

SASSE POORT

NIEUWSBRIEF

Beste inwoners en ondernemers van Sas van Gent,

Eind mei 2020 heeft de gemeenteraad besloten medewerking te verlenen aan de verplaatsing van de Albert Heijn en de Lidl naar bedrijventerrein Sasse Poort en woningbouw op de huidige winkellocaties in het centrum.

In deze nieuwsbrief lichten we het project nader toe. Ook geven we een doorkijkje naar wat komen gaat en hoe u kunt meedenken en uw mening kunt geven.



Wat is de aanleiding?

De aanleiding voor dit project is de wens van Albert Heijn en Lidl voor vernieuwing en uitbreiding van hun winkels. De huidige supermarkten voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd. Ze willen bijvoorbeeld graag bredere gangpaden, een ruimere kassa-opstelling, grotere magazijnen en meer parkeerruimte. Dit is nodig voor een toekomstgerichte winkel en rendabele bedrijfsvoering.

Eerste plannen al in 2014

De eerste plannen voor een verhuizing naar Sasse Poort zijn al in 2014 aan de gemeente voorgelegd. Eerst kwam Albert Heijn met een verzoek om medewerking voor verhuizing naar de Sasse Poort. Kort daarna gaf ook Lidl aan te willen verhuizen. De gemeente heeft toen de voorwaarde gesteld dat de huidige locaties niet leeg achterblijven, maar dat er een passende en duurzame invulling voor moet worden gevonden.



Intensieve zoektocht en jaren overleg

Na een intensieve zoektocht is er geen alternatieve (detailhandel)invulling gevonden, maar kwamen de partijen uit bij woningbouw. Woongood Zeeuws-Vlaanderen wil er, na de sloop van woningen in de Witte Wijk, graag nieuwe woningen bouwen. Ook de gemeente stond hier positief tegenover. Sindsdien is er tussen 2014 en 2020 veel overleg geweest tussen de particuliere partijen Hillgate, Ahold, Lidl, Bouwgroep de Nijs-Soffers en Woongood. Uiteindelijk hebben ze overeenstemming bereikt. Het resultaat is het Masterplan Sas van Gent / Sasse Poort opgesteld door Rho adviseurs. Dit hebben de partijen voorgelegd aan de gemeente met een positief besluit in mei door de gemeenteraad.

Masterplan Sas van Gent / Sasse Poort in het kort

Wat houdt het Masterplan Sas van Gent / Sasse Poort precies in? We geven een korte beschrijving van de plannen per deelgebied.

Albert Heijn-locatie

De huidige locatie van Albert Heijn krijgt sociale huurwoningen voor Woongood, en vrije sector-appartementen. Centraal in de ontwikkeling is ruimte voor een groene verblijfsplek.

Lidl-locatie

De locatie van Lidl wordt ingevuld met sociale huurwoningen voor Woongood. De Tramstraat transformeert daarmee naar een echte woonstraat met ruimte voor openbaar groen tussen de woningen.

Groene verbinding voor langzaam verkeer

Aan de zuidkant van de Tramstraat zijn door Woongood reeds negen woningen gesloopt. De vrijgekomen ruimte wordt deels benut om een groene verkeersverbinding voor langzaam verkeer (fietsers en voetgangers) tussen het centrum en de Sasse Poort aan te leggen.

De ruimte aan de Tramstraat die overblijft, krijgt sociale huurwoningen voor Woongood.

Bedrijventerrein Sasse Poort

De supermarkten Albert Heijn en Lidl verplaatsen naar bedrijventerrein Sasse Poort op een zichtlocatie langs de Westkade. De winkels worden in het groen aangelegd en krijgen een gezamenlijk parkeerterrein. Op het perceel is nog ruimte voor een onderneming die passend is bij en versterkend is voor de twee supermarkten.

Verkeersontsluiting

Om ervoor te zorgen dat het gebied goed bereikbaar is, wordt de ontsluiting vanaf de Westkade via de Suikerdijk verbeterd voor auto- en vrachtverkeer. Ook komt er een extra in-/uitrit uitsluitend voor auto- en fietsverkeer vanaf de Westkade naar het parkeerterrein van de winkels.

Wat levert het plan op?

Het plan levert voor Sas van Gent de volgende voordelen op:

- Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- Toekomstbestendige supermarkten;
- Verbetering entree zuidzijde Sas van Gent;
- Verbetering van de leefbaarheid;
- Verbetering van de woonkwaliteit.

Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit

De woningbouw op de twee supermarktlocaties betekent een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De parkeerterreinen en winkels maken plaats voor woningen. Dit past beter bij de structuur en schaal van het centrum. De Wilhelminalaan, Tramstraat en Zuidstraat worden fijnere woonstraten. Ook ontstaat er ruimte voor een aantrekkelijke, groene verbinding tussen het centrum en Sasse Poort met ruimte voor ontmoetingsplekken.

Toekomstbestendige supermarkten

Op bedrijventerrein Sasse Poort is voor beide supermarkten ruimte genoeg om er een pand voor de toekomst te bouwen. Ook is er voldoende parkeerruimte. Door deze ontwikkeling blijven beide supermarkten voor Sas van Gent behouden.

Verbetering entree Sas van Gent

De nieuwe winkels op de zichtlocatie langs de Westkade geven de entree van Sas van Gent aan de zuidzijde een aanzienlijke impuls.

Verbetering van de leefbaarheid

De herontwikkeling van de bestaande winkellocaties tot woningbouw en meer groen draagt bij aan een prettiger woon- en leefklimaat in het centrum. Ook geeft de concentratie van wonen in het centrum meer levendigheid, ook buiten de winkelopeningstijden. Daarnaast neemt de verkeersdruk af, doordat bezoekers en leveranciers van de supermarkten niet meer door het centrum rijden.

Verbeteren woonkwaliteit

Woningbouw op de huidige locaties van de supermarkten draagt bovendien bij aan een betere woonkwaliteit in Sas van Gent. In de Witte Wijk worden verouderde woningen gesloopt. Daar komen kwalitatief toekomstbestendige woningen in het centrum en duurzame en zeer energiezuinige woningen in de Witte Wijk voor terug. Ook ontstaat in de Witte Wijk ruimte voor bijvoorbeeld meer groen. Dus ook daar wordt een kwaliteitsslag gemaakt.

Bovenstaande voordelen voor Sas van Gent zijn ook allemaal zaken die genoemd zijn in de omgevingsvisie 'In je sas in Sas'.

Bestemmingsplan procedure

Betrokken partijen hebben de voorkeur voor het in procedure brengen van één bestemmingsplan voor de drie locaties (één nieuwe winkellocatie voor twee supermarkten en twee woningbouwlocaties). Hiermee is de samenhang tussen de ontwikkelingen duidelijker.

De locatie op de Sasse Poort krijgt de bestemming 'detailhandel (supermarkt)' en de huidige winkellocaties krijgen de bestemming 'wonen'. De initiatiefnemers Hillgate en de Nijs-Soffers werken dit bestemmingsplan namens Ahold, Lidl en Woongoed verder uit in samenwerking met adviesbureau Rho Adviseurs.



Wat doet de gemeente?

De particuliere partijen Hillgate, Ahold, Lidl, Bouwgroep de Nijs-Soffers en Woongoed hebben samen afspraken gemaakt over de realisatie van de plannen. Maar wat doet de gemeente? De gemeente neemt de aanleg van de groene verbinding van het centrum naar de nieuwe supermarkten voor haar rekening. Daarnaast is de gemeente verantwoordelijk voor het doorlopen van de procedure rond het bestemmingsplan.

Wanneer is er ruimte voor participatie?

Het project brengt belangrijke veranderingen voor Sas van Gent met zich mee. Daarom willen we u, inwoners en ondernemers, zoveel mogelijk betrekken en ruimte geven om mee te denken.



Bestemmingsplanprocedure

Het project heeft een grote invloed op het centrumgebied. De gemeente heeft verzocht om extra mogelijkheden voor het geven van reacties. Daarom komt er eerst een voorontwerpbestemmingsplan. Voorafgaand en tijdens de inzagetermijn (zes weken) van het voorontwerpbestemmingsplan kunt u inspraakreacties op het plan indienen. Aan de hand van de reacties bekijken we of er wijzigingen in het plan nodig zijn. Dit is nog geen formele ruimtelijke procedure om het plan juridisch te regelen. Deze stap volgt nadat de afweging van de inspraakreacties is gemaakt en er een ontwerpbestemmingsplan ter inzage (ook zes weken) wordt gelegd. Gedurende deze termijn kan iedereen op het plan reageren en zienswijzen indienen. Daarna neemt de gemeenteraad een beslissing op de ontvangen zienswijzen en stelt het bestemmingsplan vast. De indieners van de zienswijzen krijgen schriftelijk bericht.

In een (voor)ontwerpbestemmingsplan is precies terug te vinden waarvoor een terrein of pand mag worden gebruikt, waar woningen mogen staan en de maximale grootte ervan, wat groengebied is, welk stuk grond voor bedrijven is bestemd, enzovoorts.



Informatie-/inloopmomenten

Voorafgaand aan de voorontwerpbestemmingsprocedure willen we een informatiemoment organiseren. Er is dan volop ruimte om uw mening over het concept-voorontwerpbestemmingsplan te geven. Ook tijdens de voorontwerpbestemmingplanprocedure wordt er een informatie-/inloopmoment gepland.

Inrichting groene verbinding

De gemeente is verantwoordelijk voor het creëren van een aantrekkelijke, groene verbinding voor fietsers en voetgangers tussen het centrum en de nieuwe winkels op bedrijventerrein Sasse Poort. In dit groengebied kunnen bijvoorbeeld ook ontmoetingsplekken of speelplekken worden gemaakt. Door de sloop van Lidl en de woningen aan de Tramstraat ontstaat bijna een rechtstreekse verbinding. Door het realiseren van deze verbinding wordt de afstand tussen de winkels en het centrum zo klein mogelijk.

Voor de (groene) inrichting van deze verbinding richten we buurttafels op. Daarbij gaan we graag samen met u, inwoners en ondernemers, aan de slag om de inrichting vorm te geven.

Planning (onder voorbehoud)

Hoe ziet de planning er op dit moment voor dit jaar in grote lijnen uit? De volgende planning is onder voorbehoud van wijzigingen. Een uitgebreidere planning kunt u vinden op de projectpagina op de website van de gemeente Terneuzen: www.terneuzen.nl/sassepoort.

Informatiemoment	medio/eind september 2020
Voorontwerpbestemmingsplan ter inzage	november 2020
Informatiemoment voorontwerpbestemmingsplan	november 2020
Buurttafels i.v.m. inrichting groene verbinding	november-december 2020

Aanmelden voor de digitale nieuwsbrief

Deze nieuwsbrief wordt eenmalig huis aan huis in Sas van Gent verspreid. Wilt u ook over het vervolg van dit project op de hoogte blijven? Geef u dan op voor de digitale nieuwsbrief via de projectpagina op de website van de gemeente Terneuzen: www.terneuzen.nl/sassepoort.



SASSE POORT

NIEUWSBRIEF

Meer informatie

Op de projectpagina www.terneuzen.nl/sassepoort vindt u uitgebreide informatie over het project, zoals het volledige Masterplan Sas van Gent / Sasse Poort, de link naar de besluitvorming in de raadsvergadering van 28 mei 2019 (agendapunt 19), de planning en alle nieuwsbrieven.

Vragen over het project?

Heeft u vragen over het project?

Mail of bel met de gemeente Terneuzen:

e-mailadres sassepoort@terneuzen.nl of tel. 14 0115.

