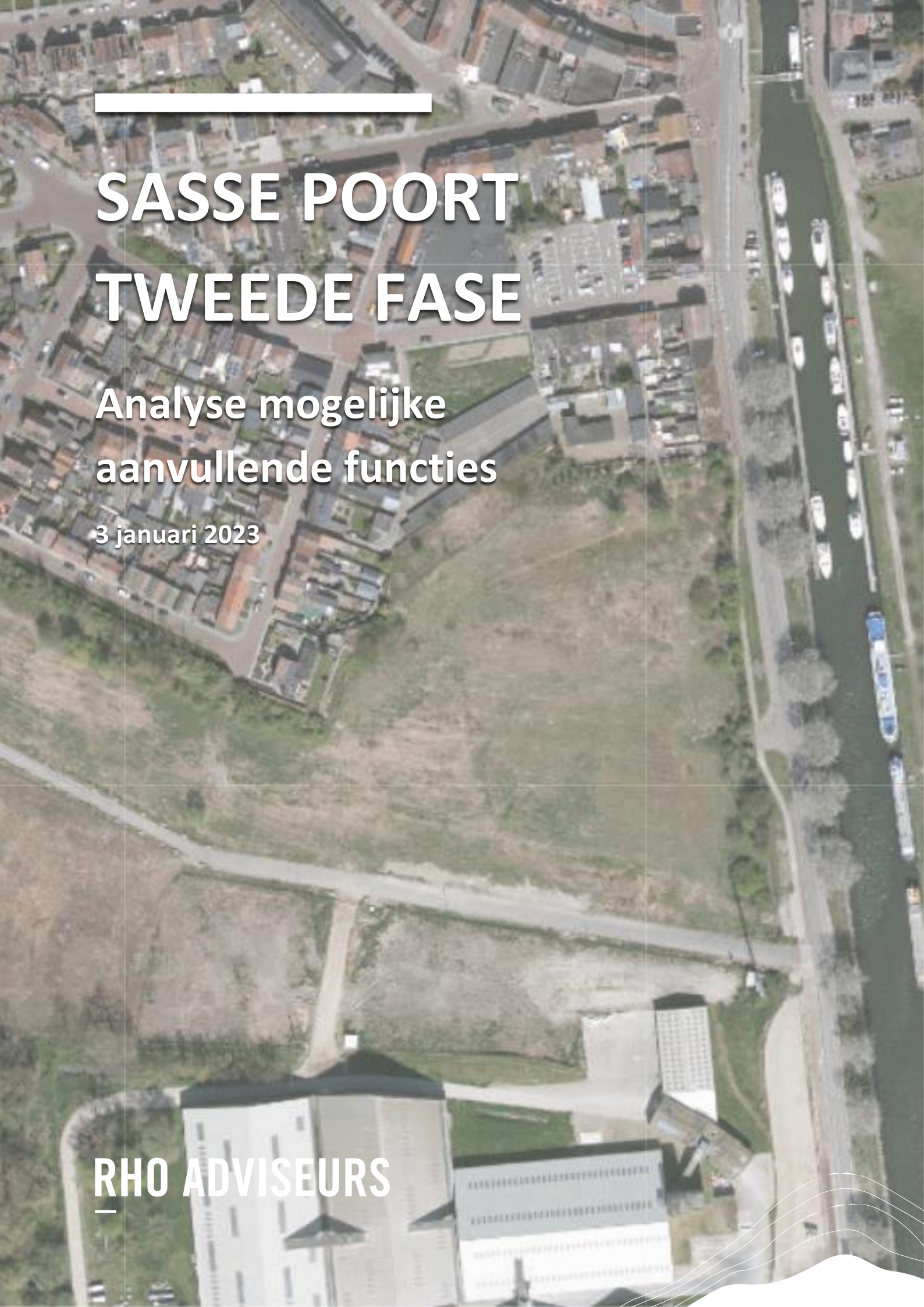


An aerial photograph of a residential area. In the upper left, there is a dense cluster of houses with dark roofs. To the right of this cluster is a large, open, brownish-green field. Further right is a canal with several white boats moored along its edge. At the bottom of the image, there are large industrial or commercial buildings with grey roofs. The text is overlaid on the left side of the image.

SASSE POORT TWEEDE FASE

Analyse mogelijke
aanvullende functies

3 januari 2023

RHO ADVISEURS

RHO ADVISEURS

DATUM	3 januari 2023
KENMERK	20221188/41562/MWAP
PROJECT	Sasse Poort tweede fase
PROJECTLEIDER	mr. ir. H. Wenting
OPDRACHTGEVER	Ridderpoort B.V.
PROJECTNUMMER	20221188
AUTEUR	Koos Seerden, Maurits Paauwe
STATUS	Concept



SAMENVATTING

Ten zuiden van het centrum van Sas van Gent is het winkelgebied Sasse Poort in ontwikkeling. De eerste fase van dit winkelgebied bestaat uit twee supermarkten (Albert Heijn en Lidl), die verplaatsen vanuit het centrum van Sas van Gent. Op dit moment worden plannen gemaakt voor een tweede fase van Sasse Poort. In deze nieuwe fase wordt gedacht aan aanvullende functies die passen bij de twee supermarkten in de eerste fase en bij de specifieke locatie van dit winkelgebied, zoals aanvullende detailhandel en horeca en een ondersteunende sportaccommodatie.

In dit document wordt onderzocht welke functies passen en vanuit de markt kansrijk zijn op deze locatie.

ALGEMEEN

Met de verhuizing van de twee in Sas van Gent aanwezige supermarkten naar Sasse poort is dit feitelijk hét winkelgebied voor het doen van boodschappen van Sas van Gent geworden. Inwoners van deze kern en enkele omliggende kernen zullen het grootste deel van hun boodschappen in Sasse poort gaan doen. De beide supermarkten trekken van oudsher veel Belgische consumenten. Door de ligging van Sasse Poort, direct ontsloten vanaf de N252, de doorgaande weg vanuit België naar Terneuzen, trekken, wordt ingespeeld op dit gegeven.

DETAILHANDEL

Met de twee supermarkten is Sasse Poort hét boodschappengebied van Sas van Gent geworden. Voor het afronden van het gebied zijn er qua detailhandel vooral kansen in het verder versterken als winkelgebied voor dagelijkse en doelgerichte aankopen, met een accent op de Belgische kooptoerist. Hierbij kan gedacht worden aan:

- winkels die producten voor persoonlijke verzorging verkopen, bijvoorbeeld drogisterijen. Dit soort winkels kunnen ook de Belgische consument trekken die op zoek is naar specifiek aanbod, bijvoorbeeld homeopathische producten;
- textiel supermarkten die goedkoop (huishoud) textiel e.d. verkopen;
- planten- en dierenwinkels.

De nadruk moet liggen op doelgerichte aankopen voor met name de Belgische consument in combinatie met consumenten uit omliggende plaatsen die ook de supermarkten bezoeken. Hiermee wordt ook concurrentie met Terneuzen vermeden.

Aanbevolen wordt om bij het invullen eerst te onderzoeken welke winkels in dagelijkse goederen (o.a. drogisterijen) kunnen worden herplaatst vanuit het versnipperde resterende winkelaanbod in het centrum van Sas van Gent.

Voor nieuwe winkels gericht op recreatief winkelen is Sasse Poort niet geschikt en niet kansrijk.

ONDERSTEUNENDE FUNCTIES: SPORT EN HORECA

Naast aanvullende winkels gericht op dagelijkse goederen en aanverwante artikelen, kunnen in de tweede fase van Sasse Poort ook aanvullende/ondersteunende (niet winkel) functies worden ontwikkeld. Gedacht kan worden aan sportaccommodatie of (in zeer beperkte mate) horeca.

- Een sportaccommodatie lijkt kansrijk aangezien er momenteel geen sportschool/fitnessruimte te vinden is in Sas van Gent, en er naar verwachting een groeiende behoefte zal zijn. Het beperkte bevolkingsdraagvlak maakt echter dat exploitatie waarschijnlijk alleen mogelijk is met goed lokaal ondernemerschap.
- Het huidige horeca-aanbod in het centrum van Sas van Gent is ruim. Bij nieuwe horeca op Sasse Poort wordt daarom vooral gedacht horeca waar de bezoeker van de detailhandel op Sasse Poort een kop koffie of een broodje kan kopen.

INHOUD

1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Vraagstelling	5
1.3 Werkwijze	5
1.4 Leeswijzer	6
2. Algemene trends en beleid Sas van Gent	7
2.1 Kenmerken kern/bevolking	7
2.2 Demografische trends Sas van Gent	7
3. Brancheringsonderzoek – Detailhandel	8
3.1 Analyse winkelaanbod Sas van Gent	8
3.2 Trends en Ontwikkeling winkelaanbod Sas van Gent 2010 – 2022	9
3.3 Benchmarkanalyse	11
3.4 Beleidsanalyse detailhandel	15
3.5 Conclusie	16
4. Brancheringsonderzoek – Leisure/sport	17
4.1 Huidig sportaanbod	17
4.2 Benchmark	17
4.3 Trends en ontwikkelingen	17
4.4 Conclusie	18
5. Brancheringsonderzoek – Horeca	19
5.1 Analyse huidig aanbod	19
5.2 Trends en ontwikkelingen	20
5.3 Horecabeleid	20
5.4 Conclusie	21
6. Conclusie	22
6.1 Profiel Sasse Poort	22
6.2 Mogelijkheden voor aanvullende functies	22

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Sas van Gent is een kern in de Zeeuws-Vlaamse gemeente Terneuzen. Op 7 oktober 2021 is het bestemmingsplan 'Sasse Poort, Sas van Gent' vastgesteld. Dit bestemmingsplan maakt de verplaatsing mogelijk van de twee in Sas van Gent gevestigde supermarkten (Albert Heijn en Lidl) uit het centrum van Sas van Gent naar een nieuwe locatie op bedrijventerrein 'Sasse Poort' in het zuiden van de kern. Beide supermarkten zijn momenteel niet optimaal qua maatvoering en parkeren. Dit is op de huidige locaties niet goed oplosbaar. Percelen 1 en 2 van Sasse Poort, waarop beide supermarkten worden gerealiseerd zijn al in ontwikkeling.

Ter afronding van het gebied Sasse Poort wordt nu gekeken naar de mogelijkheden voor passende aanvullende functies bij deze twee supermarkten. Gedacht wordt aan de volgende ontwikkelingen:

- Op perceel 3 (8.000 – 10.000 m² terrein) een invulling met een mix van commerciële functies, aanvullend aan de supermarkten, in de vorm van een *multi-tenant* gebouw.
- Voor de rechthoekige strook grond tussen de Suikerdijk en de Eikenstraat (ca. 10.000 m²) aan de zuidkant van de woonkern Sas van Gent zijn concrete plannen om kleine, goedkope grondgebonden woningen voor met name ouderen te realiseren voor de verkoop. Met deze woningbouwstrook verwacht men tegemoet te komen aan de toegenomen vraag naar woningbouw in de gemeente Terneuzen en aan de stedenbouwkundige afronding aan de zuidkant van de woonkern Sas van Gent.

Voor zowel de *mixed-use zone* op perceel 3 als voor de realisatie van de woningen aan de Eikenstraat is een wijzigingsprocedure nodig om van het vigerende bestemmingsplan af te wijken.

1.2 Vraagstelling

Vraagstelling voor deze notitie is welke commerciële invulling, in aanvulling op de beide supermarkten uit fase 1 op perceel 3 (8.000 – 10.000 m² terrein) mogelijk, gewenst en te onderbouwen zijn in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

1.3 Werkwijze

De tweede fase van de ontwikkeling van Sasse Poort is feitelijk het afronden van een nieuw winkelgebied, waarvan de basis is gelegd met de verplaatsing van de beide supermarkten van Sas van Gent, Albert Heijn en Lidl. Deze beide supermarkten krijgen hier een volwaardige moderne maatvoering, waarmee ze twee doelgroepen kunnen bedienen:

1. de lokale bevolking uit Sas van Gent en directe omgeving met betrekking tot het doen van de dagelijkse efficiënte boodschappen;
2. de Belgische consumenten/kooptoeeristen die voor een deel van zijn boodschappen (van oudsher) graag in Nederland wil winkelen in verband met prijs en afwijkende producten.

Voor het verkennen van de mogelijke invulling van de tweede fase is een distributieplanologisch onderzoek (DPO) niet de juiste methode om de volgende redenen:

- De bestedingen vanuit de lokale markt hangen samen met de bevolkingsontwikkeling en de bestedingen. De bevolking krimpt en de bestedingen in fysieke winkels groeien beperkt in de sector dagelijkse goederen en dalen in de sector niet-dagelijkse goederen door de voortschrijdende groei van het online winkelen.
- In de sector dagelijkse goederen blijft het bestedingspotentieel vrijwel stabiel. In deze sector komt meer dan 75% van de bestedingen bij de beide supermarkten terecht. De uitbreiding hiervan is met een DPO onderbouwd. Hierbij is geconstateerd dat hiermee de markt redelijkerwijs is verzadigd. Een groei of daling van het Belgische kooptoe-risme is echter niet te voorspellen. In deze sector wordt bij invulling van de tweede fase daarom in principe uitgegaan van verplaatsing van bestaande winkels uit Sas van Gent naar Sasse Poort.

- In de sector niet-dagelijkse goederen is het aanbod in Sas van Gent zeer beperkt. Eventuele aanvullende winkels bij de supermarkten zullen voor een belangrijk deel gericht op de Belgische markt omdat ze vanuit de Nederlandse markt geen bestaansrecht hebben i.v.m. het beperkte bevolkingsdraagvlak van Sas van Gent. Deze winkels voorzien niet zozeer in een directe behoefte vanuit de lokale markt, maar spelen in op een kans vanuit de markt, waardoor het voorzieningen niveau voor de lokale bevolking van Sas van Gent en omstreken, hoger kan worden dan op basis van het eigen bevolkingsdraagvlak te verwachten is. De aanvullende winkels die vanuit de markt kansrijk zijn spelen in op een heel klein deel van de bestedingen die met een DPO niet goed in beeld te brengen zijn.

1.4 Leeswijzer

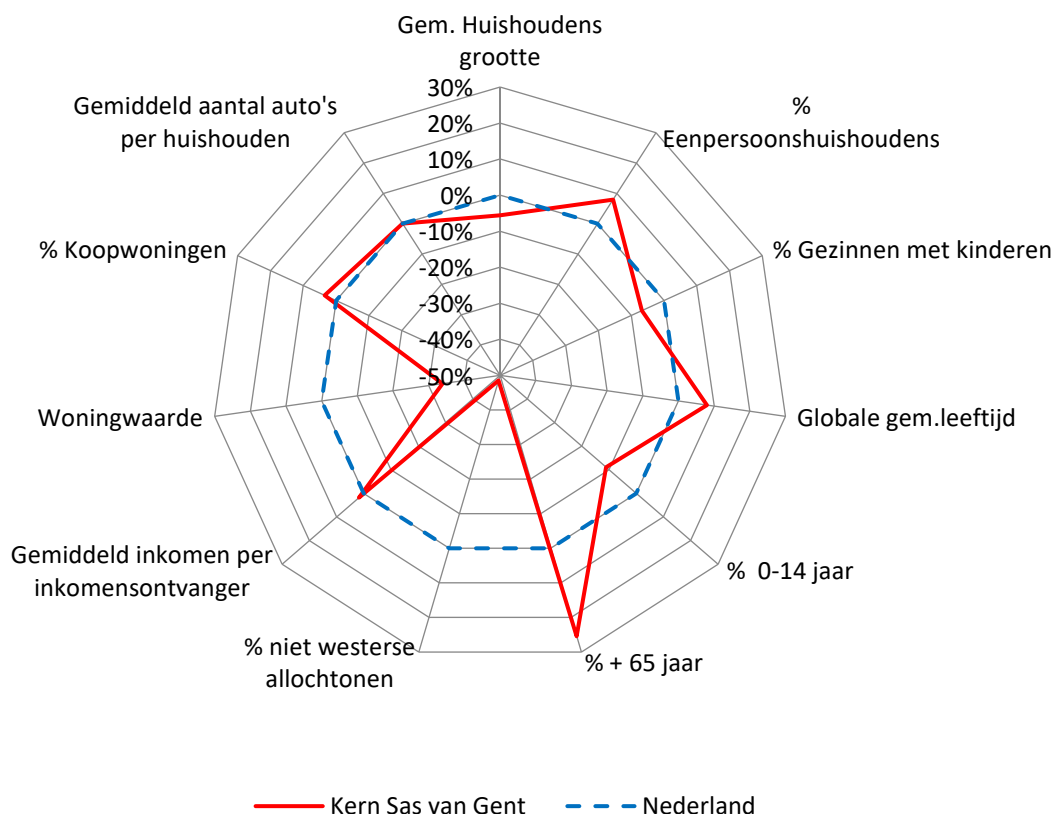
In hoofdstuk 2 worden het algemene beleid en trends voor Sas van Gent uiteengezet. Daarna volgen de analyses naar mogelijkheden voor respectievelijk detailhandel (hoofdstuk 3), leisure/sport (hoofdstuk 4) en horeca (hoofdstuk 5). Een conclusie is opgenomen in hoofdstuk 6.

2. ALGEMENE TRENDS EN BELEID SAS VAN GENT

In dit hoofdstuk worden een aantal algemene trends en ontwikkelingen beschreven, die van invloed zijn op het de markt-omstandigheden in Sas van Gent.

2.1 Kenmerken kern/bevolking

De woonplaats Sas van Gent telt in 2022 3.795 inwoners, verdeeld over 1.915 huishoudens.



Sas van Gent is een kern met een relatief oude bevolking, een gemiddeld inkomen, een iets lager aandeel gezinnen met kinderen, een laag aandeel allochtonen en een woningvoorraad met een lage WOZ-waarde.

2.2 Demografische trends Sas van Gent

In de afgelopen tien jaar is de bevolkingsomvang van Sas van Gent met ongeveer 6% gedaald. Dit is met name te wijten aan het negatieve binnengemeentelijke migratiesaldo en het negatieve geboorte- en sterftesaldo. Het aantal huishoudens is in de periode 2011-2021 met 1,8% afgenomen. Dit is in afwijking van het merendeel van de andere kernen in de gemeente Terneuzen, waar wel een stijging van het aantal huishoudens te zien is. De woningvoorraad in Sas van Gent stijgt sinds 2012 licht (+3%) en bedroeg in 2021 2.084 woningen. Kenmerkend voor Sas van Gent is het hoge percentage woningen met een bouwjaar voor 1971. Sas van Gent heeft daarmee een relatief verouderde woningvoorraad.

Verwacht mag worden dat het inwonertal van Sas van Gent licht zal blijven dalen of op z'n best stabiliseert, wanneer het mogelijk is om hier woningen te realiseren. Door de verplaatsing van de supermarkten naar Sasse Poort komt ruimte vrij voor woningbouw in het centrum.

3. BRANCHERINGSONDERZOEK – DETAILHANDEL

In dit hoofdstuk wordt onderzocht welke mogelijkheden er zijn voor aanvullende detailhandel op perceel 3 in Sasse Poort. Hiertoe zullen kwantitatieve en kwalitatieve analyses van het detailhandelsaanbod en relevante ontwikkelingen worden uitgevoerd, waarbij ook wordt gekeken naar andere plaatsen die vergelijkbaar zijn met Sas van Gent, door de ligging nabij de grens met België en waar ook sprake is van op boodschappen gericht kooptoeisme. Ook zal het vigerende detailhandelsbeleid van de gemeente worden bekeken.

3.1 Analyse winkelaanbod Sas van Gent

Momenteel bevinden zich 23 winkels in de kern Sas van Gent met een gezamenlijk winkelvloeroppervlak van 5.083 m² (Locatus, 2022). Een overzicht van het bestaande detailhandelsaanbod in Sas van Gent is gegeven in tabel 3.1.

Tabel 3.1 – Huidig detailhandelsaanbod Sas van Gent (Locatus, november 2022)

	Detailhandel totaal	Dagelijks	Mode & Luxe	Vrije Tijd	In/Om Huis	Detailhandel Overig
Aantal verkooppunten	23	11	6	1	3	2
Winkelvloer- Oppervlak (m ²)	5.083	3.351	732	35	285	680

WINKELAANBOD DAGELIJKSE GOEDEREN

Het huidige aanbod winkels in de dagelijkse goederensector in Sas van Gent bestaat uit twee supermarkten (Albert Heijn, 1.246 m² wvo; Lidl, 931 m² wvo) en 7 speciaalzaken (gezamenlijk 987 m² wvo). Daarnaast zijn er twee winkels die producten voor persoonlijke verzorging verkopen (gezamenlijk 187 m² wvo).

Op dit moment worden de Albert Heijn en Lidl in het centrum van Sas van Gent verplaatst naar het gebied Sasse Poort. Er worden twee nieuwe supermarkten gerealiseerd met een moderne winkelmaat. Albert Heijn groeit met circa 600 m² wvo ten opzichte van de huidige situatie en Lidl met circa 500 m² wvo. Op deze manier beschikt Sas van Gent straks over een volledig en complementair supermarktaanbod in Sasse Poort: een full-service en een discountsupermarkt, beide met een moderne winkelmaat.

Na het vertrek van de twee supermarkten uit het centrum van Sas van Gent, bestaat het overgebleven dagelijks winkelaanbod in het centrum van Sas van Gent uit twee drogisterijen en meerdere speciaalzaken, zoals een bakkerij, een drankenhandel en een Poolse supermarkt.

De twee supermarkten in Sas van Gent hebben een verzorgingsgebied dat zich verder uitstrekt dan alleen Sas van Gent. Inwoners van Westdorpe zullen hun boodschappen voornamelijk doen in Sas van Gent. Daarnaast is te verwachten dat een deel van de inwoners van Zuiddorpe en in mindere mate Sluiskil hun dagelijkse boodschappen in Sas van Gent doen. Ook zijn deze supermarkten gericht op de Belgische consument. Een deel van de inwoners van Assenede en Zelzate bezoekt de supermarkten in Sas van Gent voor hun (aanvullende) boodschappen.

Sas van Gent heeft, net als de andere grotere kernen in de regio een complementair en volledig supermarktaanbod met in zowel full-service supermarkten als discountsupermarkten. Ook net over de grens in België is in Zelzate en Assenede een compleet supermarktaanbod te vinden, met zowel full-service als discountsupermarkten. De Nederlandse supermarktketen Jumbo heeft recent ook een full-service supermarkt geopend in Zelzate, net over de grens met Nederland. Het totale regionale supermarktaanbod is weergegeven in figuur 3.1.



Figuur 3.1 – Huidig supermarktaanbod rondom Sas van Gent

WINKELAANBOD NIET-DAGELIJKSE GOEDEREN

Het winkelaanbod in niet dagelijkse goederen in Sas van Gent is vrij versnipperd over de kern gevestigd. Dit winkelaanbod bestaat rondom de Markt onder andere uit twee kledingwinkels, een boekwinkel, juwelier en ijzerhandel. Bij het Keizer Karelplein zijn een fietsenwinkel en een hengelsportwinkel gevestigd. De niet-dagelijkse winkels in Sas van Gent hebben voornamelijk een lokale verzorgingsfunctie.

3.2 Trends en Ontwikkeling winkelaanbod Sas van Gent 2010 – 2022

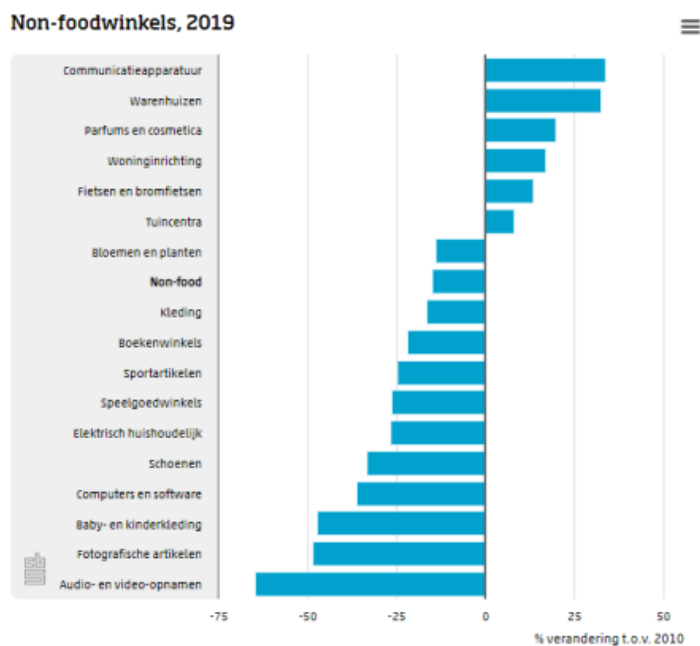
De detailhandelsbranche is de laatste jaren sterk aan verandering onderhevig. Deze, structurele, veranderingen hebben invloed op het aantal en de omvang van winkels in de verschillende soorten winkelgebieden. Onderstaand wordt ingegaan op de voor Sas van Gent belangrijke trends en ontwikkelingen.

INTERNETVERKOOP + KOOPGRDRAG

Sinds 2010 heeft het kopen via internet een enorme vlucht genomen. In een aantal branches is online inmiddels het belangrijkste verkoopkanaal geworden. Tegelijkertijd openen ook online-bedrijven fysieke winkels, vaak als ‘etalage’ en servicepunt. De optimale mix en integratie van verschillende on- en offlinekanalen wordt steeds belangrijker (“multichanneling”). Winkelketens moeten rekening houden met groeiend online koopgedrag van consumenten.

Het online afzetkanaal neemt nog steeds in belang toe. Het aantal fysieke winkels is hierdoor sinds de afgelopen tien jaar met bijna 17% afgenomen, terwijl het aantal webwinkels verdrievoudigde (De Regionale Economie 2018, gepubliceerd door CBS, 2019).

Met name winkels in de niet-dagelijkse goederen sector zijn verdwenen. Generieke producten die gemakkelijk te vergelijken zijn, zijn steeds minder in de fysieke winkel te vinden: platen en cd's, boeken en kranten, speelgoed, fotografiebenodigdheden, kleding, schoenen, sportartikelen en consumentenelektronica (huishoudelijke apparaten en pc's/laptops) worden veel online gekocht. Hierdoor is het aantal winkels afgenomen (figuur 3.5) en de resterende winkels groter zijn geworden en/of liggen steeds vaker in steeds grotere centrumgebieden met een groot verzorgingsgebied en veel horeca, die een dag bestemming zijn. De consument kiest voor een succesvol winkelgebied waar het gevarieerd en gezellig is, ook al moet hij er een stukje voor reizen. Het resultaat; de goede plekken om te winkelen worden beter en de rest wordt minder. In kleine en middelgrote steden is meer dan 50% van de ketens in kleding en schoenen verdwenen.



Figuur 3.5: Ontwikkeling fysieke winkelvestigingen non-food 2010-2019 (bron: CBS, 2019)

Voor kernen als Sas van Gent betekent deze trend dat boodschappen doen sterk aan belang wint en dat een groot deel van de andere winkels verdwijnt.

LOKAAL ONDERNEMERSCHAP

Tegelijkertijd met de ontwikkeling van online, neemt ook het belang van lokaal ondernemerschap toe. Onder andere door de coronacrisis is er meer waardering gekomen voor de lokale retail. Voor deze lokale retailers zal de toegevoegde waarde steeds belangrijker worden; het personeel in de winkel, de services die worden geboden (o.a. digitalisering) en de beleving. Het bijzondere concept Markt4 in Sas van Gent is een voorbeeld van dit lokaal ondernemerschap. Het is één bijzonder gebouw met meerdere ondernemers in zowel detailhandel als horeca die elkaar aanvullen.

BRANCHEVERVAGING EN –VERBREIDING

Branchevervaging en –verbreiding gaat al een tijd niet meer alleen over detailhandel. De klassieke benadering is dat het aangeboden assortiment (sterk) is uitgebreid met artikelen die niet thuishoren in de oorspronkelijke branchegroep. Het gaat steeds meer om nieuwe combinaties van bedrijfsmodellen in de horeca, detailhandel en dienstverlening. Dit wordt ook wel de trend van 'blurring' genoemd. Blurring bestaat in vele soorten en maten. Voorbeelden zijn kappers die koffie schenken en restaurants die streekproducten verkopen. Het inpassen van deze nieuwe bedrijfsmodellen in bestaande regels levert vaak discussie op, met name als de verkoop van alcohol daarbij in het spel is (Drank- en Horecawet).

ONTWIKKELING IN SAS VAN GENT

Zoals in vrijwel alle kleinere kernen is ook het winkelaanbod in Sas van Gent in de afgelopen jaren sterk gekrompen, met name in de sector niet-dagelijkse goederen. In deze sector is het aantal winkels ruim gehalveerd. Dat geldt ook voor het aantal winkelmeters, met uitzondering van de sector overige detailhandel, waar één winkel veel groter is geworden.

Tabel 3.2 – Ontwikkeling winkelaanbod Sas van Gent 2010 – 2022 (bron Locatus, december 2022)

ontwikkeling 2010 - 2022	Dagelijks	niet dagelijks		Mode & Luxe	Vrije Tijd	In/Om Huis	Detailhandel Overig
aantal vestigingen	-8%	-56%		-57%	-75%	-40%	-50%
m ² wvo	11%	-28%		-47%	-83%	-50%	176%

In de dagelijkse goederen is het winkelaanbod op peil gebleven. Sas van Gent is in de afgelopen jaren vooral een boodschappengebied geworden. De verwachting is dat het winkelaanbod in niet-dagelijkse goederen verder zal afnemen.

3.3 Benchmarkanalyse

Om de omvang en samenstelling van het winkelaanbod in Sas van Gent te beoordelen, is het goed om te kijken naar vergelijkbare kernen. Het betreft kernen met een min of meer vergelijkbaar inwonertal als Sas van Gent, die ook direct aan de grens met België liggen én consumenten vanuit België trekken, vooral voor het doen van boodschappen. Het betreft de plaatsen Putte (3.860 inwoners; Noord-Brabant) en Stramproy (5.205 inwoners; Limburg) .

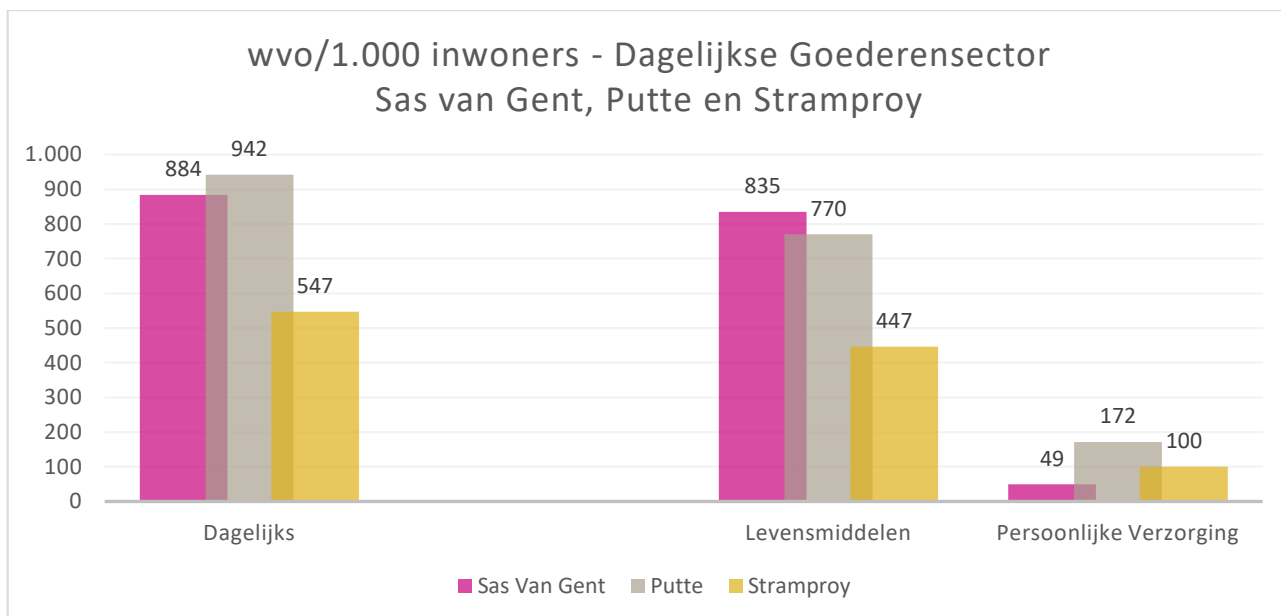
Daarnaast loont het om te kijken naar specifieke Nederlandse winkelgebieden dicht bij de Belgische grens, zoals het Stationsplein in Hulst en het centrum van Baarle-Nassau. Door te vergelijken met deze Nederlandse grenssteden kan onderzocht worden welke detailhandelsbranches momenteel nog missen in Sas van Gent.

BENCHMARKANALYSE – DAGELIJKSE GOEDERENSECTOR

Nederlandse supermarkten en drogisterijen profiteren vaak van hun locatie dichtbij de (Belgische) grens. Sommige Vlaamse consumenten komen speciaal naar deze Nederlandse winkels voor speciale producten (zoals homeopathische producten) en/of om te profiteren van een prijsvoordeel.

In figuur 3.2 wordt het aanbod in de dagelijkse goederensector in Sas van Gent vergeleken met Putte en Stramproy. Wat opvalt is dat het winkelaanbod 'Persoonlijke Verzorging' in Sas van Gent veel kleiner is dan in Putte en Stramproy. De omvang van het huidige aanbod 'Persoonlijke Verzorging' in Sas van Gent is 187 m² wvo. Op basis van deze benchmarkvergelijking zou het logisch zijn wanneer dit aanbod minimaal 2 keer zo groot zou zijn: tussen de 400 en 500 m² wvo.

Na verplaatsing van de supermarkten is de omvang van de levensmiddelenbranche in Sas van Gent relatief groot. Hier is geen verdere uitbreiding te verwachten.



Figuur 3.2 – Benchmarkvergelijking wvo/1.000 inwoners ‘Persoonlijke Verzorging’

Persoonlijke Verzorging: Drogisterijen

Supermarkten komen vaak in combinatie voor met een drogisterij, bijvoorbeeld de Kruidvat of Etos. Het is een logische stap om op Sasse Poort een soortgelijke drogisterij toe te voegen, zodat consumenten die hun boodschappen doen op het terrein Sasse Poort ook meteen hun boodschappen voor persoonlijke verzorging kunnen doen. De Belgische consument reist ook vaak speciaal naar Nederland om inkopen te doen in Nederlandse drogisterijen en is op zoek naar specifiek aanbod, bijvoorbeeld homeopathische producten.

De combinatie van supermarkten met een winkel in de persoonlijke verzorging is te zien in meerdere vergelijkbare grenssteden. In Stramproy bevindt zich naast de Aldi en Jumbo een filiaal van Kruidvat. In Baarle-Nassau is naast de Jumbo een Etos en Kruidvat gevestigd. Op het Stationsplein in Hulst is naast de Jumbo supermarkt een Kruidvat gevestigd. Ten slotte is in Putte naast de Jumbo en Albert Heijn een Kruidvat en de Tervo Gezondheidswinkel gevestigd.

Het ligt daarom in de lijn der verwachting dat het aanbod op Sasse Poort uitgebreid kan worden met een winkel in ‘Persoonlijke Verzorging’. Hierbij heeft het de voorkeur wanneer één van de twee gevestigde drogisterijen verplaatst naar Sasse Poort en wordt omgezet in een grotere drogisterij, eventueel van een van de bekende formules (Kruidvat, Etos, Trekpleister). Gelet op de verplaatsing van de supermarkten is het logisch om het dagelijkse winkelaanbod te concentreren op één locatie.

Levensmiddelen: Ondersteunend bij supermarkten

In tegenstelling tot drogisterijen is er weinig aanleiding om het winkelaanbod in de levensmiddelensector verder uit te breiden. Lidl en Albert Heijn breiden nu al gezamenlijk met ongeveer 1.100 m² uit. Een grote verdere uitbreiding van winkels in de levensmiddelensector ligt daarom niet voor de hand.

Ook hier geldt echter dat het logisch om het dagelijkse winkelaanbod te concentreren op één locatie, gekoppeld aan de beide supermarkten. Voor de meeste levensmiddelenwinkels geldt dat hun omzetspotentieel groter wordt wanneer ze nabij supermarkten liggen (combinatiebezoek). Dat geldt zeker voor bakkerijen, slaggers en slijterijen.

De combinatie van een supermarkt en een slijterij komt vaak voor, zeker in een grensgebied waar consumenten de grens over trekken om goedkopere alcohol aan te schaffen. Op het Stationsplein in Hulst en in Baarle-Nassau is naast de Albert Heijn een filiaal van Gall & Gall gevestigd. In Putte bevindt zich naast de Jumbo de Slijterij ‘t Stoopke.



Wederom liggen hier kansen om bestaande winkels in het centrum van Sas van Gent (Drankenhandel 't Sas of Bakkerij A. de Putter) te verplaatsen vanuit het centrum naar Sasse Poort en zo het dagelijks winkelaanbod in Sas van Gent te concentreren op één sterke locatie.

Ten slotte blijkt dat Sas van Gent samen met Yerseke de enige woonplaats in de provincie Zeeland is met een Albert Heijn zonder een Etos of Gall & Gall ernaast. Alle andere woonplaatsen in Zeeland waar een Albert Heijn gevestigd is hebben op zijn minst één van deze twee ketens ook. Uitbreiding van Sasse Poort met ondersteunende detailhandel bij het supermarktaanbod is hiermee te onderbouwen.

BENCHMARKANALYSE – NIET-DAGELIJKSE GOEDERENSECTOR

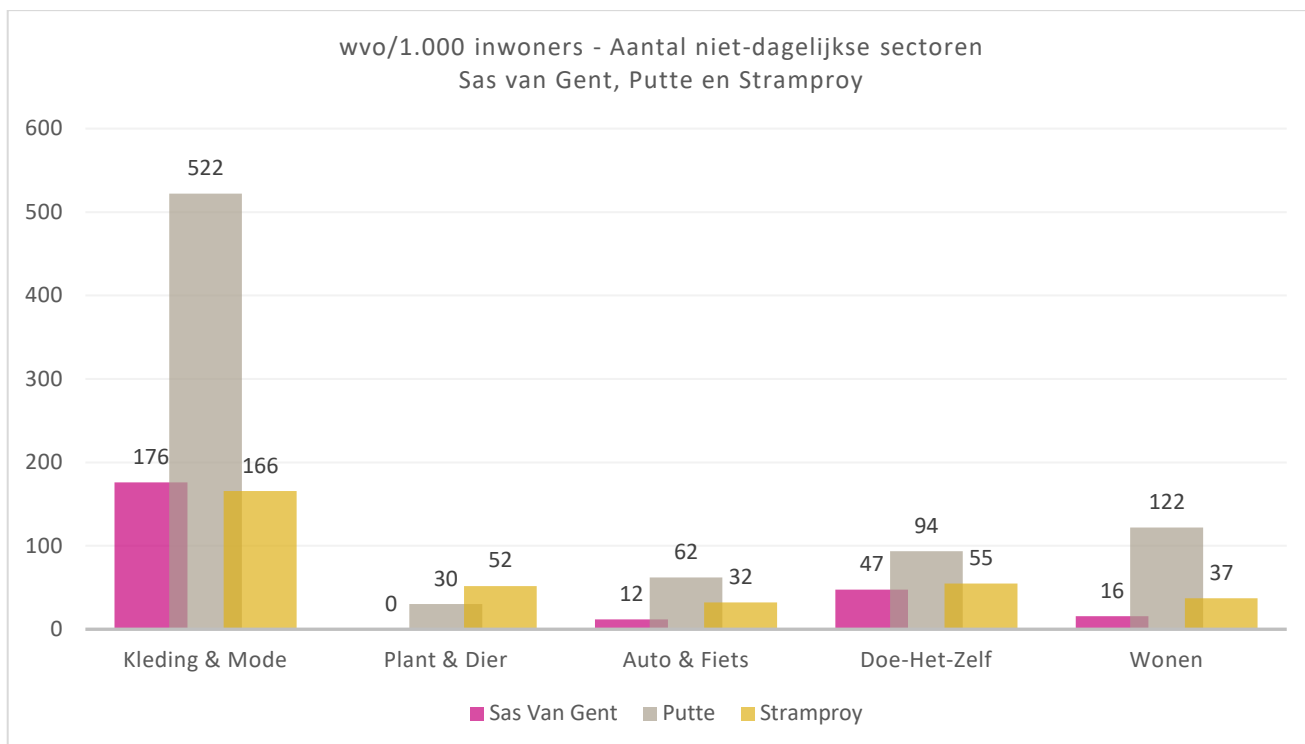
Zodra de Lidl en Albert Heijn op Sasse Poort gerealiseerd zijn biedt het winkelgebied enkel nog dagelijkse goederensector aan. De hoofdfunctie van het gebied zal boodschappen doen.

Toch is er een aantal soorten winkels denkbaar die goed te combineren zijn met boodschappen doen en Belgische kooptoe-risten. In figuur 3.3 is een benchmarkanalyse weergegeven waarbij het winkelvloeroppervlak per 1.000 inwoners in Sas van Gent wordt vergeleken met Putte en Stramproy voor een aantal niet-dagelijkse goederenbranches die vaak voorkomen in grenswoonplaatsen.

De hoofdbranche Kleding & Mode is een belangrijke detailhandelsbranche voor recreatief winkelen. Het terrein van Sasse Poort is echter niet aantrekkelijk voor recreatief winkelen. Winkels die goedkoop dagelijks textiel verkopen zoals Zeeman en Wibra zijn wel goed te combineren zijn met een dagelijkse boodschappenfunctie. In Putte en Baarle-Nassau bevindt zich bijvoorbeeld een winkel van Zeeman.

In dezelfde categorie past ook een winkel van de keten Action. In Zeeuws-Vlaanderen zijn al drie winkels van Action gevestigd: in Terneuzen (808 m² wvo), Sluis (896 m²) en Hulst (757 m²). Er is een duidelijke structuur te zien: één winkel van Action per gemeente in Zeeuws-Vlaanderen. Op 10 minuten rijden van Sasse Poort bevindt zich op dit moment een Action in Zelzate, België. Het ligt daarom niet voor de hand dat zich op Sasse Poort een Action zal vestigen.

Andere winkels die passen bij het profiel van Sasse poort zijn planten- of dierenwinkels (bijvoorbeeld een winkel van Pets Place): dit soort winkels zijn op dit moment niet aanwezig in Sas van Gent en volgens de benchmark zou hier wel ruimte voor zijn.



Figuur 3.3 – wvo/1.000 inwoners in een aantal niet-dagelijkse goederensectoren in Sas van Gent, Putte en Stramproy

In de genoemde kernen zijn ook fietswinkels gevestigd. De fietswinkel in Sas van Gent (Kopwerk) is echter een specialistische fietswinkel die zijn eigen publiek trekt en in een eigen pand zit. Het is onwaarschijnlijk dat deze naar Sasse Poort zal willen verhuizen.

Op perceel 3 van Sasse Poort zou wellicht ruimte zijn voor een kleine bouwmarkt. Dit plan is echter niet erg kansrijk. Ten eerste vanwege een te groot concurrerend aanbod in de regio in Terneuzen (clustering rondom de Kennedylaan), Axel en Zelzate. Daarnaast zou vestiging ook niet passen bij het gemeentelijk beleid waarin een duidelijke winkelstructuur in de gemeente wordt nagestreefd: een bouwmarkt in Sasse Poort zou kunnen concurreren met bouwmarkten in Terneuzen. Ten derde zou een mogelijke bouwmarkt op Sasse Poort geen groot Belgisch publiek aantrekken, aangezien producten in bouwmarkten in België goedkoper zijn. Belgen trekken dus niet de grens over om een bouwmarkt in Nederland te bezoeken. Eventueel is het wel denkbaar dat de huidige vestiging van Hubo in Westdorpe wordt verplaatst naar Sasse Poort. Op die manier wordt er geen nieuwe bouwmarkt toegevoegd aan het gebied rondom Sas van Gent.

CONCLUSIE BENCHMARKANALYSE

Uit de uitgevoerde benchmarkanalyse blijkt dat er vanuit het concept en de ligging van Sasse Poort mogelijkheden zijn voor:

- winkels in de dagelijkse goederen die aansluiten bij de supermarkten zoals:
 - drogisterij (300 – 600 m² bvo)
 - een bakker (30 – 50 m² bvo)
 - een slijter (50 - 150 m² bvo)
 bij voorkeur door verplaatsing van verspreid gevestigde winkels uit Sas van gent
- winkels in de niet-dagelijkse goederen die aansluiten bij de supermarkten zoals:
 - textiel super (Wibra – Zeeman (400 – 750 m² bvo)
 - een planten- of dierenwinkel (300 – 750 m² bvo)

3.4 Beleidsanalyse detailhandel

Wat mogelijk is op Sasse Poort hangt ook af van het vigerende beleid, zowel in de provincie Zeeland als in de gemeente Terneuzen. In de volgende paragrafen volgt een samenvatting van het relevante detailhandelsbeleid voor Sas van Gent.

3.4.1 Provinciale Omgevingsverordening 2018

In de Omgevingsverordening van de provincie Zeeland zijn regels opgenomen ten aanzien van de fysieke leefomgeving van de provincie Zeeland. Hierbij zijn de uitgangspunten opgenomen die zijn vastgelegd in het provinciaal Omgevingsplan.

Voor detailhandel geldt het volgende:

1. In een bestemmingsplan worden nieuwe detailhandelsvoorzieningen, daaronder mede verstaan de uitbreiding van bestaande detailhandelsvoorzieningen, primair toegelaten in bestaande kernwinkelgebieden. In de toelichting bij een bestemmingsplan waarin nieuwe detailhandelsvoorzieningen, met inbegrip van de uitbreiding van bestaande -voorzieningen, worden toegelaten wordt inzicht gegeven in de wijze waarop het plan bijdraagt aan het beleidsdoel van bundeling en concentratie in bestaande kernwinkelgebieden.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op de in bijlage B van de Provinciale Omgevingsverordening genoemde categorieën. Supermarkten vallen niet onder deze categorieën.

Branches in de dagelijkse boodschappen en recreatief winkelen horen niet op perifere locaties (zoals bedrijventerreinen) en evenmin op locaties voor grootschalige detailhandel (PDV/GDV) te worden gevestigd.

Sasse Poort is, na de verplaatsing van de supermarkten feitelijk het nieuwe kernwinkelgebied voor Sas van Gent.

3.4.2 Detailhandelsvisie Terneuzen (2014)

De detailhandelsvisie van de gemeente Terneuzen houdt rekening met recente ontwikkelingen, zoals een veranderd economisch klimaat, demografische ontwikkelingen (krimp, vergrijzing), de groei van online winkelen en de toename van de winkellegegstand.

De verwachting voor de komende jaren is dat het accent, in de beleidsvorming en -uitvoering, minder op *meer* meters, en meer op *beter*e meters zal komen te liggen. De ontwikkelingen vragen om concentratie van het winkelaanbod. Beter meters vragen om investeringen in een winkelgebied en dat is alleen (economisch) interessant als er genoeg massa is. De stad Terneuzen zal neergezet worden als dé winkelstad. Tegelijkertijd moeten er oplossingen gezocht worden voor leegstand in bijvoorbeeld Sas van Gent. Gedacht kan worden aan het creatief vullen van lege etalages, herbestemmen of sloop.

Het waarborgen van de detailhandelsstructuur is een belangrijke taak van de gemeente. Er wordt ingezet op het behoud van het aanbod van dagelijkse boodschappen in de kernen. Terneuzen en op kleinere schaal Axel bieden een breder aanbod aan detailhandel aan. Grootschalige perifere detailhandel (zoals meubelboulevards en tuincentra) is geconcentreerd in de directe omgeving van de Kennedylaan in Terneuzen. Een verdere versterking ter plaatse wordt voorgestaan. Het winkelaanbod in Sas van Gent is vooral lokaal verzorgend en dient niet te concurreren met Terneuzen.

Samengevat wordt het volgende gezegd over Sas van Gent:

1. Groot overschot aan m² detailhandel in Sas van Gent
2. Ernstig verpauperde panden in Axel en Sas van Gent
3. Concentratie van detailhandel gewenst in Sas van Gent
4. Kansen voor zelfstandige ondernemers die zich onderscheiden in kwaliteit en beleving
5. Oplossingen nodig voor de leegstaande winkelpanden

RELATIE PLANINITIATIEF MET BELEID

In de detailhandelsvisie uit 2014 werd vastgehouden aan een clustering en concentratie van detailhandel in het oude centrum van Sas van Gent. Door de noodzakelijke verplaatsing van de twee supermarkten Albert Heijn en Lidl (de belangrijkste winkels) naar Sasse Poort wordt afgeweken van deze lijn. Het beleidsvoornemen was ingehaald door de praktijk.



Door de verandering in koopgedrag (minder en ander kooptoeisme en online) kent Sas van Gent structureel een verandering van functie, wat leidt tot een sterke terugloop van de winkelfunctie in vooral de sector niet-dagelijkse goederen. Door de supermarkten te verplaatsen naar Sasse Poort is er feitelijk voor gekozen om hier het dagelijkse boodschappen-aanbod (de kern van het winkelaanbod) te concentreren het “normale kernwinkelgebied”.

Het beperkt aantal resterende winkels in het oude centrumgebied staat voor de keuze om hetzij mee te verhuizen, hetzij zich te richten op een bijzonder publiek en beleving zoals bijvoorbeeld Markt4.

3.5 Conclusie

Met de ontwikkeling van de nieuwe Lidl en Albert Heijn op Sasse Poort is gekozen voor de realisatie van een toekomstbestendig winkelgebied voor boodschappen en aanvullende doelgerichte aankopen.

Er liggen kansen om het boodschappenaanbod compleet te maken met aanvullende winkels in de branches levensmiddelen (bakker, slijterij) en ‘persoonlijke verzorging’ (bij voorkeur door verplaatsing van reeds verspreid gevestigde winkels), textielsupers en een dieren- en plantenwinkels.

In het provinciaal en gemeentelijk beleid is opgenomen dat nieuwe detailhandelsontwikkelingen moeten bijdragen aan de structuur. Met het verplaatsen van de beide supermarkten naar Sasse Poort is gekozen voor een nieuwe, toekomstbestendige structuur gericht op boodschappen doen voor Sas van Gent. Hiermee is het oude centrumgebied niet meer de basis voor de winkelstructuur, maar een gebied met beleving en bijzondere winkels en horeca.

4. BRANCHERINGSONDERZOEK – LEISURE/SPORT

In dit hoofdstuk wordt onderzocht welke mogelijkheden er zijn voor leisure en sport op perceel 3 in Sasse Poort.

4.1 Huidig sportaanbod

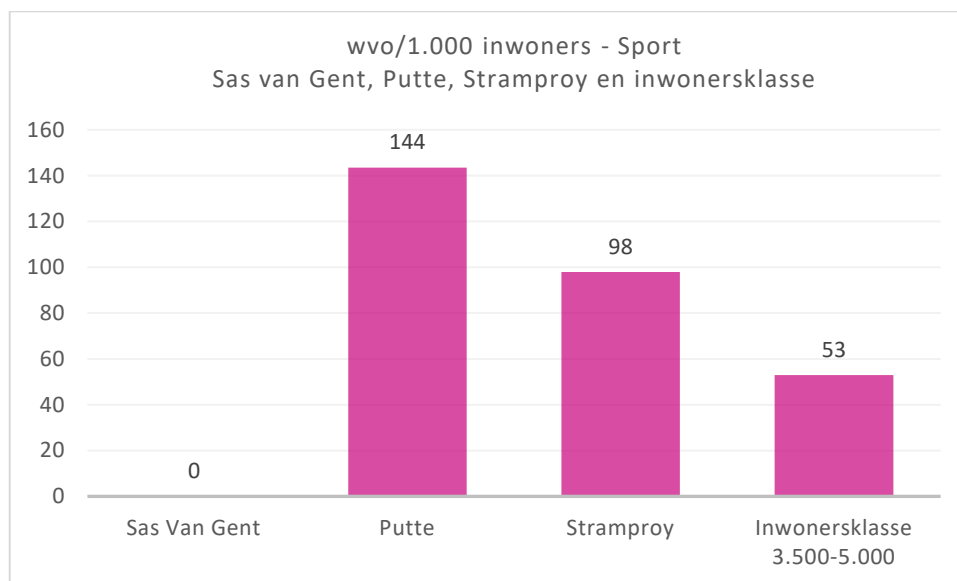
Sas van gent kent het volgende sport-aanbod.

- Op het kanaaleiland bevindt zich een openluchtwembad, skateboardbaan en tennisclub Drive.
- In het Multifunctioneel Centrum van Sas van Gent zit een sportzaal waar Gymnastiekvereniging THOR is gevestigd.
- Ten noorden van het centrum liggen de sportvelden van Sportpark 't Sas, waarbij in de openlucht ook een aantal fitnessapparaten zijn opgesteld van StrongBox.
- In de Leutfabriek kan ten slotte worden gekickboxt.

Een overdekte ruimte met fitnessapparaten of een sportschool is op dit moment niet aanwezig in Sas van Gent. In overige kernen in de gemeente Terneuzen bevinden zich wel een aantal sportscholen/fitnessruimtes. De dichtstbijzijnde sportscholen bevinden zich op 15 minuten rijden met de auto, in Axel (sportscholen 'Level Up' en 'Fit Corner Axel').

4.2 Benchmark

In kernen vergelijkbaar met Sas van Gent is veelal een sportscholen/fitnessruimte gevestigd. Deze ontbreekt momenteel in Sas van Gent (figuur 4.1)



Figuur 4.1 – wvo/1.000 inwoners 'Sport' in Sas van Gent, Putte, Stramproy en het gemiddelde in de inwonersklasse 3.500-5.000 inwoners

4.3 Trends en ontwikkelingen

De volgende trends zijn van invloed op de sportdeelname in Zeeuws-Vlaanderen (bron: Plan van Aanpak sportaccommodaties gemeente Terneuzen, 2016):

- **Vergrijzing** leidt tot een daling van het ledenaantal bij sportverenigingen. Dit gegeven heeft gevolgen voor het gebruik en de bezettingsgraad van de sportvoorzieningen. Vergrijzing zorgt tegelijkertijd voor een toenemende sportdeelname door ouderen en een andere manier van sporten.
- **Andere manier van sporten:** Inwoners van de gemeente Terneuzen gaan steeds vaker individueel of samen in ongeorganiseerd verband sporten. Deze manier van sporten vraagt om openbare ruimte en fitnesscentra.

- **Van 'Sport als doel' naar 'Sport als middel':** Sporten staat steeds meer in het teken van het nastreven van een gezonde leefstijlen is een effectieve aanpak bij sociaal-emotionele problematiek.

Ook in het Zeeuws Sportakkoord (2018) is een aantal trends en ontwikkelingen benoemd voor heel Zeeland:

- **Bewegingsarmoede:** Zeeuwen bewegen vaak nog te weinig. Slechts de helft voldoet aan de beweegnorm.
- **Veranderend beweeggedrag:** traditionele sportverenigingen vormen niet meer de basis voor het beweeggedrag van mensen (met uitzondering van de jeugd). Evenementen zijn in en zijn uitgegroeid tot een belangrijke motivatie om te gaan bewegen. De vergrijzing zorgt ook voor veranderende voorkeuren. Activiteiten als wandelen en fietsen staan op nummer één.
- **Traditionele verenigingsleven staat onder druk:** Als gevolg van veranderd beweeggedrag in combinatie met ontgroening en terugloop in vrijwilligers staan traditionele verenigingen onder druk.
- **Van binnen naar buiten:** Er is een duidelijke trend waarbij vaker buiten wordt gesport. Zeeland beschikt over veel aantrekkelijke buitenruimte om aan het veranderende beweeggedrag tegemoet te komen.
- **Gezondheid als lifestyle:** Er liggen kansen om Zeeland als aantrekkelijker woongebied te afficheren; een plek waar je een gezonde leefstijl kunt uitdragen.

Het meest recente onderzoek naar de Zeeuwse sportdeelname is uitgevoerd in 2013 (Zeeuwse sportmonitor, 2013). Specifiek voor de gemeente Terneuzen kwamen daar de volgende uitkomsten uit naar voren:

- 58% van de bevolking is sporter (sport minimaal 12 keer per jaar). Dat is lager dan gemiddeld in Nederland (65%), maar ligt op het provinciaal gemiddelde.
- 31% van de bevolking is lid van een sportvereniging of sportschool (Zeeland: 30%).
- Top 5 van sporten die worden beoefend in de gemeente Terneuzen: Fitness (21%), wandelen (18%), hardlopen/trimmen (15%), zwemmen (14%), wielrennen/toerfietsen (13%). Dit is vergelijkbaar met het Zeeuwse beeld.
- Uit een kwalitatief onderzoek blijkt dat de sportvoorzieningen in de gemeente en bovengemiddelde waardering krijgen. 44% geeft een rapportcijfer 8 of hoger, 20% geeft onvoldoende.

4.4 Conclusie

Sas van Gent kent op dit moment geen fitness- of sportschool. Voor de dichtstbijzijnde locatie moeten bewoners van Sas van Gent zeker 15 minuten met de auto reizen naar Axel. Om lichaamsbeweging te promoten onder de inwoners van Sas van Gent zou de toevoeging van een sportruimte zeker een positief effect hebben. In de benchmarkanalyse valt Sas van Gent op door het gebrek aan huidig aanbod.

Op basis van de trends en ontwikkelingen in de sport en de bevolkingsontwikkeling (vergrijzing) kan er van uit worden gegaan dat de behoefte aan individueel sporten zal toenemen. Op dit moment doet zeker een vijfde van de bewoners aan fitness. Dit zal naar verwachting verder toenemen. Met een sportschool (van beperkt omvang) kan op deze trend worden ingespeeld. Qua inwonertal is het echter de vraag in hoeverre een volwaardige sportschool in Sas van Gent rendabel zou zijn. Dit is afhankelijk van lokaal ondernemerschap. Het gemeentelijk beleid staat realisatie van een sportschool niet in de weg.

5. BRANCHERINGSONDERZOEK – HORECA

In dit hoofdstuk wordt onderzocht welke mogelijkheden er zijn voor aanvullende horeca op perceel 3 in Sasse Poort.

5.1 Analyse huidig aanbod

Het bestaande horeca-aanbod in Sas van Gent is voornamelijk in het centrum geconcentreerd. Hier bevinden zich meerdere restaurants, eetcafés en locaties voor afhalen. Volgens het verkooppuntenbestand van Locatus (november 2022) telt Sas van Gent 16 horecavestigingen (tabel 5.1), met een gezamenlijk winkelvloeroppervlak van 1.915 m².

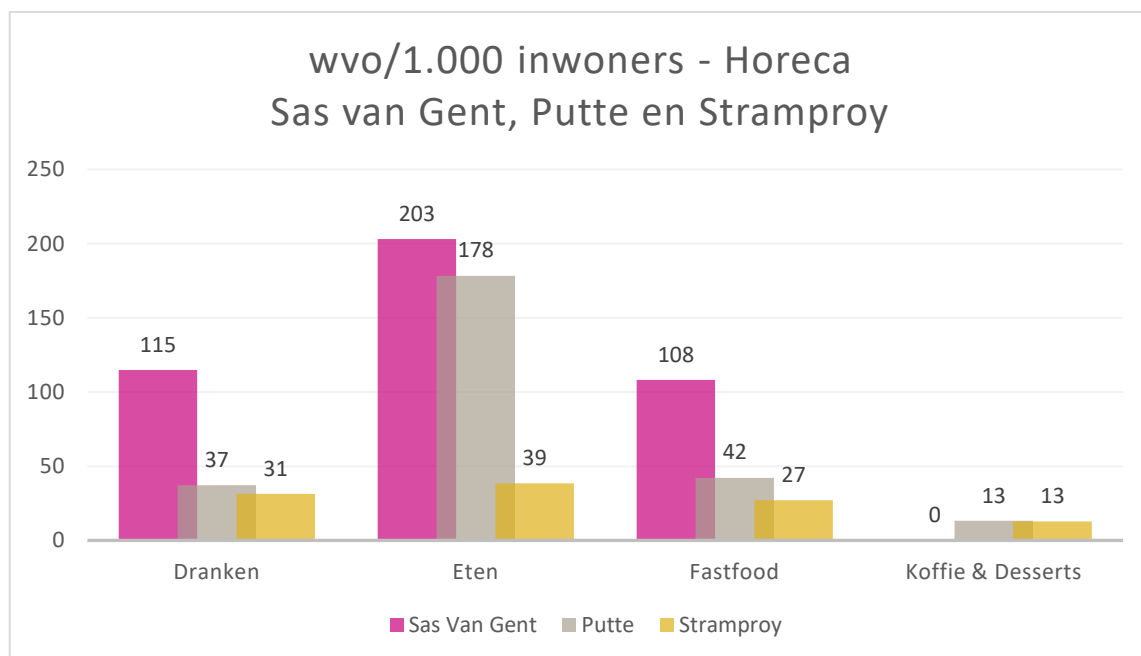
Tabel 5.1 – Huidig horeca-aanbod in Sas van Gent (Locatus, november 2022)

	Horeca totaal	Dranken	Eten	Fastfood	Hotels
Aantal verkooppunten	16	5	4	5	2
Winkelvloer- Oppervlak (m ²)	1.915	435	770	410	300

5.1.1 Benchmarkonderzoek

Het horeca-aanbod in Sas van Gent is relatief groot. Het aanbod is veel groter dan in kernen met een vergelijkbaar inwonertal, maar ook groter dan in vergelijkbare grensplaatsen. Deze horeca geeft het oude centrum van Sas van Gent, dat de boodschappenfunctie voor een groot deel verliest levendigheid en sfeer.

Horeca in Sasse Poort zou aanvullend moeten zijn aan het oude centrum c.q. hier niet mee moeten concurreren. Er zou daarom uitsluitend gedacht moeten worden aan ondersteunende horeca bij de aanwezige supermarkten in de vorm van een kop koffie of een broodje e.d., eventueel gecombineerd met een bakker (lunchroom). Te denken valt aan een voorziening vergelijkbaar met de horecavoorziening in winkelgebied Stationsplein in Hulst. Dit bestaat ook naast het grote horeca aanbod in het centrum van Hulst. Bij voorkeur zou deze horeca plaats kunnen vinden door verplaatsing van een bestaande horecavestiging of bakker.

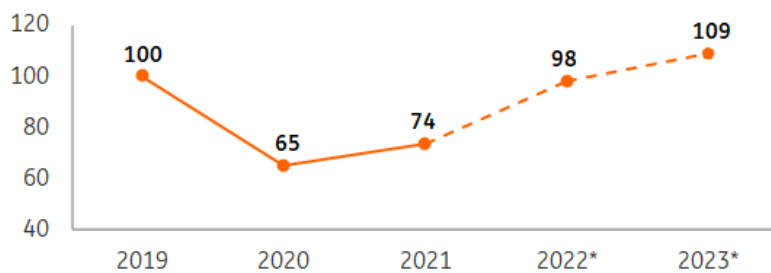


Figuur 5.1 - wvo/1.000 inwoners 'Horeca' in Sas van Gent, Putte, Stramproy

5.2 Trends en ontwikkelingen

De horeca is afhankelijk van de ontwikkelingen van de particuliere consumptie. Tot de Coronacrisis was sprake van een constante groei. De sector profiteerde van een stijging van het inkomende toerisme. Doordat de consument steeds vaker voor gemak kiest, is de 'buiten-de-deur-consumptie' hoger. Dit alles heeft geresulteerd in een toename van het aantal horecavestigingen. Voor 2022 wordt een grote volumegroei van de horeca verwacht (30-35%). De verwachting is dat de sector in 2023 volledig hersteld zal zijn van de coronapandemie en doorgroeit.

Volume-ontwikkeling in de horeca, index 2019 = 100



Bron: CBS, *ramingen ING Research

Figuur 5.2 – Volume-ontwikkeling in de horeca (ING, 2022)

De ontwikkeling in Sas van Gent wijkt af van de algemene trends. In Sas van Gent is sprake van een daling van het aantal horecavestigingen. Dit hangt samen met de veranderde positie van Sas van Gent voor het Belgische achterland. De grote aantrekkingskracht voor banken, seksshops en prijsvoordeel is voor het grootste deel verdwenen. De koppeling van boodschappen doen met horeca is minder groot. Hierdoor is te verwachten dat per saldo het aantal horecavestigingen in Sas van Gent zal stabiliseren of afnemen.

5.3 Horecabeleid

5.3.1 Nota horecabeleid gemeente Terneuzen (2009, in 2022 nog geldend)

Horeca is essentieel voor de levendigheid en de aantrekkelijkheid van de gemeente Terneuzen. Verder is het een niet te onderschatten economische factor in termen van werkgelegenheid en aantrekkende werking. Dit laatste komt tot uiting in de ondersteunende functie voor activiteiten zoals toerisme, winkelen, sporten en sociaal-culturele aangelegenheden. Daarom is het belangrijk dat kwaliteit en kwantiteit gewaarborgd zijn.

De volgende doelstellingen kunnen worden geformuleerd:

- Het beleid dient een belangrijke bijdrage te leveren aan de verhoging van de aantrekkelijkheid van de centrumfuncties binnen de kernen in de gemeente;
- Ontwikkeling van een doorzichtig en integraal beleid voor horeca-inrichtingen;
- Een goede afstemming van de horeca-inrichtingen op het woon- en leefmilieu, waardoor vermenging zoveel mogelijk voorkomen wordt;
- Tot stand brengen van een structureel overleg met horecaondernemers, gemeente en politie.
- Goede ordening in verband met samenhang/scheiding andere functies zoals wonen, recreatie, winkelen etc. op een zodanige wijze dat conflicten worden voorkomen en/of opgelost;
- Situatieve beoordeling van de inpassing van diverse soorten horeca.

Het ligt voor de hand dat horecabedrijven bij voorkeur gevestigd zijn daar, waar de omgeving de belevingswaarde van het bedrijf ondersteunt. Daarbij zijn bereikbaarheid (verkeer en parkeren), sfeer, waaronder ook de inrichting van de openbare ruimte wordt begrepen en milieuaspecten (geluid) van belang.



In het kader van de actualisatie van bestemmingsplannen dient met name aandacht te worden besteed aan de Binnenstad van Terneuzen en de kernen Sas van Gent en Axel. Elke kern kent zijn eigen specifieke situatie, zodat met betrekking tot vestiging van horeca maatwerk geleverd moet worden.

5.3.2 Bestemmingsplan Sas van Gent (vastgesteld 24 mei 2012)

De gemeente streeft naar het in stand houden van het voorzieningenniveau. De recreatieve potenties en het water zijn min of meer onderbelicht. Deze elementen kunnen juist bijdragen aan het verbeteren van de uitstraling van Sas van Gent. Ook de beleving van het water dat door de kern heenloopt, kan worden versterkt door het creëren van ruimte om schepen te aanschouwen.

Geconstateerd is dat de openbare ruimte in Sas van Gent behoefte heeft aan kwaliteitsverbetering. De gemeente streeft naar de zorg voor een aantrekkelijke inrichting van de openbare ruimte en een goed onderhoud van verharding en openbaar groen.

5.4 Conclusie

Sas van Gent heeft momenteel een relatief groot horeca-aanbod in het centrum in vergelijking tot de benchmarks. Vanwege de aard van Sasse Poort (voornamelijk doelgerichte en dagelijkse aankopen) zijn de mogelijkheden voor extra horeca in Sasse Poort beperkt tot kleinschalige, ondersteunende horeca. Bijvoorbeeld een koffiezaak of kleine brasserie evt. gekoppeld aan een bakker. De horeca zal zich voornamelijk richten op klanten van de supermarkten en doelgerichte winkels.

6. CONCLUSIE

6.1 Profiel Sasse Poort

Het centrum van Sas van Gent heet de afgelopen decennia een transformatie doorgemaakt, waarbij de functie voor met name de Belgische consument is veranderd en verminderd. Hierdoor is het aantal banken en winkels in de sector niet dagelijkse goederen sterk verminderd en is ook het aantal horecavestigingen verminderd. Sas van Gent is nu qua winkels toegroeid naar een boodschappengebied vooral gericht op de eigen bevolking (en die van omliggende kernen en voor een deel op Belgische kooptouristen die boodschappen komen doen). De kwaliteit van de supermarkten is daarvoor belangrijk.

- Met de verplaatsing van de Lidl en Albert Heijn uit het centrum van Sas van Gent naar Sasse Poort verschuift het zwaartepunt van het boodschappenaanbod in Sas van Gent naar het gebied Sasse Poort. Hier liggen straks de winkels die veruit de meeste klanten trekken en waar men snel en efficiënt boodschappen kan doen.
- Door deze verplaatsing van de supermarkten en dus het verleggen van het zwaartepunt qua boodschappen doen verandert het profiel van het "oude centrum". Hier zal het winkelaanbod gericht op boodschappen verder afnemen. Het gebied wordt een gebied met horeca en een aanbod aan meer bijzondere winkels die klanten trekken die niet snel en efficiënt hun boodschappen willen doen, maar uit zijn op lokaal ondernemerschap en beleving in de vorm van winkels en horeca.
- Om het voorzieningenaanbod in Sas van Gent op een zo hoog mogelijk peil te houden zou ingespeeld kunnen worden op de mogelijkheden voor een aanvullend aanbod op de beide supermarkten in Sasse Poort. Het ontwikkelen van perceel 3 in Sasse Poort biedt hiertoe kansen. Het betreft kansen voor een winkelaanbod dat past bij het efficiënt doen van boodschappen in een supermarkt, zowel voor de Nederlandse als de Belgische consument die vooral per auto Sasse Poort bezoekt. Een winkelaanbod dat het profiel van Sasse Poort ondersteunt: doelgericht, efficiënt en autogericht. Een dergelijk aanbod is niet mogelijk in het oude centrum door ruimtegebrek en een slechtere bereikbaarheid.

Hierdoor vullen Sasse Poort en het oude centrum van Sas van Gent elkaar aan.

6.2 Mogelijkheden voor aanvullende functies

Op basis van de uitgevoerde analyses komen wij tot de volgende mogelijkheden voor aanvullende functies bij de supermarkten op Sasse Poort. Hierbij zijn ook de belangrijke randvoorwaarden voor succes genoemd. De in tabel 6.1 weergegeven functies kunnen in meerdere of mindere mate als kansrijk worden beschouwd, mits aan randvoorwaarden wordt voldaan. Het zijn indicaties. De aangegeven metrages kunnen daarom niet 1 op 1 worden opgeteld tot een ruimtelijk programma.

Tabel 6.1 Indicatie mogelijke kansrijke functies met de daarbij behorende metrages in de tweede fase Sasse Poort

Branche	Indicatie mogelijke toevoeging Sasse Poort (bvo)	Opmerkingen
Persoonlijke Verzorging (Drogisterijen)	300-600 m ²	Formules zoals Etos of Kruidvat bij voorkeur door verplaatsing bestaande drogisterijen uit centrum
Levensmiddelen	100-200 m ²	Bakker, slijterij, bij voorkeur door verplaatsing bestaande drogisterijen uit centrum
Plant en Dier	300-750 m ²	Een dierenwinkel, zoals een Pets Place
Textiel/Mode	300-750 m ²	Kansen voor goedkope textielwinkels, zoals een Zeeman of Wibra
Horeca: Koffie & Desserts	50-100 m ²	Kleinschalige horeca waar men terecht kan voor koffie en een broodje., bij voorkeur in combinatie met bakker
Sport	500-750 m ²	Optioneel een fitnessclub of sportschool, mits lokaal ondernemer