

TERNEUZEN

Bestemmingsplan Sas van Gent, Sasse Poort, tweede fase

Antwoordnota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

Versie 18 maart 2026

INHOUD

BLZ

1.	Inleiding	3
	1.1. Procedure	3
	1.2. Leeswijzer	3
2.	Zienswijzen	4
	2.1. Overzicht ingebrachte zienswijzen	4
	2.2. Ontvankelijkheid	4
	2.3. Gegrond of ongegrond	4
3.	Samenvatting en beoordeling zienswijzen	5
4.	Ambtshalve aanpassingen	5

1. INLEIDING

1.1. Procedure

Bestemmingsplan

Op 28 november 2023 besloot het college van burgemeester en wethouders het ontwerp wijzigingsplan Sas van Gent, Sasse Poort, tweede fase in procedure te brengen. Daarbij is ook het m.e.r. beoordelingsbesluit wijzigingsplan Sas van Gent, Sasse Poort, tweede fase in procedure gebracht.

Vaststellingsprocedure

Het ontwerp wijzigingsplan lag van 7 december 2023 tot en met 17 januari 2024 ter inzage voor de vaststellingsprocedure (terinzagelegging op grond van artikel 3.8, lid 1, Wet ruimtelijke ordening). Tijdens deze terinzagelegging is 1 schriftelijke zienswijze kenbaar gemaakt.

1.2. Leeswijzer

De opbouw van deze antwoordnota is als volgt.

- In hoofdstuk 2 wordt een overzicht gegeven van de kenbaar gemaakte zienswijze en is ingegaan op de ontvankelijkheid en gegrondheid ervan.
- In hoofdstuk 3 is de zienswijze samengevat en beantwoord.
- In hoofdstuk 4 zijn de ambtshalve aanpassingen beschreven die bij de vaststelling van het bestemmingsplan zijn verwerkt.

2. ZIENSWIJZEN

2.1 Overzicht ingebrachte zienswijzen

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerp Wijzigingsplan Sas van Gent, Sasse Poort, tweede fase is binnen de termijn (7 december 2023 tot en met 17 januari 2024) de volgende zienswijze kenbaar gemaakt.

1. Reclamant zienswijze 1

2.2 Ontvankelijkheid

De zienswijze is tijdig (binnen de termijn) kenbaar gemaakt. De zienswijze is dan ook ontvankelijk. Deze zienswijze is mondeling ingediend en nadien in een gesprek toegelicht. Van het op 15 december 2025 gehouden overleg is een verslag opgesteld.

2.3 Gegrond of ongegrond

Op basis van de zienswijze, zoals behandeld in hoofdstuk 3, wordt het volgende voorgesteld:

- de zienswijze genoemd onder 2.1 is gegrond.

3. SAMENVATTING EN BEOORDELING ZIENSWIJZE

Reclamant zienswijze 1

Zienswijze

- a. In het ontwerp wijzigingsplan spreekt men over een detailhandelsvestiging vanaf 300 m². In de 'Beleidsvisie detailhandel en wonen Sas van Gent' staat dat er op deze locatie uitsluitend vanaf 500 m² mag worden gevestigd. Reclamant stelt dat in het centrum van Sas van Gent (o.a. op de Westkade op ongeveer 150 meter) meerdere panden leeg staan. Dit betekent dat nieuwe winkels op de locatie van het wijzigingsplan niet noodzakelijk zijn. Reclamant benadrukt dat verdere leegloop van de nog bestaande winkels in het centrum van Sas van Gent al merkbaar is en verder zal plaatsvinden.

Overwegingen

- a. Uit een nadere inventarisatie van de gemeente blijkt dat er in het centrumgebied van Sas van Gent geen panden zijn die groter zijn dan 300 m². Daarbij is het wenselijk dat ondernemingen (groter dan 300 m²) die zich willen vestigen in Sas van Gent hier ook die mogelijkheid krijgen. Dit draagt bij aan de leefbaarheid van Sas van Gent als geheel.
Reclamant heeft in gesprek met de gemeente de negatieve effecten van het wijzigingsplan voor het centrumgebied benadrukt. Reclamant stelt dat nu al sprake is van een teruggang van bezoekers in het centrum. Invulling van het nu aan de orde zijnde wijzigingsplan zal verdere leegstand van panden en faillissement van ondernemers in het centrumgebied van Sas van Gent kunnen betekenen. Initiatiefnemer heeft kennis genomen van de zienswijzen en deze ten harte genomen. Initiatiefnemer is een zoektocht gestart naar een passende invulling van de in totaal 2500 m² detailhandel. Recent heeft hij de gemeente kunnen melden dat de beoogde detailhandelsvestigingen op de locatie van het wijzigingsplan niet kleiner zullen zijn dan 500 m². De betreffende (plan)regel in het ontwerp wijzigingsplan wordt hierop aangepast. Het vast te stellen wijzigingsplan is daarmee in overeenstemming met de 'Beleidsvisie detailhandel en wonen Sas van Gent'.

Conclusie

De zienswijze is gegrond en leidt tot aanpassing van het plan. Artikel 3.1, onder b. van de regels van het ontwerp wijzigingsplan zal wijzen. De daarin genoemde minimale 300 m² zal gewijzigd worden in 500 m².

4. AMBTSHALVE AANPASSINGEN

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zijn geen ambtshalve wijzigingen aangebracht.