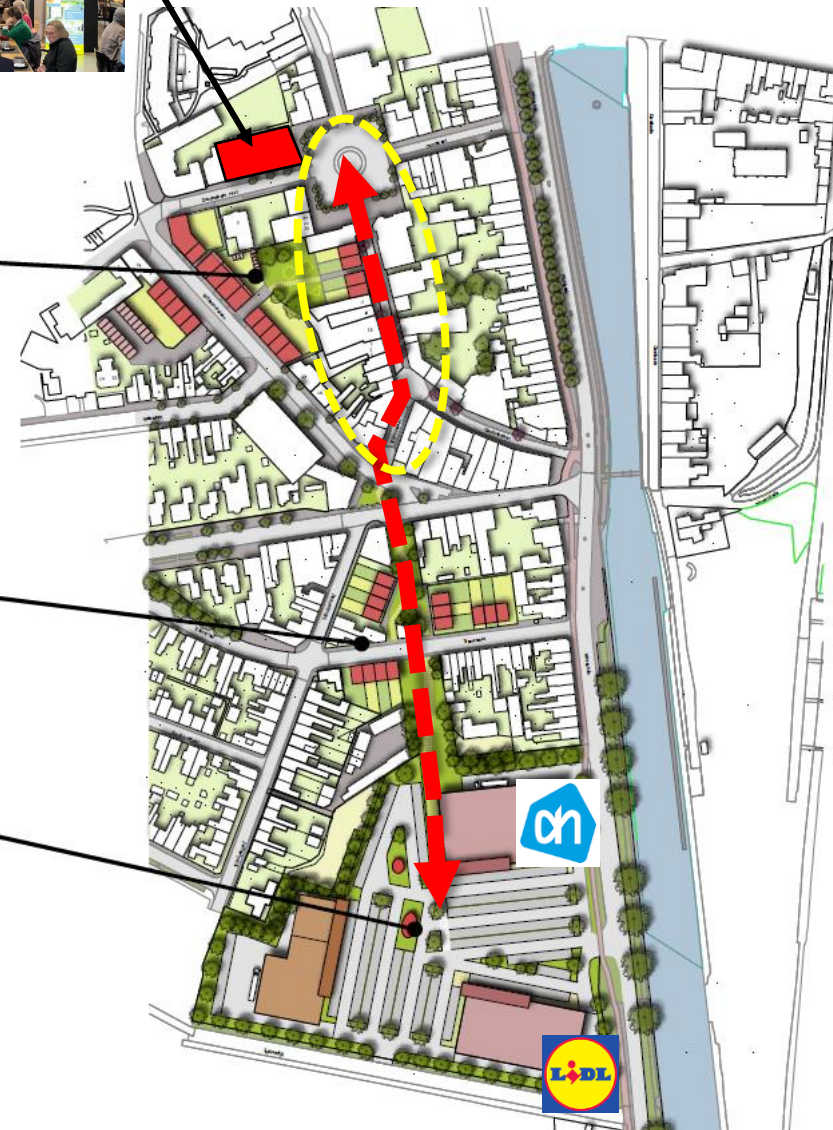


DE LOCATIES

1. **AH locatie**
Wilhelminalaan
Zuidstraat

2. **Lidl locatie**
Tramstraat
Schulpenpad

3. **Detailhandelslocatie**
Sasse Poort
Westkade
Suikerdijk



PROGNOSE BEHOEFTE

Dagelijkse goederen:

- Verdere schaalvergroting mogelijk bij betere structuur en bereikbaarheid/parkeren (nieuw boodschappen-gebied wordt gebouwd). Bij nieuwe supermarkten betere kansen voor speciaalzaken (evt. verplaatsing)
- *Ca. 4.000 m² wvo = ca 5.000 m² bvo*

Niet dagelijkse goederen

- Verwachting is dat aanbod stabiliseert en vernieuwt – wordt aangevuld
- Geen grote groei te verwachten: *2.000 – 2.500 m² wvo = 2.500 – 3.000 m² bvo*

Horeca

- Horeca aanbod stabiliseert per saldo: *1.500 – 2.000 m² wvo = 2.000 – 2.500 m² bvo*
- Groei restaurants – hotel/logies
- Afname cafés

Ambachten/diensten

- Ambachten/diensten zullen toenemen: *750 – 1.000 m² wvo = 1.000 – 1.300 m² bvo*

+

Totaal: ca. 10.500 – 12.000 m² bvo

BEHOEFTE CENTRUMFUNCTIES - PLANCAPACITEIT

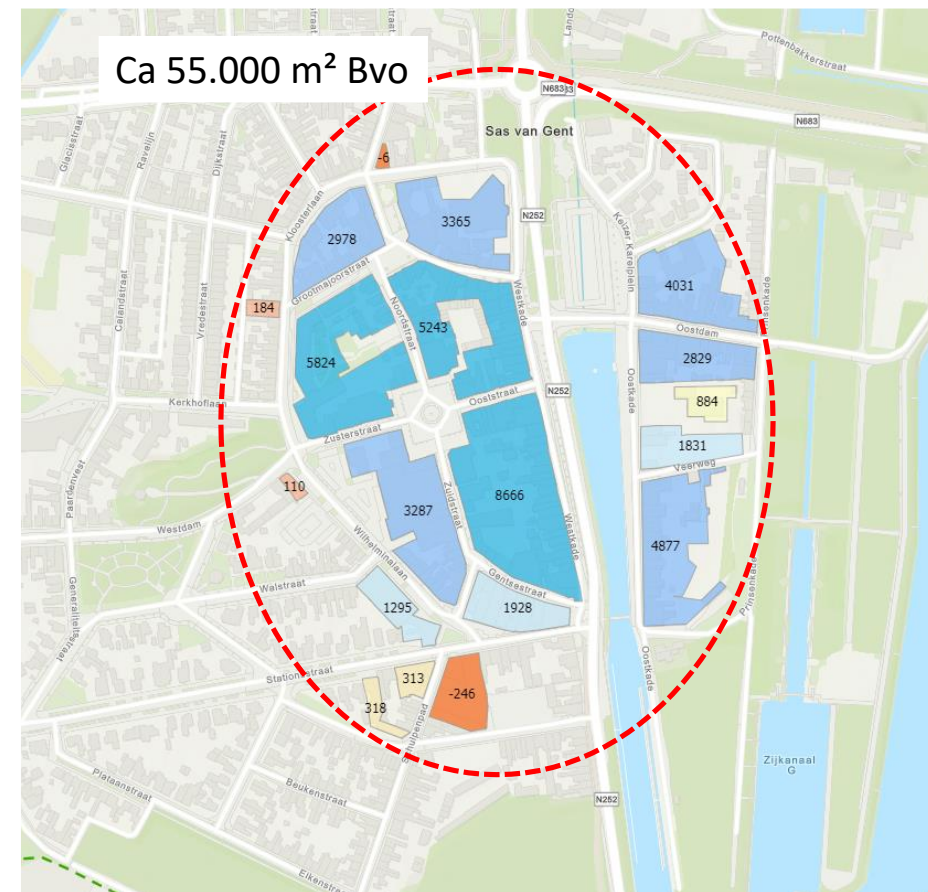
Behoeftte aan centrumfuncties: ca. 10.500 – 12.000 m² bvo

- Er komt een nieuw boodschappengebied in Sasse Poort. Hier komen naar verwachting ca. 6.000 m² bvo centrumfuncties
- Resteert een behoefte voor het centrum van 4.500 - 6.000 m² bvo

De plancapaciteit voor detailhandel/centrumfuncties = ca 55.000 m² bvo



- **45.000 – 50.000 m² bvo plancapaciteit in het centrumgebied is overbodig**
- **Nieuwe structuur centrumgebied gewenst**



VISIE OP DE TOEKOMST

Sas van Gent heeft vooral een boodschappenfunctie en grootschaligere winkels voor de eigen inwoners, omliggende kleinere kernen en Belgische kooptoeeristen uit de regio.

Grootschalig/auto bereikbaar → Sasse Poort

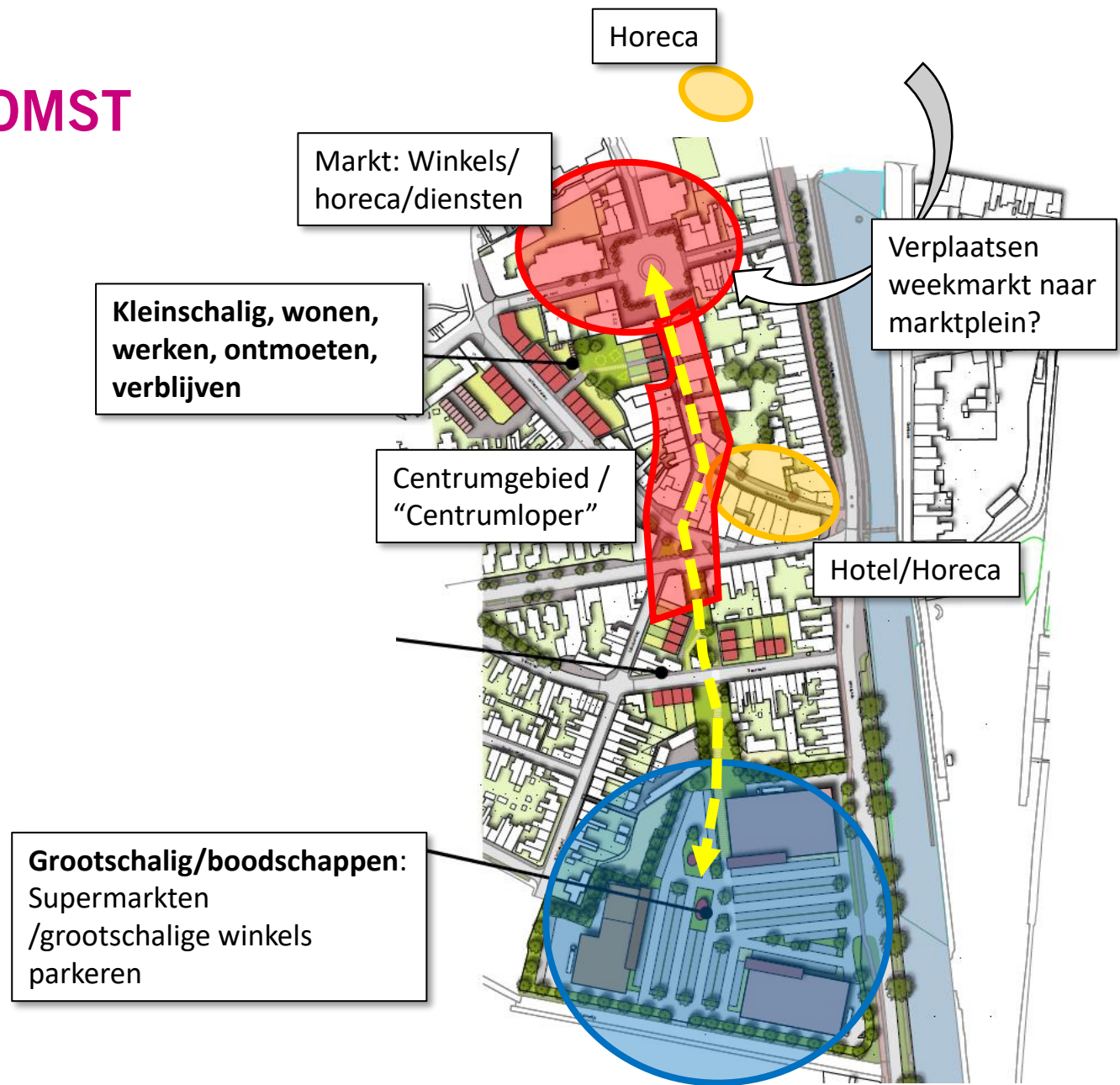
Daarnaast is het centrumgebied een plek om te wonen, werken, ontmoeten, verblijven (wonen, horeca, diensten) en gericht aankopen te doen bij een aantal speciaalzaken (detailhandel) of op de weekmarkt.

Kleinschalig – goed verblijfsklimaat → Markt²4 + Marktpluin + centrumloper

Verspreide winkels en horeca: kunnen blijven zitten, zolang ze functioneren. Wanneer ze langere tijd leeg staan → transformeren naar wonen of werken/voorzieningen

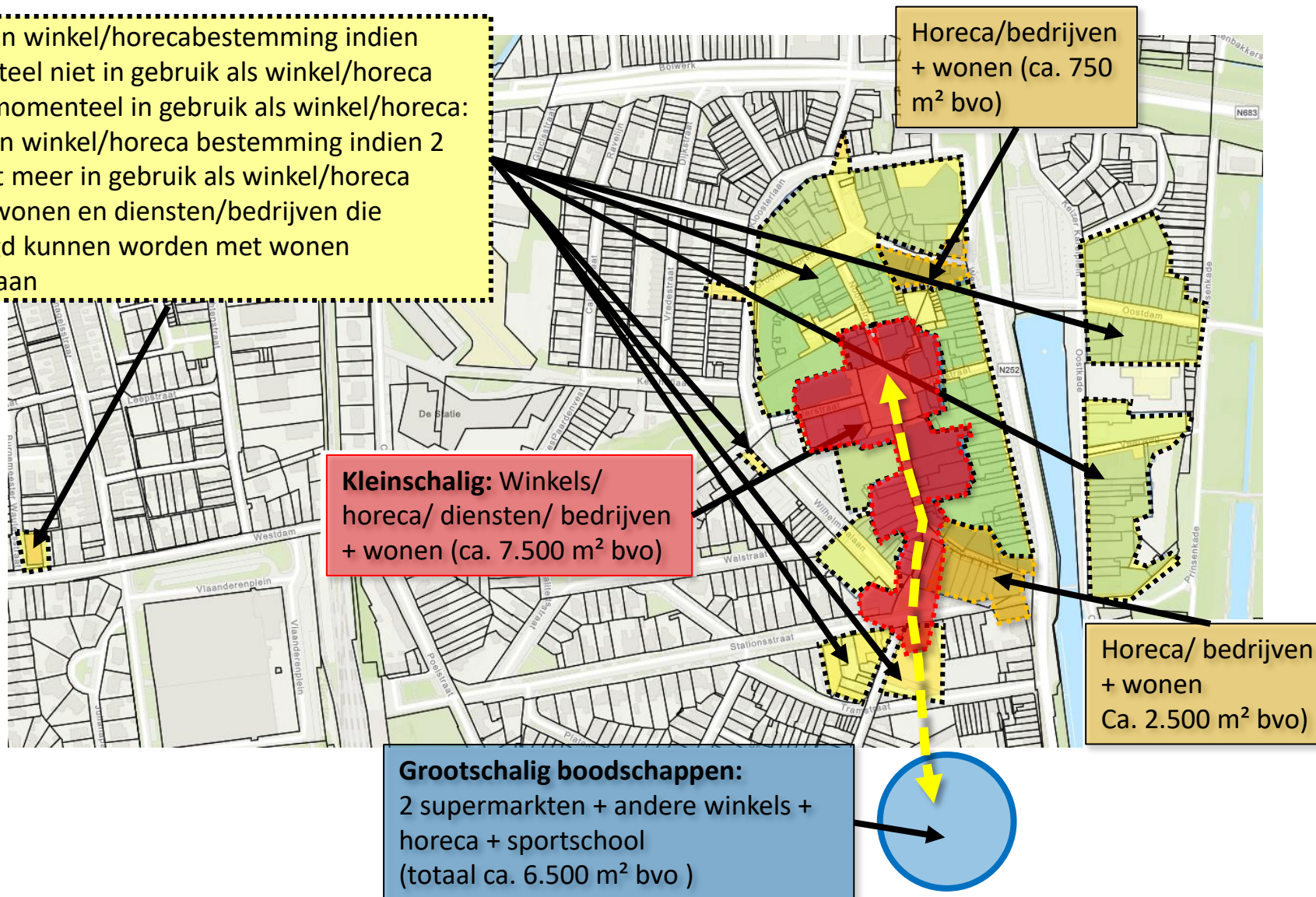


VISIE OP DE TOEKOMST



VISIE OP PLANOLOGISCHE STRUCTUUR

- Vervallen winkel/horecabestemming indien momenteel niet in gebruik als winkel/horeca
- Indien momenteel in gebruik als winkel/horeca: vervallen winkel/horeca bestemming indien 2 jaar niet meer in gebruik als winkel/horeca
- Overal wonen en diensten/bedrijven die gemengd kunnen worden met wonen toegestaan



PROCES

- 19 juni Info-avond Sas van Gent
- 19 juni – 4 juli Online enquête: <https://doemee.terneuzen.nl/>
- Juli- september Verwerken resultaten participatie in concept visie + uitwerken visie in beleidsregels + concept aanpassing bestemmingsplan
- november Vaststellen visie + beleidsregels in raad november
- November/december vrijgave ontwerp aanpassing BP voor terinzagelegging
- *Voor 31-12 - 2023 ontwerp aanpassing BP (saneren plancapaciteit) ter inzage → mogelijkheid om zienswijze in te dienen*