



Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE



HILLGATE
INVESTMENTS



De Nijs - Soffers
Bouwgroep



Ahold



WOONGOED
ZEEUWS-VLAANDEREN

MASTERPLAN ONTWIKKELINGEN SAS VAN GENT / SASSE POORT

COLOFON

PROJECT

Masterplan ontwikkelingen Sas van Gent / Sasse Poort
Projectnr. 20171869

OPDRACHTGEVERS

Ridderpoort B.V. (Hillgate)
Bouwbedrijf de Nijs-Soffers

RHO ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE

*Delftseplein 27B
3013 AA Rotterdam
t: 010 2018555
w: www.rho.nl*

DATUM

20 mei 2019

INHOUD

INTRODUCTIE	5
VOORGESCHIEDENIS	7
DE LOCATIES	9
KANSEN VOOR SAS VAN GENT	16
BESTEMMINGSPPLAN PROCEDURE	17
BETROKKEN PARTIJEN	18







INTRODUCTIE

Dit masterplan is een samenhangend plan voor de gebiedstransformatie in Sas van Gent. Het gaat om de verplaatsing van de AH en Lidl naar de Sas-se Poort en de herontwikkeling van de bestaande winkellocaties in het centrum tot woningbouw. De gebiedstransformatie is een initiatief van Hillgate, eigenaar van de Sasse Poort, en de twee supermarkten. Het plan is tot stand gekomen in een intensieve samenwerking met de gemeente Terneuzen, Woongood Zeeuws-Vlaanderen en Bouwgroep de Nijs-Soffers.

De doelen van de gebiedstransformatie zijn:

- verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het centrumgebied;
- toekomstbestendige supermarkten;
- verbeteren van de woonkwaliteit;
- verbeteren van de leefbaarheid.

In dit masterplan ziet u hoe de drie locaties worden ingevuld en op welke manier de doelen van de gebiedstransformatie worden bereikt.





VOORGESCHIEDENIS

De aanleiding voor dit masterplan is de vernieuwing en schaalvergroting van de huidige twee supermarkten van AH en Lidl. Het eerste initiatief voor deze ontwikkeling komt dan ook van Hillgate en de twee supermarkten. De huidige AH is gevestigd aan de Wilhelminalaan en de Lidl aan de Tramstraat. Deze supermarkten in het centrum van Sas van Gent voldoen niet meer aan de wensen van de hedendaagse consument. Er is behoefte aan meer winkelruimte voor het uitbreiden van het assortiment en zeker ook voor bijvoorbeeld het verbreden van gangpaden, ruimere kassa-opstelling en grotere magazijnruimten. Dit is noodzakelijk voor een toekomstgerichte, voor klanten aantrekkelijke winkel met een duurzame (energiezuinige) en rendabele bedrijfsvoering. De AH winkel wordt ca. 2.500 m² en de Lidl ca. 1.800 m². In de directe omgeving van de huidige winkels ontbreekt de ruimte om de beoogde schaalvergroting op een gewenste manier in te passen. Uitbreiding van de gebouwen zou ten koste gaan van parkeer-ruimte. Deze situatie heeft geresulteerd in het plan om twee nieuwe supermarkten op de Sasse

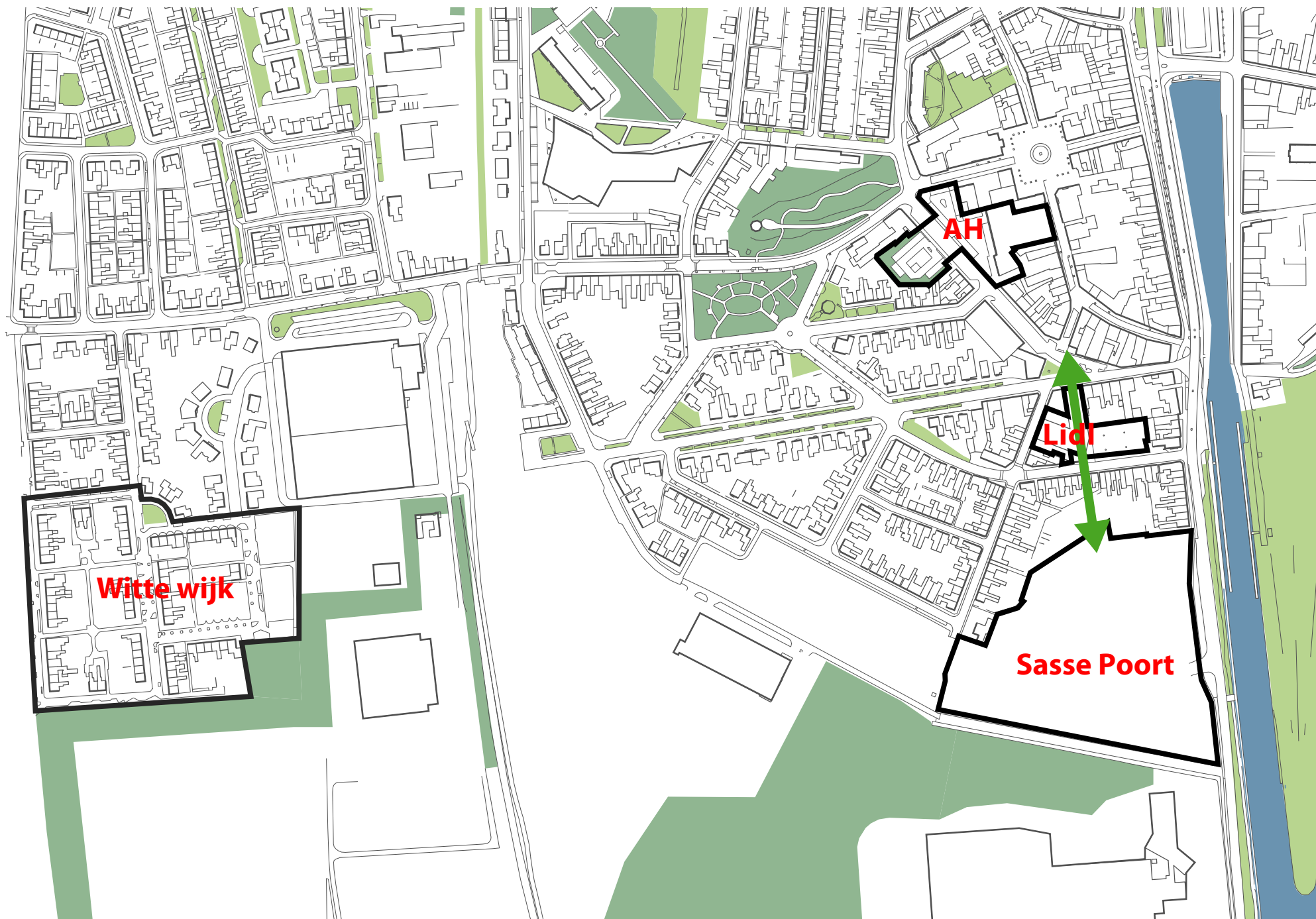
Poort, aan de rand van Sas van Gent, te bouwen. Een invulling van het terrein kan de entree van Sas van Gent aan de zuidzijde sterk verbeteren.

In januari 2014 heeft het college op verzoek van Hillgate en Ahold, onder voorwaarden medewerking verleend aan het verplaatsen van de huidige AH winkel in Sas van Gent. Kort daarna heeft ook de directie van Lidl aangegeven haar winkel naar de Sasse Poort te willen verplaatsen, hierover is in september datzelfde jaar een collegebesluit genomen. In het vigerende bestemmingsplan “Sas van Gent” wordt de vestiging van winkels op de kop van de Sasse Poort mogelijk gemaakt door middel van een zgn. wijzigingsbevoegdheid tot detailhandel.

Het college heeft partijen meegegeven dat er voor de vrijkomende locaties in het centrum een passende invulling moet worden gevonden. Na een intensieve zoektocht door partijen is er geen alternatieve (detailhandel)invulling gevonden voor de huidige supermarktlocaties. Hierna is onderzocht

of woningbouw mogelijk zou zijn op de locaties. Woongood heeft een grote herstructureringsopgave in Sas van Gent (Witte Wijk). Beleidsmatig bestaat de wens om woningen terug te bouwen in het centrum (verdichten). De locaties van de supermarkten lenen zich hier uitstekend voor. Sindsdien is er intensief overleg geweest tussen de gemeente Terneuzen, Ahold, Lidl, De Nijs-Sofers en Woongood over vervangende woningbouw op de huidige winkellocaties.

Parallel aan de planuitwerking voor de winkellocaties is gestart met het uitwerken van een ontwerp bestemmingsplan voor de detailhandelslocatie Sasse Poort, gelegen aan de Westkade. Het resultaat van het overleg is uitgewerkt in een masterplan voor de ontwikkeling van Sas van Gent/ Sasse Poort waarbij een langzaam verkeersroute vanuit het centrum naar de Sasse Poort wordt gerealiseerd.



DE LOCATIES

1. AH locatie

Wilhelminalaan
Zuidstraat

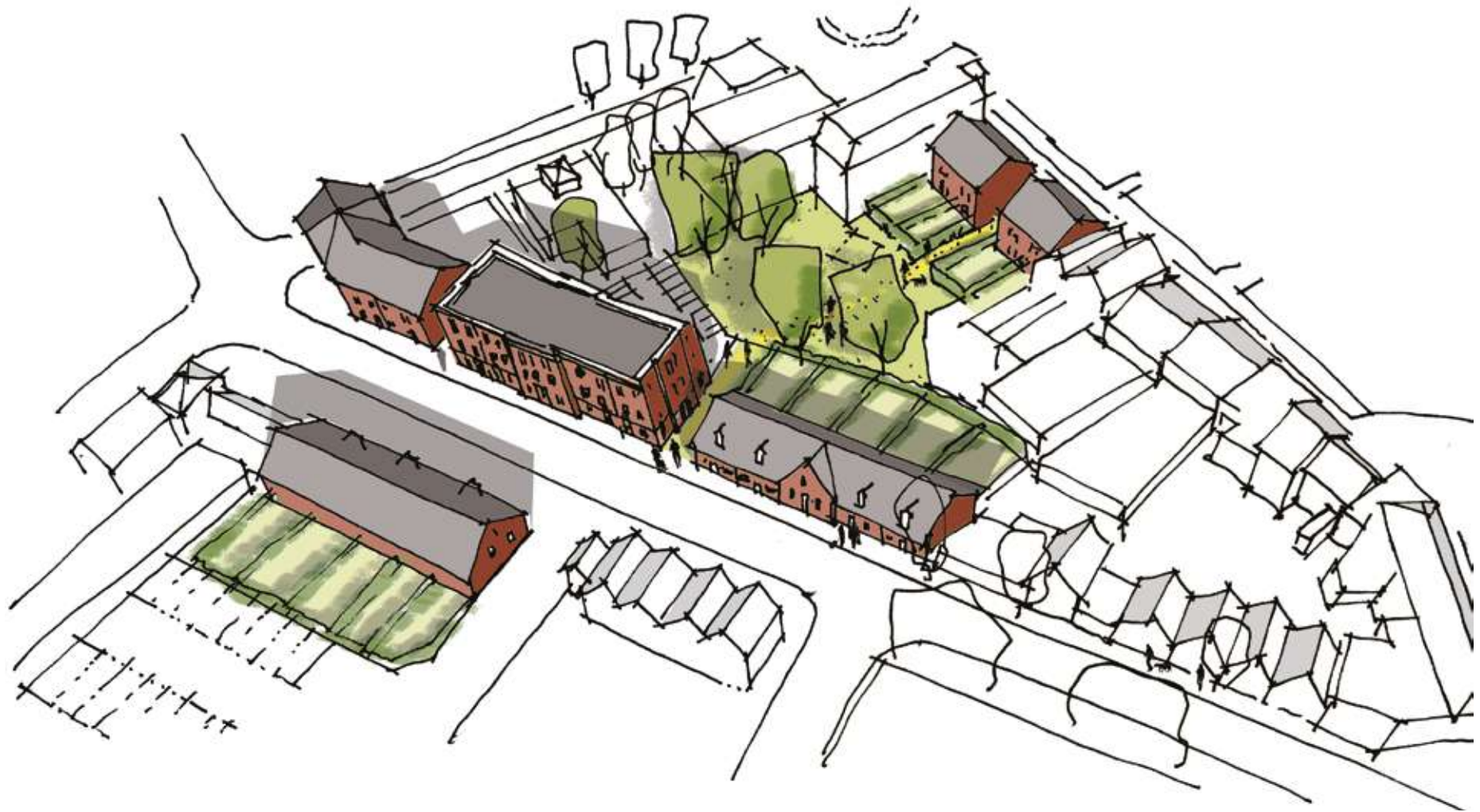
2. Lidl locatie

Tramstraat
Schulpenpad

3. Detailhandelslocatie

Sasse Poort
Westkade
Suikerdijk





1. WONINGBOUW AH LOCATIE

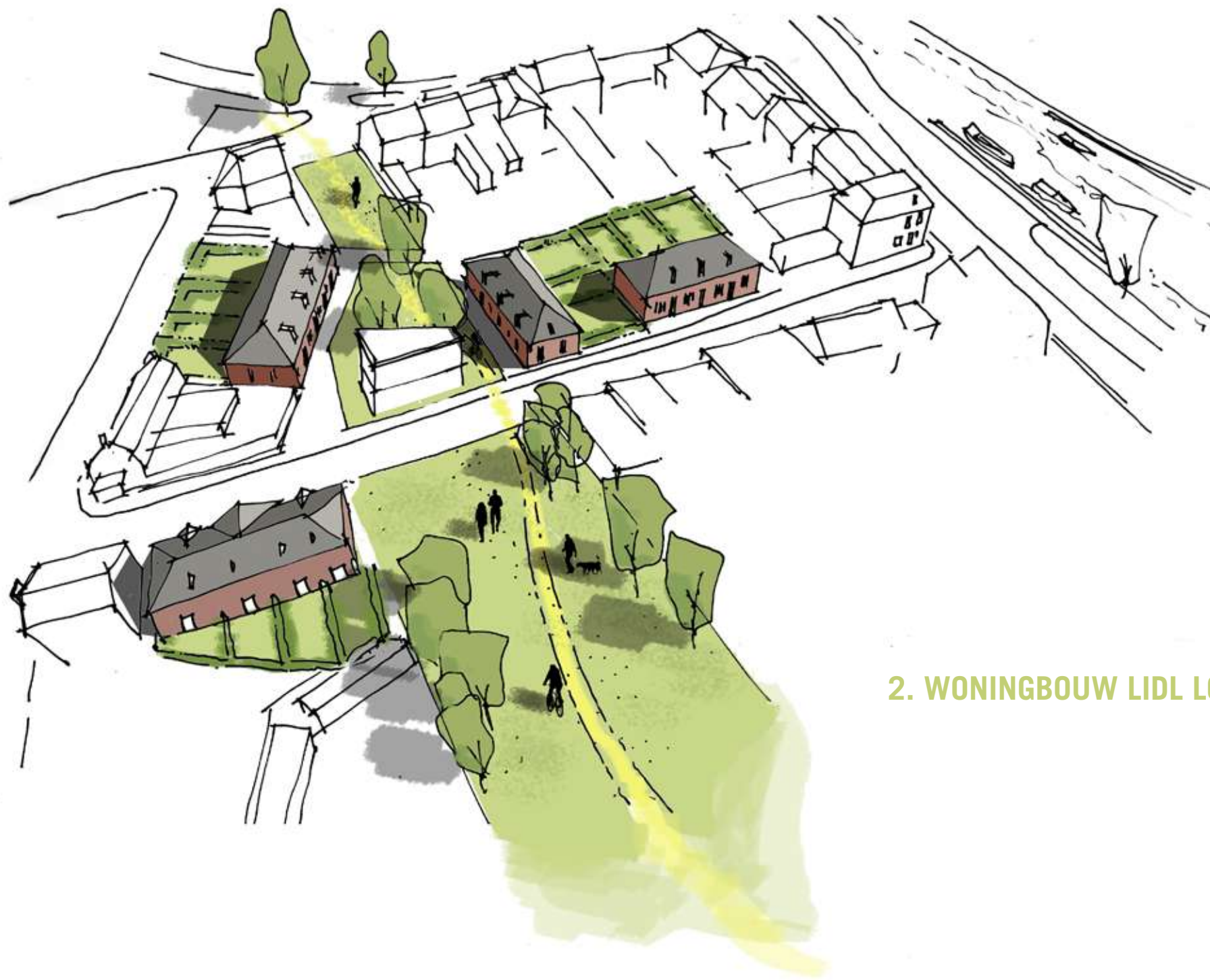
1. AH LOCATIE

De huidige AH locatie en bijbehorend parkeerterrein worden ingevuld met circa 18 grondgebonden sociale-huur woningen voor woningcorporatie Woongoed en 12 vrije sector appartementen te ontwikkelen door Bouwgroep de Nijs-Soffers uit Hoogerheide. Ahold en de Nijs-Soffers hebben afspraken gemaakt over de verwerving en ontwikkeling van de locatie. De Nijs-Soffers zal eerst de nieuwe AH winkel realiseren voordat wordt gestart met het woningbouwplan. Woongoed neemt de sociale-huur woningen van de Nijs-Soffers af.

Aan de kop van de Wilhelminalaan is de ruimte voor grondgebonden woningen met tuin beperkt. Deze plek is wel geschikt voor appartementen. De 12 vrije sector appartementen kunnen hier goed worden ingepast en geven een goede differentiatie aan het woonprogramma. Aan de Zuidstraat worden nog vier grondgebonden woningen toegevoegd. Centraal in het blok is ruimte voor een groene verblijfsplek die ontsloten wordt door voet-

paden tussen de woningen. De verdere uitwerking van het plan zal plaatsvinden in overleg met alle belanghebbenden.





2. WONINGBOUW LIDL LOCATIE

2. LIDL LOCATIE

De locatie van de Lidl en het bijbehorende parkeerterrein worden ingevuld met tien grondgebonden (sociale) woningen voor woningcorporatie Woongood. Een deel van de ruimte wordt als groen plein aangelegd waar aan wordt gewoond. Over dit groene plein loopt een aantrekkelijke route die het centrum met de Sasse Poort verbindt. De Tramstraat transformeert daarmee naar een echte woonstraat. Aan de zuidkant van de Tramstraat is een rij van negen woningen van Woongood gesloopt. De ruimte die vrijkomt wordt deels benut om de langzaam verkeersverbinding tussen het centrum en de Sasse Poort aan te leggen.

De langzaam verkeersverbinding is een zeer belangrijk onderdeel van dit Masterplan. Door een directe verbinding van hoge kwaliteit tussen het centrum en Sasse Poort is een goede bereikbaarheid voor fietsers en voetgangers gegarandeerd.

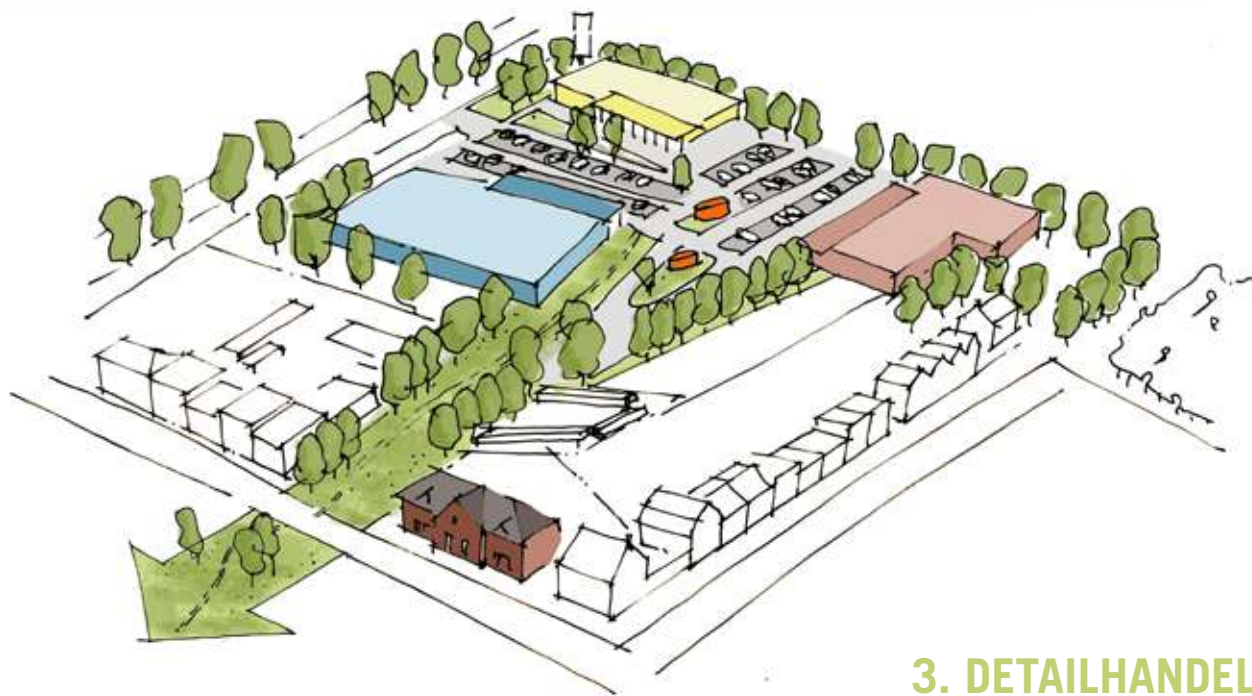
De ruimte die overblijft wordt ingevuld met 4 grondgebonden sociale huurwoningen voor Woongood.

Op het voormalige Lidl terrein kunnen ca. 10 grondgebonden sociale huurwoningen worden gebouwd. Wel zal er een oplossing moeten worden gezocht voor het pand Tramstraat 12A.

Om de verbinding met het centrum compleet te maken verdwijnen de panden Stationsstraat 11 en 13 en wordt een deel van de garageboxen achter de Tramstraat verplaatst. Een mogelijke locatie voor de garageboxen kan de locatie op de Sasse Poort zijn. De verdere locatiebepaling en uitwerking vindt plaats met alle belanghebbenden waaronder de eigenaar van de garageboxen Moens Logistics.

De Nijs-Soffers en Lidl hebben eveneens afspraken gemaakt over de verwerving en ontwikkeling van de supermarktllocatie. De Nijs-Soffers zal voor Lidl eerst de nieuwe winkel bouwen voordat wordt gestart met dit woningbouwplan. Woongood neemt de woningen van de Nijs-Soffers af.





3. DETAILHANDELSLOCATIE SASSE POORT

3. DETAILHANDELSLOCATIE SASSE POORT

Hillgate is eigenaar van de voormalige CSM locatie (circa 9,3 ha.), genaamd bedrijventerrein de Sasse Poort gelegen aan de zuidzijde van Sas van Gent. Het deelgebied aan de Westkade (circa 2,5 ha.) krijgt een nieuwe invulling en functie voor de stad. De supermarkten AH en Lidl verplaatsen naar deze zichtlocatie langs de Westkade in een nieuw voorzieningengebied.

De locatie ligt aan de rand van de woonkern Sas van Gent, op korte afstand van de huidige supermarkten (hemelsbreed 75 meter tot 250 meter). Daar is voldoende ruimte beschikbaar voor de twee supermarkten inclusief parkeren. Door de ligging aan de Westkade is het gebied goed zichtbaar vanaf de doorgaande route vanuit Zelzate (België). Om ervoor te zorgen dat het gebied goed bereikbaar is, wordt de ontsluiting vanaf de Westkade verbeterd. Daarnaast zal op een derde perceel ruimte worden geboden aan

een functie passend bij de supermarktlocatie. Centraal in het voorzieningengebied wordt een gezamenlijk parkeerterrein en groen aangelegd.

Hillgate heeft met Ahold en Lidl afspraken gemaakt over de verkoop van de gronden voor de nieuwe supermarkten. Hillgate wijzigt voor Ahold en Lidl de bestemming in detailhandel en legt de nodige infrastructuur op de Sasse Poort aan voor een passende verkeersontsluiting.



KANSEN VOOR SAS VAN GENT

VERBETEREN RUIMTELIJKE KWALITEIT CENTRUMGEBIED

De woningbouw op de huidige twee supermarktlocaties verbetert de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse en past beter in de structuur en schaal van het centrum. De Wilhelminalaan en Tramstraat krijgen een duidelijker profiel (woningen in de rooilijn, in plaats van parkeervelden). De gesloten achtergevel van de AH in de Zuidstraat maakt plaats voor voorzijden van woningen, waardoor de straat als verbinding met de Markt aantrekkelijker wordt. Naast de langzaam verkeersroute naar de nieuwe winkels wordt groen toegevoegd. Niet alleen de ruimtelijke kwaliteit van het centrum wordt verbeterd. Ook de Sasse poort zelf en de zuidelijke stadsentree worden sterk opgewaardeerd.



TOEKOMSTBESTENDIGE SUPERMARKTEN

De nieuwe locatie op de Sasse Poort geeft de supermarkten letterlijk ruimte voor de toekomst. De service voor de bezoekers wordt vergroot door een ruimere winkel met voldoende parkeerruimte. De winkels zelf krijgen een toekomstbestendige vorm. Op deze manier blijven beide supermarkten behouden voor Sas van Gent. Zij vormen voor de toekomst een stevige basis onder de winkelstructuur. Voor het derde perceel wordt momenteel nog een passende invulling gezocht die het concept verder versterkt. Een duidelijk onderscheid tussen tussen grootwinkelbedrijven aan de rand en speciaalzaken in het centrum kan het centrum een duidelijker profiel geven.

De nieuwe winkels op de zichtlocatie geven de Zuidelijke stadsentree ook de kwaliteit die vanuit de gebiedsvisie voor Sas van Gent is voorzien.

VERBETEREN LEEFBAARHEID

De ontwikkeling draagt bij aan een prettig woon- en leefklimaat, doordat de verkeersdruk in de kern van Sas van Gent afneemt. Bezoekers van de su-

permarkten hoeven straks niet meer door Sas van Gent heen te rijden. Daarbij is van belang dat de huidige supermarkten door een substantieel aantal bezoekers vanuit België wordt bezocht. Ook de vrachtwagens voor bevoorrading hoeven niet meer het centrum en de woonstraten in. De nieuwe locatie biedt tevens de kans de huidige problemen rond parkeren en afvalinzameling op te lossen. Concentratie van wonen in het centrum draagt bij aan levendigheid van het centrum, ook buiten de winkel openingstijden. Dit sluit aan bij wensen van bewoners. Zij hebben behoefte aan kwalitatief goede woningen, dichtbij voorzieningen in het centrum.

Het verblijf is prettiger door verbetering van de beeldkwaliteit en het aanzicht van de gebouwen. Daarnaast ontstaat er samenhang in de woonstraten met meer groen. Dit heldere en aantrekkelijke straatbeeld voegt waarde toe voor de bewoners van Sas van Gent en vergroot het woongenot. Dit heeft ook een positief effect op bestaande panden, met name in de Tramstraat.

BESTEMMINGSPLAN PROCEDURE

VERBETEREN WOONKWALITEIT

De ontwikkeling van woningbouw op de huidige locaties van de supermarkten draagt niet alleen bij aan het vergroten van de leefbaarheid en van de ruimtelijke kwaliteit. Het zorgt tevens voor kwalitatief hoogwaardige woningen in het centrum van Sas van Gent. Door de herstructureringsopgave van Woongoed beperkt deze kwaliteitsslag zich niet tot de supermarktlocaties. Door de ontwikkeling is het mogelijk elders in Sas van Gent (Witte Wijk) verouderde woningen van Woongoed te slopen. Ook daar wordt een kwaliteitsslag gemaakt. Door deze samenwerking van alle betrokken partijen profiteert Sas van Gent als geheel.

Uit het overleg met betrokken partijen is gebleken dat het in procedure brengen van één bestemmingsplan voor de drie locaties (één nieuwe winkellocatie en twee woningbouwlocaties) de sterke voorkeur heeft. De belangrijkste overweging hierbij is dat één integraal masterplan een beter overzicht geeft van de samenhangende ontwikkelingen. De locatie op de Sasse Poort krijgt de bestemming detailhandel (supermarkt) en de huidige winkellocaties krijgen de bestemming wonen. De initiatiefnemers Hillgate en Bouwgroep de Nijs-Soffers werken dit bestemmingsplan namens Ahold en Lidl verder uit, in samenwerking met Rho Adviseurs, waarbij de gemeente een controlerende en faciliterende rol heeft.



BETROKKEN PARTIJEN

HILLGATE INVESTMENTS

Hillgate is sinds 1994 actief met de (her)ontwikkeling van onroerendgoedprojecten in Nederland en investeert in projecten op het gebied van woningbouw, kantoren, bedrijfsgebouwen, gebiedsontwikkelingen, recreatiewoningen en hotels (www.hillgate.nl). Hillgate is als eigenaar/ontwikkelaar van multifunctioneel bedrijventerrein de Sasse Poort één van de initiatiefnemers van het masterplan Sas van Gent/Sasse Poort, en de ontwikkelaar van de detailhandelslocatie met de nieuwe AH en Lidl winkels.

BOUWBEDRIJF DE NIJS-SOFFERS

De Nijs-Soffers is een familiebedrijf uit Hoogerheide actief op het gebied van nieuwbouw, restauratie/renovatie en de ontwikkeling van woningen en utilitaire bouw in Zeeland en omstreken (www.bouwgroepdenijssoffers.nl). De Nijs-Soffers is mede initiatiefnemer en ontwikkelaar van de

huidige AH en Lidl locatie in het centrum van Sas van Gent en de beoogd bouwer van de twee nieuwe winkels op de Sasse Poort. De Nijs-Soffers en Ahold hebben eveneens een samenwerking voor een nieuwe AH winkel in het masterplan Noord-Hoogerheide.

AH (AHOLD)

Albert Heijn (AH) is de grootste Nederlandse keten van (full-service) supermarkten eigendom van de fusiecombinatie Ahold Delhaize. In Nederland heeft het bedrijf 1008 winkels, inclusief 73 AH to go's en 35 AH XL's en is daarmee de grootste supermarktketen van het land (www.ah.nl). AH is sinds lange tijd gevestigd aan de Wilhelminalaan in het centrum van Sas van Gent. AH is voornemens de huidige supermarkt te verplaatsen naar de Sasse Poort voor de benodigde vernieuwing en schaalvergroting om zo aan de wensen van de hedendaagse consument te kunnen voldoen.

LIDL

Lidl is een Duitse keten van supermarkten in het discountsegment. Het bedrijf is actief in een groot deel van Europa, met zo'n 10.000 winkels in meer dan 23 landen. Het hoofdkantoor van de Nederlandse tak staat in Huizen (www.lidl.nl). Lidl is gevestigd aan de Tramstraat in het centrum van Sas van Gent. Ook Lidl is voornemens de huidige supermarkt te verplaatsen naar de Sasse Poort voor de benodigde vernieuwing en schaalvergroting op basis van haar nieuwe winkelconcept.

WOONGOED ZEEUWS-VLAANDEREN

Woongoed is een woningcorporatie met ca. 6.100 woningen verspreid over 40 kernen in heel Zeeuws-Vlaanderen. Woongoed heeft een grote sloop/nieuwbouw opgave in Sas van Gent (Witte Wijk) met de wens om woningen terug te bouwen in het centrum. De huidige locaties van de AH

en Lidl supermarkten worden tot woningbouw herontwikkeld door de Nijs-Soffers, waarbij de sociale huurwoningen worden afgenomen door Woongoed.

GEMEENTE TERNEUZEN

Sas van Gent is een plaats in de gemeente Terneuzen gelegen aan de Belgische grens. Het ontleent zijn industriële betekenis aan de aanwezigheid van het Kanaal Gent-Terneuzen. Tot 2003 was de plaats een zelfstandige gemeente. Ten zuiden van Sas van Gent tegen de woonkern aan ligt het voormalige CSM terrein dat wordt herontwikkeld tot bedrijventerrein de Sasse Poort. De gemeente Terneuzen is nauw betrokken bij de voorbereiding voor het masterplan Sas van Gent/Sasse Poort.









Rho

— ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE



HILLGATE
INVESTMENTS



De Nijs - Soffers
Bouwgroep