



## Omgevingsvisie ‘In je sas in Sas’



***Titel: Omgevingsvisie 'in je sas in Sas'***

Gemeente:Terneuzen

Status: Vastgesteld door de gemeenteraad op 13 december 2018

Opgesteld door: Van Kerkhoff Maatwerk in RO, Twigt-OM

In opdracht van: Gemeente Terneuzen

In participatie met: Inwoners Sas van Gent

Gemeente Terneuzen  
Stadhuisplein 1

Postbus 35  
4530 AA Terneuzen

## INHOUDSOPGAVE

<b>1. Waarom een omgevingsvisie?</b>	<b>4</b>
1.1 Hoe kwam de visie tot stand?	4
1.2 Hoe zit de visie in elkaar?	5
1.3 Wat gebeurt er met deze visie?	5
<b>2. Afbakening van het visiegebied</b>	<b>7</b>
<b>3. Ontwikkelingen en beleidskeuzes met invloed op Sas van Gent</b>	<b>8</b>
3.1 Omgevingswaarden	8
3.2 Maatschappelijke en technologische ontwikkelingen	12
<b>4. Kwaliteiten</b>	<b>15</b>
4.1 Het Kanaaleiland	15
4.2 De Kaden	15
4.3 Het hart	16
4.4 De spooromgeving	16
4.5 De wijken	17
4.6 De groene randen	17
<b>5. Sas van Gent heruitvinden</b>	<b>19</b>
5.1 Wat speelt er nu?	19
5.2 Voortuitkijken	19
<b>6. Strategieën</b>	<b>21</b>
<b>Bijlagen</b>	<b>22</b>
1 Resultaten enquête 'In je sas in Sas'	22
2 Direct aan de slag	24
3 Achtergrondinformatie	26
• Aanleiding voor de pilot: de Omgevingswet	26
• Doel van de pilot	26
• Sas van Gent: terugblik	26
• Strategieën in de bestaande structuurvisie	27

## 1 WAAROM EEN OMGEVINGSVISIE ?

Sas van Gent is de eerste kern in de gemeente Terneuzen waarvoor een omgevingsvisie is gemaakt. Een omgevingsvisie is een nieuw instrument voor gemeenten. Het is een langetermijnvisie op de leefomgeving van een kern of een gebied en alle aspecten die daarmee te maken hebben. De visie biedt houvast voor en geeft richting aan nieuwe initiatieven en lokaal maatwerk.

De visie is gemaakt in een samenspel tussen betrokken inwoners en de gemeente. Ieder vanuit de eigen mogelijkheden en ieder vanuit de eigen rol. De gemeente gaat straks meer op doelen sturen en minder op regels. De rol van de gemeente verandert daarmee van toetser (wat kan en mag) naar regisseur. Regie voert de gemeente alleen op het behalen van de doelen. De wijze waarop komt veel dichter bij de inwoners te liggen. En dat begint al bij de visievorming.

### 1.1 Hoe kwam de visie tot stand?

We hebben het proces als pilot opgezet, de werkwijze lag vooraf niet vast. De volgende stappen zijn gezet:

- Om in beeld te krijgen hoe inwoners over de leefomgeving van Sas van Gent denken, zijn ze gevraagd om de enquête 'In je sas in Sas!?' in te vullen. De respons was erg groot. 750 Sassenaren vulden de enquête in.
- De resultaten van de enquête (bijlage 1) werden gepresenteerd tijdens een drukbezochte avond in mfc De Statie.
- Op de oproep 'Wie wil de schouders wilden zetten onder het concretiseren van de uitkomsten van de enquête', reageerden twintig enthousiaste Sassenaren. Met hen is in drie sessies verder gediscussieerd over de toekomst van Sas van Gent.
- Vervolgens deden we de oproep 'Schuif aan tafel' bij adviseur Roeland van Kerkhoff en denk mee met hem over de inhoud en de vorm van de visie. Roeland had veel aanloop en voerde vele gesprekken, waarin er informatie is aangevuld en aangescherpt, en nieuwe inzichten werden gedeeld.
- De weerslag van het hele proces is verankerd in dit kleine boekje.



*Participatieproces*

## 1.2 Hoe zit de visie in elkaar?

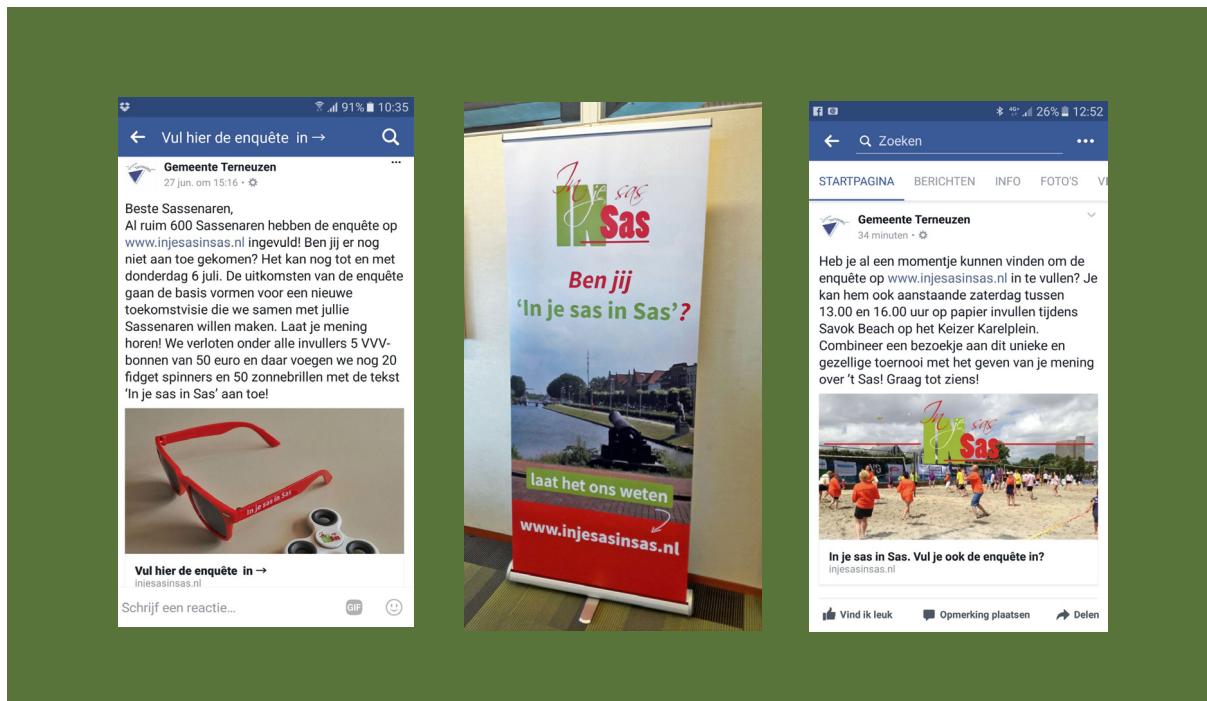
Deze omgevingsvisie is bewust geen dik boekwerk geworden. De kernkwaliteiten van Sas worden kort en beeldend neergezet. Ook geven we aan op welke wijze met deze kernkwaliteiten wordt omgegaan. Daarmee blijft het tot de hoofdlijnen beperkt. Dat is prettig voor de gebruiker. Wat lees je zoal in deze visie? Eerst wordt het gebied afgebakend. Dan verkennen we de invloed van ontwikkelingen en beleid en werken we de kernkwaliteiten per deelgebied uit. Vervolgens geven we aan wat er nu en in de toekomst speelt in Sas van Gent. En ten slotte doen we uit de doeken welke strategieën we voor ogen hebben naar de toekomst van Sas van Gent.

## 1.3 Wat gebeurt er met deze visie?

Het proces van totstandkoming bewijst dat er in Sas mensen zijn die hun schouders onder de ontwikkeling van de eigen stad willen zetten. Dat bewijs is al veel vaker geleverd met gezamenlijke initiatieven om bijvoorbeeld de Leutfabriek te realiseren. Het eerste resultaat - de omgevingsvisie voor Sas van Gent - wordt als zelfstandig onderdeel van een omgevingsvisie voor de hele gemeente Terneuzen door de gemeenteraad vastgesteld.

Maar, het zou zonde zijn het daarbij te laten. In de komende periode wordt er in Sas van Gent op vier fronten verder gewerkt aan de totstandkoming van de visie:

1. De gemeente Terneuzen beraadt zich – mede met het oog op de andere kernen – op haar rol en op de mogelijkheden om specifiek voor Sas van Gent beleidskeuzes te maken;
2. In Sas van Gent neemt de Stadsraad het voortouw om als democratisch gelegitimeerde organisatie de sparringpartner voor de gemeente te zijn en initiatieven in Sas van Gent op elkaar af te stemmen;
3. Initiatiefnemers en pandeigenaren in Sas van Gent maken al vooruitlopend op de vaststelling van de visie voortgang met herontwikkelingen en doen concrete voorstellen daartoe, zo nodig ondersteund door professionals.
4. De Sassenaren gaan vooruitlopend op formele vaststelling al verder met acties die tijdens de sessies genoemd zijn. In de bijlage zijn hier voorbeelden van te vinden.





*Figuur 1. Afbakening visiegebied*

## 2 AFBAKENING VAN HET VISIEGEBIED

Deze omgevingsvisie beperkt zich tot de stad Sas van Gent. De visie gaat niet in op ontwikkelingen bij de omliggende grote bedrijven. Ook wordt niet ingegaan op de ontwikkelingen op en langs het Kanaal van Gent naar Terneuzen.

Deze afbakening is gemaakt vanuit de gedachte dat we vanuit Sas van Gent niet of nauwelijks invloed hebben op de ontwikkelingen in deze gebieden. We richten ons puur en alleen op de kern zelf en de ontwikkelingen binnen de kern. In de gemeentebrede omgevingsvisie die later gemaakt gaat worden, wordt wel aandacht besteed aan deze gebieden en bijbehorende ontwikkelingen.

De grens en de afbakening van het visiegebied zijn aangeduid op de kaart hiernaast.



**Beeldimpressie bestaande situatie**

## 3 ONTWIKKELINGEN EN BELEIDSKEUZES MET INVLOED OP SAS VAN GENT

Wet- en regelgeving, beleid van hogere overheden en van de gemeente hebben invloed op de ontwikkelingsmogelijkheden van Sas van Gent. In de Omgevingswet worden deze zaken ‘omgevingswaarden’ genoemd. In dit hoofdstukje benoemen we omgevingswaarden op gemeentelijk niveau. Ook geven we per omgevingswaarde aan of het zinvol is specifiek voor Sas van Gent beleid te maken. Verder gaan we in op grotere tendensen in de samenleving die van invloed (kunnen) zijn op Sas van Gent.

### 3.1 Omgevingswaarden

De relevante omgevingswaarden voor Sas van Gent hebben betrekking op milieunormen (geluid, geur, lucht, externe veiligheid, bodem), op duurzame energie, op water(beheer) en ecologie, op archeologie en cultuurhistorie, op welstand, op beheer en onderhoud en op bevordering van de gezondheid door het stimuleren van (sportief) bewegen en verbeteren van de toegankelijkheid. Onderstaand staan in rode kaders de omgevingswaarden die in Sas van Gent niet anders zijn dan in de rest van de gemeente Terneuzen. In de groene kaders staan de omgevingswaarden waar specifiek beleid voor Sas van Gent mogelijk en denkbaar is. De keuze voor specifiek beleid wordt gemaakt in de omgevingsvisie op gemeenteniveau.



## **INDUSTRIELAWAAI**

Ten noorden en ten zuiden van de kern zijn bedrijfsactiviteiten vergund met een stevige geluidbelasting. Bestaande vergunningen worden gerespecteerd. Normaliter wordt 55 dB(A) op woningen als maximaal aanvaardbaar gezien. Sinds eind jaren negentig staat de afspraak tussen overheid en bedrijven dat de geluidsbelasting op de eerstelijns bebouwing in de wijk Sint Albert en het Bolwerk niet meer mag bedragen dan 58 dB(A). En op de woningen aan de zuidrand van de kern Sas van Gent niet meer dan 55 dB(A). In 2012 zijn de afspraken na een langdurig proces verankerd in het bestemmingsplan. Er is nu al sprake van maatwerk.



## **BODEM**

De nota bodembeheer is in werking, gemeentebreed. Er is geen aanleiding om specifieke omgevingswaarden op te nemen.



## **GEUR**

Ten noorden en ten zuiden van de kern zijn bedrijfsactiviteiten vergund met een stevige geurbelasting. De geurbelasting is de afgelopen decennia afgenomen en de lagere belasting is in vergunningen vastgelegd. De acceptatiegraad in de kern is hoog als gevolg van gewenning. De bestaande vergunningensituatie voldoet.



## **EXTERNE VEILIGHEID**

Rond Sas van Gent bevinden zich veel verschillende risicobronnen voor de externe veiligheid. Bedrijven en kanaal vormen geen grote belemmering, het spoor heeft de meeste impact. Vanuit Sas van Gent bestaat de nadrukkelijke ambitie om het goederenvervoer per spoor te verplaatsen naar een nieuw tracé langs de Tractaatweg. Dan zijn er geen specifieke externe veiligheidsissues meer.



## **DUURZAME ENERGIE**

De gemeente heeft de ambitie vastgesteld dat in 2045 alle bestaande particuliere woningen binnen de gemeente energieneutraal zijn en dat er meer duurzame energie wordt opgewekt. Het tempo waarin energie-neutraliteit wordt bereikt, verschilt en initiatieven voor de opwekking van duurzame energie kunnen per kern anders ingevuld worden.



## **ECOLOGIE**

De doelstelling om ecologische waarden zo hoog mogelijk te krijgen door water en groen met elkaar te verbinden blijft overeind.



## **WATERBEHEER**

De doelstelling om te komen tot een robuust watersysteem blijft overeind. Tritsen vasthouden-bergen-afvoeren en schoonhouden-scheiden-zuiveren blijven gehandhaafd.



## **ARCHEOLOGIE**

De gemeente beschikt over een gemeentebrede kaart met archeologische verwachtingswaarde per gebied. Verder zijn er gemeentebreed afspraken over de wijze waarop een archeologische toets moet worden uitgevoerd. Er is geen aanleiding om specifieke omgevingswaarden op te nemen.



## **WELSTAND**

In 2013 heeft de gemeenteraad besloten het welstandsbeleid af te schaffen. Er is alleen een excessenregeling, waarbij de gemeente gevraagd wordt in te grijpen wanneer een pand echt niet kán. Maar dat kan pas als het klaar is. Binnen Sas van Gent is er een roep om een betere bescherming van beeldkwaliteit op bepalende plekken. Het welstandsbeleid kan per kern anders ingevuld worden.



## **BEHEER EN ONDERHOUD**

Het beheer en onderhoud wordt nu gemeentebreed aangestuurd en budgetten worden vastgelegd voor groen, wegen, etc. De gemeente maakt momenteel niet of nauwelijks onderscheid tussen deelgebieden als het gaat om het niveau en de intensiteit van het beheer en onderhoud. Binnen Sas van Gent bestaat de wens om zelf mee te beslissen over het niveau van beheer en onderhoud en daar – binnen budgettaire kaders – verschillende keuzes per deelgebied in te (kunnen) nemen.



## **CULTUURHISTORIE**

Cultuurhistorische waarden worden niet beschermd in het bestemmingsplan. De geschiedenis van Sas van Gent komt weinig voor het voetlicht. De mate van bescherming en de mate waarin onderliggende historische patronen gebruikt worden in het ontwerp van de openbare ruimte en bij herontwikkelingen, kan per kern anders ingevuld worden.



## **SPORTIEF BEWEGEN EN TOEGANKELIJKHEID**

Bewegen is gezond, vergroot het geluksgevoel en verbindt mensen van allerlei achtergrond. De buitenruimte kan aanleiding vormen om meer te bewegen, maar is in Sas van Gent nog sterk ingericht op autogebruik en minder op lopen en fietsen. Ook de toegankelijkheid voor minder validen is niet overal vanzelfsprekend. Het streven om verbetering aan te brengen, geldt voor de gehele gemeente. Het tempo van verandering en de inzet daarin kan verschillen per kern.



## 3.2 maatschappelijke en technologische ontwikkelingen

De inwoners van Sas hebben de volgende maatschappelijke en technologische ontwikkelingen benoemd die van invloed (kunnen) zijn op de toekomst van Sas van Gent.

### INDIVIDUALISERING EN SAAMHORIGHEID

In Sas, een kleine stad met dorpse kenmerken, zit de saamhorigheid nog in de haarvaten. Het is echter op te passen dat, met de instroom van mensen van buiten, geen tweedeling ontstaat tussen Sassenaren en 'van oorsprong geen echte Sassenaren'. De school en het verenigingsleven zijn belangrijke voorzieningen waar saamhorigheid ontstaat. Dat begint wel met een uitnodiging om deel te nemen aan de ene kant en de acceptatie van de uitnodiging aan de andere kant. Het schrikbeeld voor Sas is een doorgeschooten individualisering, waarin mensen geen oog meer voor elkaar hebben.



### WERKING VAN DE GRENSEN

Sas van Gent heeft haar oorsprong en haar historische ontwikkeling grotendeels aan België te danken. De grens werkt als hindernis enerzijds en als economische kans anderzijds. De hindernis zit hem vooral in verschillen in administratieve en fiscale systemen. Ook uit het zich op de arbeidsmarkt (complexere regelgeving), in het onderwijs (verschillende culturen, geen uitwisseling) en in het verenigingsleven (geen competenties over de grens). Sas van Gent wil zich – zeker nu zich er relatief veel Vlamingen (kunnen gaan) vestigen – opwerpen als proeftuin voor grensoverschrijdende samenwerking.



### DEMOGRAFIE EN HUISVESTING

Er zijn zorgen over het wegtrekken van inwoners. Jongeren trekken weg voor studie of werk. Gezinnen met kinderen omdat ze geen passende moderne woning kunnen vinden. Vermogende ouderen verlaten Sas omdat er geen passende woonruimte gelijkvloers beschikbaar is. Zorgbehoefende ouderen omdat het aanbod aan zorg beperkt is. En dan zijn er ook mensen die dicht bij stedelijke voorzieningen willen wonen. Voor de eerste en de laatste groep zijn in Sas van Gent geen realistische oplossingen te vinden. Voor de andere doelgroepen is een vernieuwing van het woningaanbod noodzakelijk.



### ZORG VOOR KWETSbare MENSEN IN DE SAMENLEVING

Er zijn in Sas van Gent steeds meer senioren, waarvan een deel zorgbehoefend is. Niet alleen fysiek, maar ook geestelijk. Sas vertrouwt niet op de schaalvergrotting en marktwerking in de zorg, maar regelt zorg en aandacht op buurtniveau. Technologie kan daarbij ondersteunen, maar vervangt het menselijk contact niet. Een 'samenredzaam' Sas van Gent heeft oog voor de kwetsbare mensen in de samenleving. Goede huisvestingsmogelijkheden zijn noodzakelijk.



## TECHNOLOGISCHE ONTWIKKELING

Internet en robotisering zijn al niet meer weg te denken uit de samenleving. De zelfrijdende auto zal leiden tot meer verkeersbewegingen, een betere capaciteitsbenutting van de wegen, minder parkeerplaatsen en meer mogelijkheden voor een sfeervolle openbare ruimte. Bestellen op internet maakt een einde aan de huidige supermarkten waar vooral veel producten in korte tijd bij elkaar worden gegraaid. Robotisering, 3D printing en prefab-bouw leiden ertoe dat woningen in enkele dagen kunnen worden neergezet zonder langdurige bouwverlast. De stedenbouwkundige structuur van Sas van Gent staat, maar perceelsgewijs is vernieuwing nodig, gelet op de veroudering van de bebouwing. De technologische mogelijkheden brengen dit dichterbij.



## HET VRAAGSTUK VAN ENERGIE EN KLIMAAT

De afhankelijkheid van fossiele brandstoffen moet wereldwijd verminderen. Zon, wind en restwarmte kunnen in Sas van Gent in de energiebehoefte voorzien. Restwarmte van de bedrijven biedt wellicht extra kansen (terug naar de wijkwarmte van vroeger). Een groene inrichting met voldoende onverharde ruimte leidt ertoe dat regenwater, dat in steeds grotere hoeveelheden naar beneden komt, kan worden verwerkt.



## BEHOEFTEN AAN RUST, VEILIGHEID EN GROEN

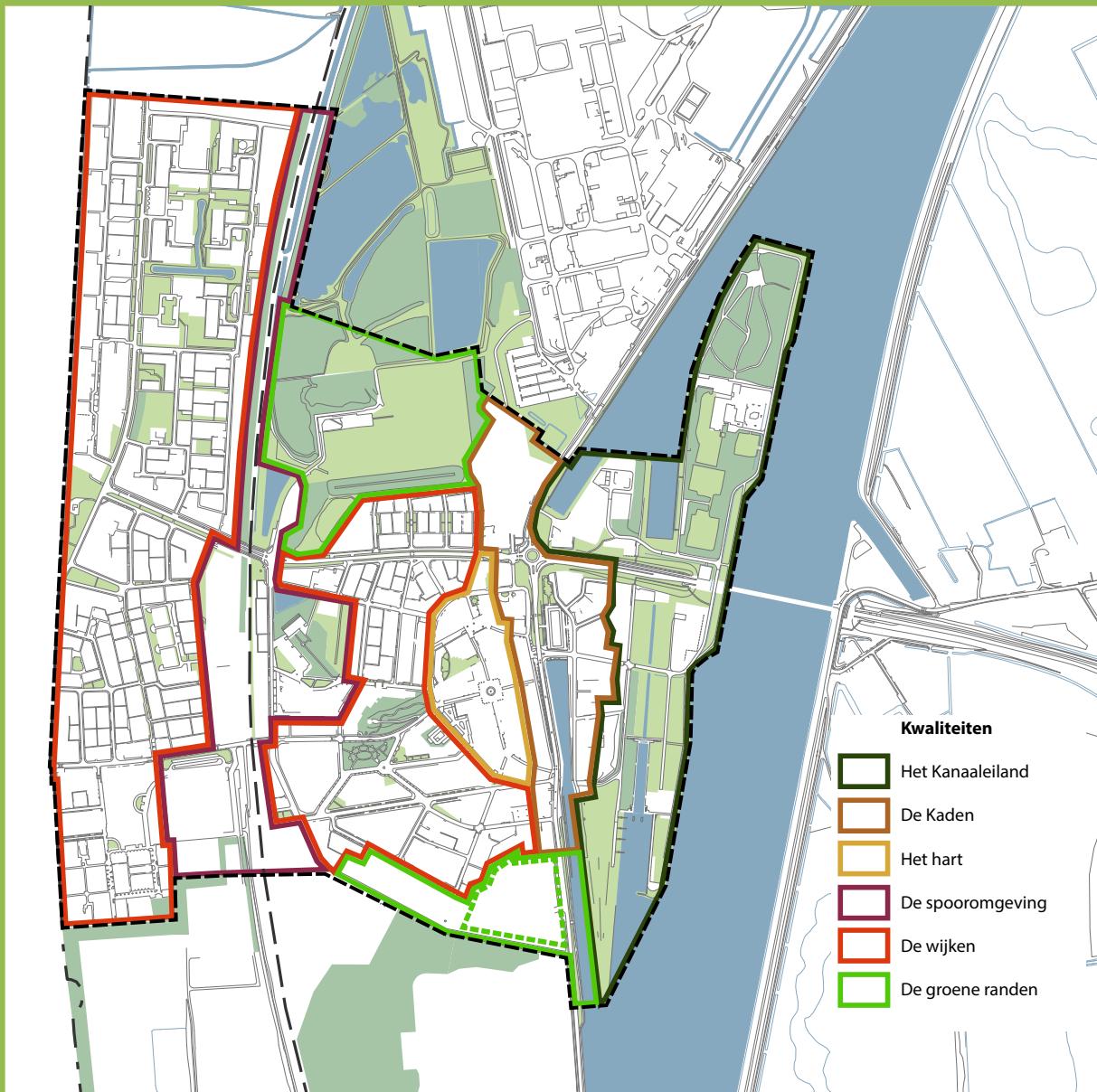
Een belangrijke reden van mensen om naar Sas van Gent te verhuizen is de behoefte aan rust, veiligheid en groen. Dit betekent een economische impuls voor Sas van Gent, omdat ze in Sas investeren, al is het alleen maar in de eigen woning. De uitdaging is dan om in contact te komen en blijven met die rustzoekers. En uitzoeken waar hun wensen liggen. Het kan ook betekenen dat het potentieel voor de verenigingen niet toeneemt, omdat ze hun vertier nog wel in het stedelijk gebied zoeken. Een goede balans zoeken tussen levendigheid in het hart van Sas en rust in de wijken en de groenzones is belangrijk.



## BEHOEFTEN AAN BELEVING

De moderne mens is graag van alle gemakken voorzien en kiest vaak voor gemakkelijk, snel en veel voor een lage prijs. Maar diezelfde moderne mens heeft van tijd tot tijd behoefte aan beleving in eten en drinken, winkelen, cultuur en recreatie. En er is bereidheid daarvoor te betalen. Het aantal winkels in Sas zal niet meer zo groot worden als vroeger, maar speciaalzaken in horeca en detailhandel gericht op beleving en een klantenkring die het stadje overstijgt, zijn toekomstbestendig. Beleving wordt versterkt door groen. En door een sfeervolle ambiance te creëren in het hart van Sas, kan het ook voor recreanten een prettige bestemming zijn. De camperplaatsen worden al aan de tijd aangepast, ommetjes kunnen nog beter gemaakt worden en nu het hart nog. De ruimte is ervoor. De eigenaren van vastgoed hebben de sleutel in handen.





Figuur 2 Kwaliteiten

## 4 KWALITEITEN

De rijke geschiedenis van Sas van Gent kent veel periodes waarin het goed en minder goed ging. In de afgelopen ruim dertig jaar is de werkgelegenheid verminderd en is het inwoneraantal gedaald met ruim 1.000 mensen tot een kleine 4.000 inwoners nu. Ook is de middenstand, die floreerde door Vlaams bezoek, sterk teruggelopen. Sas kent diverse deelgebieden die meer of minder te lijden hebben gehad onder de neergang. Maar er zijn ook diverse projecten gerealiseerd, soms door inspanning van de bewoners. Hoe typeren en beoordelen de inwoners die deelgebieden?

### 4.1 Het Kanaaleiland

Het Kanaaleiland vormt voor Sas van Gent de belangrijkste plek voor recreatie. Het biedt ruimte aan tal van openluchtvoorzieningen, zoals het zwembad, de tennisbanen, een natuurspeeltuin, een skatebaan, een biodiversiteitstuin en een sportroute (wandelen, hardlopen, fietsen). Verder zijn aan twee kanten van het eiland jachthavens van watersportvereniging 't Sas. Aan de zuidkant bevindt zich een populaire camperplaats die binnenkort voorzien wordt van de benodigde basisvoorzieningen. Het Kanaaleiland bestaat verder uit een gewilde woonwijk en een wat verouderde bedrijfsomgeving. Van jong tot oud ervaart Sas van Gent het Kanaaleiland als de plek om te spelen en te ontspannen.



### 4.2 de Kaden

Aan de westkant van het Kanaaleiland ligt een kade met historische bebouwing. Deze kade vormt samen met de overkant het visitekaartje van Sas van Gent. Hier is de eerste bewoning gesticht en hier staan van oudsher de statige huizen. De Westkade kent meer commerciële functies dan de Oostkade, waar wonen en kantoren de overhand hebben. De Westkade is ook de doorgaande route naar Zelzate. Aan de Westkade is hergebruik van bestaande panden en herontwikkeling van uit de toon vallende panden aan de orde.



#### 4.3 Het hart

Het hart van Sas van Gent wordt gevormd door de Markt en het kruisvormig stratenpatroon dat al sinds de periode als vestingstad aanwezig is. Het hart van Sas van Gent ligt daarmee op de goede plek, maar het bruist niet. Dat heeft deels te maken met de inrichting en sfeer van de buitenruimte en de panden. Maar het wordt vooral ingegeven door de mate waarin mensen gebruik maken van de plek. Zowel eigen inwoners als recreanten. Er ontstaat een bruisender omgeving als er allerlei activiteiten te zien, te ruiken, te proeven en te voelen zijn.



#### 4.4 De spooromgeving

Naast het kanaal en de weg loopt er ook een spoorlijn door Sas van Gent heen. Een spoorlijn die nu alleen voor goederenvervoer gebruikt wordt en daarmee meer een last dan een lust is. Een alternatief tracé van de goederenspoorlijn langs de Tractaatweg biedt mogelijkheden om de bestaande spoorlijn te benutten voor personenverkeer met directe verbindingen naar het centrum van Gent (station Gent-Dampoort), Zelzate en Terneuzen. Daarmee zou Sas van Gent in één klap een goed alternatief worden voor de woningnood in de Gentse regio. In de directe omgeving van de spoorlijn zijn nu al verschillende voorzieningen gevestigd, zoals de Leutfabriek en de Statie. Ook zijn er enkele locaties die herontwikkeld kunnen worden, zoals enkele bedrijfslocaties en de Redoute. Hier liggen kansen als de spoorlijn een andere betekenis krijgt.



#### 4.5 De wijken

Het percentage eigenwoningbezit (58%) in Sas van Gent is laag ten opzichte van andere Zeeuwse kernen. De vooroorlogse woonwijken, grofweg de omgeving Bolwerk en de omgeving Stationsstraat, kennen een compacte structuur met hier en daar een braakliggend terrein en restruimte. De Stationsstraat zelf is een laan met bomen en karakteristieke panden uit het begin van de 20e eeuw. Ten zuiden ervan ligt een dichtbebauwd woongebied dat geen aantrekkelijke uitstraling heeft. De naoorlogse wijken hebben zich voornamelijk ten westen ontwikkeld. Aan de zuidzijde bevindt zich de Witte Wijk waar de woningcorporatie wil slopen en nieuwbouwen. Naar het noorden toe strekt zich de wijk Sint Albert uit met een steeds ruimere opzet.

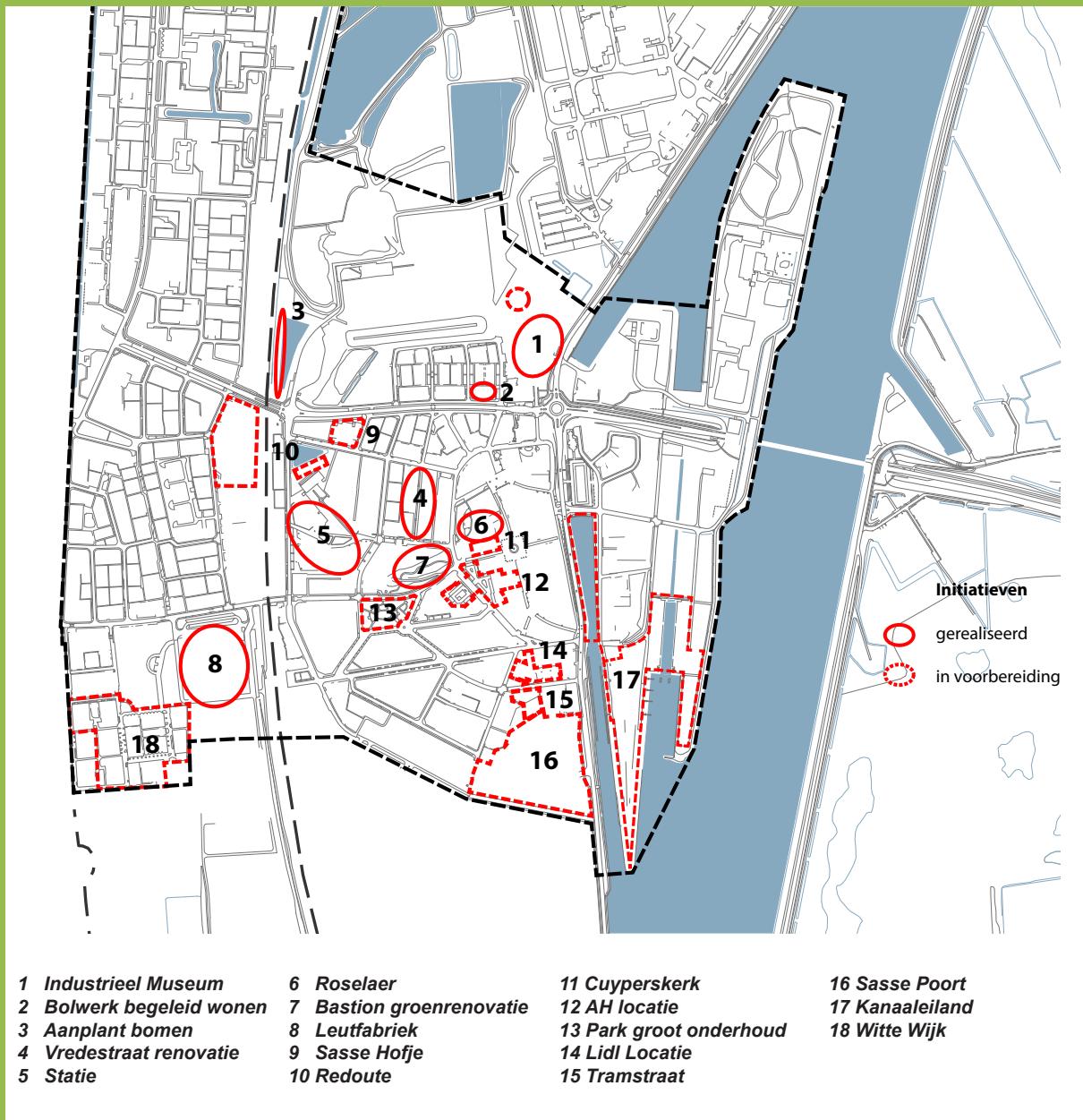


#### 4.6 De groene randen

Op de overgang tussen de bebouwde kom en de bedrijvigheid aan de noord- en zuidzijde liggen de gronden van twee voormalige suikerfabrieken. Deze gronden vormen een groene bufferzone. Aan de noordzijde van de kern wordt de groene buffer ingevuld door de aanwezigheid van drie voetbalvelden. Aan de zuidkant ligt de Sasse Poort waar de supermarkten mogelijk naartoe gaan. De groene randen kunnen, veel meer dan nu, gebruikt worden als ommetje en recreatieve doeleinden voor de Sassenaren. Over 10 jaar zou Sas net zo trots moeten zijn op zijn groene randen als op het Kanaaleiland.



*In je sas*  
**Omgevingsvisie** 



Figuur 3. Gerealiseerde projecten en projecten in uitvoering periode 2010-2020

## 5 SAS VAN GENT HERUITVINDEN

In de afbeelding hiernaast is te zien dat in de periode 2010-2020 diverse projecten zijn of worden gerealiseerd, zoals De Statie, het Industrieel Museum, de Leutfabriek, de camperplaatsen en de groene inpassing. Vooral de Leutfabriek wordt algemeen gezien als het resultaat van een gezamenlijke inspanning vanuit Sas zelf!



### 5.1 Wat speelt er nu?

Verder speelt al gedurende enkele jaren de discussie over de mogelijke verplaatsing van de Albert Heijn uit het hart naar het braakliggende terrein ten noorden van de Suikerdijk. De investeringsbeslissing vanuit Albert Heijn is al verschillende malen uitgesteld. Afhankelijk van die keuze kan ook de Lidl meeverplaatsen en is een doorsteek vanuit de Tramstraat aan de orde. In geval van verplaatsing komt er op de achterblijvende locatie(s) ruimte vrij voor woningbouw, ook in de sociale sector.

Daarmee komt ook de woningvoorraad van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen in een ander daglicht te staan. Woon-goed heeft de afgelopen jaren al gesaneerd in het eigen woningbestand in Sas, maar nog weinig teruggebouwd. Eind 2017 kwam de aankondiging dat vanaf 2021 in de Witte Wijk 57 woningen gesloopt worden en 35 levensloopbestendige woningen teruggebouwd. De locatie(s) van terugbouwen zijn mede afhankelijk van de verplaatsing van Albert Heijn.

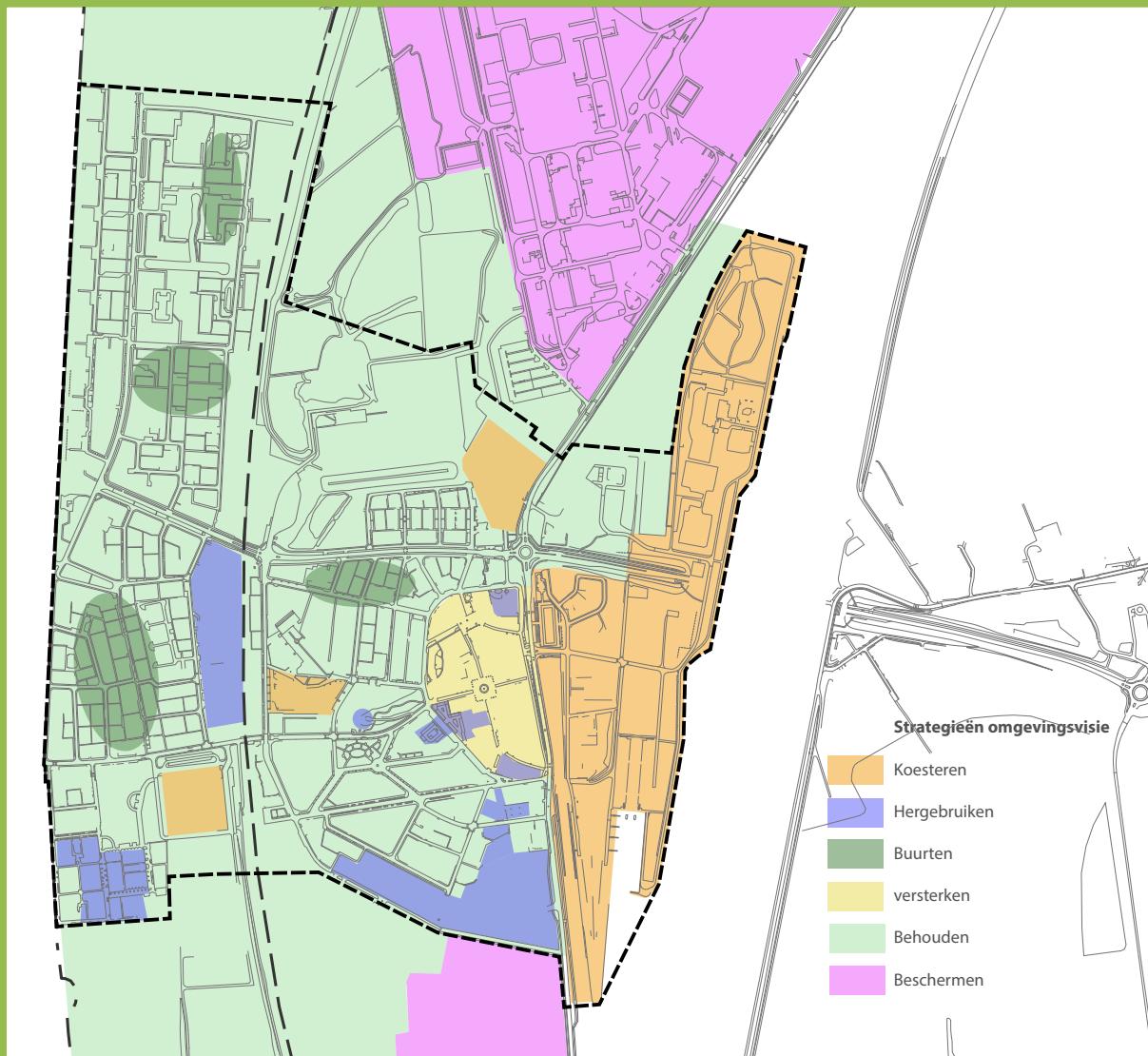
Verder ondergaat ook de Redoute een gedaanteverandering. Het verpleegdeel wordt verplaatst naar nieuwbouw en het is de vraag wat er met de resterende ruimtes en aanleunwoningen gaat gebeuren. Ook staan er initiatieven op stapel om het park aan de Parklaan op te knappen en de suikersilo een ander aanzien te geven. En ten slotte verdient het idee om de Maria Hemelvaartkerk (Cuyperskerk) te gebruiken voor een permanente versmarkt enthousiaste steun en een zorgvuldige onderbouwing.

### 5.2 Vooruitkijken

Ondernemerszin en samenwerking is nodig om de ingeslagen weg naar een stad waar het goed toevoert, voort te zetten. In de komende decennia biedt het ruimtegebrek in het stedelijk gebied van Gent wellicht nieuwe kansen voor Sas van Gent. Sas zal zich daarbij moeten heruitvinden en duidelijk moeten maken welke kwaliteiten ze heeft en wil versterken. Kwaliteiten in de leefomgeving, maar vooral ook kwaliteiten in gemeenschapszin en ondernemend vermogen. Scherpe keuzes voor de toekomst zonder te blijven hangen in het verleden, zijn nodig.

Erleeft een sterke wens om als samenleving het heft weer in eigen handen te nemen. Inwoners vinden dat er over Sas te veel besloten wordt buiten Sas. Die beslissingen zijn niet per definitie fout. Echter, de afhankelijkheid van grote spelers zoals Albert Heijn, Woongoed en Woonzorg Nederland is (te) groot en staan doorontwikkeling in de weg. Dat vergt wel een betere samenwerking en coördinatie tussen vele groeperingen die in Sas van Gent actief zijn.

De rol van de gemeente verandert daarbij ook sterk. Leunen op de gemeente en dan grote projecten gerealiseerd krijgen, is er niet meer bij. De gemeente blijft wel partner met een duidelijke rol: regie houden op basis van de gezamenlijke visie, snel en duidelijk communiceren wat wel en wat niet in de visie past, faciliteren van gewenst gebruik en gewenste (her)ontwikkelingen en financieel en qua menskracht steunen van kansrijke initiatieven uit Sas van Gent zelf.



Figuur 4. Strategieën Omgevingsvisie 2018

## 6 STRATEGIEËN

Hoe kom je nu van de huidige situatie naar de gewenste, toekomstige situatie? Daarvoor gebruiken we strategieën. En deze strategieën maken we vooraf inzichtelijk. Zodat elke initiatiefnemer al in grote lijnen weet waar hij of zij aan toe is.

Strategieën bepalen niet het exacte eindbeeld maar geven de richting aan. Ze zijn gebaseerd op een oordeel per locatie in welke mate we tevreden zijn over de functie (bijvoorbeeld wonen, werken, winkelen, recreëren) en over de kwaliteit van bebouwing en buitenruimte en gebruik daarvan. We onderscheiden zes strategieën die we in de afbeelding hiernaast hebben ingekleurd.

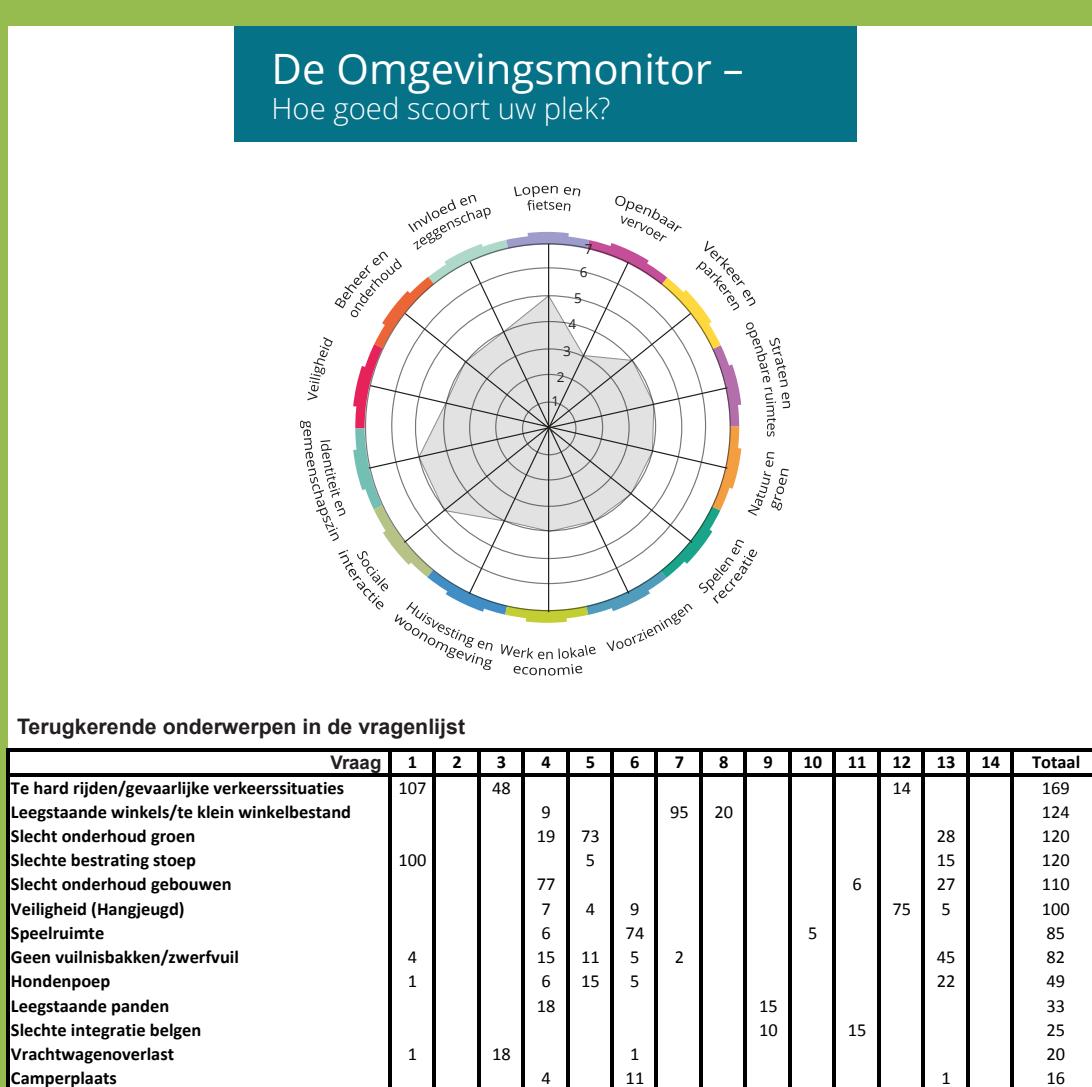
	Tevreden over:	Ontvrede over:	
	Koesteren	Functie en kwaliteit	Zorg en aandacht voor waar men trots op is en bij de tijd houden
	Hergebruiken		Functie en kwaliteit Aansporen eigenaren om plannen te ontwikkelen voor een beter gebruik
	Buurten	Hoofdfunctie	Kwaliteit Sociale cohesie en samenredzaamheid bevorderen door buurtvorming,
	Versterken	Multi-functionaliteit	Toekomstige kwaliteit Reuring en diversiteit bevorderen: wonen, dienstverlening, detailhandel, horeca, ambacht.
	Behouden	Functie en kwaliteit	Geen actieve benadering, kleinschalige aanpassingen zijn mogelijk
	Beschermen	Hoofdfunctie	Bescherming hoofdfunctie Voorkomen dat ontwikkelingen in de omgeving de hoofdfunctie bedreigen

- De strategie **Koesteren** is bedoeld voor plekken waar we tevreden over en trots op zijn. Bijvoorbeeld het Kanaleneiland, de Leutfabriek, de Statie en het Industrieel Museum. Zorg en aandacht zijn nodig, maar geen ingrijpende ontwikkelingen.
- Met de strategie **hergebruiken** zijn specifiek die plekken geduid waar we niet tevreden over zijn. Een beter gebruik van panden en buitenruimte is daar nodig. Al dan niet door te slopen en vervolgens nieuw te bouwen of door te renoveren. We beseffen dat de eigenaren daarin het voortouw moeten nemen, en we sporen ze daartoe aan.
- De strategie **buurten** komt voor uit de suggestie om ‘over het spoor’ buurten met een sterke sociale cohesie te vormen rond openbare ruimtes die door de bewoners zelf worden onderhouden. Daarbij wordt gestreefd naar een mix van koop en huur en een mix van mensen van verschillend inkomensniveau, opleidingsniveau, etnische achtergrond, enzovoort.
- De strategie **versterken** gebruiken we voor het hart en de Westkade. Daar zijn winkels, woningen, kantoren en ateliers door elkaar te vinden en dat vinden we goed. Maar leegstand en weinig reuring in de straten en pleinen vinden we niet goed. Versterking door nieuwe ontwikkelingen toe te voegen en de sfeer van gebouwen en openbare ruimte te verbeteren. Het mag bruisender en gezelliger.
- De strategie **behouden** geldt voor plekken waar we wel tevreden over zijn, maar die geen speciale aandacht nodig hebben. Veel woonbuurten vallen onder deze strategie.
- De strategie **beschermen** is gegeven aan de omliggende grote bedrijven die zorgen voor werkgelegenheid. We weten dat er milieueffecten zijn, maar binnen de afgesproken contouren mogen de bedrijven blijven werken.

## BIJLAGE 1 RESULTATEN ENQUETE ‘IN JE SAS IN SAS’

Uit de reacties op de online enquête bleek dat de bewoners van Sas van Gent hun leefomgeving met een krappe voldoende waarderen. Positieve uitschieters waren ‘sociale interactie’, ‘identiteit en gemeenschapszin’ en ‘lopen en fietsen’. Het openbaar vervoer kreeg de slechtste score. Het diagram van figuur 5 geeft de uitslag grafisch weer.

Van de vele gegeven opmerkingen bij de 14 vragen is het aantal bijgehouden per onderwerp en samengevat in de tabel van figuur 5. Tijdens een presentatie van de resultaten in Sas van Gent hebben bewoners de belangrijkste onderwerpen voor de omgevingsvisie aangegeven. Deze onderwerpen zijn samengevat in een SWOT analyse ('strengths, weaknesses, opportunities, threats' of 'sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen', figuur 6). Deze onderwerpen zijn daarna in een drietal sessies uitgediept met een groep van 20 gemotiveerde bewoners. De gehele uitslag van de enquête is terug te vinden op [www.injesasinsas.nl](http://www.injesasinsas.nl).



Figuur 5 resultaten enquête

<h2>STERKTES</h2> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Natuur en groen: de hoeveelheid is goed</li> <li>• Spelen en recreatie: het zwembad, er zijn speelplekken voor jongere kinderen.</li> <li>• Voorzieningen: Horeca is er (nog).</li> <li>• Werkgelegenheid in de omgeving (kanaalzone)</li> <li>• Sociale interactie: De Statie als ontmoetingsplek, cafés</li> <li>• Betrokkenheid: Het bestaan van de stadsraad</li> <li>• Identiteit: erfgoed, kanaal, industrieel verleden</li> <li>• Gemeenschapszin: verenigingsleven, carnaval</li> </ul>	<h2>ZWAKTES</h2> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Openbaar vervoer: slechte verbindingen</li> <li>• Lopen en fietsen: snelheid autoverkeer, onderhoud paden</li> <li>• Verkeer en parkeren: vrachtwagens in de kern, bepaalde situaties zijn niet goed</li> <li>• Straten en openbare ruimtes: leegstand, onderhoud Molenberg, zwerfafval</li> <li>• Natuur en groen: onderhoud is slecht</li> <li>• Spelen en recreatie: hangjongeren, te weinig activiteit voor ouderen, te weinig variatie</li> <li>• Voorzieningen: weinig winkels, leegstand in de kern, banken en slagers worden gemist</li> <li>• Werk en economie: te weinig geschoolden banen</li> <li>• Huisvesting: Te weinig betaalbare huisvesting voor verschillende doelgroepen ('ouderen, starters), te weinig kavels voor nieuwbouw, bepaalde buurten zijn slechter vanwege slecht onderhoud</li> <li>• Weinig ontmoetingsplekken voor mensen met laag inkomen</li> <li>• Identiteit: slecht imago vanwege industrie (entrees van Sas)</li> <li>• Gemeenschapszin geldt vooral onder geboren en getogen Sas senaren, nieuwe inwoners (Belgen) integreren niet voldoende</li> <li>• Onveilig gevoel vanwege hardrijders, drugshandel op straat, hangjongeren (Suikerplein, Molenberg). Daarnaast ook spoortrein, industrie.</li> <li>• Onderhoud: hondenpoep, afval bij AH(dump vanuit België), algemeen niveau achteruit gegaan (onkruid)</li> <li>• Invloed: De stadsraad heeft te weinig invloed/ wordt niet vol doende gehoord, te weinig terugkoppeling naar bewoners</li> </ul>
<h2>KANSEN</h2> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Alternatieve manieren voor groeninrichting en onderhoud (samen met bewoners, informeler, meer water en natuur, scholen betrekken)</li> <li>• Duidelijke hondenuitlaatplaatsen met voorzieningen</li> <li>• Chemisch afval en medicijnen beter ophalen</li> <li>• Spelen en recreatie: ruimere openingstijden zwembad, een plek voor hangjongeren zou op andere plekken lucht geven</li> <li>• Autodelen en elektrisch rijden als kans, richten op jongeren en grensoverschrijdend</li> <li>• Verplaatsing van de supermarkten (kansen op voortbestaan groter, parkeren en afval makkelijker te regelen, oplaadpunten, beter aanzicht van de entree van Sas, ruimte die overblijft geschikt voor bijv wonen voor ouderen)</li> <li>• Vrachtwagens uit de kern weren, parkeren bij voormalig woon-wagenkamp</li> <li>• Openbaar vervoer naar middelbare school beter en goedkoper, grensoverschrijdend openbaar vervoer</li> <li>• Ruimer en levensloopbestendig bouwen, energieneutraal, betaalbaar, voor alle doelgroepen</li> <li>• Lege plekken gebruiken (spelen, parkeren)</li> <li>• Nieuwe invulling Cuyperskerk als impuls voor Markt Pop-up stores, kleinschalig</li> <li>• Afstemmen van openingstijden van winkels</li> <li>• Betere en goedkopere kinderopvang (houdt mensen in Sas)</li> <li>• Industrieel verleden als toeristische kans (Industrieel museum)</li> <li>• Zonnepanelen op Leutfabriek, reststromen naar het net, postcoderos stimuleren, restwarmte Cerestar naar zwembad</li> <li>• Eigenaar van de Molen aansporen tot opknappen</li> <li>• Camperplaats trekt toeristen, bestedingen</li> <li>• Gevoel van veiligheid vergroten (meer handhaving)</li> <li>• Checkpoint open als alternatief voor dealen in Sas</li> <li>• Meer communicatie/ terugkoppeling met bewoners</li> <li>• Hulp bij immigratie, site met alle verenigingen duidelijker vindbaar</li> <li>• Sociaal platform maken online</li> </ul>	<h2>BEDREIGINGEN</h2> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Krimpende budgetten voor onderhoud</li> <li>• Men is gehecht aan de eigen auto, met name ouderen. Veranderingen gaan misschien niet snel genoeg.</li> <li>• Bereidheid tot samenwerken, cultuurverandering is lastig</li> <li>• Afhankelijkheid van eigenaren van gebouwen (Molen)</li> <li>• Verplaatsing van de supermarkten (loopafstand voor ouderen groter, het sociale aspect is kwetsbaar)</li> <li>• Niet genoeg ruimte voor alle verenigingen</li> <li>• Te veel aandacht voor de kern waardoor andere delen van Sas vergeten worden</li> </ul>

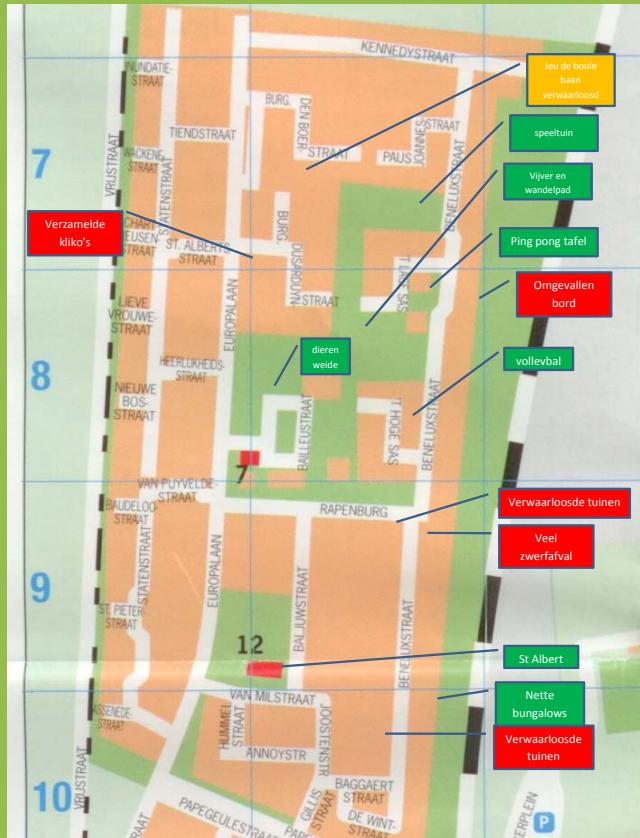
Figuur 6 SWOT analyse

## BIJLAGE 2 DIRECT AAN DE SLAG

Tijdens het participatieproces kwam veelvuldig naar voren dat er wel veel gebeurt in Sas, maar dat veel mensen dat niet weten. Onbekend maakt onbemind. In het verleden bestond een activiteitenkalender, maar die is door gebrek aan input en/of onvoldoende tijd en aandacht voor het beheer in de vergetelheid geraakt. Nu kun je als buitenstaander of als Sasenaar niet snel meer vinden, wat er te doen is of welke (bouw)projecten op stapel staan. Vanuit de inwoners kwam de roep om een betere informatievoorziening. Het beheer van die informatie is géén rol van de gemeente, dit moet in Sas van Gent zelf gebeuren. Professioneel en betaald. De gemeente is bereid daar een financiële bijdrage in te verstrekken (tot maximaal ...% van de kosten) en de openbaar toegankelijke input aan te leveren in een format dat door de beheerder wordt voorgesteld.

Ter inspiratie zijn de volgende drie voorbeelden gegeven:

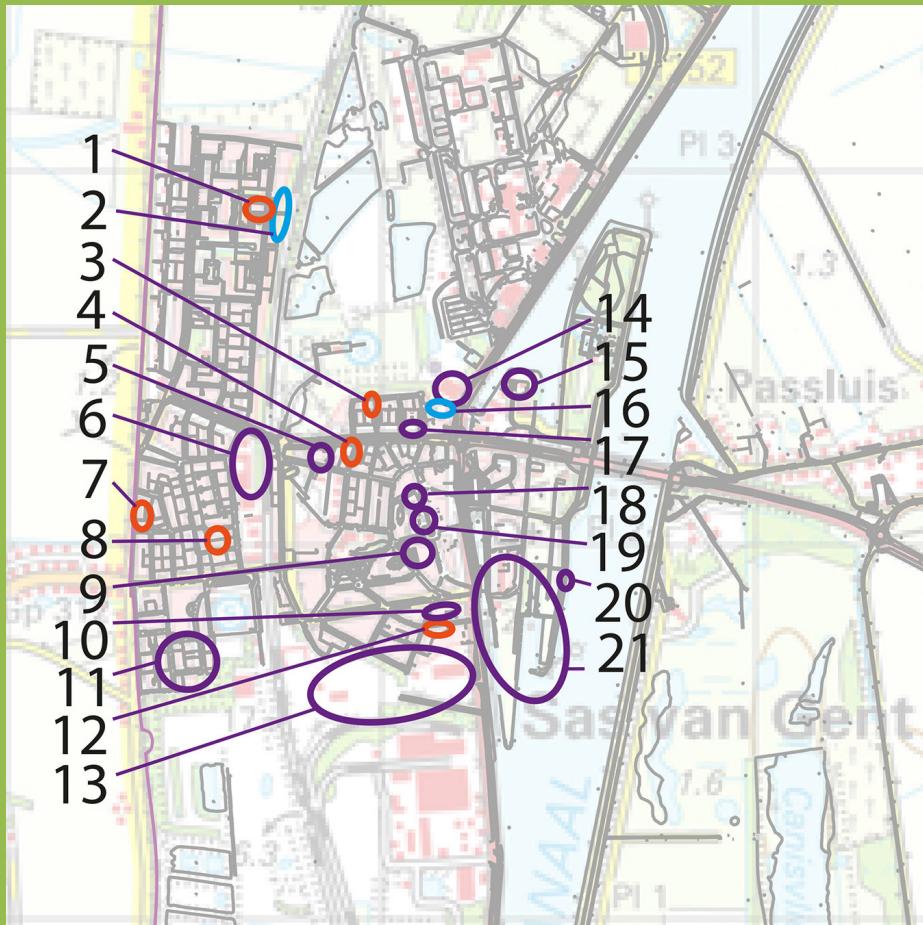
- een waarderingskaart, waarin inwoners met duimpjes omhoog en naar beneden kunnen aangeven of een plek in Sas van Gent een positieve of een negatieve associatie heeft en daarbij aan kunnen geven waarom dat het geval is (onvoldoende onderhouden, gebrek aan groen, etcetera)
- een initiatievenkaart, waarop staat aangegeven waar in de toekomst (her)ontwikkeld wordt met een weergave van de beoogde nieuwe situatie, de status van de plannen, de initiatiefnemer, de verwachte termijn van realisatie en een verwijzing naar de uitgebreidere informatie.
- een activiteitenkalender, waarop de informatie van verenigingen en ondernemers te vinden is, geplaatst in de tijd. De activiteitenkalender wordt niet alleen op een digitaal platform aangeboden, maar ook op digiborden in de Statie en de supermarkten.



## KALENDER

JANUARI 2011	
12 januari	Educatief toneelstuk rond drugs – dienst preventie en veiligheid stad Mechelen
FEBRUARI 2011	
8 februari	Workshop: Geen stempel op mijn kind! Of toch? Zit Stil vzw
10, 17, 24 februari en 3, 31 maart	Oudercurso Triple P – CKG Bethlehem en opvoedingswinkel – pag. 13-14
17 februari	Grenzen stellen – Gezinsbond
23 februari	Onderwijsbeurs
MAART 2011	
17, 24, 31 maart en 7 april	Oefenschool voor voor éénhouder gezinnen na scheiding – Gezinsbond
22 maart	Infoavond Over leven met ADHD – Zit Stil vzw
APRIL 2011	
26 april	Workshop: Ik ben teigetje en ik stuiter, bots, spring – Zit Stil vzw
28 april en 5, 12, 19 mei en 16 juni	Oudercurso Triple P – CKG Bethlehem en opvoedingswinkel – pag. 13-14
MEI 2011	
5, 12, 19 mei	Lezingen: Positief Opvoeden van tieners (12-16 jaar) (Triple P) – CM – pag. 11-12
16 mei	Bijtanken voor grootouders – Gezinsbond
17, 24, 31 mei	Lezingen Positief opvoeden van kinderen (0-12 jaar) (Triple P) – Opvoedingswinkel – pag. 10
23 mei	Bijtanken voor grootouders – Gezinsbond
31 mei	Belonen voor een jas aan de kapstoel? – Zit Stil vzw

Voorbeeld waarderingskaart en activiteitenkalender



SAS VAN GENT				
Project	aard	initiatiefnemer	status	realisatie
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				

Voorbeeld initiatievenkaart

## BIJLAGE 3 ACHTERGRONDINFORMATIE

### Aanleiding voor de pilot: de Omgevingswet

Naar verwachting treedt de Omgevingswet in 2021 in werking. Gemeenten krijgen meer keuzevrijheid om op lokaal niveau in te spelen op de behoeften van initiatiefnemers en belanghebbenden. De rol van de gemeente verandert van toetser van wat kan en mag gebeuren naar regisseur. De gemeente staat niet boven de partijen, maar maakt onderdeel uit van de maatschappij en van processen die plaatsvinden in de maatschappij. De gemeente Terneuzen is al gestart met de omslag en heeft Sas van Gent gekozen als podium om "te oefenen". Niet droog oefenen, maar direct in samenspraak met de inwoners visie ontwikkelen en deze de status geven van Omgevingsvisie.

De omgevingsvisie bevat de visie en het beleid van de gemeente voor de gehele fysieke leefomgeving. Het is de basis voor drie andere instrumenten, te weten het programma, het omgevingsplan en de omgevingsvergunning. Een programma geeft aan hoe de gemeente de visie of onderdelen daarvan wil realiseren. In het omgevingsplan worden alle regels met een verordenend karakter gebundeld. De omgevingsvergunning wordt gebruikt om alle initiatieven te faciliteren.

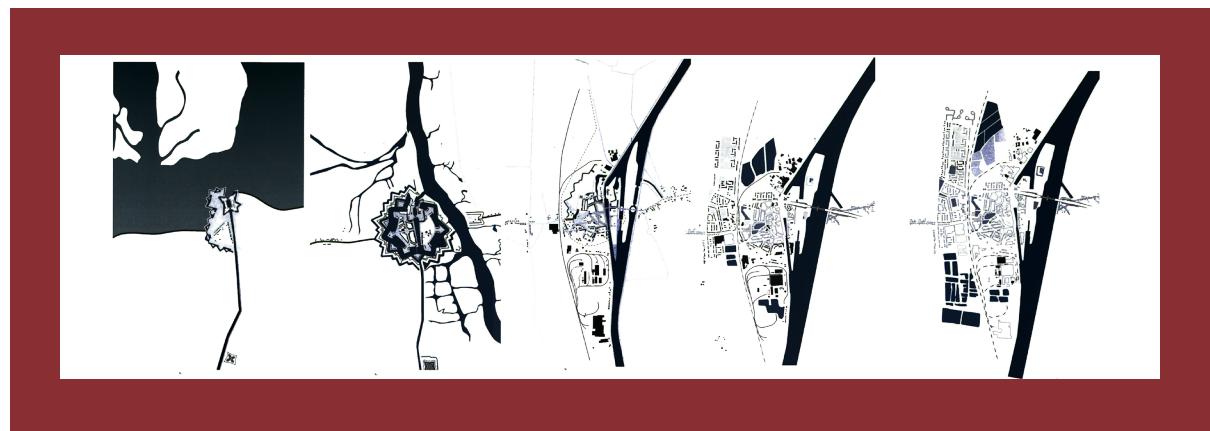
### Doel van de pilot

De doelstelling van het opstellen van een omgevingsvisie voor Sas van Gent is meerledig:

- Bewustwording creëren bij alle betrokken partijen van de naderende cultuurverandering in de ruimtelijke ordening;
- Draagvlak ontwikkelen bij bewoners en maatschappelijke groeperingen voor de nieuwe werkwijze en de veranderende rollen die hier mee samenhangen;
- Oefenen met de nieuwe vorm van de omgevingsvisie en de samenwerking tussen de gemeente en het sociaal domein, voordat dit op de gehele gemeente wordt toegepast;
- Herijken van bestaande inhoudelijke kaders aan veranderende omstandigheden.

### Sas van Gent: Terugblik

In de historische analyse wordt de ontwikkeling van Sas van Gent gesplitst in vijf periodes, te weten Sluisstad (1560-1650), Vestingstad (1650-1830), Industriestad (1830-1940), Groeistad (1945-1980) en Dubbelkern (1980-2003). Vanaf 2003 is Sas van Gent geen zelfstandige gemeente meer, maar onderdeel van de gemeente Terneuzen.



Figuur 7 Historische ontwikkeling

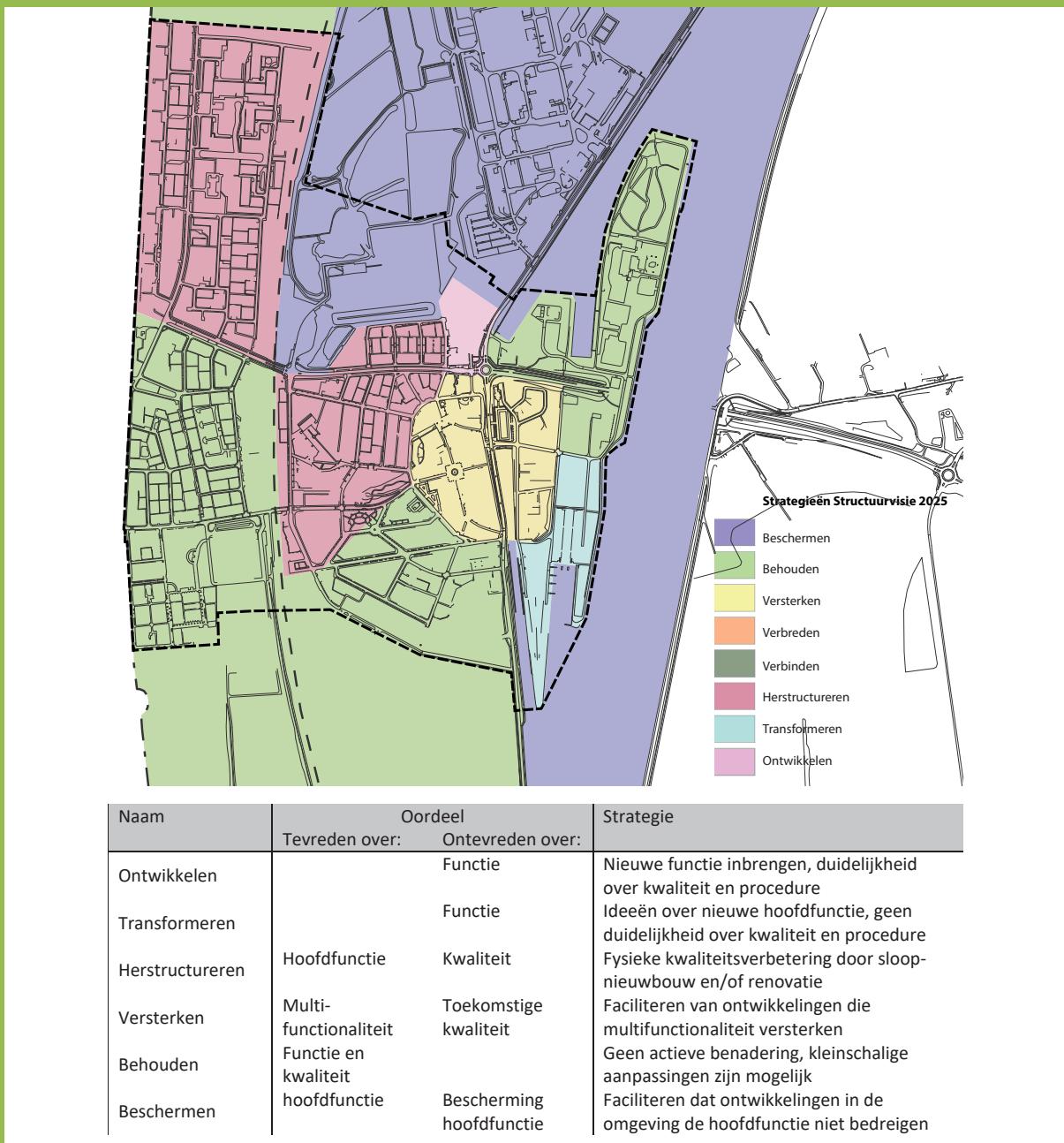
Voor een uitgebreide analyse wordt verwezen naar de analyse van de ruimtelijke ontwikkeling die is opgenomen in de Belvedere gebiedsvisie "Open Sas" uit 2009.


  
**Omgevingsvisie Sas**

### **Strategieën in de bestaande structuurvisie**

In de structuurvisie voor de gemeente Terneuzen, vastgesteld eind 2010, zijn strategieën onderscheiden die kunnen leiden van de huidige situatie naar de gewenste toekomstige situatie. De richting is daarmee duidelijk, het eindbeeld nog niet. In onderstaande figuur zijn voor het visiegebied de strategieën die destijds zijn benoemd aangegeven.

In 2010 zijn gemeentebreed acht strategieën gedefinieerd, waarvan er zes op Sas van Gent van toepassing zijn vermeld. De strategieën ontwikkelen, transformeren en herstructureren zijn sterk planologisch getint, met een sterke focus op bouwen. In de Omgevingsvisie komt meer nadruk te liggen op de wijze waarop de samenleving het fysieke domein wil gebruiken, zonder dat functies voor decennia vast moeten liggen. De strategieën versterken, behouden en beschermen passen in deze filosofie en zijn overgenomen in de Omgevingsvisie.



*Figuur 8 strategieën structuurvisie*