

Onderzoek naar de achteruitgang van het leefmilieu in de wijk Sint-Albert in Sas van Gent

Citation for published version (APA):

de Vries, J. J. M. E., & Kemink, M. P. J. (1991). *Onderzoek naar de achteruitgang van het leefmilieu in de wijk Sint-Albert in Sas van Gent*. (TU Eindhoven. Fac. Bouwkunde : publicaties Bouwkundewinkel). Technische Universiteit Eindhoven.

Document status and date:

Gepubliceerd: 01/01/1991

Document Version:

Uitgevers PDF, ook bekend als Version of Record

Please check the document version of this publication:

- A submitted manuscript is the version of the article upon submission and before peer-review. There can be important differences between the submitted version and the official published version of record. People interested in the research are advised to contact the author for the final version of the publication, or visit the DOI to the publisher's website.
- The final author version and the galley proof are versions of the publication after peer review.
- The final published version features the final layout of the paper including the volume, issue and page numbers.

[Link to publication](#)

General rights

Copyright and moral rights for the publications made accessible in the public portal are retained by the authors and/or other copyright owners and it is a condition of accessing publications that users recognise and abide by the legal requirements associated with these rights.

- Users may download and print one copy of any publication from the public portal for the purpose of private study or research.
- You may not further distribute the material or use it for any profit-making activity or commercial gain
- You may freely distribute the URL identifying the publication in the public portal.

If the publication is distributed under the terms of Article 25fa of the Dutch Copyright Act, indicated by the "Taverne" license above, please follow below link for the End User Agreement:

www.tue.nl/taverne

Take down policy

If you believe that this document breaches copyright please contact us at:

openaccess@tue.nl

providing details and we will investigate your claim.

**Onderzoek naar de achteruitgang
van het leefmilieu
in de wijk Sint-Albert
in Sas van Gent**

Deel 1

**ONDERZOEK NAAR DE
ACHTERUITGANG VAN HET
LEEFMILIEU IN DE WIJK
SINT-ALBERT
IN SAS VAN GENT**

**Onderzoeksverslag
Deel 1**

Wetenschapswinkel Zeeland

Bouwkundewinkel TUE

ONDERZOEK NAAR DE ACHTERUITGANG VAN HET LEEFMILIEU IN DE WIJK SINT-ALBERT IN SAS VAN GENT

*Een onderzoek door : ing. Joris J.M.E. de Vries (student TeMa)
ing. Marc P.J. Kemink (student Bouwkunde)*

*Begeleid door : drs. Jos Smeets (Technische Universiteit Eindhoven)
drs. Ronald Lutz (Wetenschapswinkel Zeeland)*

Eindhoven, 18 juli 1991 (do)

*Collegprogramma 'Projectwerk T7 / T8'
Technische Universiteit Eindhoven
Faculteit Wijsbegeerte en Maatschappijwetenschappen
Faculteit Bouwkunde / Sectie Stadsvernieuwing en Beheer*

De Bouwkundewinkel is een van de acht wetenschapswinkels aan de Technische Universiteit Eindhoven. Dit onderzoek is gedaan in het kader van het projectwerk bij de faculteit Bouwkunde, in samenwerking met de Wetenschapswinkel Zeeland.

De TUE aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade aan personen of zaken die voortvloeit uit de toepassing, of het gebruik van resultaten van het verrichte onderzoek, behoudens in geval van opzet, grove schuld of grove nalatigheid van de TUE of de onderzoekers.

INHOUDSOPGAVE

	bladzijde
1. INLEIDING	2
2. ONDERZOEKSOPZET	4
2.1 Inleiding	4
2.2 Situatieschets en probleemaanduiding	4
2.3 Verantwoording	5
2.4 Onderzoeksactiviteiten	6
3. THEORETISCH KADER	9
3.1 Leefbaarheid	9
3.2 Arbeidsaspecten	10
3.3 Voorzieningenpakket	11
3.4 Fysieke omstandigheden	12
3.5 Sociale omgeving	13
3.6 Bestuurlijk / organisatorische situatie	14
3.7 Operationalisatie leefbaarheid	15
4. INZICHTEN INVENTARISATIE	18
4.1 Samenvatting	18
4.2 Woningmarktgebied Zeeuwsch-Vlaanderen	19
4.3 Volkshuisvesting in cijfers voor Zeeland 1990	21
4.4 Woningmarkt- en verhuurbaarheidsonderzoek Sas van Gent	22
4.5 Imago-onderzoek Sas van Gent	26
4.6 Beleidsnotitie aanpak sanering wijk St. Albert	30
4.7 Interviews sleutelpersonen	32
5. KNELPUNTEN / PROBLEEMAANDUIDING	34
5.1 Samenvatting	34
5.2 Arbeidsaspecten	34
5.3 Voorzieningenpakket	37
5.4 Fysieke omstandigheden	39
5.5 Sociale omgeving	44
5.6 Bestuurlijk / organisatorische situatie	47
6. AANBEVELINGEN / OPLOSSINGSSTRATEGIEËN	49
6.1 Samenvatting	49
6.2 Arbeidsaspecten	49
6.3 Voorzieningenpakket	51
6.4 Fysieke omstandigheden	53
6.5 Sociale omgeving	57
6.6 Bestuurlijk / organisatorische situatie	61
7. CONCLUSIES	64
8. LITERATUUR	81
9. WOORDENLIJST	84
10. TREFWOORDEN REGISTER	89

HOOFDSTUK 1

INLEIDING

INHOUDSOPGAVE HOOFDSTUK 1

bladzijde

1. INLEIDING	2
--------------------	---

1. INLEIDING

Met het onderzoek naar de problematiek van de leefbaarheid in de wijk Sint-Albert in de gemeente Sas van Gent reikt het onderzoeksteam instrumenten aan die gebruikt kunnen worden bij het verbeteren van de leefbaarheid in de wijk.

In hoofdstuk 2 zijn de achtergronden belicht van het uit te voeren onderzoek naar de achteruitgang van de leefbaarheid in de wijk Sint-Albert. De huidige situatie in de wijk is in het kort geschetst en de opzet van het onderzoek en de daarbij behorende onderzoeksactiviteiten zijn in chronologisch volgorde weergegeven.

Om de problematiek in de wijk Sint-Albert beter te kunnen beschouwen is in hoofdstuk 3 gebruik gemaakt van een theoretisch kader, waarin het begrip 'leefbaarheid' is uitgewerkt.

Teneinde het begrip leefbaarheid te kunnen beoordelen is er gebruikt gemaakt van een onderverdeling, die door het gehele verslag heen is aangehouden. Leefbaarheid is onderverdeeld in vijf aspecten: arbeidsaspecten, voorzieningenpakket, fysieke omstandigheden, sociale omgeving en bestuurlijk / organisatorische situatie. Elk afzonderlijk aspect is beoordeelt aan de hand van een aantal beoordelingspunten.

In hoofdstuk 4 is een overzicht gegeven van de tot op heden uitgebrachte onderzoeksresultaten aangaande de problematiek in de wijk Sint-Albert op buurtniveau, Sas van Gent op stedelijk niveau en Zeeuwsch-Vlaanderen op regionaal niveau.

Delen uit de conclusies en aanbevelingen zijn gebruikt bij het beschrijven van de knelpunten van de wijk en bij het uitwerken van mogelijke oplossingen. Wij geven hierbij niet aan dat de mening van de onderzoekers wordt gedeeld. Wij achten de gegevens uit de onderzoeken wel relevant voor een volledige beschrijving van de wijk Sint-Albert.

In hoofdstuk 5 (knelpunten) en hoofdstuk 6 (oplossingsstrategieën) zijn de vijf aspecten van leefbaarheid als beoordelingspunten gebruikt om aan te geven wat de tekortkomingen van de wijk Sint-Albert zijn ten opzichte van het theoretisch kader van leefbaarheid.

In hoofdstuk 7 (conclusies) zijn de knelpunten, aanbevelingen, belanghebbenden, verantwoordelijken en instrumenten in een matrix uitgezet. De knelpunten zijn gerangschikt overeenkomstig de vijf deelaspecten. In de matrix is tevens een onderverdeling gemaakt naar drie schaalniveau's: provincie/regio, stad en buurt/wijk.

In dit verslag zijn alleen die bijlagen toegevoegd die voor het verslag relevant zijn.

Eindhoven, 27 juni 1991

ing. Marc P.J. Kemink
ing. Joris J.M.E. de Vries

HOOFDSTUK 2

ONDERZOEKSOPZET

INHOUDSOPGAVE HOOFDSTUK 2

	bladzijde
2. ONDERZOEKSOPZET	4
2.1 Inleiding	4
2.2 Situatieschets en probleemaanduiding	4
2.3 Verantwoording	5
2.4 Onderzoeksactiviteiten	6

2. ONDERZOEKSOPZET

2.1 Inleiding

In januari 1990 is er door de 'Bewoners Belangen Vereniging Sint-Albert' (B.B.V.) in Sas van Gent een onderzoeksopdracht verleend aan de Wetenschapswinkel Zeeland in Middelburg. De bewonersbelangenvereniging wilde geïnformeerd worden omtrent de achtergronden van de achteruitgang van de leefbaarheid van de wijk 'Sint-Albert' in Sas van Gent. Met deze kennis kan zij zich krachtiger opstellen in het overleg met de gemeente Sas van Gent, de politiek in de gemeente en de beheerders van het onroerend goed in de wijk Sint-Albert.

De opdracht is terecht gekomen bij de Bouwkundewinkel van de Technische Universiteit Eindhoven (TUE).

In het kader van het T7 / T8 projectwerk van de TUE (iedere bouwkunde student moet tijdens zijn studie 12 project oefeningen uitvoeren als aanvulling op het theoretische onderwijs), en de wens om onderdelen van de studie in de praktijk te kunnen toepassen, hebben wij ons voor de opdracht ingeschreven bij de Bouwkundewinkel. Na 'diplomatiek' overleg met het bureau onderwijs is de opdracht ons uiteindelijk op 29 november 1990 verleend.

In de voor ons beschikbare tijdsperiode van twee trimesters is de nadruk komen te liggen op de afronding van een afgebakend gedeelte van de problematiek.

Over de definitieve probleemstelling, de afbakening en de voortgang van het onderzoek zijn zowel de bewonersbelangenvereniging, de Wetenschapswinkel Zeeland, de Bouwkundewinkel TUE als de studiebegeleiders van de TUE op de hoogte gehouden.

Op voorhand hebben wij aangeven dat het leggen van contacten met de woningtoewijzers een belangrijke rol zou spelen in het onderzoek. Ons inziens heeft het beleid van de woningtoewijzers grote invloed op de 'leefbaarheid' van een wijk. Wij hebben onderzocht hoe het huidige beleid van de woningtoewijzers in de wijk Sint-Albert is bij te sturen voor de nabije toekomst. Daarnaast hebben wij gekeken naar de 'probleemgevallen' onder de huidige wijkbewoners en hebben gezocht naar oplossingen die door alle partijen gedragen kunnen worden.

Met het onderzoek willen wij, vanuit de gedachte de theorie toe te passen in de praktijk, een structurele bijdrage leveren aan de verbetering van de leefbaarheid in de wijk Sint-Albert in Sas van Gent.

2.2 Situatieschets en probleemaanduiding

De gemeente Sas van Gent telt in totaal 8.766 inwoners per 1 juli 1990. De gemeente kent 4 woonkernen: Sas van Gent (4.192 inwoners), Philippine (2.100 inwoners), Westdorpe (2.029 inwoners) en Zandstraat (445 inwoners). Elke woonkern heeft zijn eigen karakter. Sas van Gent is van oudsher gericht op industriële activiteiten. De afgelopen

jaren is de werkgelegenheid afgenomen doordat verschillende fabrieken hun activiteiten hebben gestopt.

De wijk Sint-Albert ligt ten zuid-westen van Sas van Gent tegen de Belgische grens. De wijk is ongeveer 25 jaar oud en gebouwd in een tijd dat er vanuit werd gegaan dat het inwonersaantal de daarop volgende jaren flink zou toenemen. Die toename heeft niet plaatsgevonden en de tendens is zelfs dat de bevolking afneemt, zowel in Sas van Gent als in geheel Zeeuws Vlaanderen. De wijk telt ongeveer 450 woningen en er wonen naar schatting zo'n 1200 mensen.

De laatste jaren is de leefbaarheid in de wijk Sint-Albert sterk achteruit gegaan. Als de meest voor de hand liggende reden voor deze achteruitgang kan de grote leegstand van huurwoningen in de wijk worden opgegeven. Buiten het feit dat er altijd een groot verloop van wijkbewoners is geweest, blijkt dat de sociale infrastructuur van de wijk is verslechterd. Zo zijn in het verleden zelfs de enigste buurtwinkel en een bijkantoor van de Rabobank opgeheven. De (leegstaande) huurwoningen in de wijk worden voornamelijk geëxploiteerd door de woningbouwvereniging 'Sas van Gent - Vooruit' en het makelaarskantoor 'Kindt en Biesbroeck'. Over de kwaliteit van de aangeboden huurwoningen zijn geen officiële gegevens bekend. Een wandeling door de wijk laat evenwel zien dat een deel van het huurwoningbestand in slechte staat van onderhoud verkeert, wat nieuwe bewoning niet bevordert. Door de gemeente zijn er in oktober 1990 24 huurwoningen gesloopt om de structurele leegstand tegen te gaan.

De ruwe probleemaanduiding is als volgt geformuleerd: De bewonersbelangenvereniging is van mening dat het beleid van de gemeente sterk tekort schiet in het op een acceptabel niveau brengen van de leefbaarheid van de wijk. De bewonersbelangenvereniging wil door middel van onderzoek inzichten in de achtergronden van de verpaupering in het algemeen, en de leegstand in het bijzonder verkrijgen. Hiermee wil de vereniging een programma van eisen formuleren om de gemeente te activeren een gericht beleid te voeren.

2.3 Verantwoording

Het onderzoek wordt uitgevoerd in opdracht van de Bouwkundewinkel TUE in samenwerking met de Wetenschapswinkel Zeeland.

De Bouwkundewinkel TUE helpt mensen en groepen die problemen hebben op bouwkundig gebied en die een onderzoek door een commercieel bureau niet kunnen betalen of die nergens anders meer heen kunnen.

De studenten die in de Bouwkundewinkel werken, lossen een onderzoeksopdracht zelf op. Ze gaan op pad naar de aanvragers, onderzoeken de aard van de problematiek en proberen oplossingen aan te dragen. Het onderzoek past binnen het kader van het projectwerk. De studenten worden daarbij begeleid door medewerkers van de vakgroep. De Wetenschapswinkel Zeeland geeft informatie over wetenschappelijk onderzoek, ondersteunt organisaties die onderzoek willen doen en bemiddelt tussen mensen die onderzoek willen laten doen en studenten / vrijwilligers die onderzoek willen uitvoeren. Als potentiële klanten ziet de Wetenschapswinkel die organisaties, groeperingen of particulieren

die het onderzoek in principe niet zelf kunnen betalen, die de resultaten niet voor commerciële doeleinden gebruiken en die met de resultaten van het onderzoek hun positie kunnen verbeteren.

Het onderzoekselement (n) is de wijk Sint-Albert in Sas van Gent. De wijk wordt begrensd door de Papegeulestraat in het zuiden, de Vrijstraat in het westen, de Kennedystraat in het noorden en de spoorlijn, welke parallel loopt aan de Beneluxstraat, in het oosten.

Het waarnemingselement (n-1), alle personen die betrokken zijn bij het bepalen of uitvoeren van het beleid in de wijk Sint-Albert in Sas van Gent.

Er zijn geen bezwaren tegen de uitvoering van het onderzoek, daar de bewonersbelangenvereniging valt binnen de omschrijving van de doelgroep van de Bouwkundewinkel TUE en de Wetenschapswinkel Zeeland. Het probleem van de structurele leegstand, de tot op heden gebruikte oplossingen met betrekking tot het wegwerken van de leegstand en een algemene achteruitgang van de wijk Sint-Albert zien wij als een dilemma voor de wijkbewoners.

Het onderzoeksteam is zich bewust van het feit dat de resultaten van het onderzoek de emoties binnen de gemeenschap flink kunnen doen oplaaien. Of dit in negatieve of positieve zin is, kan niet worden ingeschat.

De vraagstelling luidt: Wat zijn de achtergronden van de achteruitgang van de leefbaarheid van de wijk Sint-Albert in Sas van Gent?

De doelstelling luidt: Welke oplossingen zijn mogelijk en hoe zijn deze om te zetten in actiepunten voor de bewonersbelangenvereniging?

2.4 Onderzoeksactiviteiten

Op 19 december 1990 is de eerste bijeenkomst gehouden van de bewonersbelangenvereniging, de Wetenschapswinkel Zeeland en het onderzoeksteam. Tijdens deze eerste kennismaking heeft de bewonersbelangenvereniging de problematiek in de wijk Sint-Albert vanuit haar gezichtspunt belicht. Vervolgens heeft de bewonersbelangenvereniging haar vraagstelling geformuleerd. Vanuit de bewonersbelangenvereniging kwam het belang naar voren te onderzoeken welke factoren een rol spelen in de achteruitgang van de leefbaarheid in de wijk, naast de al eerder genoemde leegstand en de aanpak daarvan, zodat hiermee uiteindelijk gewerkt zou kunnen worden aan denkbare oplossingen voor het probleem. De oplossingen worden vervolgens omgezet in actiepunten voor de bewonersbelangenvereniging in haar contacten met de gemeente en de politiek (zie bijlage 1.).

Om ingelezen te raken in de materie is het onderzoeksteam gestart met een literatuuronderzoek.

Als onderdeel van het onderzoek heeft het onderzoeksteam gesproken met bewoners van

de wijk Sint-Albert¹.

Het onderzoeksteam heeft in eerste instantie bewoners van de wijk die ten tijde van het onderzoek geen lid waren van de bewonersbelangenvereniging geïnterviewd. De adressen van niet leden waren verstrekt door de secretaresse van de bewonersbelangenvereniging mevrouw D.S. Lie-Oostdijk. Met de adressenlijst in de hand is het onderzoeksteam door de wijk gelopen en heeft zonder aankondiging bij een aantal bewoners aangebeld. Het onderzoeksteam heeft zichzelf voorgesteld als zijnde TUE studenten en heeft de mensen het doel van het bezoek uitgelegd. Ter identificatie is gebruikt gemaakt van de studentenkaart (zie bijlage 2.).

Op 1 mei 1991 is de tweede bijeenkomst gehouden van de bewonersbelangenvereniging, de Wetenschapswinkel Zeeland en het onderzoeksteam. Tijdens deze bijeenkomst is het tussenrapport geëvalueerd (zie bijlage 4.).

Vervolgens heeft het onderzoeksteam gesproken met vijf geselecteerde sleutelpersonen die voldeden aan de definitie van het waarnemingselement (voor de lijst van geïnterviewde personen zie bijlage 5.). De betrokkenen zijn op 2 en 3 mei 1991 geïnterviewd. De geïnterviewde personen waren tevoren telefonisch benaderd en de afspraken waren schriftelijk bevestigd (zie bijlage 3.).

De nadruk bij de interviews is komen te liggen op de beschrijving van de verantwoordelijkheden van de geïnterviewde in relatie tot zijn/haar functie en de door hun aangedragen inzichten aangaande de problematiek. Daarnaast is de door de gemeente Sas van Gent uitgebrachte 'Beleidsnotitie aanpak sanering wijk' met de geïnterviewde doorgenomen. Tevens zijn de in dit onderzoek voorgestelde oplossingsstrategieën getoetst aan de visie van de geïnterviewden (zie bijlage 7.).

De resultaten van de interviews zijn zo verwerkt dat geen gegevens van afzonderlijke geïnterviewden te herkennen zijn, om hun privacy te waarborgen.

Op 23 mei 1991 is de derde bijeenkomst gehouden van de bewonersbelangenvereniging, de Wetenschapswinkel Zeeland en het onderzoeksteam. Tijdens deze bijeenkomst is het concept eindrapport geëvalueerd (zie bijlage 8.).

1

Als in het verslag gesproken wordt over de complexen 13,14,15 en 16 dan wordt daarmee aangegeven dat:

- de woningen van complex 13 zich aan de Beneluxstraat 34 - 68, 102 - 140, 135 - 145 en 155 - 169, 't Hoge Sas, 't Lage Sas en de Paus Joannesstraat bevinden;
- de woningen van complex 14 zich aan de Tiendstraat 1 - 11, St. Albertstraat 1 - 12, Heerlijkheidstraat 1 - 12, Statenstraat 40 - 62 en Europalaan 15 - 61 bevinden;
- de woningen van complex 15 zich aan de Beneluxstraat 59 - 113, Rapenburg 1 - 15 en Baljuwstraat 14 - 36 bevinden en
- dat de woningen van complex 16 zich aan de Europalaan 10 - 28 bevinden.

HOOFDSTUK 3

THEORETISCH KADER

INHOUDSOPGAVE HOOFDSTUK 3

bladzijde

3. THEORETISCH KADER	9
3.1 Leefbaarheid	9
3.2 Arbeidsaspecten	10
3.2.1 Beoordelingspunten arbeidsaspecten	11
3.3 Voorzieningenpakket	11
3.3.1 Beoordelingspunten voorzieningenpakket	11
3.4 Fysieke omstandigheden	12
3.4.1 Beoordelingspunten fysieke omstandigheden	12
3.5 Sociale omgeving	13
3.5.1 Beoordelingspunten sociale omgeving	14
3.6 Bestuurlijk / organisatorische situatie	14
3.6.1 Beoordelingspunten b/o situatie	15
3.7 Operationalisatie leefbaarheid	15

3. THEORETISCH KADER

3.1 Leefbaarheid

Teneinde de problematiek van de leefbaarheid in de wijk Sint-Albert in Sas van Gent nader te kunnen beschouwen wordt gebruik gemaakt van een theoretisch kader, waarin het begrip 'leefbaarheid' wordt uitgewerkt.

Het begrip leefbaarheid wordt door veel mensen gebruikt zonder dat er een eenduidige beschrijving van de inhoud van het begrip bestaat. In het verleden werd in beleidsnotities en andere ambtelijke stukken het begrip gekoppeld aan het voorzieningenniveau [15].

Rond 1965 kwam er een beschrijving van het begrip leefbaarheid waarbij het 'wonen' centraal staat. De beschrijving was van de heer Groot en luidde: *'leefbaarheid is de subjectieve waardering van een sociaal-ruimtelijke situatie met betrekking tot de verwerving van een redelijk inkomen en het genieten van een redelijke mate van sociale zekerheid, de adequate bevrediging van de behoeften aan goederen en diensten door de verzorgende outillage, de verschaffing van woongenot door de fysieke uitrusting en het zich welbevinden in de betreffende sociale eenheid'*.² In deze beschrijving worden sociaal-economische (arbeidsaspecten en het voorzieningenpakket), fysieke- en sociale aspecten met elkaar in verband gebracht. Doordat Groot het 'wonen' centraal stelt laat hij ecologische en macro-economische aspecten buiten beschouwing.

Aan het begin van de jaren '70 kwam een stedenbouwkundige studiegroep van de Technische Universiteit Delft (TUD)³ tot de conclusie dat Groot er niet aan toe is gekomen om de bestuurlijk / organisatorische situatie in zijn theoretisch model mee te nemen. De maatschappij was voor de burgers ondoorzichtiger geworden en de burger werd steeds meer betrokken bij het maatschappelijke gebeuren, wat onder andere het gevolg was van de opkomst van de televisie. In samenhang hiermee is de burger steeds meer eisen gaan stellen aan de besluitvormingsprocessen in de maatschappij, zoals openheid, medebeslissingsrecht en zelfbestuur.

Ook Clijsen ging er in 1970 vanuit dat de bestuurlijk / organisatorische situatie een belangrijke plaats inneemt in het leefbaarheidsbegrip. Hij gaat ervan uit dat leefbaarheid moet worden ontwikkeld waarbij hij de mens als uitgangspunt neemt. Hij geeft aan dat een leefbare samenleving niet alleen bestaat als de menselijke beperkingen worden opgeheven, maar als juist de mogelijkheden (capaciteiten) van de mens zo optimaal mogelijk worden benut. In de opvatting van Clijsen over leefbaarheid speelt het begrip 'democratie' een belangrijke rol. De beschrijving van Clijsen luidt: *'leefbaar is niet alleen maar een op mijn behoeften reagerende omgeving waarin ik mij behaaglijk en thuis voel; het*

2

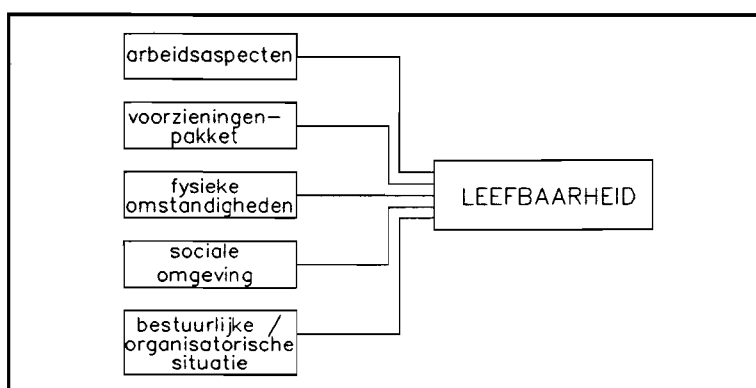
J.P.Groot: De leefbaarheid van de dorpen in de gemeente Borger - een methodologische studie inzake de waardering van het wonen in plattelandskernen. (Bulletin nr. 32), Landbouwhogeschool Wageningen; Afdeling voor sociale wetenschappen; Wageningen, 1969.

3

Stedenbouwkundige studiegroep TUD: Kleine kernen: beperkte groei / optimale leefbaarheid - een studie naar de leefbaarheid in een aantal kleine kernen en naar de plaats die kleine kernen innemen in het ruimtelijke ordeningsbeleid. TUD; Delft, 1974.

is een omgeving waar ik zelf greep op heb en waar ik mijn stempel op kan drukken;⁴

De stedenbouwkundige studiegroep heeft het begrip leefbaarheid uiteindelijk onderverdeeld in vijf deelgebieden: arbeidsaspecten, het voorzieningenpakket, de fysieke omstandigheden, de sociale omgeving en de bestuurlijk / organisatorische situatie. Tevens hebben zij het onderlinge verband aangelegd tussen de verschillende aspecten. Hun omschrijving van de verbanden luidt: *'bestaande machtsverhoudingen bepalen grotendeels tevens de inhoud van de vermelde vijf aspecten en de verandering in aard, omvang en tempo, die in elk van deze categorieën kan worden verwacht en/of bereikt;*' In de figuur hieronder zijn de 5 aspecten van leefbaarheid grafisch weergegeven.



5 aspecten van leefbaarheid

Er zullen in de praktijk meer aspecten zijn die de leefbaarheid kunnen beschrijven. Voor de beschrijving van de situatie in de wijk Sint-Albert zal er echter gebruik gemaakt worden van de 5 aspecten van leefbaarheid, welke door Groot (4 aspecten) en de TUD afzonderlijk zijn uitgewerkt. Aan het einde van elke uitwerking zijn de beoordelingspunten gegeven van waaruit de leefbaarheid in de wijk Sint-Albert is beschreven.

3.2 Arbeidsaspecten

De mogelijkheden om te komen tot een bevrediging van materiële en immateriële behoeften vormen een onderdeel van de definitie van leefbaarheid (Groot/TUD), waarbij 'bepaalde individuen of groepen hun levenssituatie dan ook eerst leefbaar zullen vinden als zij een zodanig inkomen genieten dat aan hun steeds stijgende materiële en immateriële behoeften kan worden voldaan' [15 p.28]. In deze beschrijving staat een stijging van het inkomen

centraal wat verklaart kan worden uit het feit dat de beschrijving in de jaren '60 is ontwikkeld. In onze huidige maatschappij zijn inkomensstijgingen niet meer vanzelfsprekend, en bovendien zijn de positie van de werkgelegenheid en stelsels op het gebied van

4

Mens contra milieu - leefbaarheid door milieuhygiëne - voordrachten en discussies van het Nederlands Studenten Congres. (Stichting K.S.D., Wageningen), Het Wereldvenster, Baarn, 1970.

de sociale zekerheid lang niet zo zeker als indertijd werd gedacht.

Samengevat kan worden geconcludeerd dat de ontwikkelingen van de laatste 10 á 15 jaar de beschrijving van het begrip leefbaarheid hebben veranderd. Lag de nadruk in de jaren '60 op inkomen, stijgende materiële behoeften en andere kenmerken van een groeiende economie, op het moment ligt de nadruk op sociale zekerheid, kansen op de arbeidsmarkt en maatschappelijke vooruitzichten.

3.2.1 Beoordelingspunten arbeidsaspecten

De arbeidsaspecten kunnen worden beoordeeld aan de hand van de volgende punten:

- werkgelegenheid
- ontwikkeling industriële activiteiten
- bevolkingsontwikkeling

3.3 Voorzieningenpakket

Zoals in paragraaf 3.1.2. naar voren kwam was de verzorgings- of voorzieningsituatie een van de eerste onderwerpen die aan de orde kwamen bij de beschrijving van het begrip leefbaarheid. Hierbij werd gedacht aan 'goede woningen' met nutsvoorzieningen, communicatiemogelijkheden, mogelijkheden voor verenigingsactiviteiten en sportbeoefening, medische, onderwijs en winkelvoorzieningen.

3.3.1 Beoordelingspunten voorzieningenpakket

Het voorzieningenpakket kan worden beoordeeld aan de hand van de volgende punten:

- winkel voorzieningen
- overige commerciële dienstverlening
- onderwijs voorzieningen
- niet commerciële dienstverlening
- sociaal-medische voorzieningen
- verenigingsleven
- sociaal-culturele voorzieningen
- openbaar vervoer

3.4 Fysieke omstandigheden

In de beschrijving van het begrip leefbaarheid stelt Groot het 'wonen' centraal en onderscheid daarin de fysieke woonomstandigheden. Voor een algemene beschrijving kan het voorvoegsel 'woon' worden losgekoppeld. De fysieke omstandigheden⁵ omvatten het totaal aan fysiek-ruimtelijke elementen, die tezamen onze omgeving vormen. Daarbij gaat het niet alleen om de aanwezigheid van die elementen, maar ook om de manier waarop de elementen aanwezig zijn qua kleur, structuur, materiaalgebruik. Vervolgens speelt de onderlinge samenhang van de verschillende elementen in de omgeving en het totaalbeeld dat daardoor ontstaat een belangrijke rol.

Als voorbeelden van de elementen die de fysieke omstandigheden vormen noemt Groot onder meer soort en kwaliteit van de woningen, de aard van de woonomgeving en de kwaliteit van de lucht en het oppervlaktewater, de kwaliteit van de bebouwing, de aanwezigheid van bedrijven die overlast veroorzaken ten opzichte van de woonfunctie van het gebied en de ontwrichting van de wijk als gevolg van structurele leegstand.

3.4.1 Beoordelingspunten fysieke omstandigheden

De fysieke omstandigheden kunnen worden beoordeeld aan de hand van de volgende punten:

- bezettingsgraad (huur)woningbestand
- verloop bewoners (huur)woningen
- bouwtechnische kwaliteit (huur)woningen
- woonomgeving
- milieu

⁵ [5]

- 'verkeersveiligheid'; het doorgaande gemotoriseerde verkeer moet via stroomwegen rond de wijk worden geleid; de wijk zelf moet voor voetgangers en spelende kinderen een verkeersveilig gebied zijn.
- 'voorzieningen voor recreatie en voor het verenigingsleven'; in de wijk moet een park aanwezig zijn met recreatievoorzieningen die aangepast zijn aan de wensen en behoefte van de bewoners: bijvoorbeeld een zwembad, sportvelden, speelplaatsen; bovendien moet er ruimte aanwezig zijn voor het verenigingsleven en voor allerlei bewonersactiviteiten; gedacht kan worden aan multifunctionele schoolaccommodaties (lokalen / sportzalen).
- 'omvang'; de omvang van de wijk mag niet te groot worden; voor de bewoners moet het een kleinschalig en overzichtelijk gebied zijn; grote woonwijken moeten daarom onderverdeeld worden in buurten.
- 'variatie'; gestreefd moet worden naar een afwisselend, niet monotoon stedenbouwkundig ontwerp.
- 'multifunctionaliteit'; in het bijzonder in stadsgebieden moet worden gestreefd naar een vermindering van de geografische afstand tussen wonen en werken en naar een vermenging van de stedelijke functies wonen, werken, recreëren en winkelen.

3.5 Sociale omgeving

Leefbaarheid kan een betekenis hebben binnen de manier waarop de mens zijn leven leidt, zijn levenswijze. Deze levenswijze bepaalt de randvoorwaarden waarbinnen al dan niet van leefbaarheid sprake kan zijn. Het begrip levenswijze kan worden omschreven als één van de binnen een maatschappij bestaande leefpatronen, met alles wat daarop van invloed is. Levenswijze is dus een weerspiegeling van de maatschappij waarin wij leven, met alle daarin bestaande structuren, culturen en instituties (religieuze, economische, politieke etc.). De levenswijze is bepalend voor de leefbaarheid van de situaties in onze omgeving. Die situaties zijn namelijk een voortvloeisel van binnen de levenswijze optredend gedrag. Zo is ook de stedelijke levenswijze bepalend voor de stedelijke leefbaarheid.

Er is een sterke onderlinge interactie tussen levenswijze en leefbaarheid, in die zin dat ook weer de levenswijze beïnvloed wordt door de leefbaarheid [15]. Leefbaarheid kun je dus niet maken, je kunt hooguit randvoorwaarden scheppen voor verbetering van de leefbaarheid. De leefbaarheid kan op een bouwkundige manier wordt benaderd. Dit houdt in dat het resultaat van een bouwkundige ingreep bijdragen kan leveren voor de invulling van die bouwkundige ingreep. Het resultaat kan zo een bijdrage leveren aan de leefbaarheid. De bouwkundige ingreep betekent op zichzelf geen verbetering van de leefbaarheid. De manier waarop de invulling plaats heeft is in eerste instantie bepalend voor de leefbaarheid van het gebouwde. De wijze van invulling vloeit voort en maakt deel uit van de levenswijze, waarbij bouwkundige ingrepen in de meeste gevallen slechts een minimale ingreep uitoefenen op de leefbaarheid.

Een wijk kan verdeeld worden in verschillende buurten. De kwaliteit van de sociale omgeving wordt op dit niveau bepaald.

Buurt doelt op een geografisch herkenbaar deel van een stedelijk woongebied waarbinnen bewoners in meerderheid een sociaal-systeem vormen. Opgemerkt dient te worden dat de toevoeging stedelijk niet inhoudt dat de buurtgebondenheid zich moet beperken tot stedelijke woongebieden. Een sociaal-systeem hoeft geen betrekking te hebben op een meerderheid, daar het ook om een minderheid kan gaan. Of er sprake is van meer- of minderheden is afhankelijk van de begrenzing van de buurt.

Een andere definitie van buurt doelt op een betrekkelijk klein geografisch gebied bewoond door een groep huishoudens die wegens hun gemeenschappelijke woonplaats zich met elkaar verbonden voelen, alhoewel dit laatste niet noodzakelijk is.

Het aspect van de sociale integratie⁶ wordt aangeduid als de belangrijkste doelstelling

⁶ [5]

- sociale integratie:

- een zekere mate van samenwerking
- tot op zekere hoogte overeenstemming in ideeën over het te volgen beleid
- een dosis wederzijdse sympathie
- de wil tot samenwerking

- sociale integratie op wijkniveau komt voornamelijk tot uiting in:

- het zich voordoen van vrij veel 'sociale relaties' tussen de bewoners van een wijk, maar niet tussen alle wijkbewoners, waarbij deze 'sociale relaties' in het algemeen worden gekenmerkt door een zekere vrijblijvendheid, en daarmee samenhangend er
(continued...)

van de sociale omgeving. De sociale integratie kan worden bevorderd door middel van een stedenbouwkundige opzet die de contacten tussen de wijkbewoners op een vrijblijvende en ongedwongen wijze stimuleert. Aandacht dient te worden besteed aan de opbouw van de bevolkingsgroepen. De meest gunstige opbouw is het nastreven van een gematigd heterogene bevolkingssamenstelling, zowel naar leeftijd en gezinsfase, als naar sociale beroepsgroep en woon- en leefstijl.

Het aspect van de democratisering wordt als tweede belangrijke doelstelling van de sociale omgeving gezien. Democratisering is het bevorderen van inspraakprocessen en zelfbestuur, voor zover dit laatste niet in strijd is met hogere belangen, met als doeleinden: vergroting van de betrokkenheid van de bewoners bij hun wijk, stimulering van de mondigheid en het verantwoordelijkheidsbesef van de burgers voor de wijk en de stad.

3.5.1 Beoordelingspunten sociale omgeving

De sociale omgeving kan worden beoordeeld aan de hand van de volgende punten:

- woningtoewijzingsbeleid
- buurtbeheer
- buurtwerk
- onderlinge relatie bewoners
- huisvuil verwijdering
- onwettige activiteiten (criminaliteit/vandalisme)
- politie optreden
- stigmatisering

3.6 Bestuurlijk / organisatorische situatie

Tot bestuurlijk / organisatorische situatie behoren in de eerste plaats de formele politieke en juridische structuren. Vervolgens zijn het de meer informele verhouding tussen burger en uitvoerend apparaat van de overheid die van belang zijn. Hierbij kan worden gekeken naar de verhouding tussen bestuurder en burger. Er kan sprake zijn van 'absolute machtsuitoefening' of van een zekere openheid van de overheid naar de burger toe. Een andere maatstaf is te kijken in welke mate de overheid tegemoet komt aan de behoeften van de burgers, wanneer het gaat om het verkrijgen van inzicht in het functioneren van het bestuur en de achtergrond van beslissingen. Het gaat er uiteindelijk om of de overheid zich slechts houdt aan zijn wettelijke rechten en plichten, of dat het woord democratie

⁶(...continued)

- in het algemeen geen sprake zal zijn van een sterke sociale controle
- het zich voordoen van vrij veel bewonersactiviteiten op wijkniveau ondermeer tot uiting komend in het organiseren van allerlei evenementen en in het verenigingsleven, zowel in bewonersorganisaties die primair gericht zijn op recreatieve activiteiten als in bewonersorganisaties die zich voornamelijk richten op dienstverlening en belangenbehartiging
- het bestaan van belangstelling bij een niet onbelangrijk deel van de bewoners voor de wijksamenleving, voor bewonersactiviteiten op wijkniveau, en voor problemen die zich afspelen op het niveau van de wijk
- het zich in sociaal opzicht 'thuisvoelen' in de wijk, in de zin dat men zich in redelijke mate sociaal geïntegreerd voelt in de wijk en het wonen en leven in de wijk in het algemeen niet wordt gekenmerkt door gevoelens van 'sociale isolatie'.

werkelijk hoog in het vaandel staat geschreven.

Om een gebied geschikt te houden voor zijn functies, moeten activiteiten ondernomen worden ter instandhouding of aanpassing. Deze activiteiten worden samengevat met de term 'buurtbeheer'. De betrokkenen zijn de beheerders van de woningen, de bewoners en de overheid.

Voor de beheerders is het van belang te weten dat het beheer van de woning niet alleen een afgeleide is van de kenmerken van het object, de technische staat ervan of de prijs, en dat beheerproblemen niet op te lossen zijn door enkel deze kenmerken te manipuleren door bijvoorbeeld een bouwkundige ingreep, huurverlaging en dergelijke. Belangrijk voor de verhuurbaarheid van de woning zijn de problemen⁷ die in het leefmilieu kunnen ontstaan zoals vandalisme, kleine criminaliteit, de bevolkingssamenstelling van een wijk-/buurt, het voorzieningenniveau en de beeldvorming van een buurt of complex (stigmatisering).

Traditioneel is het de taak van de overheid zorg te dragen voor de ruimtelijke ordening, de inrichting en het functioneren van de bebouwde omgeving. De overheid heeft meer en meer belangstelling gekregen voor buurtbeheer als gevolg van de ervaringen die de overheid heeft opgedaan bij de stadsvernieuwing. Stadsvernieuwing is het gevolg van een langdurig slecht beheer en heeft het karakter van een inhaaloperatie. Buurtbeheer moet zorgen dat de buurt binnen een tijdsbestek van enkele jaren niet weer terug is op het niveau van voor de stadsvernieuwing. Buurtbeheer dient echter niet alleen om de stadsvernieuwing te voorkomen, maar is er ook op gericht om de in het kader van de stadsvernieuwing behaalde resultaten vast te houden waarbij de begrippen wijkonderhoud en buurtbeheerplan in beeld komen.

3.6.1 Beoordelingspunten b/o situatie

De bestuurlijk / organisatorische situatie kan worden beoordeeld aan de hand van de volgende punten:

- overlegstructuren gemeente / bewoners
- uitvoeringsbeleid

3.7 Operationalisatie leefbaarheid

De vraag die bij het beheren van een stad steeds een rol speelt, luidt : 'aan welke eisen moet de stad - en dus de wijk, buurt of woning - voldoen?'. De hierop volgende vraag luidt : 'wat moet er gebeuren om aan deze eisen te voldoen?'. Op deze vragen is geen

7

- fysiek-technisch, (technische staat van objecten)
- financieel-economisch, (exploitatie-problemen van beheerders, betaalbaarheidsproblemen)
- sociaal-cultureel, (conflicterende leefstijlen, vandalisme, drugs-problemen, gokverslaving)
- demografisch, (ontgroening en vergrijzing, selectieve migratie)
- ruimtelijk functioneel, (ongunstige ligging, slechte stedenbouwkundige structuur van het gebied, overlast)
- sociaal-psychologisch, (beeldvorming, stigmatisering, gevoel van onveiligheid)

alles omvattend antwoord mogelijk. De antwoorden zullen voor elke stad en op elk moment in de tijd weer anders zijn. Het is onmogelijk om een stad te bouwen, waarbij alle gebruikers en bewoners optimaal tevreden zijn. Maar er moet voor iedere stad, buurt of wijk gestreefd worden naar een niveau dat voor alle betrokken te accepteren is.

Om te kunnen onderzoeken wat voor een ieder acceptabel is de problematiek benaderd vanuit een pakket beoordelingspunten, die in de dagelijks spraakgebruik worden uitgesproken als zijnde het begrip 'leefbaarheid'. Zoals we in het voorafgaande hebben gezien, is het studiegebied waarbinnen het begrip leefbaarheid geplaatst kan worden uitgebreid en complex. Het omvat een ingewikkeld samenspel van maatschappelijke invloeden die een uitwerking vertonen op de ons omringende bebouwde omgeving. Dit samenspel is zo uitgebreid en heeft zoveel dimensies, dat er in dit onderzoek slechts een klein deel kan worden behandeld. Bij het operationaliseren van het theoretisch kader zal in het bijzonder worden gekeken naar de leefbaarheids problematiek van stadswijken in andere steden, omdat zodoende instrumenten te kunnen zoeken die een aanzet kunnen vormen tot verbetering van de leefbaarheid in de wijk Sint-Albert.



HOOFDSTUK 4

INZICHTEN INVENTARISATIE

INHOUDSOPGAVE HOOFDSTUK 4

bladzijde

4.	INZICHTEN INVENTARISATIE	18
4.1	Samenvatting	18
4.2	Woningmarktgebied Zeeuwsch-Vlaanderen	19
4.2.1	Probleemstelling	19
4.2.2	Conclusies	19
4.2.3.	Aanbevelingen	20
4.3	Volkshuisvesting in cijfers voor Zeeland 1990	21
4.4	Woningmarkt- en verhuurbaarheidsonderzoek Sas van Gent	22
4.4.1	Probleemstelling	22
4.4.2	Conclusies	22
4.4.3.	Aanbevelingen	24
4.5	Imago-onderzoek Sas van Gent	26
4.5.1	Probleemstelling	26
4.5.2	Conclusies enquête	26
4.5.3	Samenvatting gesprekken met sleutelpersonen	27
4.5.4.	Aanbevelingen	28
4.6	Beleidsnotitie aanpak sanering wijk St. Albert	30
4.6.1	Probleemstelling	30
4.6.2	Aanbevelingen	31
4.7	Interviews sleutelpersonen	32
4.7.1	Waarnemingselementen	32

4. INZICHTEN INVENTARISATIE

4.1 Samenvatting

In dit hoofdstuk is de inhoud van de verschillende onderzoeken, notities en interviews samengevat en zijn de conclusies en aanbevelingen weergegeven. Delen uit de conclusies, aanbevelingen, antwoorden en uitspraken zijn onder bronvermelding (b.v. [12]) overgenomen bij de beschrijving van de knelpunten (hoofdstuk 5) en de formulering van de oplossingsstrategieën (hoofdstuk 6). De resultaten van de interviews zijn zo gebruikt dat geen gegevens van afzonderlijke geïnterviewden te herkennen zijn. Hiermee is getracht de privacy van de geïnterviewden te waarborgen. Verwijzingen naar de interviews worden in de tekst weergegeven met [E1],[E2] enz.

De leegstandproblematiek, zoals beschreven in paragraaf 2.2, heeft woningbouwvereniging 'Sas van Gent - Vooruit' in ernstig financiële problemen gebracht. In overleg met de gemeente Sas van Gent is een verzoek tot sanering ingediend bij het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting. Ter ondersteuning van het saneringsplan zijn in de eerste maanden van 1990 een woningmarktonderzoek [9] in de gemeente Sas van Gent en een verhuurbaarheidsonderzoek voor de sociale huurwoningen in de wijk Sint-Albert uitgevoerd door de Nationale Woningraad (N.W.R.).

De woningmarkt van Sas van Gent is een onderdeel van de regionale woningmarkt. Veel gemeenten in Zeeuwsch-Vlaanderen hebben een teruglopend bevolkingsaantal, wat in het Provinciaal Woningmarktprofiel in grote lijnen in beeld is gebracht. Bij de Directie Volkshuisvesting in de provincie Zeeland ontstond vervolgens de behoefte inzicht te verkrijgen in mogelijke oorzaken en negatieve effecten. De Directie Volkshuisvesting is zich ervan bewust dat een regionale aanpak een vereiste is om te voorkomen dat één of meerdere gemeenten het slachtoffer zullen worden van de concurrentiestrijd tussen de gemeenten. Aan het S.A.B., adviseurs voor ruimtelijke ordening b.v. te Arnhem werd daarom opdracht gegeven een onderzoek in te stellen [7]. Deze hebben gebruikt gemaakt van de cijfers van het rapport 'Volkshuisvesting in cijfers voor Zeeland 1990' [8], een uitgave van het Directoraat-Generaal van de Volkshuisvesting.

De problematiek in de gemeente Sas van Gent heeft het Directoraat-Generaal van de Volkshuisvesting te Zoetermeer doen besluiten een imago-onderzoek te laten uitvoeren [10] in de gemeente. Met het onderzoek geeft men aan welke maatregelen er denkbaar zijn om de gemeente Sas van Gent als vestigingsplaats voor nieuwe inwoners aantrekkelijk te maken.

De resultaten van het woningmarkt- en het imago-onderzoek zijn mede bepalend voor het te voeren volkshuisvestingsbeleid, zowel op gemeentelijk niveau als ten behoeve van de woningbouwvereniging. Gevolgen van in de onderzoeken aangetroffen ontwikkelingen kunnen, indien niet tijdig maatregelen worden getroffen, een onomkeerbare negatieve invloed hebben op het woon- en leefklimaat binnen de kern Sas van Gent en in het bijzonder de wijk Sint-Albert. Een gerichte aanpak is noodzakelijk en daartoe heeft de gemeente Sas van Gent een 'Beleidsnotitie aanpak sanering wijk' [11] opgesteld.

4.2 Woningmarktgebied Zeeuwsch-Vlaanderen [7]

4.2.1 Probleemstelling

In 1987 is voor Zeeland en de drie samenstellende woningmarktgebieden van de provincie Zeeland een woningmarktprofiel (WMP) opgesteld. Daarin wordt geconstateerd, dat vooral de ontwikkelingen in Zeeuwsch-Vlaanderen zorgwekkend zijn. In Zeeuwsch-Vlaanderen is sprake van een daling van de bevolking. In de beide overige delen van Zeeland is dat niet het geval. In tegenstelling tot de overige delen van Zeeland is in Zeeuwsch-Vlaanderen sprake van een daling van het bevolkingsaantal. Deze wordt veroorzaakt door een lage natuurlijke aanwas (relatief hoge sterftcijfers en lage geboortecijfers), vergrijsde bevolkingsopbouw, waardoor het aantal vrouwen in de vruchtbare leeftijd relatief laag is en een vertrekoverschot. Bij deze laatste ontwikkeling is het zorgwekkend dat niet enkel alleenstaanden maar sinds enkele jaren ook gehele gezinnen vertrekken uit de streek. Dit versneld het vergrijzingsproces.

Daarnaast werd er vastgesteld dat in Zeeuwsch-Vlaanderen het aandeel van 0-14 jarigen het snelst is gedaald. Uitstroom van jongeren en instroom van ouderen zijn daar beide debet aan. Net als in de andere delen van de provincie is er sprake van een gestage veroudering van de bevolking, vooral buiten Terneuzen.

Het achterblijven van de bevolkingsontwikkeling wordt vervolgens in verband gebracht met de ontwikkeling van de werkgelegenheid. In Sas van Gent, Terneuzen en West Zeeuwsch-Vlaanderen liep de werkgelegenheid terug en in de rest van Zeeuwsch-Vlaanderen ontwikkelde de werkgelegenheid zich minder dan verwacht.

Voor de directie van de Volkshuisvesting (DVH) in de provincie Zeeland waren deze ontwikkelingen aanleiding tot het instellen van een onderzoek. Daarin zou ook aandacht moeten worden besteed aan de milieuproblematiek en de relatie met België.

In het onderzoek zijn als het ware twee lijnen te onderscheiden. De ene onderzoekslijn is gericht op de inventarisatie van de migratie. De andere is gericht op mogelijke oorzaken en gevolgen van migratiestromen.

Na een globale migratie-analyse per gemeente en gesprekken met sleutelpersonen, is een selectie van een achttal kernen gemaakt, waaronder Sas van Gent, waar het verdere onderzoek op is toegespitst. Voor de acht kernen zijn gegevens verzameld en is een telefonische enquête gehouden onder 400 migranten (\pm 100 vestigers en \pm 300 vertrekkers).

4.2.2 Conclusies

De bevolkingsontwikkeling enerzijds en de toename van de woningvoorraad anderzijds heeft geleid tot een ruime woningmarkt. Een en ander betekent dat een ongewijzigd nieuwbouwbeleid zal leiden tot een forse toename van de leegstand.

Het algemene beeld van de migratie in Zeeuwsch-Vlaanderen van de onderzochte groep bestaat voor ongeveer 2/3 uit vertrek dat eindigt binnen Zeeuwsch-Vlaanderen. Ongeveer 1/3 verlaat Zeeuwsch-Vlaanderen. Voor heel Zeeuwsch-Vlaanderen was dit 60% respectievelijk 40%.

Migranten hebben binnen de onderzochte kernen in bijna driekwart van de gevallen een leeftijd tussen de 20 en 39 jaar. Voor 2/3 deel van de gevallen betreft het alleenstaanden; 18% is 40-64 jaar en 4% 15-19 jaar. Het aandeel 2-persoonhuishoudens in de vertrekstroom is 13%. Hoe ouder de migranten des te vaker eindigt de migratie in Zeeuwsch-Vlaanderen. Bij de jongeren van 15-19 jaar ligt de verhouding, tussen binnen Zeeuwsch-Vlaanderen verhuizen of uit Zeeuwsch-Vlaanderen weggaan, echter op 33% tegen 67% en is daarmee precies omgekeerd aan het beeld van de oudere groepen.

Zeeuwsch-Vlaanderen wordt verlaten op de eerste plaats vanwege werk, op de tweede plaats vanwege persoonlijke omstandigheden, op de derde plaats vanwege studie en als vierde wordt de woning als motief genoemd. Dit laatste motief scoorde opmerkelijk hoog 12%. Over het algemeen betrekken de migranten die binnen Zeeuwsch-Vlaanderen verhuisden een betere woning.

Als gevolg van het dalende bevolkingsaantal zijn plaatselijke voorzieningen al snel niet rendabel meer. Naarmate het voorzieningenniveau meer onder druk komt te staan, wordt het belang van de goede bereikbaarheid van voorzieningen elders groter. Maar het openbaar vervoer wordt door verkleining van het draagvlak net zo bedreigd als de plaatselijke voorzieningen. Zowel deze voorzieningen als de bereikbaarheid van aanvullende voorzieningen elders zijn van grote invloed op de kwaliteit van de woonomgeving. In het rapport worden dan ook enkele suggesties gedaan om via plaatselijke of regionale fondsen busverbindingen in stand te houden of de frequentie op te voeren.

Een ander gevolg van het dalende bevolkingsaantal is de afname van de beschikbaarheid van arbeidskrachten. Op termijn moet er daarom rekening mee worden gehouden dat bij een eventuele groei in de werkgelegenheid in Zeeuwsch-Vlaanderen, het moeilijk zal worden uit lokale arbeidsbronnen werknemers te putten. Dit kan enerzijds leiden tot stagnatie van de economische ontwikkeling van Zeeuwsch-Vlaanderen, anderzijds zal het een instroom van arbeidskrachten van elders veroorzaken, hetzij voor vestiging hetzij door pendel.

4.2.3. Aanbevelingen

Om vertrek uit Zeeuwsch-Vlaanderen te beïnvloeden zijn 3 groepen maatregelen denkbaar.

- Maatregelen op het gebied van de werkgelegenheid toegespitst op de beroepsbevolking en op de regionale behoefte (rekening houdend met opleidingsniveau en herintredende vrouwen).

- Maatregelen op het gebied van de woning, de woonomgeving en gemeenschapsvoorzieningen.
- Maatregelen op het gebied van de bereikbaarheid van onderwijsvoorzieningen na het voortgezet onderwijs. Naast vestiging van een dependance van een Hogeschool kan in het kader van de Europese eenwording ook worden gedacht aan een Nederlandse richting aan Belgische onderwijsinstellingen.

4.3 Volkshuisvesting in cijfers voor Zeeland 1990 [8]

De serie 'Volkshuisvesting in cijfers voor Zeeland' is door de Directie van de Volkshuisvesting in de provincie Zeeland voor het eerst uitgebracht in 1988. Voorheen stonden cijfers als deze verzameld in het jaarverslag van de Directie. Inmiddels wordt geen extern jaarverslag meer uitgebracht. De uitgave voorziet in de daardoor ontstane lacune.

Naast gegevens over de volkshuisvesting zijn ook cijfers opgenomen over demografische ontwikkelingen en de stads- en dorpsvernieuwing, verder zijn cijfers overgenomen uit het 'Kwalitatief Woningonderzoek Zeeland'.



4.4 Woningmarkt- en verhuurbaarheidsonderzoek Sas van Gent [9]

4.4.1 Probleemstelling

In november 1989 is door het bestuur van de woningbouwvereniging 'Sas van Gent - Vooruit' en de gemeente Sas van Gent besloten opdracht te geven aan de N.W.R. voor het uitvoeren van een onderzoek. Het onderzoek moest zowel inzicht verschaffen in de situatie op de woningmarkt van Sas van Gent, als in de verhuurbaarheid van de complexen 13 en 14 gelegen in de wijk Sint-Albert (complex 13: Beneluxlaan 34 - 68, 102 - 140, 135 - 145 en 155 - 169, 't Hoge Sas, 't Lage Sas en de Paus Joannesstraat; complex 14: Tiendstraat 1 - 11, St. Albertstraat 1 - 12, Heerlijkheidstraat 1 - 12, Statenstraat 40 - 62 en Europalaan 15 - 61). De woningbouwvereniging is de eigenaar van de twee genoemde complexen.

De gemeente Sas van Gent heeft te maken met een teruglopend bevolkingsaantal, met name in de kern Sas van Gent. Ook in andere gemeenten in Zeeuwsch-Vlaanderen is er sprake van een door migratie teruglopend bevolkingsaantal. Deze migratie is selectief van aard. Voornamelijk jonge alleenstaanden of jonge gezinnen vertrekken. Hierdoor treedt een vergrijzing op van de bevolking. In 1989 heeft de gemeente Sas van Gent het jaar afgesloten met een geringe bevolkingsgroei. Het is niet te zeggen of er sprake is van een trendbreuk of van een eenmalig verschijnsel.

De prognoses voor de bevolkingsontwikkeling in de gemeente Sas van Gent zijn overwegend somber. De bevolking zal in deze gemeente de komende jaren blijven afnemen. Door de gezinsverdunding die in Zeeland nog moet doorzetten, zal de bevolkingsdaling niet direct leiden tot een grote afname van het aantal huishoudens. Hierdoor zou de leegstand die nu al zeer hoog is in Sas van Gent (8% per 01-01-1989) slechts in geringe mate toenemen. De leegstand kan eveneens toenemen wanneer de bewoners van de gemeente Sas van Gent een grote mate van ontevredenheid vertonen met hun woning of woonomgeving en hierdoor de bereidheid vertonen uit de gemeente te vertrekken.

Als onderdeel van het onderzoek is in december 1989 een enquête, huis-aan-huis in de gemeente Sas van Gent, verspreid. In de enquête is gevraagd naar de tevredenheid over de woning, de woonomgeving en de buurtbewoners.

4.4.2 Conclusies

Uit de enquête is naar voren gekomen dat de bewoners van de gemeente Sas van Gent redelijk tevreden zijn met hun woning en de buurtbewoners. Bewoners van koopwoningen waarderen hun woning hoger dan bewoners van huurwoningen. Huurders vinden dat met name de warmte- en geluidsisolatie in hun woningen tekort schiet. De bewoners zijn minder tevreden over de woonomgeving. Dit is vooral te wijten aan de slechte bereikbaarheid per openbaar vervoer. Daarnaast zijn de bewoners, afhankelijk van de woonkern, ontevreden over de verkeersveiligheid in de buurt, de afstand tot de winkelvoorzieningen en de recreatiemogelijkheden in de omgeving. In de wijk Sint-Albert is men het minst tevreden, zowel wat betreft de woning de woonomgeving als de buurtbewoners.

De relatief geringe waardering voor de woonomgeving komt terug in de motieven die worden genoemd om te gaan verhuizen. Door de huishoudens die willen verhuizen worden, naast persoonlijke redenen en het verhuizen vanwege een werklocatie gelegen buiten de gemeente, het voorzieningenniveau en de milieuhinder (geluids- en stankoverlast) als belangrijkste verhuismotieven genoemd. Een groot deel van de vertrekkende huishoudens kiest voor een aantrekkelijker woonlocatie in één van de overige gemeenten van Zeeuwsch-Vlaanderen. De huishoudens die binnen de gemeentegrenzen een nieuwe woning zoeken, de zogeheten doorstromers, willen voor een groot deel in de huidige woonkern blijven, met uitzondering van de wijk Sint-Albert. Uit het relatief hoge vertrekpercentage onder de potentiële vertrekkers en de geringe waardering van de woonomgeving mag niet worden afgeleid dat de verhuigeneidheid onder de zelfstandig wonenden in Sas van Gent hoog is.

Uit het onderzoek blijkt dat de vraag naar woningen van de doorstromers zich vooral richt op de koopsector. Binnen de koopsector kiest meer dan de helft van de respondenten voor een (semi-) vrijstaande woning in de prijsklasse f 140.000,- tot f 180.000,-. Niet geheel in overeenstemming hiermee is de geringe belangstelling voor een nieuwe gesubsidieerde koopwoning die in deze prijscategorie valt.

Zowel binnen de vraag naar huurwoningen als koopwoningen wensen de doorstromers in het algemeen minder goedkope en ruimere woningen. Ondanks de vraag vanuit de starters en vestigers naar goedkope eengezinswoningen tekent zich in de prijsklasse tot f 450,- per maand een overschot af. De leegstaande woningen zijn dan ook voornamelijk van dit type (totaal circa 300 woningen).

Het beeld dat uit de enquête naar voren komt van de complexen 13 en 14 is overwegend negatief. Ongeveer 39% van de bewoners wil verhuizen tegen 29% in de gehele gemeente. Naast de al genoemde verhuismotieven, spelen hier ook de slechte onderhoudstoestand van de woningen, onvoldoende voorzieningen in de wijk en overlast van de industrie mee.

Om de verhuurbaarheid van de woningen in complex 13 en 14 te vergroten, zouden de woningen verbeterd kunnen worden. Het resulterend huurniveau heeft dan niet tot gevolg dat de woningen in een categorie terecht komen waarin grote overschotten bestaan. Problematisch blijven echter het lage voorzieningenniveau en de milieuoverlast in de wijk Sint-Albert. De leegstand zal daarom wel verminderen, maar niet volledig verdwijnen. Bovendien is het onzeker of de gemeente Sas van Gent de bevolking in de toekomst zal kunnen blijven vasthouden. Wanneer de migratie uit Sas van Gent toeneemt zal hierdoor onmiddellijk de leegstand in de huursector gaan stijgen. De koopsector heeft minder met leegstand te maken omdat woningzoekenden sneller reageren op marktsituaties.

Voor de complexen 13 en 14 zijn met behulp van het PC software-pakket 'Beslissingsmodel renovatie, onderhoud of nieuwbouw' (BRON) verschillende ingreepniveaus op hun financiële gevolgen doorgerekend. Door de leegstand blijft de exploitatie van de woningen een negatief resultaat behouden. Voor de onverbeterde woningen van complex 13 is het slopen van woningen hierdoor een beter alternatief. Voor de woningen van complex 14 kan het renoveren een gunstiger resultaat opleveren mits gelijktijdig de woonomgeving wordt aangepakt. Op termijn kan, wanneer de leegstand niet vermindert door het slopen

van de onverbeterde woningen van complex 13, ook voor een deel van de woningen in complex 14 sloop een goed alternatief zijn. Het overschot van woningen in de gemeente Sas van Gent is dermate groot dat de sloop van een groot aantal woningen geen problemen oplevert.

4.4.3. Aanbevelingen

De problematiek in de gemeente Sas van Gent wordt veroorzaakt door het dalende bevolkingsaantal. Dit leidt tot grote leegstand in de huursector. Uit het onderzoek komt naar voren dat de migratie niet wordt veroorzaakt door het slechte woningbestand in de gemeente Sas van Gent, maar door de matige tot slechte voorzieningen en de milieuoverlast. De woonomgeving wordt slecht gewaardeerd in verschillende kernen van Sas van Gent. Maatregelen zullen dan ook in eerste instantie gericht moeten zijn op het verbeteren en aantrekkelijker maken van de woonomgeving.

- Het teruglopende bevolkingsaantal kan worden aangepakt door het terugdringen van het vertrek van vooral starters en jonge huishoudens. Sas van Gent zal pogingen moeten ondernemen 'schone' werkgelegenheid aan te trekken, om een verruiming van de arbeidsmarkt te creëren. Hierdoor kunnen de belangrijkste verhuismotieven, werkgelegenheid en milieuoverlast, worden weggenomen. Tevens zal de woonomgeving moeten worden aangepast.
- Het teruglopende bevolkingsaantal kan ook worden aangepakt door de vestiging van nieuwe inwoners te bevorderen. Het belangrijkste punt hierbij is de verbetering van de woonomgeving. Rekening moet worden gehouden met de wensen van de vestigers bij het bouwen of verbouwen van woningen. De vestigers bestaan voornamelijk uit de categorie 25 tot 34 jarigen. Men vestigt zich hoofdzakelijk in de kern Sas van Gent en in Philippine, waarbij de huurwoningen tot f 550,- en koopwoningen tot f 140.000,- favoriet zijn. Onder de vestigers is de verhuisgeneigdheid groot. Het aantrekken van meer vestigers in Sas van Gent zal, wanneer dit lukt, toch tot gevolg hebben dat er veel inspanning moet worden verricht om deze bewoners daadwerkelijk vast te houden in de gemeente.
- Sas van Gent is niet de enige gemeente in Zeeuwsch-Vlaanderen die met een teruglopend bevolkingsaantal kampt. Vanwege de grote concurrentie tussen de gemeenten, is het belangrijk dat het imago van Zeeuwsch-Vlaanderen als geheel wordt verbeterd. De aandacht zal moeten zijn gericht op de samenwerkingsmogelijkheden. Het is wenselijk dat gemeenten, woningcorporaties en particuliere opdrachtgevers aan een dergelijk overleg deelnemen. De provincie kan hierin een stimulerende rol spelen.
- Wat betreft de woningvoorraad valt het bouwen van woningen alleen, in beperkte mate, in de koopsector aan te raden. De vraag naar koopwoningen richt zich met name op de bestaande bouw. Daarnaast is er vraag naar luxere eengezinswoningen. Het is niet aan te bevelen premie-A-koopwoningen aan

de voorraad toe te voegen. In de huursector is het niet gewenst nieuwe woningen aan de voorraad toe te voegen.

- Ter vervanging van leegstaande woningtypen is het mogelijk ouderenhuisvesting op centrumlocaties te bouwen. De verkoop van leegstaande huurwoningen is, wanneer de woonomgeving in de wijk Sint-Albert niet wordt verbeterd, gezien de ervaringen in het verleden geen serieus te overwegen alternatief.
- Goedkope eengezinshuurwoningen zouden, meer dan in het verleden het geval was, kunnen worden toegewezen aan starters en jonge huishoudens. Dit geldt zowel voor inwoners uit de gemeente Sas van Gent als voor vestigers. Door het registratiesysteem voor woningzoekenden te verbeteren kan adequater worden gereageerd. De inschrijvingsprocedure kan efficiënter verlopen. Bovendien moeten richtlijnen voor de woonruimteverdeling worden opgesteld. Daarnaast valt het werven van woningzoekenden in België te overwegen.
- Voor de complexen 13 en 14 valt het slopen van een deel van de woningen aan te raden. In eerste instantie komen de onverbeterde woningen van complex 13 daarvoor in aanmerking. Bij de keuze van de te slopen blokken dient te worden gelet op de stedenbouwkundige structuur van de wijk. Op termijn zouden de leeggekomen stukken gedeeltelijk kunnen worden opgevuld met koopwoningen. Het plegen van groot onderhoud of het zonder meer in stand houden van de woningen van de complexen 13 en 14 zal steeds een fors negatieve exploitatie opleveren.
- Het is van groot belang de woonomgeving en het imago van de wijk Sint-Albert te verbeteren. De gemeente zal hierin een essentiële rol moeten spelen. Het valt aan te raden een projectgroep op te zetten waarin onder andere de gemeentelijke diensten, politie, verhuurders, opbouwwerk en bewoners (bewonersbelangenvereniging) participeren. Deze projectgroep kan concrete aanbevelingen doen en aanwijzingen geven op welke wijze het leefklimaat in de wijk Sint-Albert kan worden verbeterd. Alleen wanneer het aanzien van de wijk en van de gemeente Sas van Gent omhoog gaat bestaat de mogelijkheid vestigers te werven op de Zeeuwsch-Vlaamse of Belgische woningmarkt.

4.5 Imago-onderzoek Sas van Gent [10]

4.5.1 Probleemstelling

In het voorjaar van 1990 is in opdracht van het Directoraat-Generaal van de Volkshuisvesting te Zoetermeer een imago-onderzoek voor de gemeente Sas van Gent uitgevoerd. Het onderzoek moet aangeven welke maatregelen denkbaar zijn om de gemeente Sas van Gent als vestigingsplaats voor nieuwe inwoners aantrekkelijker te doen worden.

Het imago-onderzoek bestond uit een telefonische enquête onder de huishoudens die in 1989 de gemeente Sas van Gent hebben verlaten. Centraal in het onderzoek stonden de vertrekredenen van de bewoners. Daarnaast zijn er gesprekken gevoerd met sleutelpersonen werkzaam bij een tiental instanties, organisaties en bedrijven.

4.5.2 Conclusies enquête

Anders dan werd aangenomen is het woonklimaat c.q. het imago van Sas van Gent niet van doorslaggevend belang bij het besluit om de gemeente te verlaten. De afwezigheid van geschikt werk en opleidingsfaciliteiten bevordert in veel sterkere mate het vertrek uit Sas van Gent (42% van de ondervraagden vertrok vanwege werk of studie). Daarnaast liggen vaak persoonlijke omstandigheden ten grondslag aan de verhuisbeslissing (38% van de vertrekkers). Dit is een onvoorspelbare verhuisfactor waar de gemeente nauwelijks invloed op kan uitoefenen.

Slechts 13% van de vertrekkers noemt als doorslaggevende vertrekreden een aspect van het woonklimaat in Sas van Gent. Er bestaat hierin overigens wel verschil tussen de kernen. In de wijk Sint-Albert is voor 25% van de vertrekkers het woonklimaat het belangrijkste vertrekmotief. Voor de potentiële vertrekkers uit het woningmarktonderzoek geeft de woonomgeving naast werk of studie meer aanleiding tot vertrek dan bij de daadwerkelijk verhuisden. De doorstromers noemen woonklimaat en persoonlijke omstandigheden eerder als belangrijkste vertrekreden dan de starters. Werk en studie scoren daarentegen bij de starters hoger dan bij de doorstromers. Daarnaast noemen vooral personen die niet geboren en getogen zijn in Sas van Gent woonklimaatfactoren als dominante vertrekreden. Bijna twee derde van de vertrekkers verlaat Sas van Gent, maar blijft de regio trouw.

Hoewel de vertrokken huishoudens niet laaiend enthousiast⁸ zijn over het wonen in Sas van Gent, worden geen uitgesproken minpunten aangewezen, met uitzondering van stankoverlast in Sas van Gent en Westdorpe. In het algemeen is men negatief over het openbaar vervoer en de uitgaansmogelijkheden. Positief is men over de bereikbaarheid per auto en de veiligheid 's avonds en 's nachts op straat. 55-plussers zijn ontevredener over de voorzieningen en bereikbaarheid.

⁸ [10]

De vertrokken huishoudens waarderen de woonomgeving niet lager dan de totale bevolking. Dit gelijklopende oordeel over de woonomgeving verklaart waarom het woonklimaat niet de belangrijkste vertrekreden is. Je kunt ook concluderen dat Sas van Gent een aantal positieve kanten kent, waardoor er nog zoveel mensen blijven wonen ondanks de slechte woonomgeving.

Onderscheid in waardering tussen de verschillende kernen bestaat er slechts in geringe mate. In de wijk Sint-Albert is men relatief ontevreden met het uiterlijk van de wijk en het onderhoud van het groen. Uit het woningmarkt-onderzoek kwam al naar voren dat de bewoners van Sint-Albert vinden, dat er te weinig groen aanwezig is. Gekeken naar de aantrekkelijke kanten van het wonen in Sas van Gent, blijkt dat maar liefst 72% het landelijke, rustige en gezellige karakter van Sas van Gent waardeert. Andere pluspunten worden niet vermeld.

In totaal wil 35% van de vertrekkers wel weer terug naar de gemeente Sas van Gent. Vanwege het aantrekkelijke woonklimaat scoort in dit opzicht Philippe hoog. De helft van de vertrekkers uit Philippe wil terug. De aanwezigheid van werk en een geschikte woning worden als voorwaarden genoemd voor een eventuele terugkeer.

4.5.3 Samenvatting gesprekken met sleutelpersonen

Sas van Gent is een industriestad met van oudsher een sterke verwevenheid van het wonen met het werken. Hoewel dit voorheen in veel geringere mate negatief gewaardeerd werd en bevorderend was voor de groei van de gemeente, wordt die verwevenheid op het moment minder gewenst en werkt zij volgens sommigen belemmerend op de groeimogelijkheden. De overlast die de industriële activiteiten veroorzaken is met de sluiting van twee fabrieken van de Suiker Unie beduidend afgenomen. Ondanks de gewijzigde werkelijkheid is het negatieve beeld van een gemeente met milieu-belastende industrie bij de buitenstaander sindsdien niet veranderd.

Het negatieve imago van de wijk Sint-Albert speelt binnen de regio Zeeuwsch-Vlaanderen een belangrijke rol. Het imago van een minder leefbare en verpauperde woonwijk berust in beperkte mate op werkelijke feiten. De regionale pers en de Zeeuwsch-Vlaamse bevolking bestendigen echter het beeld. Ten tijde van de bouw van de wijk Sint-Albert bestond er een optimistische verwachting ten aanzien van de groei van de bevolking en de werkgelegenheid. Achteraf wordt geconstateerd dat teveel is vooruitgelopen op de groei en dat er in de wijk Sint-Albert teveel huurwoningen zijn gebouwd.

De waardering voor Sas van Gent als woongemeente kan niet losgekoppeld worden van de ligging van de gemeente in Zeeuwsch-Vlaanderen. Sas van Gent ondervindt als potentiële vestigingsplaats hinder en sterke concurrentie van de vele voorhanden zijnde en goed bereikbare woonalternatieven in aantrekkelijke en nabijgelegen woongemeenten. Op het moment stagneert de verkoop van koopwoningen in de nieuwbouw, met name in de premie-A-sfeer, binnen geheel Zeeuwsch-Vlaanderen. Dit beeld komt overeen met het landelijke beeld. De geïnterviewde projectontwikkelaars bouwen, vanwege het negatieve imago en de alternatieven in de regio, in de kern Sas Van Gent niet voor eigen risico. (het is niet bekend wie het risico dan wel draagt, red.) Een bijkomend effect van de afgenomen vraag naar koopwoningen kan het toenemen van de vraag naar woningen in de huursector worden. Echter, op dit moment is de woningmarkt te ruim.

De mogelijkheden voor de verhuur van sociale huurwoningen in Sas van Gent aan Vlamingen zijn ondanks het forse aantal pendelende Belgen beperkt. De huishoudens in Belgisch-Vlaanderen zijn sterk plaats gebonden en daarom niet snel geneigd de grens over te steken om woonruimte te zoeken. Daarnaast hebben zij een grote voorkeur voor eigen woningbezit. Vanuit werkgeverskringen wordt een gerichte wervingcampagne onder Nederlandse bedrijven waar Belgen werkzaam zijn weinig effectief gevonden.

De organisaties die actief zijn op het terrein van industrie en bedrijvigheid wensen duidelijkheid ten aanzien van de toekomstige locatie van het wonen en werken in de kanaalzone. De keuzen die worden gemaakt bij het provinciale project 'gebiedsgerichte benadering' moeten die duidelijkheid scheppen. Enkele ondervraagden uit hun twijfels over de uitkomsten van de gebiedsgerichte benadering. De prioriteiten van de gemeenten liggen niet bij de kanaalzone in haar geheel en zij zullen de mogelijkheid om door te bouwen binnen de gemeentegrenzen niet laten blokkeren. Daarnaast hebben de uitkomsten geen wettelijke aanwijzingsbevoegdheid. Men vraagt zich tevens af in hoeverre de provinciale en landelijke politiek in haar besluitvorming de aanbevelingen overneemt. Momenteel is het politiek opportuun om te spreken van consolidatiekernen of zelfs van gereguleerde krimp. Het huidige provinciale beleid dat gericht is op concentratie van de woningbouw in de grotere kernen, dicht bij de voorzieningen, biedt op de lange termijn weinig mogelijkheden voor Sas van Gent. De mogelijke groei van Sas van Gent zal verder belemmerd gaan worden door een milieuzonering.

De geïnterviewden zijn het allen eens over het belang van een imago-verbetering voor het verbeteren van de positie van Sas van Gent op de Zeeuwsch-Vlaamse woningmarkt. Zij constateren eveneens dat dit niet eenvoudig zo niet onmogelijk is indien niet aan een aantal voorwaarden voldaan wordt. Het voorkomen van elke bevestiging van één van de bestaande vooroordelen is zo een voorwaarde. De medewerking van de pers is hierbij onontbeerlijk. De ondervraagden zijn doordrongen van het feit dat het kenmerk van Sas van Gent, de verwevenheid van wonen en werken en het imago van industriestadje, niet veranderbaar is en veranderbaar hoeft te zijn.

De geïnterviewden zien het handhaven en mogelijk uitbreiden van de werkgelegenheid in de gemeente Sas van Gent als stimulans en voorwaarde voor de verbetering van de positie van de kern Sas van Gent. Gepleit wordt voor het meer profileren en promoten van de gemeente op basis van een professionele aanpak. De gemeentelijke acquisitie-activiteiten moeten worden uitgebreid. Een aantal geïnterviewden is pessimistisch over de economische vooruitzichten en kansen. Men constateert dat de conjuncturele verbeteringen aan Sas van Gent voorbij gaan en voorziet problemen als gevolg van de strengere milieunormering.

4.5.4. Aanbevelingen

De gemeente Sas van Gent staan verschillende wegen open om de aanwezige potenties zodanig aan te spreken dat aan de bedreigingen waarmee de kern Sas van Gent wordt geconfronteerd, het hoofd wordt geboden.

- Aantrekkelijk maken van Sas van Gent waarbij de nadruk ligt op de wijk Sint-Albert.
- Verbeteren van het imago bij niet Sassenaren waarin een goede samenwerking met de lokale en regionale pers een vereiste is.
- De detailhandel moet, ondersteund door de gemeente, zich meer op de Belgen richten en het (koop)toerisme bevorderen. Dit kan zij doen door het organiseren van activiteiten op zondag, tegelijkertijd openstellen van winkels, uitbreiden van toeristische attracties en het verbeteren van de bereikbaarheid van het centrum.
- Aantrekken van werkgelegenheid met een voorkeur voor schone industrie en werkgelegenheid die aansluit op het aanwezige arbeidspotentieel, zoals bedrijvigheid in de dienstverlenende en de toeleverende sector.

Het verdient aanbeveling dat de gemeente Sas van Gent een nadere uitwerking van de vier hierboven genoemde aanbevelingen neerlegt in een geïntegreerd actieplan. De hieronder te noemen maatregelen kunnen als leidraad dienen bij het opstellen van concrete activiteiten. Dit betekent natuurlijk niet dat de weg die genomen moet worden, om de hier genoemde aanbevelingen uit te voeren, geplaveid is en zonder hindernissen.

Voor het welslagen van de mogelijk te ondernemen activiteiten is het noodzakelijk dat alle wegen in samenhang worden bewandeld. Een meer-sporen-beleid wat hieruit voortvloeit moet gedragen worden door een goede organisatie van de activiteiten. Het belang van samenwerking tussen de belanghebbenden is een vereiste om onder andere te voorkomen dat ondernomen acties elkaar gaan ontcrachten. Het project 'gebiedsgerichte benadering' biedt een goede aanzet tot een dergelijke samenwerking op intergemeentelijk niveau. Een actieve participatie van gemeente-zijde, meer dan tot nu toe het geval is, moet zeker nagestreefd worden aangezien de resultaten van het project een belangrijke rol gaan spelen bij het vast stellen van een nieuw streekplan voor Zeeuwsch-Vlaanderen.



4.6 Beleidsnotitie aanpak sanering wijk St. Albert [11]

4.6.1 Probleemstelling

Het is een algemeen bekend gegeven, dat de bevolking in de regio Zeeuwsch-Vlaanderen een dalende tendens vertoont. Zonder volledig te willen zijn typeert de gemeente de volgende oorzaken als de belangrijkste:

- het ontbreken van voldoende scholingsmogelijkheden, waarbij met name gedacht moet worden aan hoger onderwijs;
- de werkgelegenheidssituatie;
- de geïsoleerde ligging ten opzicht van overig Nederland.

In Sas van Gent heeft de daling van de bevolkingsaantallen zich de laatste 6 à 7 jaar duidelijk gemanifesteerd. De bevolkingsafname heeft zich in het bijzonder gemanifesteerd in de wijk Sint-Albert. De gemeente stelt dat de problematiek in deze wijk symptomatisch is voor de gehele gemeente en zelfs voor de regio Zeeuwsch-Vlaanderen. De grote structurele leegstand in de wijk Sint-Albert wordt gezien als een van de meest duidelijke vorm waarin de problematiek tot uitdrukking komt. Het probleem bestaat uit een teruglopend inwonersaantal veroorzaakt door een vertrek-overschot uit Zeeuwsch-Vlaanderen. Deze situatie vereist wellicht een regionale aanpak, zoals in de beleidsnota wordt gesuggereerd. De leegstand concentreert zich voor het overgrote deel in het huurwoningenbestand in de wijk Sint-Albert, waardoor met name de plaatselijke woningbouwvereniging 'Sas van Gent - Vooruit' rechtstreeks in haar belang wordt getroffen.

De gemeente ziet de volgende oorzaken als primair voor de leegstandsproblematiek:

- terugloop van de bevolking;
- doorstroming naar de koopsector;
- verzadiging van de markt;
- onvoldoende aansluiting van de vraag op het aanbod;
- het minder geschikt zijn van een deel van de woningvoorraad op bepaalde punten;
- het ontbreken van centrumvoorzieningen;
- bedrijfssluitingen;
- milieubelasting.

De gemeente stelt dat de gevolgen van deze ontwikkelingen, indien er niet tijdig maatregelen worden getroffen, een onomkeerbare negatieve invloed kunnen hebben op het woon- en leefklimaat binnen de kern Sas van Gent en in het bijzonder in de wijk Sint-Albert. Een gerichte aanpak is volgens de gemeente derhalve dringend noodzakelijk. In de voorgaande jaren heeft de gemeente de bestrijding van deze problematiek niet als een alledaagse routinematige kwestie gezien. Aanvankelijk had de gemeente haar hoop gevestigd op een zelfregulerend herstel, maar het uitblijven van enig herstel heeft de ogen van de gemeente geopend en is zij voor het eerst gaan denken aan structurele

maatregelen. De gemeente vestigde in eerste instantie haar aandacht op het verfraaien van de wijk Sint-Albert. Dit heeft echter niet tot de gewenste resultaten geleid ten aanzien van de leegstandsbestrijding. In de loop van 1988 is bij de gemeente het besef gegroeid dat verdergaande maatregelen nodig zijn om op het goede spoor terug te kunnen keren. De gemeente beschrijft dit als een bewustwordingsproces dat bij alle betrokkenen moet groeien en dat veel tijd zal vergen.

De structurele leegstandsproblematiek van de huurwoningen in de wijk Sint-Albert heeft echter een zodanige negatieve invloed gehad op de financiële positie van de woningbouwvereniging 'Sas van Gent - Vooruit' gehad, dat er in samenwerking met de gemeente een saneringsplan moest worden voorgelegd aan het Fonds voor de Volkshuisvesting. De gemeente stelt tevens dat de verhuurbaarheid van het woningbezit van de woningbouwvereniging geoptimaliseerd dient te worden. De gemeente is van mening dat de leegstand een belangrijke weerslag heeft op de belevingswaarde van de wijk Sint-Albert en daarmee stigmatiserend doorwerkt op het imago van de wijk in het bijzonder en de gemeente Sas van Gent in bredere zin.

4.6.2 Aanbevelingen

- De gemeente vindt het gewenst om planologisch sturend op te treden ten aanzien van vrijgekomen bedrijfsterreinen ten zuiden en ten noorden van de kern van Sas van Gent. De gemeente gaat hierbij uit van resultaten van eerder uitgevoerde onderzoeken waarbij milieuhinder een negatieve invloed heeft op het woon- en leefklimaat. Voor de gemeente dient de nadruk in eerste instantie gericht te worden op de vestiging van milieuvriendelijke bedrijven.
- De gemeente en de bewonersbelangenvereniging hebben een ander standpunt aangaande de hoofdoorzaak van de structurele leegstand in de wijk Sint-Albert. De gemeente ziet de matige tot slechte voorzieningen en de milieuoverlast als belangrijkste oorzaak terwijl de bewonersbelangenvereniging de sociale problematiek als belangrijkste oorzaak. De gemeente wil extra aandacht schenken aan deze discrepantie.
- De gemeente wil uitgaande van een woningoverschot een selectief sloopbeleid voeren in complex 14 (71 woningen aan de Europalaan), waarbij 16 woningen gesloopt dienen te worden. De woningen zijn eigendom van woningbouwvereniging 'Sas van gent - Vooruit'. Verder wil de gemeente de ABREKA-woningen aan de Beneluxstraat 11-25 en 39-57, welke eigendom zijn van de ABN en in beheer bij het makelaarskantoor Kindt & Biesbroeck, verwerven en slopen.
- Aansluitend aan de sloop dienen de vrijgekomen terreinen te worden heringericht, waarbij de gemeente rekening wil houden met de mogelijkheden voor recreatief gebruik.

- De gemeente wil, uitgaande van de gesignaleerde tekortkomingen aan het huurwoningbezit in de wijk Sint-Albert, ingrijpend renoveren. Uitgaande van eerder uitgevoerde renovaties zal de nadruk nog meer moeten komen te liggen op comfortverbetering. Voor de gemeente verdient het de aanbeveling om een verbeteringsprogramma op te stellen, met daarin een programma van eisen, dat indien mogelijk tot stand moet worden gebracht in overleg met de bewoners. De gemeente vindt het tevens noodzakelijk dat de benodigde verbeteringen daadwerkelijk worden aangebracht. Bij de uitvoer zal moeten worden gekeken of er geen grotere variatie kan worden aangebracht ten aanzien van de keuze van het gevelmateriaal.
- De gemeente laat het Proverko-plan (Beleidsnotitie, 1991 p. 16) buiten beschouwing bij haar aanbevelingen.
- De gemeente wil tot slot extra aandacht besteden aan de verkeerssituatie in de wijk. De gemeente wil een onderzoek instellen naar de mogelijkheid van een '30 km-zone' voor de gehele wijk Sint-Albert.

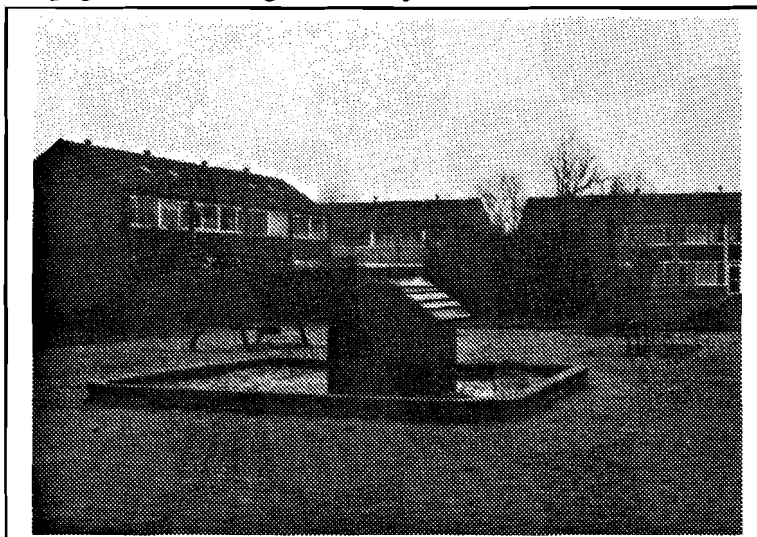
4.7 Interviews sleutelpersonen [E1],[E2],[E3],[E5] en [E6]

4.7.1 Waarnemingselementen

In paragraaf 2.2 is de definitie voor het waarnemingselement gegeven. Voor het afnemen van interviews zijn zes personen geselecteerd welke voldoen aan de definitie van het waarnemingselement. De lijst van geïnterviewde personen is weergegeven op bijlage 5.

De betrokkenen zijn op 2 en 3 mei 1991 geïnterviewd, aansluitend aan de bespreking met de bewonersbelangenvereniging van woensdag 1 mei 1991. De heer Luime moest echter vanwege ziekte zijn afspraak afzeggen.

Nadrukkelijk dient te worden vermeld dat bij het interview alleen medewerkers van het onderzoeksteam aanwezig zijn geweest. De interviews zijn op band opgenomen om de verwerking van de gegevens te vergemakkelijken.



HOOFDSTUK 5

KNELPUNTEN / PROBLEEMAANDUIDING

INHOUDSOPGAVE HOOFDSTUK 5

	bladzijde
5. KNELPUNTEN / PROBLEEMAANDUIDING	34
5.1 Samenvatting	34
5.2 Arbeidsaspecten	34
5.2.1 Onevenwichtige opbouw werkgelegenheid	34
5.2.2 Wegtrekken industrie	35
5.2.3 Negatieve bevolkingsontwikkeling	35
5.3 Voorzieningenpakket	37
5.3.1 Ontbreken winkelvoorzieningen	37
5.3.2 Ontbreken overige commerciële dienstverlening	37
5.3.3 Beperkte onderwijsvoorzieningen	37
5.3.4 Ontbreken niet commerciële dienstverlening	37
5.3.5 Beperkte sociaal-medische voorzieningen	37
5.3.6 Beperkt verenigingsleven	37
5.3.7 Bescheiden sociaal-culturele voorzieningen	37
5.3.8 Slecht openbaar-vervoer	38
5.4 Fysieke omstandigheden	39
5.4.1 Leegstand huurwoningen	39
5.4.2 Groot verloop bewoners huurwoningen	41
5.4.3 Gebrekkig inzicht bouwtechnische kwaliteit huurwoningen	41
5.4.4 Slechte woonomgeving	41
5.4.5 Verkeersonveiligheid	42
5.4.6 Geluid / geur overlast plaatselijke Industrie	42
5.5 Sociale omgeving	44
5.5.1 Beperkt toewijzingsbeleid	44
5.5.2 Ontbreken buurtbeheer	44
5.5.3 Beperkt buurtwerk	44
5.5.4 Burenoverlast	45
5.5.5 Illegale vuilstort	45
5.5.6 Criminaliteit / vandalisme	45
5.5.7 Onvoldoende Politie toezicht	45
5.5.8 Stigmatisering	46
5.6 Bestuurlijk / organisatorische situatie	47
5.6.1 Ontbreken formele overlegstructuur gemeente / bewoners	47
5.6.2 Slecht uitvoeringsbeleid	47



Leegstand in de Beneluxstraat in de verpauperde wijk Sint Albert in Sas van Gent (foto Camile Schelstraete)

Aanzet tot aanpak verpaupering

Studenten onderzoeken leefmilieu in Sasse wijk

SAS VAN GENT – Studenten van de Technische Universiteit Eindhoven zijn bezig met een onderzoek naar de 'achteruitgang van het leefmilieu' in de wijk Sint Albert in Sas van Gent. Door de oorzaken van de verpaupering van het woongebied in kaart te brengen, willen de studenten van de faculteit bouwkunde oplossingen aandragen voor de wijk. Het onderzoek vindt plaats in samenwerking met de Wetenschapswinkel Zeeland en de Bewoners Belangen Vereniging (BBV) Sint Albert.

De inventarisatie van de leefproblematiek in de zo vaak verguisde wijk loopt min of meer parallel met de samenstelling van een nieuw ge-

meentelijk beleidsplan. Volgens BBV-secretaris D.S. Lie-Oostdijk heeft de gemeente laten doorschemeren bereid te zijn een aanzienlijke investering te doen om het imago van Sint Albert weer een eind op te krikken.

In haar informatie-brochure doet de BBV alvast een oproep aan de inwoners van de wijk zelf ook mee te werken aan een beter leefmilieu. „Wij zullen ons allemaal moeten gedragen als fatsoenlijke burgers, met een eigen verantwoordelijkheid voor de wijk.” Mede in dit verband worden illegale vuilstorters in het wijkblad gewaarschuwd dat het nu maar eens uit moet zijn met het 'moreel onverantwoorde' gedrag.

De Eindhovense onderzoekers bespreken de verpaupering van Sint Albert begin mei met vertegenwoordigers van het gemeentebestuur en andere betrokken instanties in Sas van Gent. Naar verwachting zal de eindrapportage van de studenten bouwkunde uiterlijk begin juni klaar zijn. De BBV-secretaris pleit er voor dat de aanbevelingen uit het onderzoek worden opgenomen in het beleidsplan voor de wijk.

„De gemeente heeft ons toegezegd dat we als één van de partijen inspraak hebben in het plan. We zullen het kritisch bekijken en van het nodige commentaar voorzien. Het kan geen kwaad meerdere inval-

hoeken te betrekken in de planontwikkeling. Waarom zou je op één spoor gaan zitten?“, aldus Lie.

In juni 1990 voltooiden studenten van de Agrarische Hogeschool in Velp een studie naar de verhoudingen tussen wonen en industrie in de kanaalstad. Centraal bij dit onderzoek stonden de groenvoorzieningen en de daaraan gekoppelde leefbaarheid van Sas van Gent. Conclusie uit het rapport was dat meer groen in en aan de rand van de stad noodzakelijk is voor een herstel van het evenwicht tussen wonen en industrie. Met deze aanbevelingen is tot dusver niets gedaan.

5. KNELPUNTEN / PROBLEEMAANDUIDING

5.1 Samenvatting

De knelpunten van de wijk Sint-Albert worden beschreven aan de hand van de 5 aspecten van leefbaarheid. Elk van de vijf aspecten zijn vervolgens beschreven aan de hand van de bij ieder aspect vastgelegde beoordelingspunten.

Bij de beschrijving van de knelpunten is, onder bronvermelding, gebruikt gemaakt van gegevens uit recente onderzoeken en uit gegevens die door het onderzoeksteam in het veld zijn verzameld. Het onderzoeksteam wil benadrukken dat zij geen waarde oordeel geeft over de inhoud van de recente onderzoeksgegevens. Zij onderschrijft de overgenomen conclusies en aanbevelingen dan ook niet, maar gebruikt de gegevens om de knelpunten zo volledig mogelijk te kunnen beschrijven.

5.2 Arbeidsaspecten

5.2.1 Onevenwichtige opbouw werkgelegenheid

De Kanaalzone kent een relatief gering werkeloosheidspercentage. Er wordt voldoende werkgelegenheid geboden. De werkgelegenheid wordt echter gekenmerkt door een onevenwichtige opbouw. Dit uit zich in voldoende werkgelegenheid in de chemische industrie en aanverwante bedrijfstakken en een ondervertegenwoordiging van bedrijven in de dienstverlenende sector. Het ontbreken van voldoende opleidingsmogelijkheden in de regio en de keuze-mogelijkheden binnen de huidige werkgelegenheid leidt tot het vertrek van een belangrijk deel van de Zeeuwschvlaamse schoolverlaters. Zij gaan elders studeren of proberen ergens anders werk te vinden. Het vasthouden van jongeren met een hoge opleiding is niet mogelijk. Alleen technisch geschoolden kunnen terug.

Op termijn moet er rekening mee worden gehouden dat bij een eventuele groei in de werkgelegenheid in Zeeuwsch-Vlaanderen, het moeilijk zal worden uit lokale arbeidsbronnen werknemers te putten. Dit kan enerzijds leiden tot stagnatie van de economische ontwikkeling van Zeeuwsch-Vlaanderen, anderzijds zal het een instroom van arbeidskrachten van elders veroorzaken, hetzij voor vestiging hetzij door pendel [10].

Een voorspelde afname van de bevolking van de gemeente Sas van Gent met 405 inwoners, in de periode 1989-1995, resulteert in een afname van maar 38 huishoudens. Bij deze afname van het aantal huishoudens speelt de gezinsverdunding, die in Zeeland nog moet doorzetten, een rol. Door de gezinsverdunding komen er relatief gezien meer huishoudens bij. Een afname van de bevolking met 405 geeft dus een lagere afname van de huishoudens dan in eerste instantie zou kunnen worden verwacht. In de periode 1995-2000 zal de gezinsverdunding van minder invloed zijn waardoor ten opzichte van de voorgaande vijfjaarsperiode een geringere afname in inwonersaantal tot een grotere afname van het aantal huishoudens leidt [9].

Ten tijde van de bouw van de wijk Sint-Albert bestond er een optimistische verwachting ten aanzien van bevolkingsaantallen, de werkgelegenheid en de aanwezigheid van voldoende opleidingsmogelijkheden. Achteraf kan worden geconcludeerd dat er teveel is uitgegaan van groei en dat er in de wijk Sint-Albert teveel huurwoningen zijn gebouwd.

5.2.2 Wegtrekken industrie

In Sas van Gent heeft de sluiting van de twee suikerfabrieken circa 250 arbeidsplaatsen verloren doen gaan. De bedrijfsterreinen van de voormalige suikerfabrieken vormen tezamen een groot oppervlak aan bedrijfsgronden. De locatie tussen Gent en Terneuzen in de nabijheid van de vele industriële activiteiten in een dynamische kanaalzone kan als gunstig worden beschouwd. Dit geldt met name voor bedrijven die de grote productie-bedrijven diensten aanbieden of producten toeleveren of verwerken. Voor bedrijven, die geen binding hebben met de overige bedrijvigheid in de kanaalzone, is een locatie in Zeeuwsch-Vlaanderen, gezien de afwezigheid van een doorgaande route zowel via de weg als via het spoor, minder gunstig.

De huidige Nederlandse milieuwetgeving kent veel beperkende regels ten aanzien van de vestiging van bedrijven. Dit geldt met name voor plaatsen waar wonen en werken elkaar ontmoeten. Vestigende bedrijven mogen de belasting van het milieu door de nog in functie zijnde industrieën in Sas van Gent niet verhogen. Dit betekent dat uitsluitend bedrijven, die in gelijke of geringere mate milieuhinder veroorzaken, zich kunnen vestigen. De in de toelevering of de dienstensector actieve bedrijven komen daarom voor vestiging het eerst in aanmerking. Anderzijds zullen bedrijven die relatief veel milieuhinder veroorzaken zich niet snel in de kern van Sas van Gent vestigen. Deze bedrijven reageren op de te verwachten veranderingen in de milieuwetgeving en zullen geen investeringen plegen nabij woon- of natuurgebieden.

De op het grondgebied van Sas van Gent gelegen en in ontwikkeling zijnde uitbreiding van het industriegebied bij Sluiskil, de Axelse vlakte, biedt voldoende vestigingsmogelijkheden waar minder stringente milieu-eisen gelden. De Axelse Vlakte biedt tevens ruimte voor bedrijven die bij de aan- of afvoer van grondstoffen en producten gebruik maken van zeeschepen. Op dit moment bieden de bedrijfsgronden geen prettig aanzicht en voldoen ze niet aan de normen en eisen die momenteel worden gesteld door bedrijven in de dienstverlenende sfeer of met een schone produktiewijze. Voordat de terreinen zijn ontdaan van de overblijfselen van de suikerproductie en zodanig aangekleed dat bedrijven zich goed kunnen presenteren en functioneren zullen er door de gemeente en/of provincie grote investeringen moeten worden gedaan.

5.2.3 Negatieve bevolkingsontwikkeling

In 1987 is voor Zeeland en de drie samenstellende woningmarktgebieden van de provincie Zeeland een woningmarktprofiel (WMP) opgesteld. Daarin wordt geconstateerd, dat ontwikkelingen die in Zeeland voorkomen, in sterke mate in Zeeuwsch-Vlaanderen zijn terug te vinden. In Zeeuwsch-Vlaanderen is sprake van een daling van de bevolking. In de

beide overige delen van Zeeland was dat niet het geval. Dat is niet zo verbazingwekkend want de natuurlijke aanwas was in Zeeuwsch-Vlaanderen laag (relatief hoge sterftcijfers en lage geboortecijfers, gelet op de vergrijsde bevolkingsopbouw waardoor het aantal vrouwen in de vruchtbare leeftijd relatief laag is). De migratie vertoonde een vertrekoverschot. Bij dat laatste is, naast de omvang, van belang dat dit niet meer beperkt is tot alleenstaanden maar sinds enkele jaren ook voor in gezinsverband migrerende.

Daarnaast werd vastgesteld dat in Zeeuwsch-Vlaanderen het aandeel van 0-14 jarigen het snelst is gedaald. Uitstroom van jongeren en instroom van ouderen zijn daar beide debet aan. Net als in de andere delen van de provincie is er sprake van een gestage veroudering van de bevolking, vooral buiten Terneuzen [7].

In Sas van Gent heeft de daling van de bevolkingsaantallen zich de laatste 6 à 7 jaar duidelijk gemanifesteerd. De bevolkingsafname heeft zich in het bijzonder gemanifesteerd en in de wijk Sint-Albert. De gemeente stelt dat de problematiek in deze wijk symptomatisch is voor de gehele gemeente en zelfs voor de regio Zeeuwsch-Vlaanderen. De grote structurele leegstand in de wijk Sint-Albert wordt gezien als een van de meest duidelijke vorm waarin de problematiek tot uitdrukking komt. Het probleem bestaat uit een teruglopend inwonersaantal veroorzaakt door een vertrek-overschot uit Zeeuwsch-Vlaanderen. De leegstand concentreert zich voor het overgrote deel in het huurwoningenbestand in de wijk Sint-Albert, waardoor met name de plaatselijke woningbouwvereniging 'Sas van Gent - Vooruit' rechtstreeks in haar belang wordt getroffen [11].



5.3 Voorzieningspakket

Het voorzieningenniveau van Sas van Gent is lokaal georiënteerd met uitzondering van de zondagsopening. De afstanden tot Terneuzen met haar regionaal verzorgende taak en Gent (België) zijn gering. De zogeheten draagvlakken van deze gemeenten zijn beïnvloedend groter dan het draagvlak van Sas van Gent. Dit geldt zowel voor onderwijs en sociaal-culturele voorzieningen als voor winkelvoorzieningen voor de niet-dagelijkse behoeften. De zuigkracht van de middenstand van Terneuzen wordt groter. Een achteruitgang in bevolkingsaantal en het sterk afgenomen kooptoeerisme zijn mede oorzaak voor een verminderd draagvlak [10].

5.3.1 Ontbreken winkelvoorzieningen

Er zijn in de wijk geen winkelvoorzieningen.

5.3.2 Ontbreken overige commerciële dienstverlening

Er is in de buurt geen café of restaurant en er is ook geen theater of bioscoop.

5.3.3 Beperkte onderwijsvoorzieningen

Er is in de wijk één basisschool, waar kinderen in de leeftijdsklasse van 4 - 12 het basisonderwijs kunnen volgen.

5.3.4 Ontbreken niet commerciële dienstverlening

Er is in de wijk geen kinderopvang, voor kinderen jonger dan 4 jaar.

5.3.5 Beperkte sociaal-medische voorzieningen

Er is in de wijk een dependance van de kruisvereniging.

5.3.6 Beperkt verenigingsleven

Er is in de wijk een bewonersbelangenvereniging.

5.3.7 Bescheiden sociaal-culturele voorzieningen

Er is in de wijk een buurthuis, 'Sint-Albert', van waaruit activiteiten worden georganiseerd voor de hele buurt.

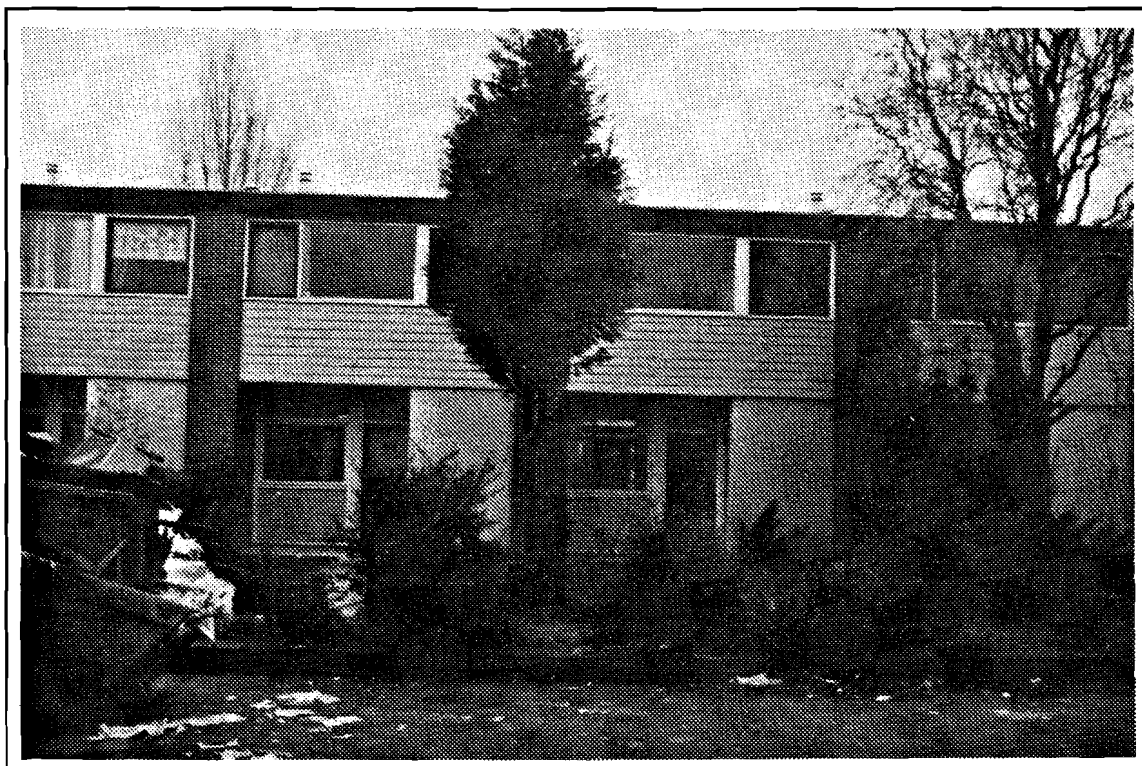
5.3.8 Slecht openbaar-vervoer

Naarmate het voorzieningenniveau meer onder druk komt te staan, wordt het belang van de goede bereikbaarheid van voorzieningen elders groter. Dus goed openbaar vervoer. Maar het openbaar vervoer wordt door verkleining van het draagvlak net zo bedreigd als de plaatselijke voorzieningen [7].

De huidige eindhalte van het provinciale busnet bevindt zich aan de Vier Ambachtenstraat. Er is geen bushalte in de wijk Sint-Albert.

De busmaatschappij wil echter geen bushalte in de wijk aanleggen. De route en de aansluiting op de boot worden steeds als belemmerende punten door de busmaatschappij aangevoerd. De gemeente Sas van Gent voldoet niet aan de criteria van de busmaatschappij [E1].

Uit de verhalen over de contacten tussen de gemeente Sas van Gent en de busmaatschappij komt echter steeds de negatieve houding van de busmaatschappij naar voren [E2].



5.4 Fysieke omstandigheden

5.4.1 Leegstand huurwoningen

Ten tijde van de bouw van de wijk Sint-Albert bestond er een optimistische verwachting ten aanzien van de groei van de bevolking en de werkgelegenheid. Achteraf kan worden geconcludeerd dat teveel is vooruitgelopen op de groei en dat er in de wijk Sint-Albert teveel huurwoningen zijn gebouwd.

De waardering voor Sas van Gent als woongemeente kan niet losgekoppeld worden van de ligging van de gemeente in Zeeuwsch-Vlaanderen. Sas van Gent ondervindt als potentiële vestigingsplaats hinder en sterke concurrentie van de vele voorhanden zijnde en goed bereikbare woonalternatieven in aantrekkelijke en nabijgelegen woongemeenten. Op het moment is de woningmarkt te ruim [10].

De problematiek in de gemeente Sas van Gent wordt veroorzaakt door het dalende bevolkingsaantal. De bevolking neemt al sinds jaren af door een negatief bevolkingsaantal. Dit heeft geleid tot grote leegstand in de huursector [9].

De woningen van complex 13, 14, 15 en 16 zijn in beheer bij de woningbouwvereniging 'Sas van Gent - Vooruit'. Hieronder zijn de leegstandgegevens per complex weergegeven.

- De woningen van complex 13 bevinden zich aan de Beneluxstraat 34 - 68, 102 - 140, 135 - 145 en 155 - 169, 't Hoge Sas, 't Lage Sas en de Paus Joannesstraat. Als opleverdatum wordt opgegeven 9 april 1967. De gemiddelde kale huurprijs van deze woningen bedraagt f 495,- per maand. Complex 13 omvat 96 woningen waarvan er op het moment 25 (26%) leegstaan. Vermeld dient te worden dat 4 leegstaande woningen nog opgeleverd moeten worden na een ingrijpende renovatie dat er uitgewerkte plannen zijn om nog 5 leegstaande woningen ingrijpend te renoveren.
- De woningen van complex 14 bevinden zich aan de Tienststraat 1 - 11, St. Albertstraat 1 - 12, Heerlijkheidstraat 1 - 12, Statenstraat 40 - 62 en Europa-laan 15 - 61. Als opleverdatum wordt opgegeven 25 april 1971. De gemiddelde kale huurprijs van deze woningen bedraagt f 654,- per maand. Complex 14 omvat 71 woningen waarvan er op het moment 19 (27%) leegstaan. Vermeld dient te worden dat er van de 12 woningen in de St. Albertstraat 7 (58%) leegstaan.
- De woningen van complex 15 bevinden zich aan de Beneluxstraat 59 - 113, Rapenburg 1 - 15 en Baljuwstraat 14 - 36. Als opleveringsdatum wordt voor de woningen aan de Beneluxstraat opgegeven 12 december 1971. De gemiddelde kale huurprijs van deze woningen bedraagt f 449,- per maand. Als opleveringsdatum wordt voor de woningen aan het Rapenburg en de Baljuwstraat opgegeven 21 november 1972. De gemiddelde kale huurprijs van deze woningen bedraagt f 512,- per maand. Complex 15 omvat 48 woningen waarvan er 1 (2%) leegstaat.

- De woningen van complex 16 bevinden zich aan de Europalaan 10 - 28. De opleveringsdatum is onbekend. De gemiddelde kale huurprijs van deze woningen is onbekend. Complex 16 omvat 20 woningen waarvan er geen een (0%) leegstaat.

De ABREKA woningen, eigendom van de ABN bank, zijn in beheer bij het makelaarskantoor Kindt en Biesbroeck. Hieronder zijn de leegstandgegevens voor het gehele complex weergegeven.

- De ABREKA woningen bevinden zich aan de Beneluxstraat 1 - 57 (met uitzondering van nummer 7), Joostenstraat 2 - 22 (met uitzondering van nummer 10) en 1 - 7, van Milstraat 1,5,7,9 en 11 en Annoystraat 2 - 12. Als opleveringsdatum wordt voor de woningen aan de Beneluxstraat opgegeven \pm 1965. De gemiddelde kale huurprijs van deze woningen ligt tussen de f 396,- en f 450,- per maand. Het gehele complex omvat 48 woningen waarvan er 15 (31%) leegstaan.

Resumerend kan worden vastgesteld dat de woningbouwvereniging 'Sas van Gent - Vooruit' en Kindt en Biesbroeck in totaal 283 huurwoningen beheren. Hiervan staan 60 woningen (21%) leeg.

De structurele leegstandsproblematiek van de huurwoningen in de wijk Sint-Albert heeft echter een zodanige negatieve invloed gehad op de financiële positie van de woningbouwvereniging 'Sas van Gent - Vooruit' gehad, dat er in samenwerking met de gemeente een saneringsplan moest worden voorgelegd aan het Fonds voor de Volkshuisvesting. De gemeente stelt tevens dat de verhuurbaarheid van het woningbezit van de woningbouwvereniging geoptimaliseerd dient te worden [11].

Het blijkt dat de bewoners van de complexen 13 en 14 zowel de woning als de woonomgeving en de buurtbewoners als onvoldoende beoordelen. De verhuisgeneigdheid vanuit deze complexen is dan ook beduidend hoger dan in de gehele gemeente. De vertrekkende huishoudens in de gemeente Sas van Gent noemen voornamelijk het voorzieningenniveau en de milieuhinder als motieven. Daarnaast worden persoonlijke redenen en de werklocatie als verhuismotieven genoemd. Als belangrijkste verhuisredenen in de complexen 13 en 14 worden genoemd de slechte onderhoudstoestand van de woningen naast de onvoldoende voorzieningen in de wijk Sint-Albert en de overlast van de industrie [9].

Wanneer de woningen in complex 13 en 14 ingrijpend worden verbeterd heeft het resulterende huurniveau niet tot gevolg dat de woningen in een categorie terecht komen waarin grote overschotten bestaan. Problematisch is echter het lage voorzieningenniveau en de milieuoverlast in de wijk Sint-Albert. Hierdoor blijven de woningen moeilijk verhuurbaar. Bovendien is het onzeker of de gemeente Sas van Gent de bevolking in de toekomst zal kunnen blijven vasthouden. Wanneer de migratie uit Sas van Gent toeneemt zal hierdoor onmiddellijk de leegstand in de huursector gaan stijgen [9].

5.4.2 Groot verloop bewoners huurwoningen

Op het moment dat de ABN de ABREKA woningen overnam stonden er 23 of 24 van de 40 woningen leeg omdat de toenmalige beheerder te ver weg zat. Hij kon dat nooit beheren. De leegstand liep binnen anderhalf jaar van 24 terug naar 9, 8 met 7 leegstaande woningen als laagste. Maar toen ontstonden er problemen. De vorige beheerder zette zelfs advertenties in de Dordtenaar, de Gouwenaar en andere plaatselijk nieuwsbladen in de randstad. Er kwamen daar dan ook mensen vandaan die in Zeeuwsch-Vlaanderen, vlak bij België, gingen wonen. Ze woonden hier 6 maanden en van die periode betaalden ze de laatste 4 maanden maar niet meer. Ze verdwenen vaak bij 'nacht en ontij' naar een onbekende bestemming. Er zijn zelfs gevallen geweest waarbij de centrale verwarming werd meegenomen. Die mensen gingen de stad missen. Ze wilden terug terwijl ze een berg schulden achter zich lieten. Niet alleen bij de woningbeheerders maar ook bij de plaatselijke middenstand. Ze lieten een knap uitgeleefde woning achter zich [E6].

5.4.3 Gebrekkig inzicht bouwtechnische kwaliteit huurwoningen

Ten behoeve van het saneringsplan, dat ingediend moet worden bij het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting, is een uitgebreide technische inventarisatie uitgevoerd van het huurwoningbezit van de woningbouwvereniging. Hier is onlangs commentaar op gekomen van de Nationale Woningraad (N.W.R.). De N.W.R. vindt de inventarisatie niet voldoende onderbouwd om als onderlegger te fungeren bij het saneringsplan. De woningbouwvereniging moet voldoende informatie hebben over de kwaliteiten van hun woningbestand [E2].

De kwaliteit van de ABREKA woningen is, in verhouding tot de woningen die er verder in de wijk Sint-Albert staan en gezien de leeftijd van de woningen, redelijk tot goed. De woningen zijn in de zomer van 1990 nog geschilderd. Alle daken zijn in 1988 vernieuwd. Een leegstaand huis toont altijd al ontredderd. Het stinkt, is stoffig en muf. Zodra een woning bewoond wordt verandert de sfeer en het aanzien van het huis. Jammer dat er zoveel woningen leegstaan. Een huis van 30 jaar met deze voorzieningen en deze bouwstijl zijn tegenwoordig niet veel mooier meer [E6].

5.4.4 Slechte woonomgeving

In september 1989 liet de burgemeester van gemeente Sas van Gent, mevrouw ing. J.M.H.M. van Rest, zich in een artikel in de plaatselijke krant uit, over de verantwoordelijkheid van de buurtbewoners aangaande de zorg voor de tuinen van leegstaande woningen in de wijk Sint-Albert. Zij vond dat de bewoners behalve hun eigen tuin ook de tuinen van leegstaande huizen in de buurt moeten onderhouden. Ze zei letterlijk : "Zorg voor je eigen woonomgeving. Dat deden de mensen vroeger ook al. Dus waarom zou dat nu niet meer kunnen?".

5.4.5 Verkeersonveiligheid

5.4.5.1 Geparkeerde vrachtwagens

Aan de Europalaan staan in het weekend vrachtwagens geparkeerd. Zij belemmeren het uitzicht van het overige verkeer. Dit kan gevaarlijke situaties opleveren.

Bij het binnen rijden van de bebouwde kom staat er voor vrachtwagenchauffeurs nergens aangegeven dat het verboden is om binnen de bebouwde kom te parkeren. Er is ook geen parkeerplaats aangewezen waar wel geparkeerd kan worden. Dit probleem geldt echter niet voor Sas van Gent alleen maar ook voor de kernen Philippine en Westdorpe [E3].

5.4.5.2 Autoverkeer

Er wordt in de wijk veelvuldig te hard gereden. Vooral aan de Europalaan en de Beneluxstraat bezorgt dit overlast voor de overige bewoners. Hierbij dient te worden vermeld dat de wijk Sint-Albert geen doorgaande wijk is. Geconcludeerd kan worden dat veel snelheidsovertredingen door de bewoners zelf worden veroorzaakt.

5.4.5.3 Loslopende dieren van de kinderboerderij

Aan de noordzijde van het terrein van de kinderboerderij heeft het pluimvee een vrije doorgang om van de kinderboerderij naar de Europalaan te komen. De dieren nemen bezit van de openbare weg en doen het verkeer schrikken. In de wintermaanden plegen de ganzen een ware terreur. Ze bedreigen de mensen die gebruik willen maken van de brievenbus. De brievenbus staat namelijk naast het gedeelte waar de ganzen het water uit komen.

5.4.6 Geluid / geur overlast plaatselijke Industrie

De mensen stellen tegenwoordig hogere eisen aan de leefbaarheid en die wordt sterk negatief beïnvloed door de overlast van industrie en industrieel treintransport [13].

5.4.6.1 Overlast Industrie

Er dient gewerkt te worden aan de reductie van de overlast door de industrie, met name de geluidsoverlast van Cerestar [13].

5.4.6.2 Ontbreken / onbekendheid rampenplan voor industrieel transport

Er loopt een spoorlijn voor industrieel transport langs de wijk Sint-Albert. Het is zeker niet meer van deze tijd dat er treinen door een woonkern rijden, die geladen zijn met voor de mens gevaarlijke stoffen zoals 'Ethyleen-Oxide' [13]. De inhoud van de wagons kan bij calamiteiten een enorme ramp veroorzaken waarbij mensenlevens in gevaar

kunnen komen. De bewoners zijn niet op de hoogte van een rampenbestrijdingsplan.

Als we kijken naar het transport van gevaarlijke stoffen dan zijn er landelijke richtlijnen die opgevolgd moeten worden bij calamiteiten. Er bestaat geen rampenbestrijdingsplan voor de gemeente Sas van Gent. De transport wagons zijn over het algemeen zeer goed beveiligd en rijden niet hard. Het kan gebeuren dat ze een keer ontsporen want dat is in het verleden twee keer voorgekomen. Het gevaar die de getransporteerde stoffen kunnen opleveren worden niet onderkend. Maar je zit natuurlijk in een industrie zone en dat spul zal toch ergens langs moeten. Wij hebben misschien de pech dat we hier zowel een spoorlijn, een weg en een vaarroute hebben waar dat spul over vervoerd moet worden. Daarom hebben wij al vaker aangedrongen op een hele goede rampenregeling, maar die is er nog steeds niet [E3].

Alle treinen die richting Terneuzen gaan moeten voor de spoorwegovergang aan de Papegeulestraat afremmen. Het sein moet daar door de machinist handmatig worden bediend. Het afremmen van de trein geeft voor de bewoners in dit gedeelte van de wijk geluidsoverlast.



5.5 Sociale omgeving

5.5.1 Beperkt toewijzingsbeleid

De woningtoewijzing, door zowel de woningbouwvereniging als de particuliere verhuurders, is in het verleden onzorgvuldig geweest. Dit heeft geleid tot de komst van mensen met een andere sociale achtergrond dan de mensen die er al woonden. Er is geprobeerd om redenen te vinden waarom dit in de wijk Sint-Albert heeft kunnen plaatsvinden.

Een van de belangrijkste redenen bleek de directe beschikbaarheid van woningen in de wijk Sint-Albert te zijn. Het beleid lijkt erop gericht de leegstaanden woningen zo snel mogelijk bewoond te krijgen. Voor veel bewoners komt dit beleid ongenueanceerd over. Immers, uit verschillende delen van Nederland zijn in het verleden bewoners geworven die zonder goede opleidings- of beroepsperspectieven in een voor hen vreemde omgeving terecht kwamen. Het mag echter duidelijk zijn dat het leven in veel steden in Nederland anders is dan het leven in Sas van Gent. De verplaatsing van mensen, die een echte stad gewend zijn, naar een stad die in hun belevingswereld geen stad is kan problemen oproepen.

Een tweede reden is de sociale doelstelling van de woningbouwvereniging. Dit houdt in dat de woningbouwvereniging in principe aan iedere gegadigde onderdak moet verlenen. Als je een woning niet aan iemand wilt toewijzen, zal je dat goed moeten beargumenteren. In het verleden heeft de rechter de woningbouwvereniging namelijk teruggefloten bij de weigering een woning aan iemand toe te kennen.

Het toewijzingsbeleid van Kindt en Biesbroeck is wat betreft potentiële nieuwe huurders veranderd. Geen alleenstaanden meer. Geen gebroken gezinnen meer. Geen jongeren meer zelfs geen jonge gezinnen. Slechte betalers die er nog zitten worden met behulp van een deurwaarder uit de woning gezet. Het liefst plaatst Kindt en Biesbroeck wat oudere bewoners. Zij kunnen zich dat permitteren omdat zij geen sociale verhuurder zijn. De verkoop van woningen aan particulieren is ook nog steeds een onderdeel van het beleid.

5.5.2 Ontbreken buurtbeheer

Er is geen vorm waarin buurtbeheer plaatsvindt.

5.5.3 Beperkt buurtwerk

Er is op bescheiden schaal sprake van buurtwerk. Dit buurtwerk speelt zich geheel af in is het buurthuis, 'Sint-Albert', waar activiteiten worden georganiseerd.

5.5.4 Burenoverlast

De bewonersbelangenvereniging is van mening dat er in de wijk teveel gezinnen wonen, die het niet zo nauw nemen met de orde en netheid in en om de woning, persoonlijk voorkomen, regels gesteld door gemeente / politie / huiseigenaren, en dergelijke. Er wordt niet of nauwelijks opgetreden tegen de mensen, dit tot grote ergernis van groepen van de bewoners in de wijk Sint-Albert. De eigen woningbezitters ergeren zich ook, maar hun vertrek wordt belemmerd, doordat hun woning als gevolg van de verpaupering dermate in marktwaarde is gedaald, dat vertrek welhaast onmogelijk is geworden [13].

5.5.5 Illegale vuilstort

Aangaande de milieuproblematiek kan er misschien geweest zijn op het punt van het huisafval dat in de wijk nogal wat problemen oplevert. Er wordt nog vrij veel huisvuil op straat gedumpt. Er is in het afgelopen najaar twee keer een huisvuil ophaal actie georganiseerd om de bewoners voor te lichten. De actie was in principe opgezet voor de wijk Sint-Albert, maar er is bewust in een andere wijk gestart om niet direct het accent op de wijk Sint-Albert te leggen. Recent nog is het voorgekomen dat vertrekkende buurtbewoners hun hele zootje op zondag naar buiten gooiden en met de noorderzon vertrokken. Het hele spul waaide alle kanten op. Dan moeten de medewerkers van de vuilophaaldienst op zondag op komen draven om het vuil te verwijderen. Een ander punt zijn de autowrakken die er staan. Enkele buurtbewoners sleutelen zelf aan en rommelen met auto's wat veelvuldig leidt tot wrakken die gewoon op de openbare weg blijven staan [E3].

5.5.6 Criminaliteit / vandalisme

Voordat de bewonersbelangenvereniging in het leven geroepen werd en actief was was het heel erg in de wijk. Er was totaal geen sprake van sociale controle. De leegstaande woningen werden geplunderd. Sinds de oprichting van de bewonersbelangenvereniging is de sociale controle een stuk verbeterd. Men haalde bijvoorbeeld woningen 's nachts leeg, omwonenden zagen dit uiteraard maar durfden dit gewoon niet aan te geven. Deuren werden eruit gehaald, het sanitair of de keuken. Er zijn zelfs woningen waar de C.V. is weggenomen [E5].

5.5.7 Onvoldoende Politie toezicht

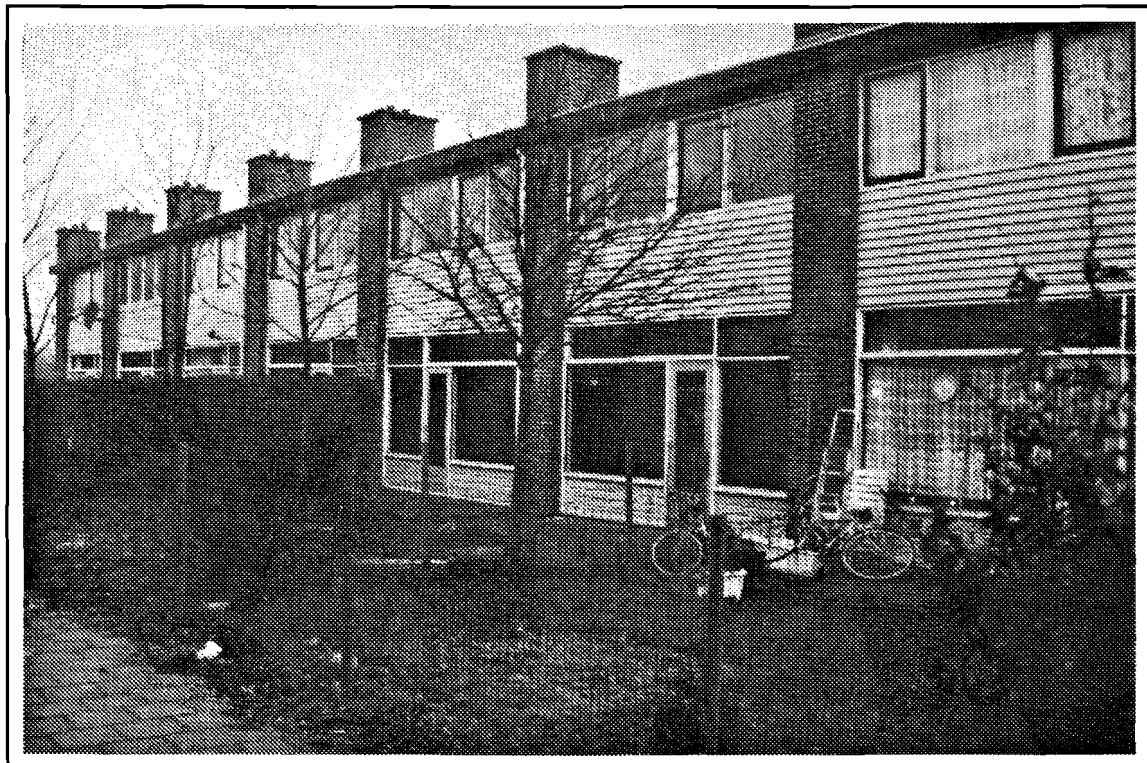
De bewonersbelangenvereniging vindt dat Politie onvoldoende optreedt tegen personen die zich misdragen, waardoor er de indruk ontstaat dat alles mag [13]. Dit probleem dient objectief worden benaderd omdat het niet duidelijk is of de problemen niet ergens anders liggen.

5.5.8 Stigmatisering

Sas van Gent is een industriestad met van oudsher een sterke verwevenheid van wonen en werken. Hoewel dit voorheen in veel geringer mate negatief gewaardeerd werd en bevorderend was voor de groei van de gemeente wordt die verwevenheid op het moment minder gewenst en werkt zelfs belemmerend op de groeimogelijkheden. De overlast die de industriële activiteiten veroorzaken is met de sluiting van de twee suikerfabrieken beduidend afgenomen. Ondanks de gewijzigde werkelijkheid is het negatieve beeld van een gemeente met milieu-overlast bij de buitenstaander sindsdien niet veranderd.

Het negatieve imago (= stigma) van de wijk Sint-Albert speelt binnen de regio Zeeuwsch-Vlaanderen een belangrijke rol. Het imago van een minder leefbare en verpauperde woonwijk berust in beperkte mate op werkelijke feiten. De regionale pers en de Zeeuwsch-Vlaamse bevolking bestendigen echter het beeld [10].

Ook de gemeente is van mening dat de leegstand een belangrijke weerslag heeft op de belevingswaarde van de wijk Sint-Albert en daarmee stigmatiserend doorwerkt op het imago van de wijk in het bijzonder en de gemeente Sas van Gent in bredere zin [11].



5.6 Bestuurlijk / organisatorische situatie

5.6.1 Ontbreken formele overlegstructuur gemeente / bewoners

Er zijn geen activiteiten op het niveau van buurtbeheer⁹ tussen gemeente en bewoners die direct gericht zijn op de verbetering van de dagelijkse leefomgeving. Er is wel contact tussen de gemeente (B&W en ambtenaren) en de bewonersbelangenvereniging.

5.6.2 Slecht uitvoeringsbeleid

De bewonersbelangenvereniging vindt dat de gemeente onvoldoende optreedt tegen personen die zich misdragen, waardoor er de indruk ontstaat dat alles mag [13].

De bewonersbelangenvereniging is van mening dat de gemeente veel te lang heeft gewacht met het onderkennen van de problemen. Er zal veel moeten gebeuren om het tij te keren. De gemeente werkt zelf verpaupering in de hand, door uitermate slecht onderhoud te plegen aan plantsoenen en bestrating [13].

9

buurtbeheer omvat het samenstel van activiteiten van de bewoners, woningbouwcorporaties, gemeente en andere betrokkenen, gericht op het tegengaan van ongewenste en het stimuleren van gewenste ontwikkelingen met als doel het verbeteren en behouden van de kwaliteit van het woon- en leefmilieu;

HOOFDSTUK 6

AANBEVELINGEN / OPLOSSINGSSTRATEGIEËN

INHOUDSOPGAVE HOOFDSTUK 6

bladzijde

6. AANBEVELINGEN / OPLOSSINGSSTRATEGIEËN	49
6.1 Samenvatting	49
6.2 Arbeidsaspecten	49
6.2.1 Bevorderen werkgelegenheid	49
6.2.2 Vestiging industrie	49
6.2.3 Bevolkingsontwikkeling	50
6.3 Voorzieningenpakket	51
6.3.1 Winkel voorzieningen	51
6.3.2 Overige commerciële dienstverlening	51
6.3.3 Onderwijs voorzieningen	51
6.3.4 Niet commerciële dienstverlening	51
6.3.5 Sociaal-medische voorzieningen	51
6.3.6 Verenigingsleven	51
6.3.7 Sociaal-culturele voorzieningen	51
6.3.8 Openbaar-vervoer	51
6.4 Fysieke omstandigheden	53
6.4.1 Opheffen structurele leegstand huurwoningen	53
6.4.2 Stoppen verloop bewoners huurwoningen	53
6.4.3 Verbeteren bouwtechnische kwaliteit huurwoningen	54
6.4.4 Verbeteren woonomgeving	54
6.4.5 Verkeersveiligheid	54
6.4.6 Bestrijden geluid / geur overlast Industrie	56
6.5 Sociale omgeving	57
6.5.1 Aanpassen toewijzingsbeleid	57
6.5.2 Opstarten buurtbeheer in het kader van de sociale vernieuwing	57
6.5.3 Uitbreiding buurtwerk	59
6.5.4 Tegengaan burenoverlast	59
6.5.5 Stoppen illegale vuilstort	60
6.5.6 Tegengaan criminaliteit / vandalisme	60
6.5.7 Uitbreiding Politie optreden	60
6.5.8 Stoppen stigmatisering	60
6.6 Bestuurlijk / organisatorische situatie	61
6.6.1 Opzetten overlegstructuur gemeente / bewoners	61
6.6.2 Uitvoeringsbeleid	61

6. AANBEVELINGEN / OPLOSSINGSSTRATEGIEËN

6.1 Samenvatting

Bij de formulering van aanbevelingen / oplossingsstrategieën is wederom gebruik gemaakt van de 5 aspecten van leefbaarheid. Voor elk van de vijf aspecten zijn vervolgens aanbevelingen / oplossingsstrategieën geformuleerd voor elk van de bij ieder aspect vastgelegde beoordelingspunten.

Bij de formulering is, onder bronvermelding en in een kleinere drukletter, gebruikt gemaakt van gegevens uit recente onderzoeken en uit gegevens die door het onderzoeksteam in het veld zijn verzameld. Het onderzoeksteam wil benadrukken dat zij geen waardeoordeel geeft over de inhoud van de recente onderzoeksgegevens. Zij onderschrijft de overgenomen conclusies en aanbevelingen dan ook niet, maar gebruikt de gegevens om de aanbevelingen / oplossingsstrategieën zo volledig mogelijk te kunnen formuleren.

6.2 Arbeidsaspecten

6.2.1 Bevorderen werkgelegenheid

Het handhaven en mogelijk uitbreiden van de werkgelegenheid in de gemeente Sas van Gent kan, als stimulans en voorwaarde voor de verbetering van de positie van de kern Sas van Gent, worden gezien. Gepleit kan worden voor het meer profileren en promoten van de gemeente op basis van een professionele aanpak. De gemeentelijke acquisitie-activiteiten zouden moeten worden uitgebreid [10].

Sas van Gent zal pogingen moeten ondernemen schone werkgelegenheid aan te trekken, om een verruiming van de arbeidsmarkt te creëren [9].

Maatregelen op het gebied van de werkgelegenheid toegespitst op de beroepsbevolking en op de regionale behoefte (rekening houdend met opleidingsniveau en herintredende (huis)vrouwen [7].

Aantrekken van werkgelegenheid met een voorkeur voor schone industrie en werkgelegenheid die aansluit op het aanwezige arbeidspotentieel, zoals bedrijvigheid in de dienstverlenende en de toeleverende sector [10].

6.2.2 Vestiging industrie

De gemeente vindt het gewenst om planologisch sturend op te treden ten aanzien van vrijgekomen bedrijfsterreinen ten zuiden en ten noorden van de kern van Sas van Gent. De gemeente gaat hierbij uit van resultaten van eerder uitgevoerde onderzoeken waarbij milieuhinder een negatieve invloed heeft op het woon- en leefklimaat. Voor de gemeente dient de nadruk in eerste instantie gericht te worden op de vestiging van milieuvriendelijke bedrijven [11].

6.2.3 Bevolkingsontwikkeling

Het probleem bestaat uit een teruglopend inwonersaantal veroorzaakt door een vertrek-overschot uit Zeeuwsch-Vlaanderen. Deze situatie vereist wellicht een regionale aanpak, zoals door de gemeente Sas van Gent wordt gesuggereerd [11].

Het teruglopende bevolkingsaantal kan worden aangepakt door het terugdringen van het vertrek van vooral starters en jonge huishoudens [9].

Het teruglopende bevolkingsaantal kan ook worden aangepakt door de vestiging van nieuwe inwoners te bevorderen. Het belangrijkste punt hierbij is de verbetering van de woonomgeving. Rekening moet worden gehouden met de wensen van de vestigers bij het bouwen of verbouwen van woningen [9].

Commissie Sas van Gent blij met aanpak Sint Albert

P2C 20-6

SAS VAN GENT – Een prima aanpak, maar de bewoners zullen zelf de handen behoorlijk uit de mouwen moeten steken wil het plan werkelijk enig kans van slagen krijgen. Afgezien van deze voornaamste kanttekening oogsten burgemeester en wethouders van Sas van Gent woensdagavond de volle lof van de commissie ruimtelijk beleid voor het renovatieplan Sint Albert.

Hoewel het nog niet duidelijk is hoe het opknapproject voor de slecht te boek staande buitenwijk van de oude industriestad moet worden betaald, waren de commissieleden het er over eens dat de inhoud van het plan naar rozen ruikt. „Eindelijk, na vele jaren praten, ligt er nu dan een helder idee op tafel hoe de wijk z'n aanzien weer kan herwinnen”, verwoordde R. A. R. de Mul zijn tevredenheid over het huiswerk van b en w.

De Mul was in zijn lofrede al voorgegaan door zijn PvdA-collega J. G. M. van Hecke. De sociaal-democraat benadrukte evenwel dat het plan enkel tot z'n recht kan komen als de buurtbewoners de sociale controle opschroeven. „De mensen

vragen bijvoorbeeld om speelplaatsen? Prima, dat houdt de wijk jong. Maar de Bewoners Belangenvereniging Sint Albert heeft zelf al aangegeven dat het onderhoud aan het groen matig is. Als die speelplaatsen er komen betekent dat dus een extra belasting voor de gemeente. Ik vindt daarom dat je de bewoners moet kunnen vragen de terreinen zelf een beetje in de gaten te houden. Medewerking van de mensen is noodzakelijk, anders zal het plan nooit slagen”, aldus Van Hecke.

Een andere factor in het slagen van het plan is volgens de voltallige commissie de positie van woningbouwvereniging Sas van Gent Vooruit, eigenaar van de meeste huurhuizen in Sint Albert. De corporatie heeft al jaren te kampen met een forse achterstand in het groot onderhoud aan de panden. Dit heeft te maken met de slechte financiële situatie van Vooruit. Een fusie met een andere woningbouwvereniging is volgens alle commissieleden de beste oplossing. Wethouder J. W. Platschorre acht een dergelijke ontwikkeling echter 'op korte termijn onwaarschijnlijk'.

6.3 Voorzieningenpakket

De detailhandel moet, ondersteund door de gemeente, zich meer op de Belgen richten en het (koop)toerisme bevorderen. Dit kan zij doen door het organiseren van activiteiten op zondag, tegelijkertijd openstellen van winkels, uitbreiden van toeristische attracties en het verbeteren van de bereikbaarheid van het centrum. Hierbij kan gedacht worden aan een zondagmarkt in de evenementenhal 'de Vlaanderen' [10].

Maatregelen op het gebied van de bereikbaarheid van onderwijsvoorzieningen na het voortgezet onderwijs. Naast vestiging van een dependance van een Hogeschool kan in het kader van de Europese eenwording ook worden gedacht aan een Nederlandse richting aan Belgische onderwijsinstellingen [7].

Voor de punten 6.3.1 - 6.3.7 zijn in dit verslag geen aanbevelingen / oplossingsstrategieën uitgewerkt.

6.3.1 Winkel voorzieningen

6.3.2 Overige commerciële dienstverlening

6.3.3 Onderwijs voorzieningen

6.3.4 Niet commerciële dienstverlening

6.3.5 Sociaal-medische voorzieningen

6.3.6 Verenigingsleven

6.3.7 Sociaal-culturele voorzieningen

6.3.8 Openbaar-vervoer

Overleg tussen de bewonersbelangenvereniging, de provinciale busmaatschappij en de gemeente om de bestaande busroute door te trekken tot in de wijk Sint-Albert met de mogelijke plaatsing van twee bushaltes.

Voor de positionering van de bushaltes kunnen verschillende alternatieven worden uitgewerkt afhankelijk of in combinatie met een te creëren 30 km-zone. De belangrijkste aanbeveling gaat uit van het plaatsen van in ieder geval één bushalte aan de Europalaan ter hoogte van de noord-westelijke hoek van de dierenweide, bij de kinderboerderij. Een aan te leggen draaicirkel voor de bus kan de grens vormen tussen de te creëren 30 km-zone en dat gedeelte van de Europalaan dat hiervoor zou kunnen worden vrijgesteld (zie verder 6.3.4.2.). De eind-halte van de busroute zou vervolgens kunnen worden geplaatst

bij de T-splitsing Papegeulestraat en Europalaan, zoals in het beleidsplan van de gemeente al is aangegeven.

Wellicht zijn er mogelijkheden om via plaatselijke of regionale fondsen busverbindingen in stand te houden of de frequentie op te voeren [7]. P2C 19-6-91



Leegstand, zoals hier in de Beneluxstraat, kenmerkt de wijk Sint Albert van Sas van Gent (foto Camille Schelstraete)

Sloop- en renovatieprogramma St Albert

Sas van Gent wil bezem halen door verguisde wijk

SAS VAN GENT – Sloop van in totaal zestig huizen, renovatie van nog eens zo'n honderd woningen, aanleg van nieuwe groenvoorzieningen en herinrichting van een aantal straten moeten de wijk Sint Albert in Sas van Gent voor 1999 een heel ander aanzien gaan geven. De buurt geniet in de volksmond een slecht imago door de verhoudingsgewijze grote woningleegstand en de daarmee gepaard gaande verpaupering van de buitenwijk.

Het gemeentebestuur van de industriestad bespreekt deze maand een twintig pagina's dikke beleidsnotitie met maatregelen die nodig zijn om de wijk weer 'op het goede spoor te zetten'. Met het plan is een investering gemoeld van ruim zeven miljoen gulden. Het leeuwedeel van deze kosten komt voor rekening van de huiseigenaren woningbouwvereniging Sas van Gent Vooruit en ABREKA Woningen BV. Het restant (bijna 2,5 miljoen) moet worden opgehoest door de gemeente. Voor de financiering van het saneringsplan zal (onder meer) een beroep worden gedaan op het Centraal

Fonds voor de Volkshuisvesting en de provinciale overheid.

Zowel de opstellers van de beleidsnotitie als de Bewoners Belangen Vereniging (BBV) Sint Albert benadrukken de urgentie van de maatregelen. „De problemen zijn dermate ernstig dat sanering in twee tot drie jaar zou moeten worden uitgevoerd”, aldus de BBV in reactie op de beleidsnotitie.

Versloffen

Maar volgens de belangenvereniging moet er meer gebeuren dan enkel de technische maatregelen die de gemeente voorstelt. Daartoe rekent de BBV een verscherping van het toewijzingsbeleid voor huurwoningen ('geen woningen meer verhuren aan personen die zich niet aan de gestelde regels houden') en het opzetten van een 'controle- en sanctiesysteem, zodat bij mistanden adequaat kan worden ingegrepen'. Om te voorkomen dat de grootste huiseigenaar, Sas van Gent Vooruit, het onderhoud van de woningen na de sanering van de wijk door financiële problemen opnieuw laat versloffen,

pleit de BBV voor een fusie van de woningbouwvereniging met een grotere (kapitaalcrachtiger) concurrent. Vooruit werkt op administratief gebied al samen met de regionale woningbouwvereniging Zeeuwisch-Vlaanderen in Axel.

„Indien dit soort zaken niet worden verwezenlijkt, is de investering van ruim zeven miljoen gulden beslist onverantwoord”, beklemtoont de belangenvereniging. „De wijk is dan ten dode opgeschreven.” BBV-voorzitter F. F. Janssens verwacht daarentegen niet dat de beleidsnotitie (in navolging van eerdere initiatieven) slechts ten dele zal worden uitgevoerd en verder in de kast verdwijnt. „Ik geloof wel dat er dit keer werkelijk iets staat te gebeuren. Ik denk niet dat het weer een zoethoudertje is”, aldus Janssens.

Vorig jaar werden reeds 24 (van de zestig) woningen gesloopt in Sint Albert. De notitie wordt vanavond, woensdag, besproken in de commissie ruimtelijk beleid. Donderdag 27 juni komt het plan in de gemeenteraad.

6.4 Fysieke omstandigheden

6.4.1 Opheffen structurele leegstand huurwoningen

Als belangrijkste verhuisredenen in complex 13 wordt genoemd de slechte onderhoudstoestand van de woningen naast de onvoldoende voorzieningen in de wijk Sint-Albert en de overlast van de industrie.

Wanneer de woningen in complex 13 ingrijpend worden verbeterd heeft het resulterende huurniveau niet tot gevolg dat de woningen in een categorie terecht komen waarin grote overschotten bestaan. Problematisch is echter het lage voorzieningenniveau en de milieuoverlast in de wijk Sint-Albert. Hierdoor blijven de woningen moeilijk verhuurbaar. Bovendien is het onzeker of de gemeente Sas van Gent de bevolking in de toekomst zal kunnen blijven vasthouden. Wanneer de migratie uit Sas van Gent toeneemt zal hierdoor onmiddellijk de leegstand in de huursector gaan stijgen. De koopsector heeft minder met leegstand te maken omdat men sneller reageert op marktsituaties.

Voor de complex 13 en 14 zijn met behulp van het PC software-pakket 'Beslissingsmodel renovatie, onderhoud of nieuwbouw' (BRON) verschillende ingreepniveaus op hun financiële gevolgen doorgerekend. Door de leegstand, die niet volledig zal verdwijnen onafhankelijk van het ingreepniveau, blijft de exploitatie van de woningen een negatief resultaat behouden. Voor de onverbeterde woningen van complex 13 is het slopen van woningen hierdoor een beter alternatief. Het overschot van woningen in de gemeente Sas van Gent is dermate groot dat de sloop van een groot aantal woningen geen problemen oplevert [9].

Voorgesteld wordt om 60 woningen van complex 13, Beneluxstraat 135 - 169, 102 - 140, 't Lage Sas en de Paus Joannesstraat te slopen. De huidige bewoners zouden over de complexen 14 en 15 en de ABREKA woningen in de wijk Sint-Albert kunnen worden verdeeld.

De sloop braakgekomen terreinen zullen moeten worden heringericht, totdat de besluitvorming rond de definitieve bestemming is afgerond. Hierbij mag niet worden vergeten dat er een bouwverbod geldt voor het gedeelte waar complex 13 gebouwd is.

Het bouwverbod heeft geen rechtsgeldigheid als er vervangende nieuwbouw wordt gepleegd. Het maakt hierbij niet uit of dit in de huur- of particuliere sector is. Zelfs bij herverkaveling en particuliere nieuwbouw is er nog sprake van vervangende nieuwbouw [E2].

De wijk Sint-Albert kan worden beschreven als een wijk met een kern bestaande uit sociale woningbouw en een buitenring bestaande uit particuliere woningbouw. De minst draagkrachtigen in het centrum met daaromheen de meer draagkrachtigen. In de wijk Sint-Albert is de draagkrachtige buitenring echter niet gesloten, omdat hij is onderbroken door complex 13. Als er na sloop vervangende nieuwbouw in de particulier sector wordt gepleegd op het gedeelte van complex 13, dan kan de draagkrachtige buitenring worden gesloten. De gehele wijk krijgt daarmee een evenwichtige opbouw. De buitenring kan vervolgens een positieve uitstraling geven aan de kern van de wijk.

6.4.2 Stoppen verloop bewoners huurwoningen

Het grote verloop van bewoners binnen het aanbod van huurwoningen dient gestopt te worden. Het toewijzingsbeleid van de woningbouwvereniging en woningbeheerders zal hierop moeten worden toegespitst (zie verder 6.4.1.).

6.4.3 Verbeteren bouwtechnische kwaliteit huurwoningen

Er zal een inventarisatie moeten worden uitgevoerd naar de kwaliteit van het huurwoningbestand. De woningen Beneluxstraat 1 - 113 (oneven) en Baljuwstraat 2 - 36, welke eigendom zijn van de woningbouwvereniging 'Sas van Gent - Vooruit' en de ABREKA-woningen aan de Beneluxstraat 11-25 en 39-57, welke eigendom zijn van de ABN en in beheer bij het makelaarskantoor Kindt en Biesbroeck, komen voor een inventarisatie in aanmerking. Aansluitend zal er gewerkt moeten worden aan een haalbaarheidsplan voor het aanbrengen van onderhouds- of renovatiewerkzaamheden (zie verder 6.4.1.).

De gemeente wil, uitgaande van de gesignaleerde tekortkomingen aan het huurwoningbezit in de wijk Sint-Albert, ingrijpend renoveren. Uitgaande van eerder uitgevoerde renovaties zal de nadruk nog meer moeten komen te liggen op comfortverbetering. Voor de gemeente verdient het de aanbeveling om een verbeteringsprogramma op te stellen, met daarin een programma van eisen, dat indien mogelijk tot stand moet worden gebracht in overleg met de bewoners. De gemeente vindt het tevens noodzakelijk dat de benodigde verbeteringen daadwerkelijk worden aangebracht. Bij de uitvoer zal moeten worden gekeken of er geen grotere variatie kan worden aangebracht ten aanzien van de keuze van het gevelmateriaal [11].

6.4.4 Verbeteren woonomgeving

Meer aandacht van de plantsoendienst wat betreft het openbare groen en de pleintjes tussen de woningen.

Als er een hoop troep ligt heb je er als bewoner minder moeite mee om er wat bij te gooien, dan wanneer het er keurig netjes uitziet. Als de gemeente zegt dat ze daar geen geld voor heeft, dan moet ze ook niet met miljoenen gaan strooien om een gedeelte van de woningen te slopen. De gemeente moet niet vergeten dat de post onderhoud alleen maar groter wordt als er straks meer openbare ruimtes bijkomen [E6].

Aansluitend aan de sloop dienen de vrijgekomen terreinen te worden heringericht, waarbij de gemeente rekening wil houden met de mogelijkheden voor recreatief gebruik [11].

6.4.5 Verkeersveiligheid

6.4.5.1 Parkeerverbod vrachtwagens

Parkeerverbod voor vrachtwagens in de gehele wijk Sint-Albert. De gemeente zal in overleg met de chauffeurs/eigenaren van de vrachtwagens die regelmatig in de wijk en in het bijzonder aan de Europalaan geparkeerd staan, een plek buiten de wijk moeten vinden om de vrachtwagens te parkeren. In de besprekingen met Cerestar over de Suiker Unie terreinen, kan de gemeente proberen een gedeelte van het terrein te laten inrichten als parkeerterrein voor vrachtwagens.

De Algemene Politie Verordening van de gemeente Sas van Gent biedt de mogelijkheid om direct op te treden tegen eigenaar/chauffeur van een vrachtwagen, welke buiten de

daarvan vastgestelde tijden op de openbare weg geparkeerd staat¹⁰.

Vrachtwagens worden op het moment vaak doorverwezen naar het Keizer Karelplein. Ze kunnen eventueel nog verder naar de Prinsenkade of naar de loswal. Maar om ze toch nog enige bescherming te geven tegen vandalisme en inbraak moet er een reguliere parkeerplaats komen. De chauffeurs werken voornamelijk bij van Oudorp (bulkgoed voedingsmiddelen suiker etc.), de Rijke (poly-ethyleen korrels voor Dow en lijm) en Moeijes (vaste producten) [E3].

6.4.5.2 Snelheidsbeperkingen autoverkeer

Een 30 km-zone zal middels een gemeenteverordening voor de gehele wijk Sint-Albert moeten worden vastgelegd, met uitzondering van het gedeelte van de Europalaan tussen de Papegeulestraat en de noord-westelijke hoek van de dierenweide bij de kinderboerderij (zie verder 6.3.1.).

Er zullen, in de lange straten, snelheidsbeperkende maatregelen getroffen moeten worden om het hardrijden tegen te gaan, want daar gaat het voornamelijk om. De financiële mogelijkheden bij de gemeente zullen uiteindelijk bepalen wat wel en wat niet uitgevoerd kan worden. Er kan natuurlijk wel worden gedacht om bij het reconstrueren of verbeteren van straten, na eventuele sloop, de werkzaamheden voor een 30 km-zone in het geheel te combineren [E2].

De gemeente wil tot slot extra aandacht besteden aan de verkeerssituatie in de wijk. De gemeente wil een onderzoek instellen naar de mogelijkheid van een 30 km-zone voor de gehele wijk Sint-Albert [11].

Ik denk dat het verstandig zou zijn om een gedeelte van de Europalaan open te houden voor het normale verkeer. Halverwege kan er een vernauwing worden aangebracht vanaf waar de 30 km-zone zou beginnen. De vernauwing kan bij de kinderboerderij beginnen. De controle op de snelheid van het gemotoriseerde verkeer is onmogelijk. De infrastructurele voorzieningen moeten de snelheidsbeperking afdwingen [E3].

6.4.5.3 Afschermen noordzijde terrein kinderboerderij

Afschermen van de noordzijde van het terrein van de kinderboerderij om de vrije doorgang van pluimvee en klein gevogelte van de kinderboerderij naar de Europalaan te voorkomen. De mogelijke aanleg van een draaicirkel voor de bus kan een directe

¹⁰ Artikel 183:

1. Het is de eigenaar, houder of bestuurder van voertuigen met een lengte van meer dan 6 meter en een breedte van meer dan 2,05 meter verboden deze op de openbare weg te parkeren elders dan op de daartoe door burgemeester en wethouders aangewezen parkeergelegenhe(i)d(en), nadat burgemeester en wethouders hem bij aangetekend schrijven hebben medegedeeld, dat zij het parkeren van dergelijke voertuigen bij elkaar op de weg met het oog op de verdeling van de beschikbare parkeerruimte buitensporig achten.
2. Dit verbod geldt niet van maandag tot en met vrijdag, dagelijks van 8.00 tot 18.00 uur, tenzij op één van deze dagen een algemeen erkende feestdag valt.

Artikel 189:

1. Het is de eigenaar, houder of bestuurder van voertuigen met een lengte van meer dan 6 meter of een hoogte van meer dan 2 meter, een oplegger, een aanhangwagen dan wel een voertuig dat is voorzien van een aanduiding van commerciële reclame zonder vergunning van burgemeester en wethouders verboden een dergelijk voertuig te doen of te laten staan, daar, waar burgemeester en wethouders dit blijkens een openbaar bekend te maken besluit schadelijk achten voor het uiterlijk van de gemeente.

noodzaak voor een scherm opleveren. (zie verder 6.3.1.)

6.4.6 Bestrijden geluid / geur overlast Industrie

6.4.6.1 Industrie

Aanleggen van een geluidwerende wand of aardewal langs de spoorlijn, parallel lopend aan de oostelijke tuinen van de Beneluxstraat, om de geluidsoverlast van de industrie (Cerestar) en zo mogelijk de treintransporten te verminderen.

Er wordt hier in een ander verband al over gedacht en gesproken. Cerestar is in onderhandelingen met de Suiker Unie over de voormalige fabrieksterreinen. Het ziet er naar uit dat Cerestar de terreinen zal kopen en dat zij daar nieuwe activiteiten zal gaan opstarten. In het kader van het geluidsonderzoek zijn we ook gaan kijken wat daar akoestisch mogelijk is. We praten ook over de eventuele sanering van geluidsbronnen. In dat verhaal past ook het aanleggen van een geluidswal tussen het terrein van Cerestar en de spoorlijn, parallel lopend aan de oostelijke tuinen van de Beneluxstraat.

De geluidswal zal op het bedrijfsterrein geplaatst worden. Daarmee wordt de wijk, met de plaatsing van een geluidswal, op een visuele manier afgeschermd. Hierbij kan gedacht worden aan een zone van zo'n 100 meter als een brede strook met beplanting [E2].

6.4.6.2 Spoorlijn langs wijk Sint-Albert (zie 6.4.6.1)

De bewonersbelangenvereniging vindt de verplaatsing van de spoorlijn naar de andere kant van het kanaal het enigste alternatief [13].

De bewoners zullen door de gemeente op de hoogte moeten worden gebracht van de inhoud van het rampen bestrijdingsplan voor de gemeente Sas van Gent. In overleg tussen de gemeente, brandweer, industrie, N.S. en bewoners zal dit rampen bestrijdingsplan moeten worden getoetst aan de huidige omstandigheden en zonodig worden aangepast.

6.5 Sociale omgeving

6.5.1 Aanpassen toewijzingsbeleid

De motivatie van potentiële nieuwe bewoners, om in de wijk Sint-Albert te komen wonen, dient als leidraad te worden aangehouden bij een definitieve toewijzing en niet de urgentie van potentiële nieuwe bewoners. De potentiële nieuwe bewoners dienen echter volledig op de hoogte te worden gebracht van de situatie in de wijk zodat zij zich een zo compleet mogelijk beeld van de wijk kunnen vormen. De woningtoewijzers kunnen vervolgens een gefundeerde keuze maken. Zij moeten tevens zorgdragen voor een evenwichtige opbouw van de bewoners, qua financiële draagkracht en sociale positie.

Als gevolg van de problematiek in Sint-Albert, wordt er gesproken over de mogelijkheden om enigszins sturing te geven aan het toewijzingsbeleid van de woningbouwvereniging. In het kader van een overleg structuur, binnen de gemeente, zijn er een aantal uitgangspunten geformuleerd. Daarbij is nadrukkelijk gekeken naar de punten waarmee rekening moet worden gehouden bij het toewijzen. Er ligt op het moment een advies klaar voor het college, met daarin een door de verantwoordelijke gemeentelijke diensten geformuleerde uitgangspunten. Daarin wordt een samenwerkingsovereenkomst met de woningbouwvereniging voorgesteld. De overeenkomst geeft op een hele formele en gestructureerde manier regels voor een te voeren toewijzingsbeleid. Op deze manier kan de gemeente direct betrokken worden bij het toewijzingsbeleid en op haar verantwoordelijkheden worden aangesproken [E2].

6.5.2 Opstarten buurtbeheer in het kader van de sociale vernieuwing

6.5.2.1 Sociale vernieuwing [12]

In het kader van de sociale vernieuwing kan worden gewerkt aan een van de hoofdlijnen welke luidt: 'een verbetering van de dagelijkse leefomgeving'. De uitwerking van deze hoofdlijn kan plaatsvinden op projectniveau waarbij te denken valt aan een project 'verbetering woon- en leefmilieu' volgens de buurtbeheermethode. De hoofdlijn van deze projectvorm kan worden gesplitst in drie beheeraspecten te weten actief beheer, stedelijk beheer en buurtbeheer. Op bijlage 6 is een praktijkvoorbeeld uitgewerkt, welke onlangs in de gemeente Alkmaar is gestart. Tevens is een verslag bijgevoegd van een praktijkevaluatie aangaande de voortgang van dit project.

In de visie over actief beheer is het beheren van de fysieke buitenruimten erop gericht dat de verschillende objecten hun actuele functies adequaat kunnen blijven uitoefenen. De overheid zal niet alle taken zelf en voor eigen rekening kunnen uitvoeren, maar ook geledingen uit de samenleving kunnen daaraan een bijdrage leveren. Zo'n bijdrage zou kunnen bestaan uit een vorm van meedenken en meeontwikkelen en zelfs een actieve bijdrage, in de vorm van zelfwerkzaamheid, van burgers is denkbaar.

Binnen het stedelijk beheer moeten beheeractiviteiten worden ontplooid door verschillende gemeentelijke diensten, nutsbedrijven, woningbouwcorporaties en wijk- en buurtorganisaties. Hoewel de gehele bestaande stad werkterrein van beheer hoort te zijn, is het

goed de aandacht daarvoor te richten op een deelgebied, een buurt, daar waar concrete problemen voor bewoners zich voordoen.

Op het niveau van het buurtbeheer kan worden gesteld dat de kwaliteit van de dagelijkse leefomgeving voor de wijkbewoners van groot belang is. Buurtbeheer omvat het samenstel van activiteiten van de bewoners, woningbouwcorporaties, gemeente en andere betrokkenen, gericht op het tegengaan van ongewenste en het stimuleren van gewenste ontwikkelingen met als doel het verbeteren en behouden van de kwaliteit van het woon- en leefmilieu¹¹.

Het is van groot belang de woonomgeving en het imago van de wijk Sint-Albert te verbeteren. De gemeente zal hierin een essentiële rol moeten spelen. Het valt aan te raden een projectgroep op te zetten waarin onder andere de gemeentelijke diensten, Politie, verhuurders, opbouwwerk en bewoners (bewonersbelangenvereniging) participeren. Deze projectgroep kan concrete aanbevelingen doen en aanwijzingen geven op welke wijze het leefklimaat in de wijk Sint-Albert kan worden verbeterd [9].

6.5.2.2 Buurtmeester [12]

In het kader van de sociale vernieuwing zou er gewerkt moeten worden aan de opzet van buurtbeheerplan. Een buurtmeester wonende en kantoorhoudende in de wijk zou een eerste aanzet kunnen zijn. Op bijlage 6 wordt een beeld geschetst van de inhoudelijke aspecten van de functie van een buurtmeester en wordt een functiebeschrijving uitgewerkt¹².

¹¹ [12]

- samenwerking is bij buurtbeheer van belang; hierbij wordt er vanuit gegaan dat verschillende partijen hun steentje bijdragen;
- getracht moet worden buurtbeheer eenvoudig te houden en te richten op concrete problemen in de buurten;
- buurtbeheer is in de eerste plaats probleemgericht en activeert betrokken partijen oplossingen te bedenken;
- buurtbeheer is een voortdurend zoeken naar nieuwe oplossingen waarbij de grenzen van bestaande structuren moeten worden afgetast en zonodig worden doorbroken;
- bij buurtbeheer moeten de wensen van de bewoners bespreekbaar zijn;
- buurtbeheer heeft pas kans van slagen als bewoners de voordelen van een dergelijke aanpak onderkennen;
- zowel de gemeente als de overige actoren in het buurtbeheer-project moeten bereid zijn bestaande geldstromen anders te richten, d.w.z. meer per buurt/wijk te budgetteren zonder dat van financiële versnippering sprake is.

¹² [12]

- Een voorwaarde voor het buurtmeesterschap is betrokkenheid bij de wijk. De buurtmeester is de contactpersoon in de wijk en heeft een voorbeeldfunctie.
- De buurtmeester dient dagelijks een spreekuur te houden. Dit om kleine problemen op te lossen of te verwijzen naar instanties waar men voor dat soort zaken moet zijn. Het kan natuurlijk ook zo zijn dat juist hier signalen doorklinken waarom het op een bepaalde plek niet goed gaat. De buurtmeester moet dan maatregelen treffen om dit op te lossen al dan niet met inschakeling van bevoegde instanties, verhuurders, gemeente, enz.
- Voorlichting in alle mogelijke facetten, op de basisschool maar ook aan bewoners in de wijk. Dit bij voorkeur in het wijkcentrum om deze functie tevens te ondersteunen. In dit kader kan ook gedacht worden aan het regelmatig organiseren van schoonmaakdagen waarbij leerlingen van de basisschool en de bewoners uit de wijk betrokken worden. De buurtmeester zal als trekker van deze gerichte acties moeten fungeren. Het daadwerkelijk zelf schoonmaken van de wijk is niet als directe taak weggelegd voor de buurtmeester. Deze functie moet meer worden gezien in de sfeer van toezichthouden en het geven van voorlichting.
- Begeleidt jongeren bij beheerprojecten, zoals opruimacties, verwijderen van graffiti.
- De buurtmeester dient na te gaan of bewoners zich houden aan de regels van het aanbieden van (grof)huisvuil en moet zonodig corrigerend optreden tegen bewoners die zich niet aan deze regels houden. Hier ligt als het ware een opvoedende taak weggelegd voor de buurtmeester.

(continued...)

Resumerend kan de functie van een buurtmeester worden getypeerd als betrokken bij de wijk, houdt een spreekuur, geeft voorlichting, begeleidt jongeren, treedt corrigerend op, onderhoud contacten in de wijk, heeft zitting in het buurtbeheerteam en houdt klachten en werkzaamheden bij.

De buurtmeester dient herkenbaar te zijn in de buurt, wat mogelijk met bedrijfskleding is aan te geven en de buurtmeester moet zich kunnen legitimeren. Het is niet de bedoeling de buurtmeester als veldwachter te laten optreden!

De buurtmeester moet kantoor houden in de wijk op een zo centraal mogelijk gelegen plaats. De combinatie woning/kantoor kan hierbij een uitkomst bieden of een ruimte in de leegstaande lagere school 't Valckenest. De werktijden zullen gekoppeld zijn aan de kantooruren. Wel dient de buurtmeester tijd vrij te kunnen maken voor eventuele vergaderingen in de avonduren.

De buurtmeester is verantwoording verschuldigd aan de voorzitter van het buurtbeheerteam.

6.5.3 Uitbreiding buurtwerk

De leegstaande kleuterschool 't Valckenest zou gebruikt kunnen worden voor bewoners- en buurtactiviteiten waarbij het huidige wijkcentrum St. Albert en de Roselaer (aan de Noordweststraat) kunnen worden geïntegreerd. Het gebouw zal echter eerst moeten worden geïnventariseerd om de bouwtechnische kwaliteit van het gebouw te kunnen bepalen. Verbetering/renovatie kosten zullen uiteindelijk op het gemeente budget gaan drukken.

Het gebouw is kwalitatief zeer goed en er kunnen hele leuke dingen mee gedaan worden. Het gebouw dient echter twee jaar leeg te staan, voordat er een nieuwe bestemming aan de kleuterschool mag worden gegeven. Het gebouw is namelijk nog steeds in het bezit van het Ministerie van Onderwijs en Wetenschappen. Na de twee jaar mag de gemeente er een eigen bestemming voor gaan zoeken. Er moet worden gewaakt dat er geen concurrentie gaat ontstaan met andere gemeenschapsvoorzieningen in het centrum van Sas van Gent. Dan zou er een leegloop kunnen ontstaan van de ene naar de andere voorziening [E2].

6.5.4 Tegengaan burenoverlast

Er zullen passages in huurcontract opnemen moeten worden om burenoverlast tegen te

¹²(...continued)

- De buurtmeester dient goede contacten te onderhouden met de gemeente in het bijzonder met de gemeentelijke buurtbeheerder om zo tot betere afspraken te komen over werkzaamheden in de buurt. Ook heeft de buurtmeester directe contacten met de woningbouwvereniging en/of woningbeheerders, buurt- en wijkwerk, wijkagent, wijkcentrum en natuurlijk met bewoners. Tevens dient de buurtmeester contacten te onderhouden met de bewonersbelangenvereniging om tot een goede wisselwerking te kunnen komen. De buurtmeester is de spil waar alles om draait.
- De buurtmeester heeft zitting in het buurtbeheerteam waarin signalen uit de buurt, welke niet direct zijn op te lossen, kunnen worden doorgegeven.
- De buurtmeester houdt klachten en werkzaamheden bij in een logboek of dagrapport met inachtnaam van privacy-aspecten.

kunnen gaan. De woningbouwvereniging en Kindt en Biesbroeck zullen nieuwe en bestaande bewoners op hun verantwoordelijkheden en op de bepalingen uit het huurcontract aangaande burenoverlast moeten wijzen en zonodig corrigerend optreden. Verbetering van het buurtwerk en oplossingenstechnieken als portiekgesprekken kunnen burenoverlast en burenruzies bespreekbaar maken en helpen voorkomen.

6.5.5 Stoppen illegale vuilstort

Er zullen duidelijke afspraken over grof- en huisvuil verwijdering in de wijk gemaakt moeten worden in samenspraak met de gemeente. Op grond daarvan zullen de bewoners moeten worden voorgelicht.

Er zullen duidelijke afspraken gemaakt moeten worden over de verwijdering van illegaal gestort grof- en huisvuil.

De oorzaak van de illegale vuilstort zal zoveel mogelijk moeten worden weggenomen door aanpassingen aan de woonomgeving.

Er zullen passages in huurcontract opnemen moeten worden om illegale vuilstort te stoppen. De woningbouwvereniging en Kindt en Biesbroeck zullen nieuwe en bestaande bewoners op hun verantwoordelijkheden en op de bepalingen uit het huurcontract aangaande het verbod illegaal vuil te storten moeten wijzen en zonodig corrigerend optreden. Overtredingen moeten direct worden aangepakt.

6.5.6 Tegengaan criminaliteit / vandalisme

De maatschappij dient op dit punt zijn prioriteiten te geven. Het is wel van belang dat de bewoners melding maken van elke vorm van criminaliteit en vandalisme.

6.5.7 Uitbreiding Politie optreden

Dit wordt door de landelijke politiek bepaald.

6.5.8 Stoppen stigmatisering

De visie van de gemeente en belanghebbenden, in de gemeente Sas van Gent en in de wijk Sint-Albert, aangaande het belang van een imagoverbetering, voor het verbeteren van de positie van Sas van Gent op de Zeeuwsch-Vlaamse woningmarkt, wordt onderschreven. Geconstateerd moet worden dat dit niet eenvoudig zo niet onmogelijk is indien niet aan een aantal voorwaarden voldaan wordt. Het voorkomen van elke bevestiging van één van de bestaande vooroordelen is zo een voorwaarde. De medewerking van de pers is hierbij onontbeerlijk [7].

We moeten stoppen om alsmaar negatief over de wijk te praten. Iedereen kan alleen maar de negatieve kanten van de zaak belichten, maar niemand draagt iets positiefs aan. We moeten ophouden met te schrijven

Strijd om nieuw aanzien werpt vruchten af

Sint Albert kruipt uit het slop

SAS VAN GENT - Verwaarlozing, verpaupering, verwilderd vuil, leefbaarheid, leegstand en sloop. Zomaar een greep uit de reeks trefwoorden die de afgelopen jaren onlosmakelijk zijn verbonden met de wijk Sint Albert in Sas van Gent. In een grote stad zou een dergelijke typering van een woonsector thuis horen in het rijtje achterbuurten.

De Bewoners Belangen Vereniging (BBV) Sint Albert vecht sinds haar oprichting in september 1989 tegen de teloorgang van de buitenwijk. Want zij ziet minimaal net zoveel positieve aspecten aan het wonen en leven in Sint Albert. Als iedereen, woningbouwvereniging Sas van Gent Vooruit en gemeente inclusief, er maar daadwerkelijk iets aan wil doen. Geen woorden maar daden, luidt het parool van de belangenvereniging.

En dat lijkt na zeven slechte jaren eindelijk het geval te zijn. Vóór het 'magische' jaar 2000 moet de wijk z'n heilige naam weer waardig worden. Het gemeentebestuur van Sas van Gent behandelt dinsdag 9 juli in een extra raadsvergadering het beleidsplan Sint Albert, dat door alle betrokken partijen wordt gezien als de reddende engel. Een injectie van zeven miljoen gulden voor sloop, renovatie en herinrichting moet de levenssappen weer doen stromen. Iedereen is het er over eens: als het plan niet goed wordt uitgewerkt, is de wijk ten dode opgeschreven.

„Een slechte naam heb je zo, dat is geen enkel probleem. Iets afbreken is snel gedaan. Maar probeer het aanzien weer eens op te bouwen. Daar ben je jaren mee bezig”, verwoordt BBV-voorzitter F.F. Janssens de 'guerrillastrijd' van de verontruste buurtbewoners.

Twee jaar geleden pakte een aantal boze inwoners van Sint Albert de handschoen op die burgemeester ing J.M.H.M. van Rest hen in het gezicht had gooid. BBV-secretaris D.S. Lie-Oostdijk was erbij: „Volgens de burgemeester moesten wij als wijkbewoners zelf de tuinen van de leegstaande woningen bijhouden. Dat was natuurlijk een druppel op een gloeiende plaat. De gemeente en de woningbouwvereniging hadden de situatie in de hand gewerkt door

nauwelijks nog onderhoud te plegen in de wijk. De burgemeester probeerde met haar opmerking de eigen verantwoordelijkheden op onze nek te schuiven”, blikt Lie terug.

Ze is voorzichtig met haar antwoorden. De BBV heeft zich namelijk voorgenomen alleen nog maar met positieve berichten over de wijk naar buiten te treden. Er is al genoeg negatiefs gezegd en geschreven over Sint Albert, en dat terwijl er ook zoveel moois is aan de buurt, vindt de belangenvereniging.

Woongerief

De eerste woningen dateren uit het eind van de jaren vijftig. Sint Albert telt momenteel 450 huizen

en zo'n 1200 inwoners. Lie streek in 1971 neer in het woongebied achter het noordelijke industrieterrein van Sas van Gent. De buurt was toen nog in aanbouw. „Alle huizen waren bewoond”, zegt ze met klem. Ook Janssens bespeurde twaalf jaar geleden nog geen vuiltje aan de lucht bij de bouw van zijn huis in Sint Albert. „Pas in '84-'85 is het flink achteruit gehobbeld”, aldus Janssens. „Dus nog vóór de sluiting van de twee suikerfabrieken. Veel mensen zijn bijvoorbeeld verhuisd naar de oude kern van Sas van Gent, toen ze zagen dat de woningbouwvereniging weinig moeite deed hun woongerief op peil te houden. Een groot aantal panden ver-

toonde achterstallig onderhoud. De mensen konden voor het zelfde geld in veel betere huizen wonen. Dat is het begin geweest van de leegstand. En als er eenmaal woningen in een wijk continu onbewoond zijn, dan gaat het hard achteruit.”

Geen wonder dan ook dat de BBV zich vastblijft in het onlangs door de gemeente gepresenteerde plan van aanpak. Het is de laatste stroalm. Sloop van in totaal zestig huizen, renovatie van nog eens zo'n honderd huurwoningen, aanleg en verzorging van nieuwe en oude groenvoorzieningen voor recreatie en herinrichting van een aantal straten moeten de wijk er bovenop helpen.

Er zit echter één hele grote 'maar' achter de deur van de BBV. Lie: „Met alleen technische oplossingen - zoals het beleidsplan voorstaat - kom je er niet. Er moet meer gebeuren.”

Vooraf de sociale wantoestanden moeten worden aangepakt. BBV zich vastblijft in het onlangs door de gemeente gepresenteerde plan van aanpak. Het is de laatste stroalm. Sloop van in totaal zestig huizen, renovatie van nog eens zo'n honderd huurwoningen, aanleg en verzorging van nieuwe en oude groenvoorzieningen voor recreatie en herinrichting van een aantal straten moeten de wijk er bovenop helpen.

digweg de moeite niet de troep op te ruimen. Dat moet veranderen.”

De Bewoners Belangen Vereniging pleit daarom voor de instelling van een commissie buurtbeheer, die na de opknappert moet gaan waken over het ordentelijk gedrag in de wijk. Ook denkt de BBV dat een hoop problemen kunnen worden voorkomen als Sas van Gent Vooruit haar toelatingsbeleid aanscherpt. Dergelijke maatregelen zijn volgens de BBV een logische aansluiting op de technische operatie. Daarmee, zo is de overtuiging van Lie en Janssens, valt of staat de toekomst van Sint Albert.

● Marcel Modde



Vrouw Lie en de heer Janssens: „Er zijn ook zoveel mooie plekjes in Sint Albert” (foto Camille Schelstraete)

hoe erg het in de wijk Sint-Albert is, omdat het er helemaal niet meer zo erg is. We moeten allemaal positief gaan kijken [E6].

Onderzoek naar de achteruitgang van het leefklimaat in de wijk 'Sint-Albert' in Sas van Gent

6.6 Bestuurlijk / organisatorische situatie

6.6.1 Opzetten overlegstructuur gemeente / bewoners

(zie 6.5.2)

6.6.2 Uitvoeringsbeleid

Het college van B&W zou zich veel actiever met de problematiek bezig moeten houden. De gemeente zou actief acquisitie moeten plegen om alle aanwezige subsidie-mogelijkheden aan te wenden om te komen tot structurele verbeteringen in en aan de wijk.
(zie 6.2.1)

MAANDAG 10 JUNI 1991

Conclusie studenten:

Communicatie in Sint Albert laat te wensen over

SAS VAN GENT - De communicatie tussen de verschillende belangengroepen die betrokken zijn bij de verpauperde Sasse wijk Sint Albert laat ernstig te wensen over. Dat is één van de conclusies uit het concept-rapport van twee studenten van de Technische Universiteit Eindhoven. Deze maand sloten de twee het onderzoek af naar de achteruitgang van het leefmilieu in de wijk.

Deze week legden de studenten de laatste hand aan de ruwe versie van het rapport. Het onderzoek, dat is verricht in het kader van een afstudeerproject, moet hier en daar nog worden bijgeschaafd. De Bewoners Belangen Vereniging (BBV) krijgt deze maand nog de kans op- en aanmerkingen te maken op het concept. Vermoedelijk wordt het afgeronde rapport pas in september officieel gepresenteerd.

Volgens Joris de Vries (bouwkundestudent) is er wel overleg tussen bewoners, woningbouw, makelaars, gemeente en politie, maar gebeurt dit niet structureel: „Men durft elkaar niet recht in de ogen te kijken waar het gaat om echte oplossingen voor de problemen.”

BBV-voorzitter F. F. Janssens onderschrijft de visie van de twee studenten: „Het wordt tijd dat we spijkers met koppen slaan.” Janssens voelt wel wat voor een soort 'buurtbeheer' waarin alle belangengroepen zitting hebben. Die constructie zou

volgens de voorzitter moeten voorkomen dat iedereen langs elkaar heen praat.

De Vries benadrukt dat er vaak een te negatief beeld geschetst wordt van Sint Albert: „Er zijn ook positieve ontwikkelingen gaande. Zo zijn er plannen om leegstaande woningen te renoveren en heeft Cerestar een bedrag uitgetrokken voor groenvoorziening in de wijk. Er staat veel te veranderen en het zou mooi zijn als het nog voor de bouwvakvakantie gebeurt.” Of dat nog lukt wordt door Janssens betwijfeld.

De studenten uit Eindhoven vinden dat het voorzieningsniveau in de wijk naar een hoger plan moet worden getild. Omdat Sint Albert te klein is voor een buurtwinkel zou het centrum van Sas van Gent voor de bewoners gemakkelijker bereikbaar moeten worden. „Want de infrastructuur en het openbaar vervoer ter plaatse zijn ronduit slecht”, meent De Vries.

BBV-voorzitter Janssens verwacht dat de gemeente binnen enkele maanden het saneringsplan voor de wijk afrondt. Al eerder liet het gemeentebestuur doorschemeren dat het bereid is investeringen te doen om het imago van Sint Albert wat op te krikken. Janssens: „De gemeente heeft toegezegd dat wij inspraak hebben in het plan. We bekijken het en zullen waar nodig kritische opmerkingen plaatsen. De uitkomsten van het onderzoek worden daar zeker bij betrokken.”

HOOFDSTUK 7

CONCLUSIES

INHOUDSOPGAVE HOOFDSTUK 7

bladzijde

7. CONCLUSIES	64
---------------------	----

7. CONCLUSIES

Wij zien perspectieven voor de wijk Sint-Albert mits alle betrokkenen zich daarvoor inzetten. De gemeente zal zich moeten uitspreken over hun meerjarenbeleid, prioriteiten moeten vastleggen en de discussie daarover, met de bewoners en de politiek, durven aan te gaan.

Om een basis te leggen van waaruit de problemen in de wijk Sint-Albert structureel kunnen worden opgelost, dient er een overlegstructuur te worden opgezet tussen alle betrokken partijen. Actief beheer, stedelijk beheer en buurtbeheer kunnen hiervoor bruikbare instrumenten zijn.

De knelpunten en oplossingen voor de problematiek van de wijk Sint-Albert zijn in de hierna volgende MATRIX samengevat. Tevens worden instrumenten aangereikt waarmee gewerkt kan worden aan de verbetering van de leefbaarheid in de wijk Sint-Albert.

Ruimte

Hoog op het prioriteitenlijstje van de raad voor de komende jaren staat naast het zwembad ook de renovatie van de probleemwijk Sint Albert en realisatie van een goede kinderopvang binnen de gemeentegrenzen. Burgemeester Van Rest tekende daarbij op voorhand aan dat de uitvoering van deze prioriteitenlijst afhankelijk is van de financiële ruimte van de gemeente.

No.	Hoofdaspect	Subaspect	Knelpunten	Schaalniveau	Oplossingen	Belanghebbenden	Verantwoordelijken	Instrumenten
1.1 1.1.1 1.1.1.1	arbeid	werkgelegenheid	onevenwichtige opbouw van de werkgelegenheid en ondervertegenwoordiging van bedrijven in de dienstverlenende sector	gemeentelijk provinciaal landelijk	de gemeente Sas van Gent zal zich meer moeten gaan profileren en promoten op basis van een professionele aanpak; de gemeentelijke acquisitie-activiteiten zouden moeten worden uitgebreid	bewoners toekomstige bewoners werkzoekenden gemeente bedrijfsleven plaatselijke middenstand K.v.K.	overheid	stimuleringsfondsen werkgelegenheidsnota's
1.1.1.2			ontbreken van voldoende opleidingsmogelijkheden in de regio en het ontbreken van voldoende keuze mogelijkheden binnen de huidige werkgelegenheid	gemeentelijk provinciaal landelijk	de gemeente Sas van Gent zal pogingen moeten ondernemen 'schone' werkgelegenheid aan te trekken, om een verruiming van de arbeidsmarkt te creëren toegespitst op de beroepsbevolking en op de regionale behoefte (rekening houdend met opleidingsniveau en herintredende (huis)vrouwen, zoals bedrijvigheid in de dienstverlenende en de toelevende sector	bewoners toekomstige bewoners werkzoekenden gemeente bedrijfsleven plaatselijke middenstand K.V.K.	overheid bedrijfsleven	bedrijfsopleidingen
1.1.2 1.1.2.1		wegtrekken / vestiging industrie	bedrijven, die geen binding hebben met de overige bedrijvigheid in de kanaalzone, is een locatie in Zeeuwsch-Vlaanderen minder gunstig	gemeentelijk provinciaal landelijk	de Axelse Vlakte biedt ruimte voor bedrijven die bij de aan- of afvoer van grondstoffen en producten gebruik maken van zeeschepen	gemeente provincie bedrijfsleven	overheid bedrijfsleven	subsidie in het kader van de economische vernieuwing
1.1.2.2			de huidige Nederlandse milieuwetgeving kent veel beperkende regels ten aanzien van de vestiging van bedrijven		de op het grondgebied van Sas van Gent gelegen en in ontwikkeling zijnde uitbreiding van het industriegebied bij Sluiskil, de Axelse vlakte, biedt voldoende vestigingsmogelijkheden waar minder stringente milieu-eisen gelden	gemeente provincie bedrijfsleven	overheid bedrijfsleven	subsidie in het kader van de economische vernieuwing

No.	Hoofdaspect	Subaspect	Knelpunten					
1.1.2.3			de bedrijfsgronden in de gemeente Sas van Gent bieden geen prettig aanzicht en voldoen niet aan de normen en eisen die momenteel worden gesteld door bedrijven in de dienstverlenende sfeer of met een schone produktiewijze	gemeentelijk provinciaal	voordat de terreinen zijn van de overblijfselen van de suikerproductie en zodanig aangekleed dat bedrijven zich goed kunnen presenteren en functioneren zullen er door de gemeente en/of provincie investeringen moeten worden gedaan	bedrijfsleven		
1.1.3 1.1.3.1		bevolkingsgroei	in Zeeuwsch-Vlaanderen is sprake van een daling van de bevolking	gemeentelijk provinciaal	de probleemsituatie vereist een regionale aanpak het teruglopende bevolkingsaantal kan worden aangepakt door het terugdringen van het vertrek van vooral starters en jonge huishoudens het teruglopende bevolkingsaantal kan ook worden aangepakt door de vestiging van nieuwe inwoners te bevorderen waarbij het belangrijkste punt is de verbetering van de woonomgeving; er zal rekening moeten worden gehouden met de wensen van de vestigers bij het bouwen of verbouwen van woningen	gemeente provincie bedrijfsleven plaatselijke middenstand onderwijs instellingen	bevolking	nota's: R.O. beleid aanloopbeleid 4e nota R.O. Knooppuntenbeleid
1.1.3.2			in Zeeuwsch-Vlaanderen is het aandeel van 0-14 jarigen het snelst gedaald	gemeentelijk provinciaal		gemeente provincie bedrijfsleven plaatselijke middenstand onderwijs instellingen	bevolking overheid bedrijfsleven	trend, niet oplosbaar
1.1.4 1.1.4.1		gezinsgrootte	een voorspelde afname van de bevolking van de gemeente Sas van Gent met 405 inwoners, in de periode 1989-1995, resulteert in een afname van 38 huishoudens	gemeentelijk provinciaal landelijk		gemeente provincie bedrijfsleven plaatselijke middenstand onderwijs instellingen	maatschappij	

prioriteit de R t heil je v Albe jedr Gen r V vo 'g. sl. v

de proble at. Tevens v ring van de

aruit de probl r een overleg r, stedelijk b

le wijk Sint-Albe moeten uitspreke sie daarover, me

vherzigang van het leefmilieu

No.	Hoofdaspect	Subaspect	Knelpunten	Schaalniveau	Oplossingen	Belanghebbenden	Verantwoordelijken	Instrumenten
1.1.4.2			in de periode 1995-2000 zal de gezinsverdunding van minder invloed zijn waardoor ten opzichte van de voorgaande vijfjaarsperiode een geringere afname in inwonersaantal tot een grotere afname van het aantal huishoudens leidt	gemeentelijk provinciaal landelijk		gemeente provincie bedrijfsleven plaatselijke middenstand onderwijs instellingen	maatschappij	
1.2 1.2.1 1.2.1.1	voorzieningenpakket	winkel voorzieningen	geen winkelvoorzieningen	buurt	de detailhandel moet, ondersteund door de gemeente, zich meer op de Belgen richten en het (koop)-toerisme bevorderen door het organiseren van activiteiten op zondag, tegelijkertijd openstellen van winkels, uitbreiden van toeristische attracties en het verbeteren van de bereikbaarheid van het centrum	bewoners toekomstige bewoners gemeente plaatselijke middenstand	overheid (gemeente) plaatselijke middenstand	draagvlak vergroting ambulante voorzieningen 'tele-shopping'
1.2.1.2			slechte winkeldifferentiatie	gemeentelijk		bewoners toekomstige bewoners gemeente plaatselijke middenstand	overheid (gemeente) plaatselijke middenstand	idem (zie 1.2)
1.2.2 1.2.2.1		overige commerciële dienstverlening	geen overige commerciële dienstverlening	buurt		bewoners toekomstige bewoners gemeente plaatselijke middenstand	plaatselijke middenstand	idem (zie 1.2)
1.2.2.2			horeca instellingen: café restaurant	buurt gemeentelijk		bewoners toekomstige bewoners gemeente politie plaatselijke middenstand	overheid (gemeente) Politie plaatselijke middenstand	algemene Politie verordening vergunningen

No.	Hoofdaspect	Subaspect	Knelpunten	Schaalniveau	Oplossingen	Belanghebbenden	Verantwoordelijken	Instrumenten
1.2.2.3			culturele instellingen: theater bioscoop	buurt gemeentelijk		bewoners toekomstige bewoners gemeente politie plaatselijke middenstand	overheid (gemeente) Politie plaatselijke middenstand	algemene Politie verordening vergunningen
1.2.3		onderwijs voorzieningen	ontbreken van middelbaar onderwijs	gemeentelijk provinciaal		bewoners toekomstige bewoners gemeente	overheid	
1.2.3.1								
1.2.3.2			ontbreken van hoger onderwijs	gemeentelijk provinciaal	maatregelen op het gebied van de bereikbaarheid van onderwijsvoorzieningen na het voortgezet onderwijs; naast vestiging van een dependance van een Hogeschool kan in het kader van de Europese eenwording ook worden gedacht aan een Nederlandse richting aan Belgische onderwijsinstellingen	bewoners toekomstige bewoners gemeente provincie bedrijfsleven	overheid E.E.G. bedrijfsleven	
1.2.3.3			slechte school differentiatie	gemeentelijk		bewoners toekomstige bewoners gemeente	overheid	
1.2.4		niet commerciële dienstverlening	kinderopvang	buurt gemeentelijk		bewoners toekomstige bewoners gemeente bedrijfsleven	bewoners overheid bedrijfsleven	algemene middelen gemeente eigen bijdrage bewoners / werkgevers subsidie WVC
1.2.4.1								

No.	Hoofdaspect	Subaspect	Knelpunten	Schaalniveau	Oplossingen	Belanghebbenden	Verantwoordelijken	Instrumenten
1.2.4.2			overheids- semi-overheidsdiensten: maatschappelijk werk sociale dienst	buurt gemeentelijk		bewoners toekomstige bewoners gemeente	overheid	algemene middelen gemeente bijdrage Ministerie van Sociale zaken en WVC
1.2.5 1.2.5.1		sociaal-medische voorzieningen	gezondheidszorg: ziekenhuis GG&GD consultatiebureau wijk- en kraamverpleging gezondheidscentra huisarts tandarts apotheek	buurt gemeentelijk		bewoners toekomstige bewoners gemeente provincie vrije vestigers	overheid vrije vestigers	
1.2.6 1.2.6.1		verenigingsleven	sportaccomodaties	buurt gemeentelijk		bewoners toekomstige bewoners gemeente	bewoners verenigingen overheid	algemene middelen gemeente eigen bijdrage bewoners / verenigingen
1.2.6.2			recreatie- en verenigingsaccomodaties	buurt gemeentelijk		bewoners toekomstige bewoners gemeente	bewoners verenigingen overheid	algemene middelen gemeente eigen bijdrage bewoners / verenigingen

No.	Hoofdaspect	Subaspect	Knelpunten	Schaalniveau	Oplossingen	Belanghebbenden	Verantwoordelijken	Instrumenten
1.2.7 1.2.7.1		sociaal-culturele voorzieningen	sociale instellingen: buurtwerk opbouwwerk	buurt gemeentelijk		bewoners toekomstige bewoners gemeente	bewoners overheid	algemene middelen gemeente subsidie in het kader van de sociale vernieuwing
1.2.7.2			kerken en kerkelijke instellingen: katholieke kerk	buurt gemeentelijk		bewoners toekomstige bewoners kerkgemeenschap	bewoners kerkgemeenschap	
1.2.8 1.2.8.1		openbaar vervoer	het voorzieningenniveau staat onder druk; het belang van de goede bereikbaarheid van voorzieningen elders wordt groter; het openbaar vervoer wordt door verkleining van het draagvlak net zo bedreigd als de plaatselijke voorzieningen de busmaatschappij wil geen bushalte in de wijk aanleggen; de gemeente Sas van Gent voldoet niet aan de criteria van de busmaatschappij geen bushaltes in de wijk 'Sint-Albert' aanwezig	buurt gemeentelijk provinciaal buurt gemeentelijk buurt	de gemeente en de provincie moeten zorg dragen voor het verbeteren van de bereikbaarheid van het centrum van Sas van Gent overleg tussen de B.B.V. de provinciale busmaatschappij en de gemeente om de bestaande busroute door te trekken tot in de wijk 'Sint-Albert' opbelbus	bewoners toekomstige bewoners P.Z.W. gemeente plaatselijke midden- stand	overheid (gemeente provincie) P.Z.W.	plaatselijke of regionale fondsen ge- bruiken om busverbindingen in stand te houden of de frequentie op te voeren

No.	Hoofdaspect	Subaspect	Knelpunten	Schaalniveau	Oplossingen	Belanghebbenden	Verantwoordelijken	Instrumenten
1.3 1.3.1 1.3.1.1	fysieke omstandigheden	leegstand huurwoningen	de woningbouwvereniging 'Sas van Gent - Vooruit' en Kindt en Biesbroeck beheren in totaal 283 huurwoningen, waarvan 60 woningen (21%) leegstaan woningen worden steeds moeilijker toewijsbaar (zeer hoog percentage afvallers bij woningtoewijzing)	buurt buurt	voorgesteld wordt om 60 woningen van complex 13, Beneluxlaan 135 - 169, 102 - 140, 't Lage Sas en de Paus Joannesstraat te slopen; de huidige bewoners zouden over de complexen 14 en 15 en de ABREKA woningen in de wijk 'Sint-Albert' kunnen worden verdeeld de door sloop braakgekomen terreinen zullen moeten worden heringericht, totdat de besluitvorming rond de definitieve bestemming is afgerond; hierbij mag niet worden vergeten dat er een bouwverbod geldt voor het gedeelte waar complex 13 gebouwd is het bouwverbod kan worden omzeild als er vervangende nieuwbouw wordt gepleegd	bewoners gemeente woningbouwvereniging Kindt & Biesbroeck bewoners toekomstige bewoners gemeente woningbouwvereniging Kindt & Biesbroeck	overheid (gemeente V.R.O.M.) woningbouwvereniging overheid (gemeente) woningbouwvereniging Kindt & Biesbroeck	Centraalfonds (sanering) als de ABR (algemene bedrijfsreserve) > 12.5% Waarborgfonds (saneringsplan) als de ABR < 12.5% en bijlenen op de kapitaalmarkt overige subsidies (rampenplan) inplaatsingsbeleid
1.3.2 1.3.2.1		verloop bewoners huurwoningen	groot verloop in bewoners van de huurwoningen van de woningbouwvereniging 'Sas van Gent - Vooruit' en Kindt en Biesbroeck	buurt	het grote verloop van bewoners binnen het aanbod van huurwoningen dient gestopt te worden; het toewijzingsbeleid van de woningbouwvereniging en woningbeheerders zal hierop moeten worden toegespitst (zie verder 6.4.1.)	bewoners toekomstige bewoners gemeente woningbouwvereniging Kindt & Biesbroeck	overheid (gemeente) woningbouwvereniging Kindt & Biesbroeck	verbetering onderhoud: - planmatig onderhoud - verbeteringsplan verbetering dienstverlening: - klachtenafhandeling (product, prijs, prestatie)

No.	Hoofdaspect	Subaspect	Knelpunten	Schaalniveau	Oplossingen	Belanghebbenden	Verantwoordelijken	Instrumenten
1.3.3 1.3.3.1		bouwtechnische kwaliteit huurwoningen	de Nationale Woningraad (NWR) vond de inventarisatie van de woningbouwvereniging niet voldoende onderbouwd om als onderlegger te fungeren bij het saneringsplan	buurt	er zal een inventarisatie moeten worden uitgevoerd naar de kwaliteit van het huurwoningbestand; aansluitend zal er gewerkt moeten worden aan een haalbaarheidsplan voor het aanbrengen voor onderhouds- of renovatiewerkzaamheden (zie verder 6.3.1.).	bewoners toekomstige bewoners gemeente woningbouwvereniging Kindt & Biesbroeck Nationale Woningraad (NWR)	overheid (gemeente) woningbouwvereniging Kindt & Biesbroeck NWR B.B.V.	verbetering kwaliteit huurwoningen: - opstellen onderhoudsplan - opstellen verbeteringsplan
1.3.4 1.3.4.1		woonomgeving / groenvoorziening	slechte kwaliteit woonomgeving: weinig reële gebruiksmogelijkheden slecht onderhoud/beheer groenvoorzieningen te veel kijkgroen en open/niet ingevulde terreinen	buurt	aanbrengen diversiteit in de invulling van de woonomgeving met nadruk op gebruiksmogelijkheden woonomgevingsplan in overleg met B.B.V. opstellen beheersplan woonomgeving opstellen invulling van open terreinen d.m.v. groenvoorzieningen met hoge gebruikswaarden meer aandacht van de plantsoendienst wat betreft het openbare groen en de pleintjes tussen de woningen.	bewoners toekomstige bewoners gemeente Politie woningbouwvereniging Kindt & Biesbroeck	B.B.V. overheid (gemeente) Politie woningbouwvereniging Kindt & Biesbroeck	sponsoring / subsidies plaatselijke industrieën buurtmeester (toezicht) algemene middelen gemeente (openbare werken / uitbesteding) zelf-werkzaamheid buurtbewoners

No.	Hoofdaspect	Subaspect	Knelpunten	Schaalniveau	Oplossingen	Belanghebbenden	Verantwoordelijken	Instrumenten
1.3.5 1.3.5.1		verkeersveiligheid	vrachtwagens die in het weekend in de wijk 'Sint-Albert' worden geparkeerd belemmeren het uitzicht van het overige verkeer	buurt	parkeerverbod voor vrachtwagens in de gehele wijk 'Sint-Albert'	bewoners gemeente Politie bedrijfsleven	overheid (gemeente) Politie bedrijfsleven	algemene Politie verordening verscherpt optreden Politie aanspreken verantwoordelijke personen bij de plaatselijke industrieën
1.3.5.2			er wordt in de wijk veelvuldig te hard gereden wat vooral aan de Europalaan en de Beneluxstraat overlast bezorgt	buurt	een '30 km-zone' zal middels een gemeenteverordening voor de gehele wijk 'Sint-Albert' moeten worden vastgelegd, met uitzondering van het gedeelte van de Europalaan tussen de Papegeulestraat en de noord-westelijke hoek van de dierenweide bij de kinderboerderij (zie verder 6.2.1.).	bewoners gemeente Politie	bewoners overheid (gemeente) Politie	subsidies in het kader van het 2e structuurschema 'Verkeer en Vervoer' bijdrage regeling wegverkeersvoorzieningen aanspreken / informeren wijkbewoners over hun eigen rijgedrag verscherpt optreden Politie
1.3.5.3			het pluimvee van de kinderboerderij heeft een vrije doorgang naar de openbare weg waarbij de dieren een gevaar opleveren voor het verkeer	buurt	afschermen van de noordzijde van het terrein van de kinderboerderij om de vrije doorgang van pluimvee en klein gevogelte van de kinderboerderij naar de Europalaan te voorkomen	bewoners gemeente Politie kinderboerderij	overheid (gemeente) Politie bestuur kinderboerderij	algemene Politie verordening

No.	Hoofdaspect	Subaspect	Knelpunten	Schaalniveau	Oplossingen	Belanghebbenden	Verantwoordelijken	Instrumenten
1.3.6 1.3.6.1		overlast industrie	de industrie veroorzaakt veel geluid en geur overlast (met name de geluidsoverlast van Cerestar)	buurt gemeentelijk	aanleggen van een geluidwerende wand of aardewal langs de spoorlijn, parallel lopend aan de oostelijke tuinen van de Beneluxstraat, om de geluidsoverlast van de industrie (Cerestar) en zo mogelijk de treintransporten te verminderen	bewoners toekomstige bewoners gemeente bedrijfsleven	overheid bedrijfsleven	uitvoering bepalingen uit de hinderwet wet op de geluidshinder
1.3.6.2			er rijden treinen door de woonkern, die geladen zijn met voor de mens gevaarlijke stoffen	buurt gemeentelijk provinciaal	verscherpte controle op de naleving van de regels m.b.t. het vervoer van 'gevaarlijke stoffen' de gemeente zal in samenwerking met de plaatselijke en regionale brandweer moeten komen tot het opstellen van een 'rampen bestrijdingsplan' voor de gemeente Sas van Gent voorlichting van de bewoners over hoe te reageren in geval van calamiteiten	bewoners toekomstige bewoners gemeente Politie brandweer bedrijfsleven	overheid Politie brandweer bedrijfsleven	uitvoering bepalingen uit de hinderwet algemene Politie verordening uitwerken 'Rampenbestrijdingsplan' - gemeente - brandweer - industrie - spoorwegen - bewoners

No.	Hoofdaspect	Subaspect	Knelpunten	Schaalniveau	Oplossingen	Belanghebbenden	Verantwoordelijken	Instrumenten
1.4 1.4.1 1.4.1.1	sociale omgeving	toewijzingsbeleid	de woningtoewijzing, door zowel de woningbouwvereniging als de particuliere verhuurders, is onzorgvuldig geweest	buurt	<p>de motivatie van potentiële nieuwe bewoners dient als leidraad te worden aangehouden bij een definitieve toewijzing en niet de urgentie van potentiële nieuwe bewoners; de woningtoewijzers moeten zorgdragen voor een evenwichtige opbouw van de bewoners, qua financiële draagkracht en sociale positie</p> <p>de gemeente dient direct betrokken te worden bij het toewijzingsbeleid van de woningbouwvereniging en indirect op de hoogte te zijn bij het toewijzingsbeleid van Kindt & Biesbroeck, om desnoods sturend op te treden</p>	bewoners toekomstige bewoners gemeente Politie woningbouwvereniging Kindt & Biesbroeck	overheid (gemeente) woningbouwvereniging Kindt & Biesbroeck	convenant tussen gemeente en woningbouwvereniging aangaande het toewijzingsbeleid
1.4.2 1.4.2.1		buurtbeheer	er is geen buurtbeheer	buurt	<p>buurtbeheer starten door het opzetten van projectgroep waarin onder andere de gemeentelijke diensten, politie, verhuurders, opbouwwerk en bewoners (bewonersbelangenvereniging) participeren; deze projectgroep kan concrete aanbevelingen doen en aanwijzingen geven op welke wijze het leefklimaat in de wijk 'Sint-Albert' kan worden verbeterd</p> <p>er zou gewerkt moeten worden aan de opzet van buurtbeheerplan; een buurtmeester wonende en kantoorhoudende in de wijk zou een eerste aanzet kunnen zijn</p>	bewoners toekomstige bewoners gemeente maatschappelijk werk Politie woningbouwvereniging Kindt & Biesbroeck	B.B.V. overheid (gemeente en gemeentelijke diensten) Politie woningbouwvereniging Kindt & Biesbroeck	<p>subsidie in het kader van de sociale vernieuwing</p> <p>subsidie uit het stadsvernieuwingsfonds</p> <p>arbeidspool</p> <p>subsidie van WVC in het kader van 'Samenleving en criminaliteit'</p>

No.	Hoofdaspect	Subaspect	Knelpunten	Schaalniveau	Oplossingen	Belanghebbenden	Verantwoordelijken	Instrumenten
1.4.3 1.4.3.1		buurtwerk		buurt	de leegstaande kleuterschool 't Valckenest zou gebruikt kunnen worden voor bewoners- en buurtactiviteiten waarbij het huidige wijkcentrum St. Albert en de Ronselaar (aan de Noordweststraat) kunnen worden geïntegreerd	bewoners toekomstige bewoners gemeente bestuur wijkcentra St. Albert en de Ronselaar Ministerie van Onderwijs en Wetenschappen	overheid (gemeente, W.V.C. en O&W)	exploitatie opbrengsten algemene middelen gemeente
1.4.4 1.4.4.1		burenoverlast	er wonen in de wijk mensen die het niet zo nauw nemen met de orde en netheid in en om de woning, persoonlijk voorkomen, regels gesteld door gemeente / politie / huiseigenaren, en dergelijke	buurt	passages in huurcontract opnemen; woningbouwvereniging en Kindt & Biesbroeck zullen nieuwe en bestaande bewoners op hun verantwoordelijkheden en op de bepalingen uit het huurcontract aangaande burenoverlast moeten wijzen en zonodig corrigerend optreden verbetering van het buurtwerk; oplossingenstechnieken als portiekgesprekken kunnen burenoverlast en burenruzies bespreekbaar maken en helpen voorkomen / oplossen	bewoners toekomstige bewoners gemeente Politie woningbouwvereniging Kindt & Biesbroeck	bewoners B.B.V. overheid (gemeente) Politie woningbouwvereniging Kindt & Biesbroeck	algemene Politie verordening verscherpt optreden Politie bepalingen uit het huurcontract
1.4.5 1.4.5.1		illegale vuilstort	er wordt in de wijk illegaal vuil gestort	buurt	duidelijke afspraken over grof- en huisvuil verwijdering in de wijk in samenspraak met de gemeente en op grond daarvan goede voorlichting naar de bewoners duidelijke afspraken maken over de verwijdering van illegaal gestort grof- en huisvuil oorzaak zoveel mogelijk wegnemen door woonomgeving aan te passen passages in huurcontracten opnemen, overtredingen direct behandelen	bewoners gemeente en gemeentelijke diensten Politie woningbouwvereniging Kindt & Biesbroeck	bewoners B.B.V. overheid (gemeente) Politie woningbouwvereniging Kindt & Biesbroeck	uitvoering bepalingen uit de hinderwet algemene Politie verordening verscherpt optreden Politie bepalingen uit het huurcontract

No.	Hoofdaspect	Subaspect	Knelpunten	Schaalniveau	Oplossingen	Belanghebbenden	Verantwoordelijken	Instrumenten
1.4.6 1.4.6.1		criminaliteit / vandalisme		buurt		bewoners toekomstige bewoners gemeente Politie woningbouwvereniging Kindt & Biesbroeck	bewoners B.B.V. overheid Politie woningbouwvereniging Kindt & Biesbroeck	subsidie van WVC in het kader van 'Samenleving en criminaliteit' Politie
1.4.7 1.4.7.1		politieoptreden	de politie treedt onvoldoende op tegen personen die zich misdragen, waardoor er de indruk ontstaat dat alles mag	buurt		bewoners toekomstige bewoners gemeente Politie	bewoners B.B.V. overheid Politie	Politie
1.4.8 1.4.8.1		stigmatisering	de wijk 'Sint-Albert' heeft het imago van een minder leefbare en verpauperde woonwijk en berust in beperkte mate op werkelijke feiten	buurt	stoppen om alsmaar negatief over de wijk 'Sint-Albert' te praten; ophouden met te schrijven hoe erg het in de wijk 'Sint-Albert' is; positief gaan kijken	bewoners toekomstige bewoners gemeente provincie Politie woningbouwvereniging Kindt & Biesbroeck pers	bewoners B.B.V. overheid Politie woningbouwvereniging Kindt & Biesbroeck pers	alle instrumenten

No.	Hoofdaspect	Subaspect	Knelpunten	Schaalniveau	Oplossingen	Belanghebbenden	Verantwoordelijken	Instrumenten
1.5 1.5.1 1.5.1.1	bestuurlijke / organisatorische situatie	overlegstructuur gemeente / bewoners	er is geen vorm waarin het overleg tussen gemeente en bewoners is geformaliseerd, anders dan via de politiek en de pers	buurt gemeentelijk	(zie 6.4.2) buurtbeheer	bewoners gemeente politiek pers	bewoners overheid (gemeente)	subsidie in het kader van de sociale vernieuwing subsidie uit het stadsvernieuwingsfonds algemene middelen reorganisatie buurtbeheer: - meldpunt - buurtmeester
1.5.2 1.5.2.1		uitvoeringsbeleid	de gemeente treedt onvoldoende op tegen personen die zich misdragen, waardoor er de indruk ontstaat dat alles mag de gemeente heeft veel te lang gewacht om aandacht aan de problemen in de wijk te besteden en nu zal er veel moeten gebeuren om het tij te keren. de gemeente werkt zelf verpaupering in de hand, door uitermate slecht onderhoud te plegen aan plantsoenen en bestrating	buurt buurt buurt	het college van B&W zou zich veel actiever met de problematiek bezig moeten houden; de gemeente zou actief acquisitie moeten plegen om alle aanwezige subsidie mogelijkheden aan te wenden om te komen tot structurele verbeteringen in en aan de wijk	bewoners toekomstige bewoners gemeente Politie woningbouwvereniging Kindt & Biesbroeck	overheid	subsidie in het kader van de sociale vernieuwing subsidie in het kader van het 2e structuurschema 'Verkeer en Vervoer' bijdrage regeling wegverkeersvoorzieningen subsidie uit het stadsvernieuwingsfonds

No.	Hoofdaspect	Subaspect	Knelpunten	Schaalniveau	Oplossingen	Belanghebbenden	Verantwoordelijken	Instrumenten
1.5.3 1.5.3.1		politiek	de fracties binnen de gemeente weten wel wat er zich afspeelt in de wijk Sint-Albert, maar de meerderheid in de gemeenteraad, Gemeentebelang 'Groot Sas' en de P.V.D.A., leggen andere prioriteiten	buurt gemeentelijk		bewoners gemeente politiek	politiek	politiek

HOOFDSTUK 8

LITERATUUR

INHOUDSOPGAVE HOOFDSTUK 8

bladzijde

8. LITERATUUR	81
----------------------------	-----------

8. LITERATUUR

- [1] Verkenningen inzake leefbare stedelijkheid : een bundel eerste notities gebaseerd op literatuurstudie ten behoeve van een nadere gedachtenvorming inzake leefbare stedelijkheid en deelaspecten daarvan / door, het toenmalige, Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (tegenwoordig V.R.O.M) en Centrale Directie van de Volkshuisvesting: Afdeling Stedebouwkundig Onderzoek. - 's-Gravenhage : Centrale Directie van de Volkshuisvesting, 1976. - 124 p.
SKG 76 VER
- [2] Nelissen, N.J.M.
Vernieuwing van het woon- en leefmilieu : een maatschappelijke uitdaging : stadsvernieuwingsrapport / rapporteur N.J.M. Nelissen ; co-rapporteur H. Priemus ; door Raad der Europese Gemeenten. - Maastricht : Raad der Europese Gemeenten, 1979. - 223 p.
SKK 79 NEL
- [3] Veldhuisen, K.J.
Waardering van woonsituaties : het gebruik van waarderingsmetingen ten behoeve van ruimtelijke planning / auteurs K.J. Veldhuisen en E.J.H. Hacfoort ; door de Stichting Planologische Vooruitberekeningen en Prognoses. - Eindhoven : Stichting Planologische Vooruitberekeningen en Prognoses, 1978. - 85 p.
SKG 78 VEL
- [4] Behaaglijkheid in en om gebouwen : syllabus van de leergang gehouden te Delft, mei 1973 / door Stichting Post-Doctoraal Onderwijs in het Bouwen. - S.l. : Technische Universiteit Delft, 1973 - 175 p.
RLB 73 BEH
- [5] Hartog, Hugo H.W. den
Leefbare stede­bouw : stede­bouwkundige kwaliteit, sociale integratie, democratisering / door Hugo H.W. den Hartog. - S.l. : Samsom, 1979. - 416 p. - Proefschrift Rotterdam
SET 79 HAR
- [6] Smeets, J.
Stedelijke vernieuwing : dictaat ten behoeve van het college Stedelijk Beheer/Stedelijke Vernieuwing / door J. Smeets - Eindhoven : Technische Universiteit Eindhoven, 1990 - 74 p.
- [7] Woningmarktgebied Zeeuwsch-Vlaanderen : migratie, oorzaken en gevolg/ door S.A.B. adviseurs voor ruimtelijke ordening b.v. - Arnhem: Directoraat-Generaal van de Volkshuisvesting, oktober 1989 - 105 p.
- [8] Volkshuisvesting in cijfers voor Zeeland 1990 / door Directie van de

- Volkshuisvesting in de provincie Zeeland - Middelburg : Directoraat-Generaal van de Volkshuisvesting, 1990 - 32 p.
- [9] Brückmann, H.
Woningmarkt,- en verhuurbaarheidsonderzoek Sas van Gent / door drs. H. Brückmann en mw. drs. W.M.R. de Water - Almere : Nationale Woningraad sector Beleidsontwikkeling en Voorlichting, februari 1990 - 91 p.
- [10] Cardinaals, C.H.M.
Imago-onderzoek Sas van Gent : aantrekkelijkheid van Sas van Gent als vestigingsplaats / rapporteurs drs. C.H.M. Cardinaals, drs. H. Brückmann en drs. F.G.M. van Niekerk ; door Nationale Woningraad sector Beleidsontwikkeling en Voorlichting - Almere : Ministerie van V.R.O.M., 1990 - 47 p.
- [11] Beleidsnotitie aanpak sanering wijk St. Albert / door Gemeente Sas van Gent - Sas van Gent : College van B & W Sas van Gent, 1991 - 16 p.
- [12] Startnotitie buurtbeheer / door Gemeente Alkmaar - Alkmaar : College van B & W Alkmaar, 1990 - 7 p.
- [13] Beleidsplan Bewoners Belangen Vereniging St. Albert Sas van Gent / door B.B.V. - Sas van Gent : Bestuur B.B.V. Sas van Gent, 1991 - 8 p.
- [14] Aalpoel, Henk
Sas van Gent tussen Grijs en Groen : mogelijkheden voor realisering van groenvoorzieningen in Sas van Gent / auteurs Henk Aalpoel, Stephan Hamers, Paul Hendriks, Martin Laarakker, Art Lobs en André Verstappen ; door Larenstein Internationale Agrarische School in opdracht van de Stichting Welzijnsraad Sas van Gent : Wetenschapswinkel Zeeland Middelburg, 1990 51 p.
- [15] Noorden, Paul van
Leefbaarheid als uitgangspunt voor stedelijk beheer / door Paul van Noorden - Eindhoven : Technische Universiteit Eindhoven, april 1987 - 165 p.
ARR 87 BWK (afstudeerscriptie 1322)

HOOFDSTUK 9

WOORDENLIJST

INHOUDSOPGAVE HOOFDSTUK 9

bladzijde

9. WOORDENLIJST	84
-----------------------	----

9. WOORDENLIJST

- actief beheer : het beheren van de fysieke buitenruimten erop gericht dat de verschillende objecten hun actuele functies adequaat kunnen blijven uitoefenen;
- arbeidsaspecten : de mogelijkheden om te komen tot een bevrediging van materiële en immateriële behoeften;
- belevingswaarde : de waardeoordeel over de wijze waarop een persoon iets of iemand beleeft;
- bestuurlijk / organisatorische : de formele politieke en juridische structuren en de meer informele verhouding tussen burger en uitvoerend apparaat van de overheid;
- bewonersbelangenvereniging : een georganiseerde groep mensen die zich, volgens haar doelstelling, inzet voor structurele verbeteringen in de wijk 'Sint-Albert' in Sas van Gent, en de continuering daarvan, ten behoeve van alle 'wijkbewoners'; de vereniging is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel; als bestuurslid worden alleen 'wijkbewoners' toegelaten.
- bewustwordingsproces : het procesmatig opbouwen van een referentiekader door en voor van persoon in een bepaalde situatie;
- buurt : doelt op een geografisch omljnd segment van een stedelijk woongebied waarbinnen bewoners of een categorie ervan in meerderheid een 'sociaal-systeem' vormen;
- buurtbeheer : een verzameling van al die activiteiten van overheid, instituties en gebruikers van een gebied, nodig voor de instandhouding of aanpassing van het gebied in het licht van de functies waarvoor het bestemd is;
- buurtbeheerteam : een team samengesteld uit mensen uit verschillende gemeentelijke diensten, nutsbedrijven, woningbouwcorporaties en wijk- en buurt-organisaties die beheeractiviteiten ontplooiën op een deelgebied van de stad, de buurt;
- buurtgebondenheid : de binding die een persoon heeft met de buurt waarin hij/zij leeft;
- buurtmeester : een persoon die in zijn functie betrokken is bij de

- wijk, hij houdt een spreekuur, geeft voorlichting, begeleidt jongeren, treedt corrigerend op, onderhoud contacten in de wijk, heeft zitting in het buurtbeheer-team en houdt klachten en werkzaamheden bij;
- demografie : statistiek van de beschrijving van een volk
- doorstromers : huishoudens die binnen de gemeentegrenzen een nieuwe woning zoeken;
- fysieke omstandigheden : het totaal aan fysiek-ruimtelijke elementen, die tezamen onze omgeving vormen; daarbij gaat het niet alleen om de aanwezigheid van die elementen, maar ook om de manier waarop de elementen aanwezig zijn qua kleur, structuur, materiaalgebruik;
- geluidsbron : voorwerp dat geluid veroorzaakt;
- gezinsverduunning : afname van het aantal personen dat deel uitmaakt van een gezin;
- ideologie/leefbaar/leefbaarheid : ideologie = het geheel van gedachten over de wijze waarop men zou willen leven;
leefbaar = die situatie waarin de wijze waarop men leeft geen onaanvaardbare conflicten veroorzaakt met de ideologie;
leefbaarheid = de mate waarin de situatie waarin men zich bevindt leefbaar is;
- leefbaar : een na te streven situatie, welke voor het leven van de mensen, die in die situatie wonen, werken, recreëren, winkelen e.d. als plezierig wordt ervaren en welke ook mogelijkheden biedt tot bevrediging van allerlei behoeften;
- leefbaarheid : leefbaarheid is de subjectieve waardering van een sociaal-ruimtelijke situatie met betrekking tot de verwerving van een redelijk inkomen en het genieten van een redelijke mate van sociale zekerheid, de adequate bevrediging van de behoeften aan goederen en diensten door de verzorgende outillage, de verschaffing van woongenot door de fysieke uitrusting en het zich welbevinden in de betreffende sociale eenheid

- leefbare stedelijkheid : een normatief begrip waarmee die na te streven stedelijkheid wordt bedoeld welke voor de bewoner leefbaar is en bijdragen aan diens welzijn;
- levenswijze : één van de binnen een maatschappij bestaande leefpatronen, met alles wat daarop van invloed is; levenswijze is een weerspiegeling van de maatschappij waarin wij leven, met alle daarin bestaande structuren, culturen en instituties (religie, economie, politiek etc.);
- sleutelpersonen : alle personen c.q. door personen vertegenwoordigde instituten die betrokken zijn of worden bij het bepalen, dan wel de uitvoer van, het beleid voor en in de wijk Sint-Albert in Sas van Gent;
- sociaal-culturele voorzieningen : sociale instellingen op het gebied van buurt- en opbouwwerk;
- sociale omgeving : de randvoorwaarden waarbinnen sociale integratie en democratisering kunnen plaatsvinden;
- sociale vernieuwing : een opdracht aan gemeenten om zich samen met maatschappelijke organisaties in te spannen om die mensen, die de aansluiting dreigen te verliezen op maatschappelijk en sociaal-economisch niveau, een nieuw perspectief te bieden; een handreiking van het kabinet om het de gemeenten makkelijker te maken een integraal beleid te voeren met zo min mogelijk bureaucratische regelgeving;
- sociale integratie : 'sociale relaties' tussen de bewoners van een wijk, maar niet tussen alle wijkbewoners; deze 'sociale relaties' in het algemeen worden gekenmerkt door een zekere vrijblijvendheid, en daarmee samenhangend zal er in het algemeen geen sprake zijn van een sterke sociale controle;
- stedelijk beheer : beheeractiviteiten op stedelijk niveau;
- stedelijkheid : doelt op situaties welke gekenmerkt worden door een zekere concentratie in een gebied van door de samenleving gerealiseerde en in stand gehouden bouwvormen, welke de vervulling van meerdere, onderling gerelateerde maatschappelijke functies, waaronder het wonen, mogelijk maken;

stigma	: het beeld van een buurt of complex;
stigmatiseren	: de beeldvorming van een buurt of complex;
structurele leegstand	: het landurig (> 6 maanden) leegstaan van een kwalitatief redelijke woning van normaal huurniveau;
toewijzingsbeleid	: een aantal uitgangspunten waarmee rekening moet worden gehouden bij het toewijzen van een huurwoning;
voorzieningspakket	: 'goede woningen' met nutsvoorzieningen, communicatiemogelijkheden, mogelijkheden voor verenigingsactiviteiten en sportbeoefening, medische, onderwijs en winkelvoorzieningen;
waarnemingselement	: zie sleutelpersonen
wijkbewoners	: alle officieel, in het bevolkingsregister van Sas van Gent, ingeschreven bewoners van de wijk Sint-Albert;

HOOFDSTUK 10

TREFWOORDEN REGISTER

INHOUDSOPGAVE HOOFDSTUK 10

bladzijde

10. TREFWOORDEN REGISTER	89
---------------------------------------	-----------

10. TREFWOORDEN REGISTER

- A**
 ABN 31, 40, 41, 54
 ABREKA 31, 40, 41, 53, 54, 70
 actief beheer 57, 63, 83
 algemene politie verordening 6, 12, 20, 54, 66-73, 75, 77
 arbeidsaspecten 2, 8-11, 33, 34, 48, 49, 83
 arbeidsmarkt 11, 24, 49, 64
- B**
 bedrijfsgronden 35, 65
 bedrijfsterreinen 31, 35, 49
 beheerders 4, 15
 beheerproblemen 15
 beleidsnotitie 7, 17, 18, 30, 32, 81
 beleidsplan 52, 81
 belevingswaarde 31, 46, 83
 Belgisch-Vlaanderen 28
 bestuurlijk / organisatorische situatie 2, 8-10, 14, 15, 33, 47, 48, 61
 bevolkingsaantal 18-20, 22, 24, 37, 39, 50, 65
 bevolkingsafname 30, 36
 bevolkingsgroei 22, 33, 48, 65
 bevolkingsontwikkeling 11, 19, 22, 35, 50
 bevolkingsopbouw 19, 35
 bevolkingssamenstelling 14, 15
 bewonersactiviteiten 12, 14
 bewonersbelangenvereniging 83
 bewustwordingsproces 31, 83
 bouwkundewinkel 1, 4-6
 busmaatschappij 38, 51, 69
 buurt 2, 13, 15, 16, 22, 37, 41, 57, 58, 59, 66-78, 83, 85, 86
 buurtactiviteiten 59, 75
 buurtbeheer 14, 15, 33, 44, 47, 48, 57, 58, 63, 74, 77, 81, 83
 buurtbeheerteam 59, 83, 84
 buurtgebondenheid 13, 83
 buurtmeester 48, 58, 59, 71, 74, 77, 84
- C**
 Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting 9, 10, 12, 18, 26, 41, 59, 84
 Cerestar 42, 54, 56, 73
 comfortverbetering 32, 54, 84
- D**
 30 km-zone 32, 51, 55, 72
 democratisering 14, 80, 85
 demografie 84
 detailhandel 29, 51, 66
 Directoraat-Generaal van de Volkshuisvesting 18, 26, 80, 81
 doelstelling 6, 13, 14, 44, 83
 doorstromers 23, 26, 84
 draagvlak 20, 37, 38, 66, 69
- F**
 fysieke omstandigheden 2, 8, 10, 12, 33, 39, 48, 53, 70, 84
- G**
 geboortecijfers 19, 35
 geluidsbronnen 56
 geluidsisolatie 22
 geluidsoverlast 42, 43, 56, 73
 geluidswal 56
 gemeenschapsvoorzieningen 21, 59
 gemeenteraad 78
 gezinsverdunding 22, 34, 66, 84
- H**
 haalbaarheidsplan 54, 71
 huurniveau 23, 40, 53, 86
 huurwoningbestand 5, 54, 71
- I**
 ideologie 84
 imago 17, 18, 24-29, 31, 46, 58, 76, 81
 imago-onderzoek 17, 18, 26, 81
 imagoverbetering 60
 ingreepniveau 53
 inschrijvingsprocedure 25
 inspraakprocessen 14
- K**
 Kindt en Biesbroeck 5, 40, 44, 54, 59, 60, 70
 koopsector 23, 24, 30, 53
- L**
 leefbaar 9, 10, 84, 85
 leefbaarheid 2, 4-6, 8-13, 15, 16, 34, 42, 49, 63, 81, 84
 leefbare stedelijkheid 9, 27, 46, 76, 80, 85
 leefklimaat 18, 25, 30, 31, 49, 58, 74
 leefomgeving 47, 57, 58
 leegstand 5, 6, 12, 19, 22-24, 30, 31, 33, 36, 39-41, 46, 48, 53, 70, 86
 leegstandgegevens 39, 40
 leegstandsbestrijding 31
 leegstandsproblematiek 30, 31, 40
 levenswijze 13, 85
- M**
 migranten 19, 20
 migratie 15, 19, 20, 22-24, 36, 40, 53, 80
 migratiestromen 19
 milieu-eisen 35, 64
 milieunormering 28
 milieuoverlast 23, 24, 40, 53
 milieuwetgeving 35, 64
 milieuzonering 28
- N**
 N.W.R. 18, 22, 41
- O**
 onderwijsvoorzieningen 21, 37, 51, 67
 onderzoekselement 6
 onderzoeksteam 2, 6, 7, 32, 34, 49
 opbouwwerk 25, 58, 69, 74, 85
 openbaar vervoer 11, 20, 22, 26, 33, 38, 48, 51, 55, 69
 openbare groen 42, 45, 54, 55, 71, 72
 opleidingsfaciliteiten 26
 ouderenhuisvesting 25
- P**
 pers 27-29, 46, 60, 76, 77
 Philippine 4, 24, 27, 42
 plantsoendienst 54, 71
 politie 14, 25, 45, 54, 58, 60, 66, 67, 71-77
 Proverko 32
- R**
 recreatievoorzieningen 12
 renovaties 32, 54
 renovatiewerkzaamheden 54, 71
 renoveren 23, 32, 39, 54
- S**
 saneringsplan 18, 31, 40, 41, 70, 71
 Sas van Gent 1, 2, 4-7, 9, 17-19, 22-31, 34-44, 46, 49, 50, 53, 54, 56, 59, 60, 64, 65, 69, 70, 73, 81, 83, 85, 86
 scholingsmogelijkheden 30
 Sint-Albert 1, 2, 4-7, 9, 10, 16, 18, 22, 23, 25-27, 29-32, 34-42, 44, 45, 46, 51, 53-58, 60, 63, 69, 70, 72, 74, 76, 78, 83, 85, 86
 sleutelpersonen 7, 17, 19, 26, 27, 32, 85, 86
 sloopbeleid 31
 slopen 23, 25, 31, 53, 54, 70
 sociaal-culturele voorzieningen 11, 37, 51, 69, 85
 sociaal-systeem 13, 83
 sociale infrastructuur 5
 sociale integratie 13, 14, 80, 85
 sociale omgeving 2, 8, 10, 13, 14, 33, 44, 48, 57, 74, 85
 sociale vernieuwing 48, 57, 58, 69, 74, 77, 85
 stadsvernieuwing 1, 15
 stadsvernieuwingfonds 74, 77
 stankoverlast 23, 26
 stedelijk 57, 63, 80, 81, 85
 sterftecijfers 19, 35
 stigma 46, 85
 stigmatisering 14, 15, 33, 46, 48, 60, 76
 structurele leegstand 5, 6, 12, 30, 31, 36, 53, 86
- T**
 toewijzingsbeleid 33, 44, 48, 53, 57, 70, 74, 86
 TUD 9
 TUE 1, 4-7
- U**
 uitgaansmogelijkheden 26
- V**
 verenigingsleven 11, 12, 14, 37, 51, 68
 vergrijzing 15, 22
 verhuisfactor 26
 verhuisgeneigdheid 23, 24, 40
 verhuismotieven 23, 24, 40

verhuurbaarheid 15, 22, 23, 31,
40
verkeersveiligheid 12, 22, 33, 48,
54, 72
verpaupering 5, 45, 47, 77
vertrek-overschot 30, 36, 50
volkshuisvesting 17-19, 21, 26, 31,
40, 41, 80, 81
voorzieningsniveau 9, 15, 20, 23,
37, 38, 40, 53, 69
voorzieningspakket 2, 8-11, 33,
37, 48, 51, 66, 86
vraagstelling 6

W

waarnemingselement 6, 7, 32, 86
werkgelegenheid 5, 10, 11, 19, 20,
24, 27-29, 33, 34, 39, 48, 49,
64
werkgelegenheidssituatie 30
Westdorpe 4, 26, 42
wetenschapswinkel 1, 4-7, 81
wijkbewoners 4-6, 13, 14, 58, 72,
83, 85, 86
winkelvoorzieningen 11, 22, 37,
66, 86
woningbouwvereniging 'Sas van
Gent - Vooruit' 5, 18, 22, 30,
31, 36, 39-41, 44, 53, 54, 57,
58, 59, 60, 70, 71, 74-77
woningmarkt 17-19, 22, 25, 27,
28, 39, 60, 81
woningmarktprofiel 18, 19, 35
woningoverschot 31
woningtoewijzers 4, 57, 74
woningvoorraad 19, 24, 30
woningzoekenden 23, 25
woongemeente 27, 39
woonklimaat 26, 27
woonklimaatfactoren 26
woonlocatie 23
woonomgeving 12, 20-26, 33, 40,
41, 48, 50, 54, 58, 60, 65, 71,
75
woonruimteverdeling 25

Z

Zeeuwsch-Vlaanderen 2, 17-20,
22-24, 27, 29, 30, 34-36, 39,
41, 46, 50, 64, 65, 80
zelfbestuur 9, 14