



Terneuzen

Omgevingsvisie Terneuzen Bijlagenrapport





Bijlagen

1. Bronvermelding afbeeldingen
2. Verwijzingen naar vastgestelde beleidsstukken
3. Verslag participatieproces
4. Benchmark Terneuzen met 20 vergelijkbare gemeenten
5. Visietekening contramal
6. Visietekening Kanaalzone
7. Uitwerking van de kernen
8. Aanwijzing strategieën aan gebieden
9. Notitie zienswijzen



Terneuzen

Omgevingsvisie Terneuzen

Bijlage 1. Bronvermelding afbeeldingen





Bronvermelding afbeeldingen

- Pdok: Viewer van Publieke Dienstverlening Op de Kaart, geraadpleegd augustus 2025.
- CBS: Statline, datasets per thema, geraadpleegd mei 2025
- Topotijdreis: Kaart Kadaster, geraadpleegd augustus 2025
- Provincie Zeeland, Zoet-zoutverdeling Zeeuwse ondergrond: Kaarten Zeeland, geraadpleegd augustus 2025
- Bureau Waardenburg, Kaart natuurwaarden gemeente Terneuzen, 7 februari 2012 (rapport nr. 11-186)
- Provincie Zeeland, Cultuurhistorie Zeeland: Kaarten Zeeland, geraadpleegd augustus 2025
- Westzuidwest, Kwaliteitsnetwerk Landbouwverkeer Zeeland 2022, 12 mei 2022
- Overmorgen, Transitievisie warmte Terneuzen, oktober 2021
- Gemeente Terneuzen, kaartmateriaal aangeleverd december 2024
- Juust, Terneuzen onbeperkt bereikbaar, GVVP Gemeente Terneuzen, november 2021 (rapport 000474_R01_D)
- HyNetwork Services/Arcadis, Notitie reikwijdte en detailniveau Waterstofnetwerk Zuidwest-Nederland, 26 maart 2024
- Tennet/Arcadis, Concept Notitie Reikwijdte en Detailniveau TenneT EU-300 P1, 380kV Zeeuws-Vlaanderen, 19 december 2024 (Doc.ID. A5A25RRUC75D-379413507-1634)
- Arcadis/BRO/CE Delft/Pondera, Concept Notitie Reikwijdte en Detailniveau Programma VAWOZ 2031-2040, 9 februari 2024
- Antea, Concept Notitie Reikwijdte en Detailniveau, Plan-MER locatiestudie twee nieuwe kerncentrales, 16 mei 2025 (projectnummer 0486653.100)
- Departement Omgeving, Startnota Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Zelzate Oost', 27 juni 2025 (VR 2025 2706 DOC.0546/2)
- Bosch & Slabbers, De Zeeuwse Bosvisie, de ontwikkeling van bos en houtige landschapselementen in Zeeland, 10 november 2020 (project BS20-001);
- Kuiper Compagnons/Twijnstra Gudde, Totaalplan binnenstad Terneuzen, "Leven in de binnenstad", 7 februari 2022.

Daar waar geen bron is vermeld is de afbeelding gemaakt door Stegenga Werkplaats voor Stedenbouw, de gemeente Terneuzen en/of Van Kerkhoff Maatwerk in RO.

Omgevingsvisie Terneuzen

Bijlage 2. Verwijzingen naar vastgestelde beleidsstukken





Verwijzingen naar vastgestelde beleidsstukken

Nr.	Document	Datum
1	Participeren onder de Omgevingswet	1 januari 2024
2	Panorama Landschap - Zeeuws-Vlaanderen (Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed)	11 juli 2022
3	Gent en het Water, Van Middeleeuwse kanalen tot Klimaatadaptatie (Stad Gent)	1 oktober 2024
4	Water- en klimaatadaptatie aanpak	11 oktober 2023
5	Nota bodembeheer voor de landbodem van Zeeuws-Vlaanderen en Bodemkwaliteitskaart PFAS Zeeuws-Vlaanderen	4 mei 2021
6	Bodemkansen Zeeuws-Vlaanderen, balans tussen het gebruiken en beschermen van bodemkwaliteiten	15 april 2013
7	Kaart natuurwaarden gemeente Terneuzen	7 mei 2012
8	De onderste steen boven? Interim-beleid archeologie gemeente Terneuzen	27 januari 2011
9	Regionale Woonvisie Zeeuws-Vlaanderen	6 oktober 2022
10	Beleidskader voor woonwagenstandplaatsen en woonwagens	10 mei 2020
11	Beleidsnotitie "Grip op flexwonen"	13 april 2023
12	Wonen met zorg en welzijn in Terneuzen	29 november 2022
13	Mantelzorgbeleid	9 april 2024
14	Een leven lang gezond & fit in Zeeuws-Vlaanderen, Regionale nota gezondheidsbeleid 2022-2025 uitwerking Terneuzen	16 december 2021
15	Iedereen aan boord, Beleidsplan sociaal domein Terneuzen 2022 – 2025	16 december 2021
16	Terneuzenaren schuldenvrij, Beleidsplan schuldhulpverlening	12 december 2019
17	Onderwijskansenbeleid 2021	14 oktober 2021
18	Integraal huisvestingsplan onderwijs 2024	26 september 2024
19	Beleidsplan speelvoorzieningen	25 januari 2024
20	Welzijnsaccommodatiebeleid 2023	9 november 2023
21	Intentieverklaring Campus Terneuzen	5 november 2024
22	Aanpak overcapaciteit buitensportaccommodaties	15 augustus 2021
23	Nota kunst en cultuur 2020	17 december 2020
24	Kerkenvisie Terneuzen	26 april 2024
25	Inventarisatie historische graven en opvallende grafbedekkingen op de bijzondere begraafplaatsen	15 maart 2022
26	Visie waterrecreatie	2 juli 2024
27	Beleidsnotitie kampeerbeleid	23 januari 2020
28	Beleidsnotitie camperplaatsen	18 juli 2019
29	Beleidsnotitie Bed & Breakfast in de bebouwde kom	21 november 2013
30	Strategisch economisch beleidsplan 2025-2035	1 juli 2025
31	Visie commerciële functies centrum Axel	17 oktober 2023
32	Visie commerciële functies centrum Sas van Gent	13 oktober 2023
33	Totaalplan binnenstad Terneuzen "Leven in de binnenstad"	7 februari 2022
34	Kwaliteitsnetwerk landbouwverkeer Zeeland 2022	12 mei 2022
35	Transitievisie warmte	15 oktober 2021
36	Structuurvisie zonne-energie en ruimtelijke compensatie	15 mei 2020
37	Cluster Energie Strategie 3.0 Schelde-Deltaregio	1 september 2024
38	Regionale energiestrategie 2.0	17 september 2024
39	Geluidbeleidsplan Terneuzen 2010-2015	1 januari 2010



Nr.	Document	Datum
40	Beleidsvisie externe veiligheid	1 januari 2006
41	Veiligheidscontour (industrie)gebied Dow, Mosselbanken en Logistiek Park	28 juni 2016
42	Structuurvisie ondergrondse infrastructuur	27 maart 2014
43	Advies 'vervoer gevaarlijke stoffen per gemeente' (Veiligheidsregio Zeeland)	20 december 2016
44	Grondstoffenplan 2022	15 september 2021
45	Toekomstige Milieustraten Zeeland	23 november 2021
46	Terneuzen onbeperkt bereikbaar, gemeentelijk verkeers- en vervoersplan	15 november 2021
47	Parkeernota Terneuzen 2023-2033	25 juli 2023
48	Naar een veilig(er) Zeeuws-Vlaanderen, Integraal veiligheidsbeleid 2018-2022	26 september 2018
49	Nota prostitutiebeleid 2013	21 november 2013
50	Beleidsnota artikel 13b Opiumwet (Damoclesbeleid)	10 juni 2021
51	Inbreng veiligheidsregio's in omgevingsvisies: Kernwaarden (Brandweer Nederland)	15 september 2018
52	Strategische regiovisie Zeeuws-Vlaanderen	6 juli 2021
53	Ontwikkelperspectief NOVEX-gebied North Sea Port District	2 oktober 2023
54	Toekomstperspectief Zeeland 2050, Bouwen aan de delta van de toekomst	2 juli 2025
55	Klimaatadaptatiestrategie Zeeuws-Vlaanderen 2021-2025	13 januari 2022



Terneuzen

Omgevingsvisie Terneuzen

Bijlage 3. Verslag Participatieproces





Inhoudsopgave

Omgevingsvisie Terneuzen	2
Bijlage 3. Verslag Participatieproces	2
Hoofdstuk 1: Inleiding	4
Hoofdstuk 2: Participatie	5
1. College	5
2. Gemeenteraad	5
3. Ondernemers, maatschappelijke organisaties en medeoverheden	6
4. Gezamenlijke dorps- en kernraden	6
5. Individuele dorpsraden	7
Hoek	8
Philippine	8
Westdorpe	8
Biervliet	8
6. Basisschoolleerlingen Democracy	8
7. Inwoners	10
Opdracht studenten Hogeschool Zeeland	10
Straatinterviews	10
Digitale enquête	12
Hoofdstuk 3: Evaluatie	15
1. Bereik en inclusiviteit	15
2. Transparantie	15
3. Betrokkenheid en interactie	15
4. Kwaliteit van inbreng	15
5. Effectiviteit van methoden	16
6. Terugkoppeling en verantwoording	16
7. Tevredenheid van deelnemers	16
8. Impact en resultaten	16
Nawoord	17



Hoofdstuk 1: Inleiding

Dit verslag beschrijft het participatieproces dat we hebben doorlopen om te komen tot een omgevingsvisie voor Terneuzen. Het proces is gebaseerd op het participatieplan dat eind 2024 in overeenstemming met de 'Verordening participatie en inspraak gemeente Terneuzen 2024' is opgesteld.

Het doel van het participatieplan is om de betrokkenheid van inwoners, bedrijven en belanghebbenden bij het maken opstellen van de Omgevingsvisie Terneuzen te waarborgen en te bevorderen. Met de participatie rondom de omgevingsvisie willen we de omgeving betrekken door de voorlopige versie, te gebruiken. De voorlopige versie noemen we de houtskoolschets. Het participatieplan en de houtskoolschets zijn begin januari 2025 door het college van B&W geaccordeerd.

We hebben een onderverdeling in groepen gemaakt. We zien de gemeenteraad, inwoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties, medeoverheden en vertegenwoordigende organisaties als belangrijke groepen om te consulteren. Daarbij willen we speciaal aandacht besteden aan jongeren, want de omgevingsvisie geldt voor de langere termijn.

We hebben verschillende activiteiten georganiseerd om input te verzamelen en inwoners te betrekken bij het proces. Deze activiteiten vonden plaats in de periode januari-mei 2025. In dit verslag worden de verschillende activiteiten, de aantallen deelnemers en de uitkomsten beschreven.



Hoofdstuk 2: Participatie

1. College

Het college van burgemeester en wethouders van Terneuzen is vanaf het begin actief betrokken bij het opstellen van de omgevingsvisie. In 2024 besloot het college om dit traject als een groot project aan te merken en stelde het een projectorganisatie in. Tijdens meerdere werksessies dacht het college mee over de koers, waarden en dilemma's van de visie. Collegeleden spraken over onderwerpen als arbeidsmigratie, klimaatadaptatie, de rol van de gemeente en de balans tussen groei en leefbaarheid.

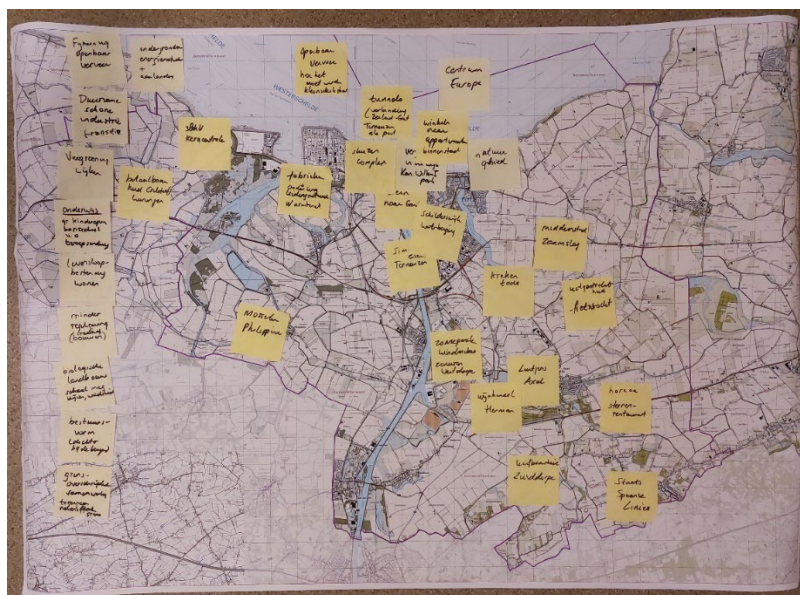
In mei 2025 besprak het college de opbrengst van het participatietraject en de twaalf voorgestelde keuzes voor de omgevingsvisie. Daarbij werd onder meer gesproken over woningbouw, bedrijventerreinen, natuur, recreatie, mobiliteit en de mogelijke komst van een kerncentrale. Het college gaf richting aan de ambities. Ook benadrukte het college het belang van regie, samenwerking en realiteitszin. Ook bewaakte het college de planning, zodat de visie nog in 2025 kan worden vastgesteld. De ontwerp-omgevingsvisie wordt na de zomer ter inzage gelegd. Het college blijft tot aan de vaststelling nauw betrokken bij de inhoud en het proces.

2. Gemeenteraad

We hebben de gemeenteraad van Terneuzen door middel van voortgangsrapportages op de hoogte gehouden.

Op 21 november 2024 vond een raadsinformatiebijeenkomst (RIB) plaats voor de gemeenteraad van Terneuzen. Tijdens deze bijeenkomst kregen raadsleden uitleg over de omgevingsvisie en het bijbehorende proces. De gemeente werkte toen aan een eerste opzet, de zogenaamde houtskoolschets. Aan de hand hiervan konden inwoners, ondernemers en organisaties actief meedenken. De bijeenkomst had als doel om de raad te informeren en vertrouwd te maken met het begrip omgevingsvisie, een belangrijk onderdeel van de Omgevingswet. De bijeenkomst was een eerste stap in het betrekken van de raad bij het maken van een omgevingsvisie.

Raadsleden werkten in groepen aan een opdracht om voor een fictieve Scandinavische delegatie een dagvullend programma te organiseren in de gemeente Terneuzen. Elk aanwezig raadslid beantwoordde de vraag: wat zouden jullie hen willen vertellen en wat zouden jullie hun willen laten zien en wat verwacht je 20 jaar later te kunnen vertellen?



Op 15 mei 2025 vond de tweede raadsinformatiebijeenkomst plaats over de omgevingsvisie van Terneuzen. Tijdens deze bijeenkomst kregen raadsleden een terugblik op het participatietraject. Ook werd de ambitie voor de omgevingsvisie gepresenteerd onder het motto "*Terneuzen stroomopwaarts; samen vergroenen*", met aandacht voor balans tussen mens, milieu en economie. De raad werd meegenomen in de ontwikkelprincipes en twaalf voorstellen voor keuzes voor de fysieke leefomgeving. De bijeenkomst gaf richting aan de visie, waarin de keuzes zijn verwoord en verder uitgewerkt.

De projectleider heeft meerdere gesprekken gevoerd met ondernemers, maatschappelijke organisaties en andere overheden. In deze gesprekken ging het over de toekomst van de gemeente, Zeeuws-Vlaanderen en Zeeland. Ook de visie 'Zeeland 2050' van de provincie Zeeland kwam aan bod. De deelnemers spraken over kansen die ontstaan als het aantal inwoners in de regio groeit. Ze vinden het belangrijk dat er een goede mix van banen blijft. Wel maken ze zich zorgen over netcongestie, omdat dit de verduurzaming van de industrie belemmert. Vanuit de landbouwsector en het waterschap wordt aandacht gevraagd voor zoet water, waarbij tegengaan van verzilting en het vasthouden van water voor tijden van droogte belangrijke thema's zijn.

4. Gezamenlijke dorps- en kernraden

6



avond was om samen met leden van dorps- en wijkraden na te denken over de toekomst van de wijken en dorpen in de gemeente. Deze bijeenkomst met de kernraden was een belangrijk onderdeel van het participatietraject. De ideeën en opmerkingen van de deelnemers worden meegenomen in de ontwerp-omgevingsvisie.

De deelnemers gingen in groepjes aan de slag met drie vragen:

- wat is er nu goed in hun kern en de gemeente,
- hoe ziet hun kern eruit in 2075, en
- wat is er nodig om dat toekomstbeeld te bereiken?

Er was uitleg over de woningbouwopgave en de mogelijkheden binnen de gemeente. In deze sessies kwamen veel thema's terug, zoals rust, ruimte, natuur, voorzieningen voor jong en oud en goede bereikbaarheid.

Wat mensen belangrijk vinden voor de toekomst is duidelijk: leefbare dorpen met scholen, winkels, zorg en ontspanning. Ook veiligheid, betaalbare woningen en goede samenwerking met de gemeente en andere partijen werden vaak genoemd. Sommige kernen droomden zelfs van een jachthaven, een universiteit of een culinaire trekpleister. De deelnemers zien kansen, maar benadrukken ook dat er geld, samenwerking en draagvlak nodig zijn om deze dromen waar te maken.



Figuur 2. Kernradenbijeenkomst Axel

5. Individuele dorpsraden

Op verzoek van verschillende dorpsraden bezochten de projectleider en een beleidsadviseur de dorpen om te praten over de omgevingsvisie. Tijdens deze gesprekken bespraken zij samen met de dorpsraden wat belangrijk is voor de toekomst van hun dorp. Ze keken naar onderwerpen als wonen, economie, mobiliteit, gezondheid en duurzaamheid. Elk dorp heeft eigen wensen en aandachtspunten, die hieronder per dorp zijn samengevat.



Hoek

In Hoek waarderen inwoners vooral de rust, ruimte en sterke sociale samenhang. Er is behoefte aan levensloopbestendige woningen, vooral in het gebied Windlust II. Ook willen bewoners meer mogelijkheden om door te stromen naar een andere woning.

Werkgelegenheid en wonen moeten goed samengaan. Er zijn zorgen over het gebrek aan bedrijvigheid en commerciële voorzieningen. Het ontwikkelen van het gebied Mauritsfort wordt gemist in de huidige plannen. Verder is er behoefte aan een rondweg richting Windlust om de verkeerssituatie te verbeteren.

Philippine

Philippine is een gezellig stadje met een historische uitstraling, stadswallen en een sterke culinaire identiteit als mosseldorp. Inwoners vinden saamhorigheid, gastvrijheid en cultuurhistorie belangrijk. Er is behoefte aan 50 tot 70 extra woningen, vooral in de vrije sector of middenhuur. De groei moet wel binnen de stadswallen blijven. Ook willen inwoners dat de Markt wordt opgeknapt en dat historische gebouwen een nieuwe functie krijgen. Economisch is er vraag naar meer winkels, een museum, wandel- en fietsroutes en culinaire activiteiten. Op het gebied van gezondheid zijn er wensen voor woon-zorgcomplexen, een nieuwe gymzaal, betere trottoirs en een trimbaan. Voor mobiliteit willen bewoners beter openbaar vervoer, een fietspad naar IJzendijke, betere verlichting en meer verkeersveiligheid. Ook zijn laadpalen en een dorpsbatterij gewenst voor duurzame energie.

Westdorpe

Westdorpe staat bekend om rust, ruimte en een groene omgeving. Inwoners noemen het dorp verdraagzaam en gastvrij. Er is een duidelijke groeiambitie: in 25 jaar willen ze 150 tot 250 woningen erbij. Daarbij is goed openbaar vervoer belangrijk. Ook willen ze een inventarisatie van onbewoonbare of vervallen woningen. Er zijn zorgen over de leefbaarheid door de groei van het Novex-gebied, dat vooral gericht is op bedrijven. Bewoners staan positief tegenover een treinstation, mits er maatregelen komen tegen overlast. Een halte bij de rotonde aan de Molenstraat wordt onderzocht. Verder zien ze kansen voor een parallelweg voor landbouwverkeer. Tot slot is er behoefte aan een groene buffer langs het spoor, eventueel gecombineerd met recreatie.

Biervliet

De dorpsraad van Biervliet en de werkgroep energie zijn bezorgd over de komst van het 380 kV-station en de kerncentrale in de Paulinapolder. Dat zijn keuzes die niet zozeer in Terneuzen maar in Den Haag worden gemaakt. Als de keuze zou worden gemaakt, dan zijn drie zaken van het grootste belang. Duidelijkheid over de mate waarin de hoogspanning geluids- en stralingseffecten heeft op Biervliet. Een groene afscheiding aan de rand van het dorp, verbonden met de Braakman, zodat de installaties niet ervaren worden en er uitlopmogelijkheden zijn. Een aparte aan- en afvoerroute naar de installaties die het bestaande wegennet in en rond Biervliet niet belast. Een dergelijke aan- en afvoerroute zou sowieso al kunnen helpen om het grootschalig landbouwverkeer uit het stadje te weren.

6. Basisschoolleerlingen Democracy

In het eerste kwartaal van 2025 bezochten ruim 200 scholieren van 10 tot 12 jaar uit verschillende basisscholen in Terneuzen de Raadzaal om deel te nemen aan het spel Democracy. Dit spel is een educatief rollenspel van ProDemos waarin leerlingen op speelse wijze kennismaken met lokale politiek en democratische besluitvorming. Leerlingen bouwen



samen een fictieve stad en moeten keuzes maken over voorzieningen zoals scholen, ziekenhuizen, bedrijven en groen. Ze richten politieke partijen op, schrijven partijprogramma's en gaan met elkaar in debat. Uiteindelijk stemmen ze over de inrichting van hun stad en ervaren ze hoe overeenstemming en meerderheid werken in een democratie Tijdens elk spel hielden we bij welke gebouwen zij kozen, om inzicht te krijgen in wat zij belangrijk vinden voor hun ideale stad.

Ziekenhuizen, winkels, onderwijsvoorzieningen, huisvesting en ontspanningsmogelijkheden, zoals zwembaden en speeltuinen, werden opvallend vaak gekozen. Ook veiligheid en bescherming – in de vorm van brandweer, politie en rechtbank – werden door veel klassen toegevoegd.

Gebedshuizen en woongebouwen werden niet door alle groepen gekozen, en horecagelegenheden werden slechts sporadisch toegevoegd.

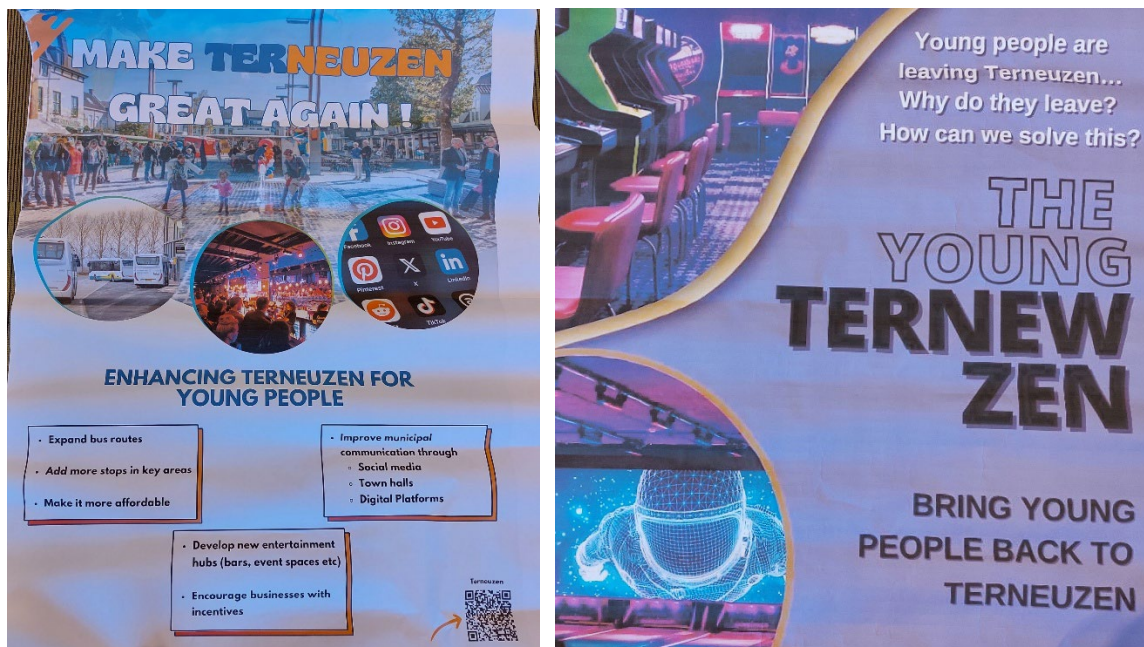
Gezondheidszorg	☐ Daklozen-opvang	☐ Park
☐ Ziekenhuis	Winkels en Diensten	☐ Bos
☐ Huisarts	☐ Supermarkt	☐ Volkstuinen
☐ Tandarts	☐ Drogist	☐ Dierentuin
☐ Apotheek	☐ Kledingwinkel	☐ Zwembad
☐ Verzorgingshuis	☐ Speelgoedwinkel	☐ Sporthal
☐ Dierenasiel	☐ Kringloopwinkel	☐ Hangplek
Onderwijs	☐ Bank	☐ Disco
☐ Basisschool	☐ Garage	☐ Markt
☐ Middelbare school	☐ Klusbedrijf	☐ Snackbar
☐ MBO	☐ Glasbak & oud papier	☐ Restaurant
☐ HBO & universiteit	Recreatie en Cultuur	☐ Café
☐ Speciaal Onderwijs	☐ Bioscoop	☐ Hotel
Openbare Diensten	☐ Theater	Religie en Gemeenschap
☐ Gemeentehuis	☐ Concertzaal	☐ Kerk
☐ Politie	☐ Museum	☐ Moskee
☐ Brandweer	☐ Bibliotheek	☐ Synagoge
☐ Rechtbank	☐ Speeltuin	Wonen en Gebouwen
☐ Gevangenis	☐ Skatebaan	☐ Woningen
☐ Asielzoekers centrum	☐ Schaatsbaan	☐ Woontoren
		☐ Boerderij
		☐ Kerncentrale

Figuur 3. Opties scholieren Democracy

7. Inwoners

Opdracht studenten Hogeschool Zeeland

Twee groepen van vijf eerstejaarsstudenten van verschillende opleidingen aan de Hogeschool Zeeland hebben onderzocht wat Terneuzense jongeren belangrijk vinden voor het leven in Terneuzen. Uit het onderzoek kwamen ook suggesties. Beide groepen maakten een eindrapport en een poster. Ook hielden ze een pitch. Ze gebruikten veldonderzoek door middel van interviews en digitale enquêtes om hun adviezen te onderbouwen. Zij spraken in totaal 13 mensen en ontvingen 22 ingevulde enquêtes. De studenten kwamen met het advies om het openbaar vervoer te verbeteren, vooral voor de kleine kernen. Zij missen een arcadehal waar je kan poolen, darten en games kan spelen. Zorg voor evenementen in de winterperiode en versterk de community door social media en digitale platforms in te zetten.



Figuur 4. Opbrengst opdracht studenten Hogeschool Zeeland

Straatinterviews

Op 21 en 22 februari 2025 voerde De Reuringdienst straatinterviews uit in Terneuzen. Inwoners gaven hun mening over onderwerpen als gezondheid, veiligheid, water- en bodemvervuiling en klimaatverandering. De 69 gesprekken vonden plaats op vijf locaties, waaronder busstation Westerscheldetunnel, voetbalvereniging Hoek en Scalda. Mensen werden benaderd tijdens hun wachttijd. Daardoor gaven ze een breed scala aan meningen en inzichten. Inwoners uitten zorgen over vervuiling, de noodzaak van meer interactie tussen jongeren en de wens voor meer bouwprojecten en betere samenwerking met België.



Figuur 5. Straatinterview busstation WST

Inwoners van Terneuzen maken zich zorgen over industriële vervuiling en milieuschade. Ze hebben weinig vertrouwen in de gemeentelijke aanpak van klimaatproblemen en pleiten voor meer groen en duurzaamheid. Daarnaast vragen ze om betaalbare starterswoningen. Ook maken ze zich zorgen over overbevolking en de druk op voorzieningen. Ook de afname van zorgfaciliteiten en de aanwezigheid van criminaliteit en onveiligheid op straat baren hen zorgen. Het gebruik van opvallende materialen en het aanbieden van koffie en thee bleken effectieve manieren om mensen aan te trekken en gesprekken te starten.



Figuur 6. Opbrengst straatinterviews

Digitale enquête

Inwoners van de gemeente gaven van 15 januari tot 22 februari 2025 hun mening over verschillende onderwerpen tijdens de enquête Omgevingsvisie. Dit deden 639 deelnemers, zij werden uitgenodigd via een brief aan huis, het Zeeuws Vlaams Advertentieblad, de website van de gemeente Terneuzen, social media en Hoplr.



 Enquête

Afgelopen op 22 februari 2025



Deel je kijk op de omgeving! Wat vind je belangrijk voor de toekomst van Terneuzen?

De gemeente stelt een toekomstvisie op voor de leefomgeving. Deze omgevingsvisie gaat over alles wat je buiten kunt zien, horen, voelen of ruiken. Ook wil de gemeente hiermee inspelen op de steeds veranderende omstandigheden die de leefomgeving beïnvloeden. Denk hierbij aan uw gezondheid, energiegebruik, klimaatmaatregelen en meer. De vragenlijst is onderdeel van een proces waarin de gemeente vers...

21 vragen • 640 deelnemers

[Bekijk enquête](#)

Figuur 7. Digitale vragenlijst

Meer dan 50 procent verwelkomt nieuwe inwoners, zowel in bestaande als nieuwe woningen. Ze zijn tevreden met hun huidige woning en buurt, maar 15 procent wil verhuizen naar een kleinere woning met meer voorzieningen. Inwoners maken zich zorgen over de hoge kosten van gezond eten, werkstress, beperkte toegang tot zorg en sportfaciliteiten. Daarnaast zijn er ook zorgen over slechte luchtkwaliteit door industrie en verkeer.

Verder benadrukken inwoners de noodzaak van verbetering van het openbaar vervoer en samenwerking tussen Nederlandse en Belgische gemeenten. Inwoners zouden meer willen bewegen en vragen om veilige en prettige fiets- en wandelroutes. Ook zien ze kansen in goedkopere boodschappen en brandstof uit België. Maar cultuurverschillen en gebrek aan informatie vanuit België vormen obstakels voor verdere samenwerking, bijvoorbeeld op het gebied van sporten.

Inwoners zijn trots op hun buurt vanwege de groene omgeving en recreatiemogelijkheden. Maar een deel maakt zich zorgen over de komst van rijksenergieprojecten, het verminderen van het zorgaanbod en de komst van vluchtelingen. Parkeren dichtbij huis is belangrijk voor inwoners. Ze willen meer gebruik maken van buurthuizen en zijn positief over veranderingen die goed zijn voor de omgeving. Een bijdrage aan de maatschappij leveren inwoners door vrijwilligerswerk, aansluiting op Hoplr en deelname en organisatie van activiteiten. Ze benadrukken het belang van een actieve levensstijl, gezonde voeding en sociale interactie.



Enquête Omgevingsvisie



Enquête



15 januari -
22 februari

639 deelnemers



brieven | ZVA | website |
Hoplr | socials



meeste reacties van
postcodes 4531, 4537, 4542
en 4571

Trots op de buurt



zorg voor elkaar
vriendelijke bewoners
saamhorigheid
veilig en kindvriendelijk

rustige en nette omgeving
groen en natuur
recreatiemogelijkheden



parkeren vlakbij huis
belangrijk, want gemak bij
boodschappen, jonge
kinderen of minder mobiel

minder positief: nieuwbouw
de komst van vluchtelingen



40% zorgen om veranderingen in
de leefomgeving

Wonen

>50%

nieuwe inwoners welkom
in de hele gemeente, in
bestaande of nieuwe woningen



7 op de 10

geen verhuisplannen binnen 5 jaar:
50% tevreden met eigen woning
25% gehecht aan eigen buurt

15%

wil verhuizen naar een kleinere
woning: kleiner wonen, andere kern,
plek met meer (zorg) voorzieningen



Gebruik buurthuizen

1/3

maakt gebruik van
buurthuizen

30%

kent buurthuis maar maakt
er geen gebruik van

30%

kent geen buurthuis of
geen buurthuis in de buurt

eigen bijdrage

- aansluiting op Hoplr
- vrijwilligerswerk
- deelname aan activiteiten
- gebruik van speel- en sportvoorzieningen
- aangesloten bij een buurtpreventie- of appgroep

Gezondheid

acties

actieve levensstijl, gezonde voeding,
sociale interactie, genieten van de
natuur, niet roken, matig met alcohol



meer bewegen door

- **64%** veilige en prettige fiets- en wandelroutes
- **39%** groene omgeving
- **26%** doel of voorziening om naartoe te gaan

Zorgen gezondheid

50% zorgen over beschikbaarheid
zorg wanneer nodig

hoge kosten gezond eten



werkstress en gebrek aan tijd



lichamelijke klachten veroudering

beperkte toegang tot zorg en sport-
faciliteiten



slechte luchtkwaliteit door industrie
en verkeer



onveilige en slecht onderhouden
fiets- en wandelpaden

Industrie

25%

zorgen over klimaat en
uitstoot gevaarlijke stoffen

1/3

zorgen over effecten
industrie

1/5

industrie belangrijke
werkgever

3/4

positief tegenover
veranderingen die goed zijn
voor de omgeving

Over de grens

kansen



- goedkopere boodschappen en brandstof
- Belgische gezondheidszorg en onderwijs

geen behoefte



- cultuurverschillen
- gebrek aan informatie

thema's



- verbetering openbaar vervoer
- samenwerking Nederlandse en Belgische gemeenten
- gezamenlijke evenementen
- bredere bekendheid van voorzieningen

Figuur 8. Overzicht resultaten digitale vragenlijst



Hoofdstuk 3: Evaluatie

1. Bereik en inclusiviteit

Aantal en diversiteit van deelnemers:

In totaal namen ruim 1.000 mensen deel via enquêtes (639), straatinterviews (69), Hogeschool Zeeland studenten, Democracy (200+ leerlingen) en bijeenkomsten met wijk- en dorpsraden, ondernemers en maatschappelijke organisaties. Daarmee is het streefdoel van 1.000 deelnemers behaald. Deelnemers kwamen uit verschillende leeftijden, kernen en achtergronden.

Bereik van communicatiekanalen:

De gemeente gebruikte een mix van kanalen: brieven aan huis, sociale media, lokale kranten, Hoplr en de gemeentelijke website. Deze brede aanpak heeft geholpen om verschillende doelgroepen te bereiken, inclusief jongeren en mensen die minder snel deelnemen aan formele bijeenkomsten.

2. Transparantie

Duidelijkheid van informatie:

De informatie over het proces en de omgevingsvisie werd op begrijpelijke wijze gedeeld via meerdere kanalen. Tijdens bijeenkomsten en interviews werd toegelicht wat de bedoeling was. De houtskoolschets vormde de basis voor de participatie. De houtskoolschets gaf houvast, onderwerpen, inzichten en schetste een mogelijk beeld.

Transparantie van het proces:

Deelnemers wisten wat er met hun input zou gebeuren. De opbrengsten zijn meegenomen in de ontwerp-omgevingsvisie en uiteindelijke omgevingsvisie.

3. Betrokkenheid en interactie

Mate van betrokkenheid:

De betrokkenheid was hoog. Inwoners vulden massaal de enquête in. Ze namen deel aan straatinterviews en leverden input via wijk- en dorpsraden en tijdens bijeenkomsten. Ook jongeren en basisschoolleerlingen deden actief mee.

Kwaliteit van interactie:

Er was ruimte voor dialoog, vooral tijdens de bijeenkomsten met dorps- en kernraden. De straatinterviews en studentprojecten zorgden voor laagdrempelige en open gesprekken.

4. Kwaliteit van inbreng

Relevantie en bruikbaarheid van input:

De input was inhoudelijk sterk en goed bruikbaar. Thema's als woningbouw, mobiliteit, duurzaamheid, voorzieningen en leefbaarheid kwamen breed aan bod en zijn verwerkt in de visie.



Diversiteit van perspectieven:

Er zijn verschillende perspectieven opgehaald: van jongeren, ouderen, ondernemers, maatschappelijke organisaties en inwoners uit alle kernen.

5. Effectiviteit van methoden

Geschiktheid van gebruikte methoden:

De combinatie van digitale en fysieke methoden (enquête, interviews, bijeenkomsten, educatieve spellen) was effectief en passend bij de doelgroep.

Flexibiliteit en aanpassingsvermogen:

Het proces was flexibel. Er werden extra gesprekken gevoerd waar nodig. Ook werd de aanpak aangepast op basis van de doelgroep (bijv. studenten, basisschoolleerlingen).

6. Terugkoppeling en verantwoording

Terugkoppeling aan deelnemers:

De terugkoppeling vond plaats via raadsinformatiebijeenkomsten, het participatieverslag en de presentatie van de ontwerp-omgevingsvisie.

Verantwoording:

Het verslag biedt een duidelijke verantwoording van het proces, de keuzes en de opbrengsten.

7. Tevredenheid van deelnemers

Tevredenheid met het proces:

We hebben geen expliciete tevredenheidsmeting opgenomen. Uit de hoge opkomst en actieve deelname blijkt wel dat het proces positief werd ontvangen.

Tevredenheid met de uitkomsten:

De visie is de proof of the pudding. Als het goed is vinden mensen hun zorgen en ideeën terug op het abstracte niveau van de Omgevingsvisie. Dit draagt bij aan tevredenheid over de uitkomsten.

8. Impact en resultaten

Invloed van participatie op besluitvorming:

De participatie heeft duidelijk invloed gehad op de inhoud van de omgevingsvisie. Thema's als natuur, woningbouw, mobiliteit en voorzieningen zijn mede op basis van de input vormgegeven.

Bereikte doelen:

De doelen van het participatieproces – brede betrokkenheid, diverse input en versterking van de visie – zijn behaald.



Nawoord

Met dit verslag sluiten we een intensieve en waardevolle fase van het participatieproces voor de Omgevingsvisie Terneuzen af. We kijken terug op een periode waarin inwoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties, dorps- en wijkraden, jongeren en bestuurders samen hebben nagedacht over de toekomst van onze gemeente. De betrokkenheid was groot, de inbreng divers en de gesprekken open en eerlijk.

De opbrengsten van dit proces vormen een stevige basis voor de verdere uitwerking van de omgevingsvisie. Ze laten zien wat mensen belangrijk vinden we zijn ambitieus we willen: een leefbare, groene en bereikbare gemeente, met ruimte voor wonen, werken, ontmoeten en ontspannen. We zijn dankbaar voor alle bijdragen en het vertrouwen dat deelnemers ons hebben gegeven.

De komende tijd werken we verder aan de omgevingsvisie. Daarbij blijven we luisteren, terugkoppelen en samenwerken. Want alleen samen kunnen we bouwen aan een toekomstbestendig Terneuzen, waarin iedereen zich thuis voelt.



Terneuzen

Omgevingsvisie Terneuzen Bijlage 4

Benchmark Terneuzen met 20 vergelijkbare
gemeenten

Augustus 2025



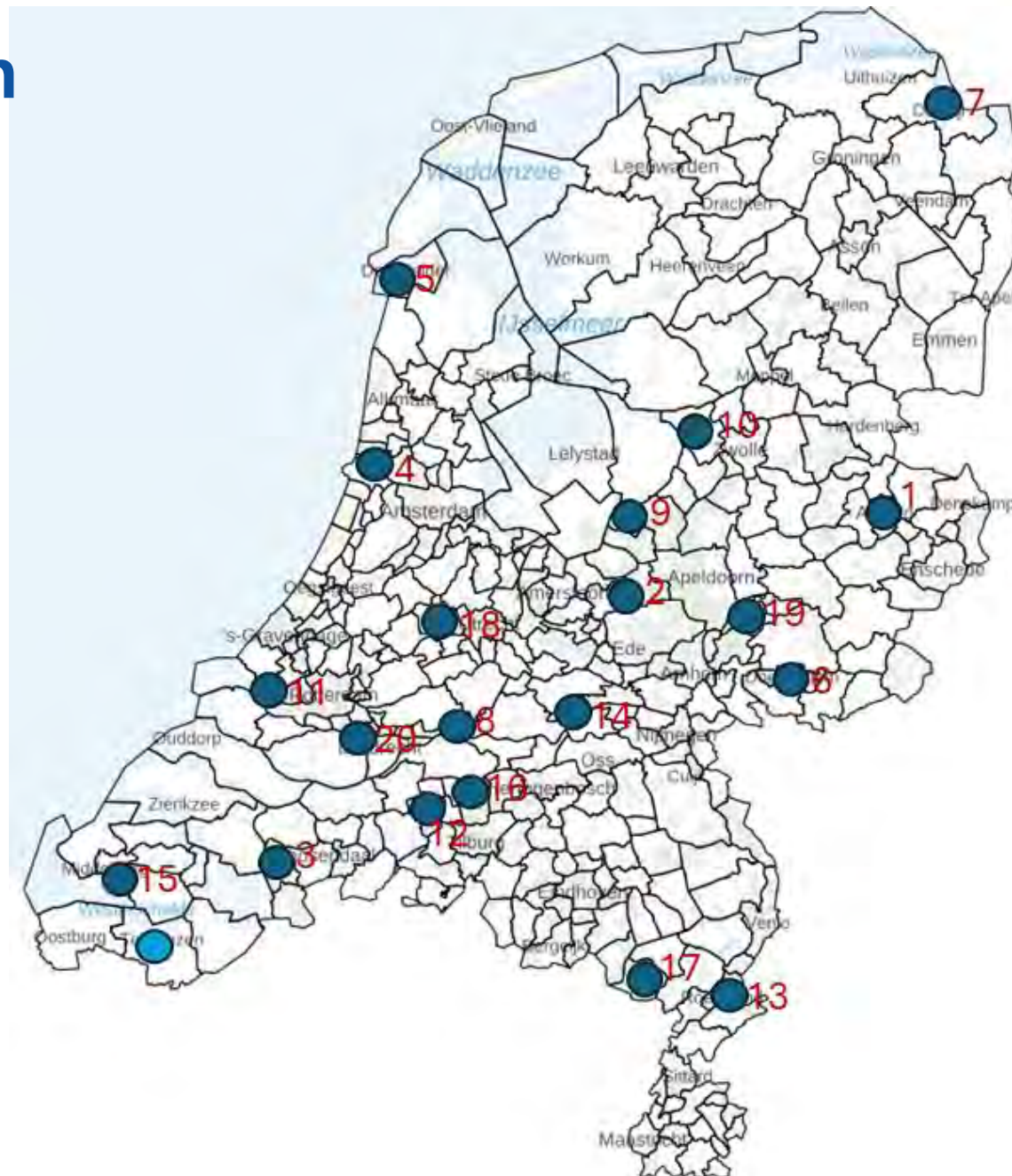
Inleiding

Om een beeld te krijgen van de sterke en zwakke punten van Terneuzen hebben we een vergelijking gemaakt met 20 gemeenten. Deze vergelijking vormt een referentiekader voor de keuzes die we in de omgevingsvisie maken. Niet om 'hoger te klimmen' in de rangorde, maar meer om te leren en om achteraf te kunnen zien of de inspanningen effect hebben gehad. Het is daarmee een soort nulmeting voorafgaand aan het schrijven van de omgevingsvisie.



Keuze vergelijkbare gemeenten

We hebben ons beperkt tot Nederlandse gemeenten, omdat de data in aangrenzende landen anders van opzet zijn, waardoor de vergelijking moeilijk is. Het zou voor Terneuzen relevant zijn om ook Belgische gemeenten mee te nemen, maar dat is niet standaard mogelijk. Om vergelijkbare gemeenten te zoeken, is gezocht in de range van 35.000 tot 75.000 inwoners, plus of min 20.000 ten opzichte van het inwoneraantal van Terneuzen. Vervolgens is gekeken naar de functie van de gemeente (regionaal verzorgend) en de vraag of er ook zwaardere industriële of havenactiviteiten te vinden zijn. Gekozen is voor 20 gemeenten, verdeeld over heel Nederland. Op de nevenstaande kaart zijn de geselecteerde gemeenten weergegeven.



Basisgegevens geselecteerde gemeenten

Gemeente	Aantal inwoners 2024	Landoppervlakte	Aantal huishoudens (2024)	Aantal banen (2023)
1. Almelo	74.317	6.718	33.795	47.370
2. Barneveld	62.592	17.584	23.693	38.120
3. Bergen op Zoom	69.694	7.997	31.775	32.640
4. Beverwijk	42.866	1.836	19.798	18.980
5. Den Helder	56.432	4.510	27.610	27.240
6. Doetinchem	59.623	7.905	26.822	37.500
7. Eemsdelta	45.106	26.807	21.149	18.970
8. Gorinchem	38.671	1.871	17.505	24.130
9. Harderwijk	49.387	3.892	21.470	27.580
10. Kampen	56.177	14.123	23.148	24.840
11. Maassluis	35.832	844	16.019	9.150
12. Oosterhout	57.924	7.143	26.314	30.240
13. Roermond	60.743	6.063	29.493	39.960
14. Tiel	42.370	3.280	19.073	25.120
15. Vlissingen/Borsele ¹	68.510	17.586	33.032	30.730
16. Waalwijk	50.302	6.454	23.093	33.550
17. Weert	51.079	10.425	23.767	26.710
18. Woerden	53.724	8.855	23.029	30.220
19. Zutphen	48.752	4.091	23.105	21.690
20. Zwijndrecht	44.874	2.030	20.480	20.570
TOTAAL (gemiddeld)	53.449	8.001	24.209	28.266
TERNEUZEN	55.132	25.013	26.430	31.360

1. Vlissingen is samen met Borsele voorzien, omdat daarmee het Sloegebied in zijn geheel in de vergelijking wordt betrokken.



Bij voorkeur te vergelijken aspecten

Een veel gebruikte verdeling is 'mensen', 'planeet' en 'profijt'. Als we een vergelijking maken op aspecten, zijn er diverse aspecten die niet goed te vatten zijn in die verdeling omdat het op het snijvlak ligt. We hebben daarom de verdeling uitgebreid met 'voorzieningen' en 'effecten'.

Bodemgesteldheid en archeologie
Watersysteem
Landschap en cultuurhistorie
Natuur(gebieden)
Groen en biodiversiteit

Woningvoorraad
Detailhandel en commerciële diensten
Onderwijs en opvang
Zorg en ondersteuning
Sport, cultuur, recreatie en horeca
Openbare ruimte

Werkgelegenheid
Innovatiekracht
Voorraad werklocaties
Verkeer en vervoer

Leefstijl en gezondheid
Sociale samenhang
Veiligheidsgevoel

Congestie en parkeerdruk
(Her)gebruik energie, water, stoffen
Verontreiniging, geur, licht, geluid en trilling
Veiligheidsrisico's
Hittestress

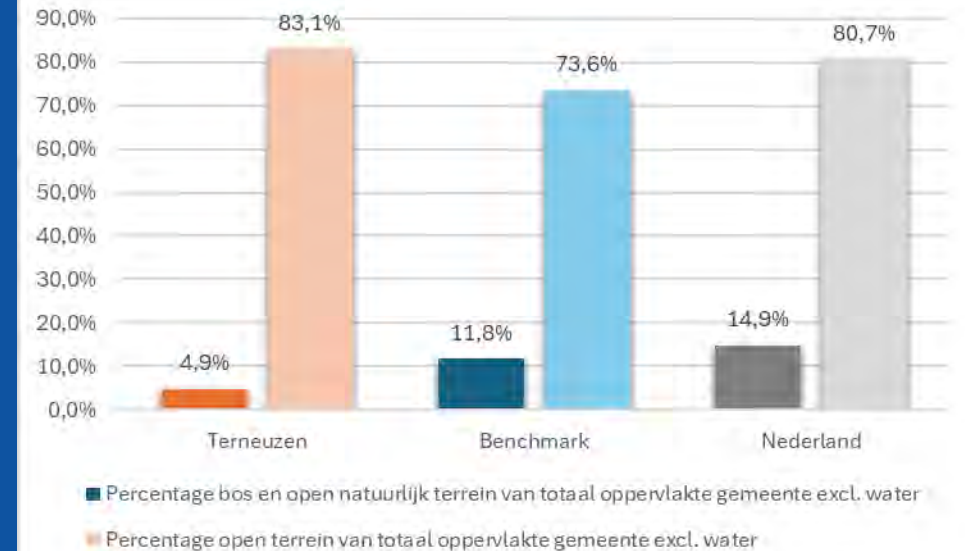
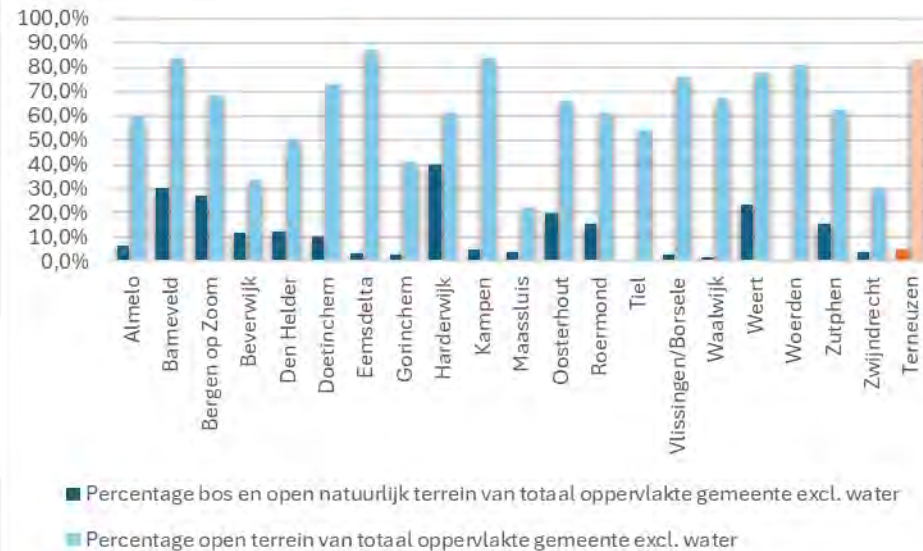
Indicatoren

- Navolgend zijn 58 indicatoren opgetekend.
- De indicatoren zijn aan de hoofdgroepen toebedeeld.
- Per indicator is de score van Terneuzen visueel afgezet tegen de scores van 20 geselecteerde gemeenten afzonderlijk en tegen de gemiddelde score van de geselecteerde gemeenten en van Nederland.
- Per indicator is aangegeven wat er daadwerkelijk is gemeten en uit welke bron de gegevens afkomstig zijn.
- Per indicator zijn observaties gegeven over de positie van Terneuzen in de vergelijking.
- Dit is zeker geen volledig overzicht, maar geeft wel een stevige indicatie van de stand van zaken.
- De gebruikte bronnen en de jaren van de gegevens zijn voor alle gemeenten hetzelfde, zodat eventuele 'fouten' met gegevens in verschillende jaren voor elke gemeente hetzelfde zijn.



Een overzicht van de 58 indicatoren is aan het eind opgenomen

Aandeel buitengebied



Toelichting indicator

Percentage bos en open natuurlijk terrein van totaal oppervlakte gemeente exclusief water

Wat valt op

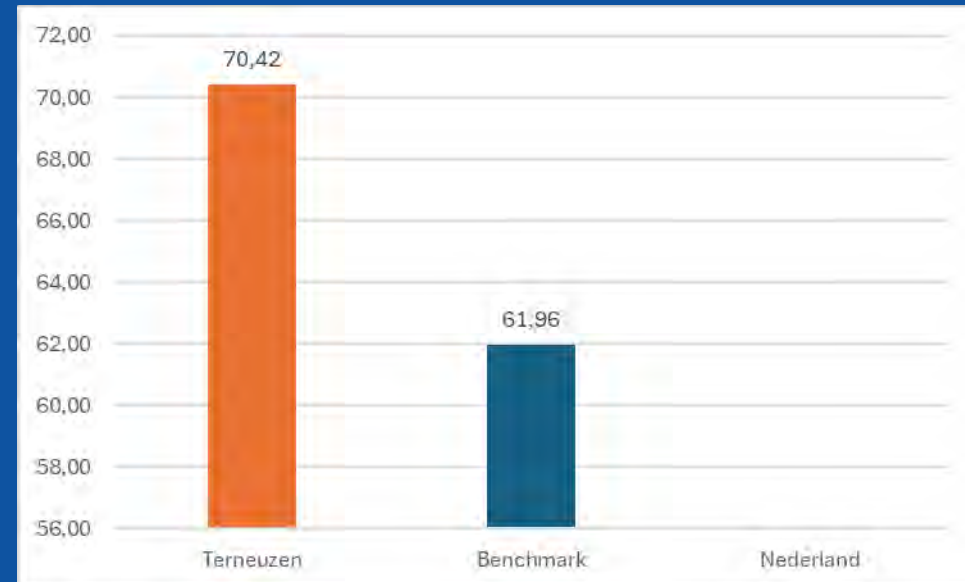
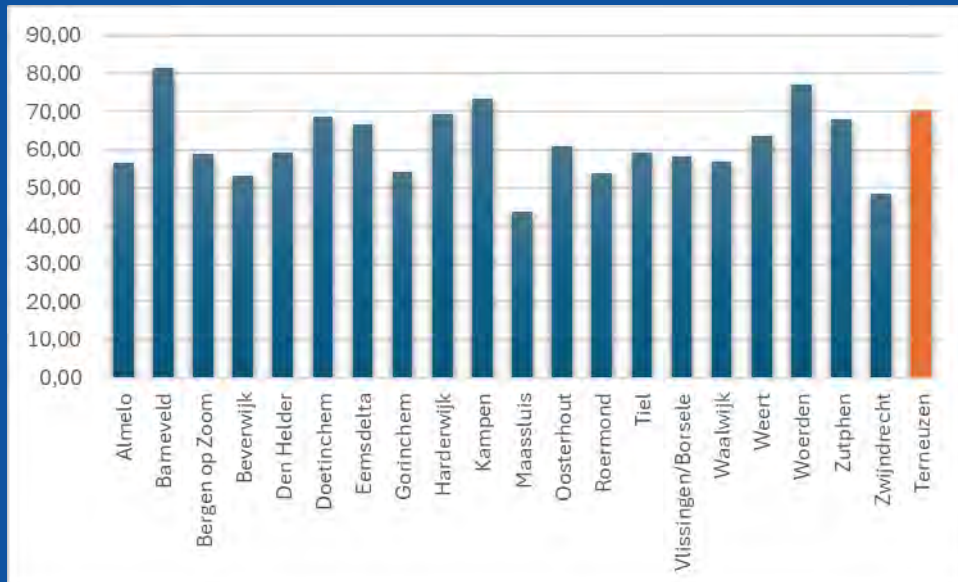
- Terneuzen heeft een relatief groot onbebouwd buitengebied.
- Het aandeel bos en natuur ligt wat lager dan gemiddeld.
- De agrarische sector is een belangrijke speler in het buitengebied.

Bron

CBS, Bodemgebruik; uitgebreide gebruiksvorm, per gemeente, 2017



Groenpercentage



Toelichting indicator

Het percentage van groen (vegetatie) per gemeente. Dit groen bestaat uit alle groenelementen, zoals bermen, grasvelden, bomen en parken. Basis is de Groenkaart van het RIVM, waarin per zone van 10x10 meter een groenpercentage is weergegeven.

Wat valt op

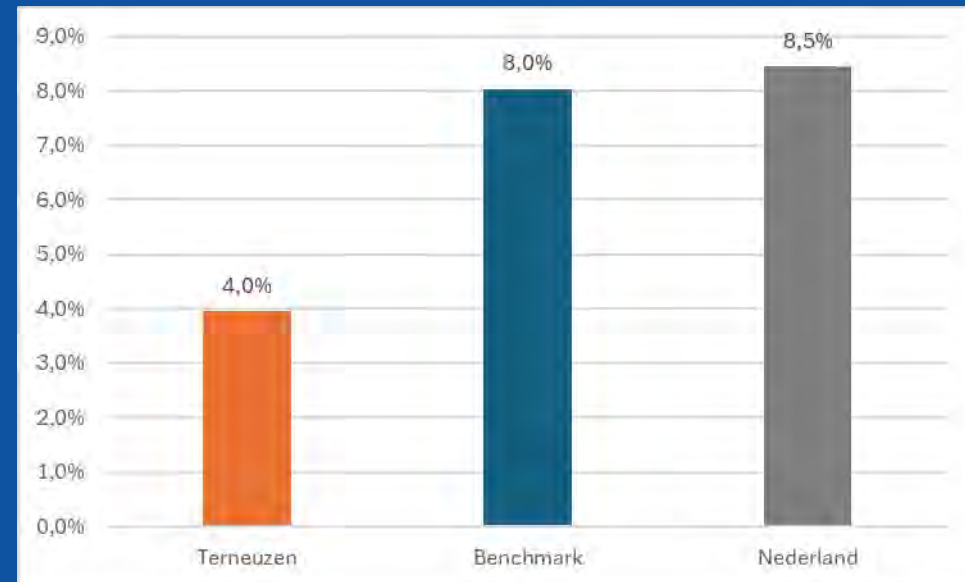
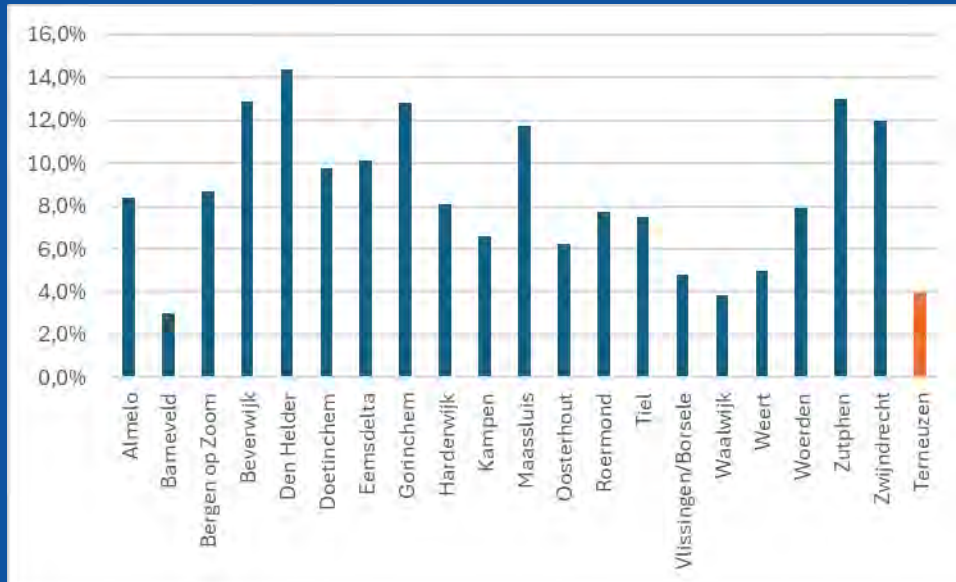
- Terneuzen scoort relatief hoog. Dit is vooral te danken aan het ruime buitengebied. Het buitengebied wordt door inwoners ook hoog gewaardeerd, met name de weidsheid van het landschap en de kwaliteit van de natuurgebieden.
- Andere gemeenten met een groot buitengebied scoren lager.

Bron

Groenkaart van Nederland per gemeente, RIVM 2024 (Atlas natuurlijk kapitaal)



Aandeel groen in de bebouwde omgeving



Toelichting indicator

Uit de bodemgebruikstabel van het CBS zijn de vierkante meters park en plantsoen, volkstuin en begraafplaats bij elkaar geteld en gedeeld door de som van het bebouwd terrein en het verkeersterrein.

Wat valt op

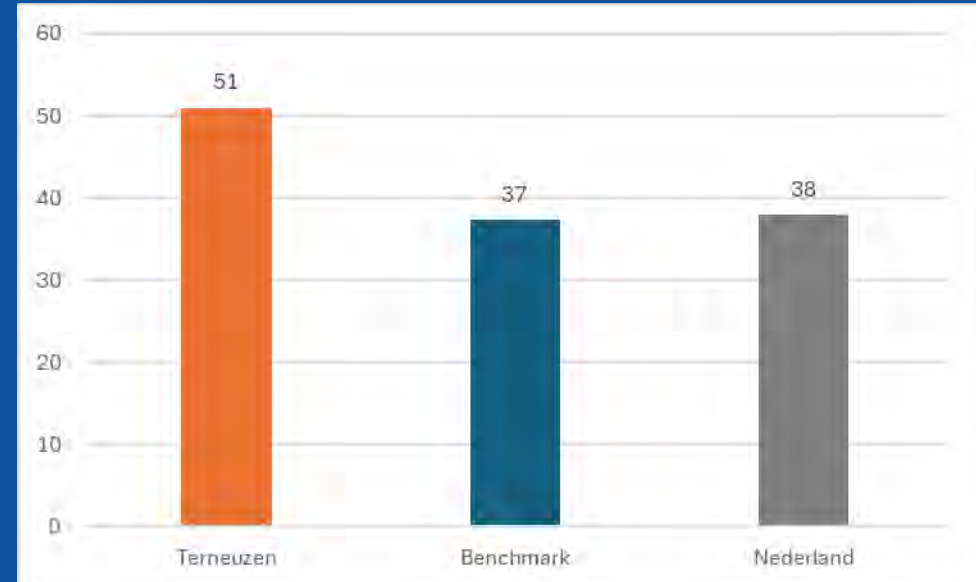
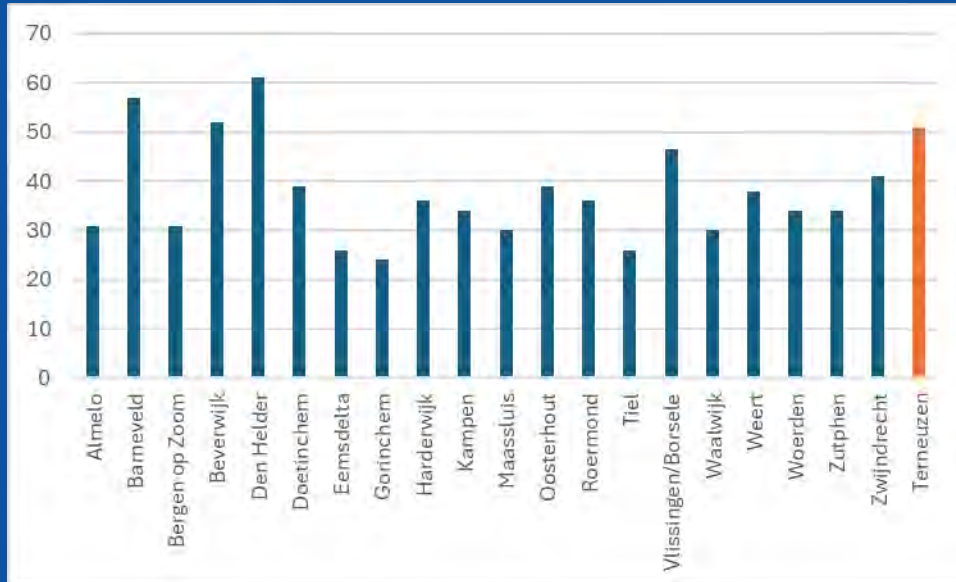
- In het bebouwd gebied is het aandeel groen in Terneuzen laag. Ook als het aandeel sportterrein erbij wordt geteld. De verhoudingen veranderen niet wezenlijk als in het bebouwd gebied bedrijventerreinen achterwege worden gelaten.
- De toevoeging van groen in het stedelijk gebied is ook een wens van de inwoners.

Bron

CBS, Bodemgebruik; uitgebreide gebruiksvorm, per gemeente, 2017



Biodiversiteit



Toelichting indicator

Het aantal unieke soorten per vierkante kilometer.

Wat valt op

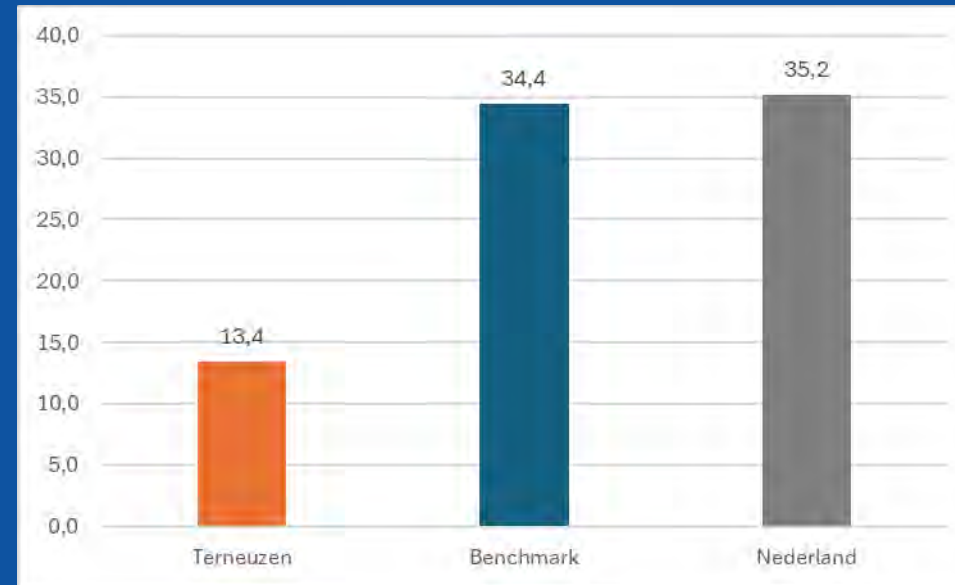
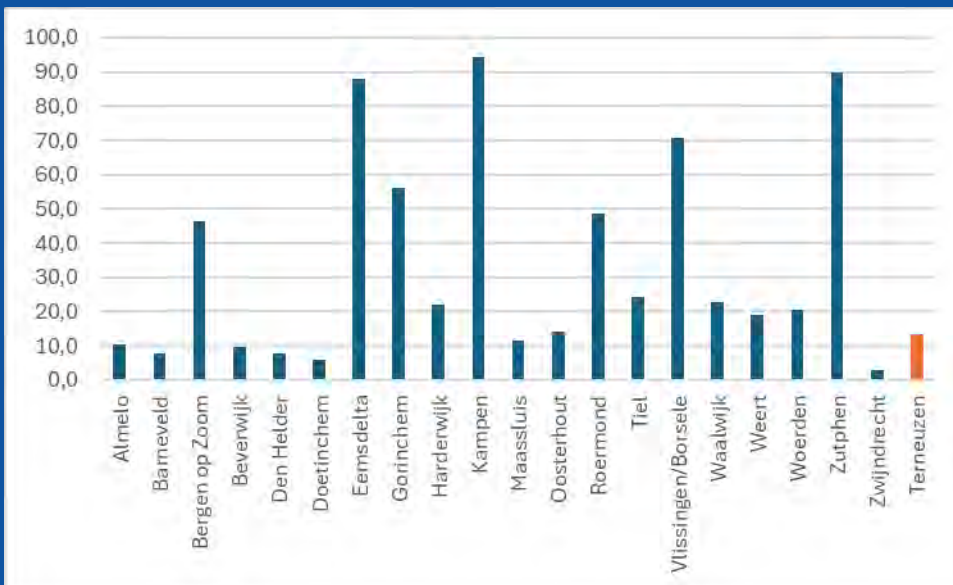
- Terneuzen scoort relatief goed op biodiversiteit. De verschillende typen gebieden (zandgronden, kleigronden, stedelijk gebied en groot water) zullen daar mede aan ten grondslag liggen.

Bron

Laudius, Biodiversiteit door de jaren heen, bewerking CBS-gegevens



Aantal rijksmonumenten



Toelichting Indicator

Aantal rijksmonumenten per 10.000 inwoners

Wat valt op

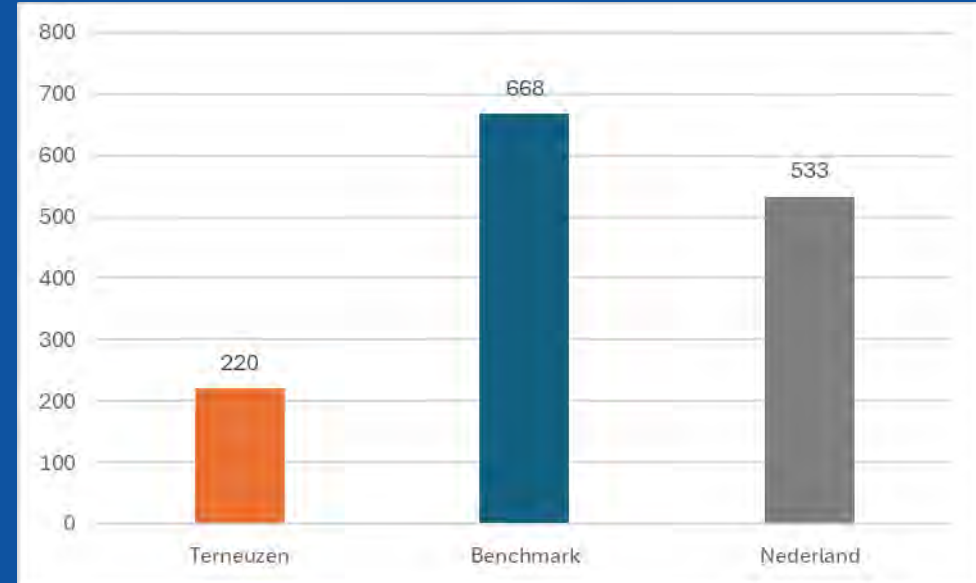
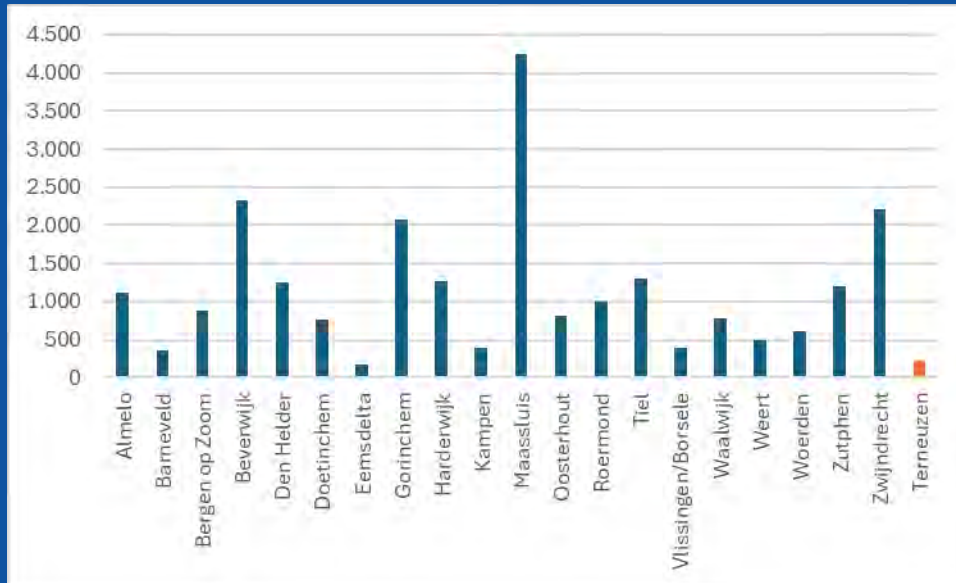
- Het is een zeer beperkte indicator voor de cultuurhistorische betekenis van Terneuzen. Maar een van de weinige meetbare vergelijkingsbronnen.
- De score is laag ten opzichte van het gemiddelde.
- Er zijn veel gemeenten die net zo laag of zelfs lager scoren.
- De relatief lage score heeft ook te maken met de zware strijd die in dit deel van het land lange tijd gewoed heeft, na de bloeiperiode van enkele belangrijke nederzettingen en met de strijd tegen het water.

Bron

CBS; Rijksmonumenten 1965-2025, 2024



Bevolkingsdichtheid



Toelichting indicator

Het aantal inwoners gedeeld door het aantal vierkante kilometer landoppervlak.

Wat valt op

- De bevolkingsdichtheid is relatief laag vanwege het grote buitengebied. Dat geldt ook voor qua oppervlakte grote gemeenten als Barneveld, Eemsdelta en Vlissingen/Borsele.
- Het betekent ook dat de ruimtedruk en de kans op congestie kleiner is.

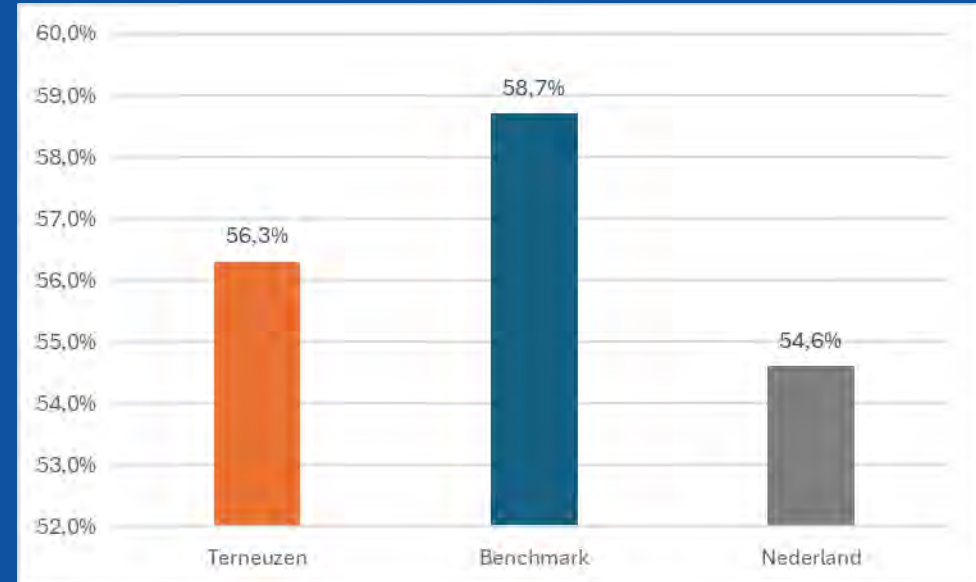
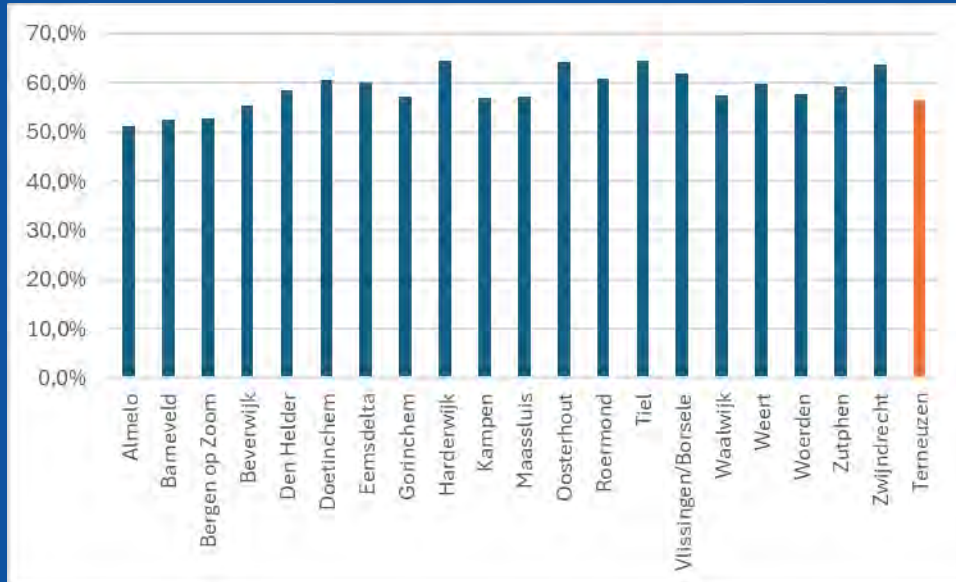
Bron

CBS, Bevolking op 1 januari en gemiddeld; geslacht, leeftijd en regio

CBS, Bodemgebruik; uitgebreide gebruiksvorm, per gemeente



Groene en grijze druk



Toelichting indicator

Het aantal personen van 0 tot 20 jaar én 65 jaar of ouder per honderd personen van 15 tot 65 jaar.

Het geeft een indicatie van de mate van de omvang van de groep waarvoor potentieel werkenden de kost moeten verdienen.

Wat valt op

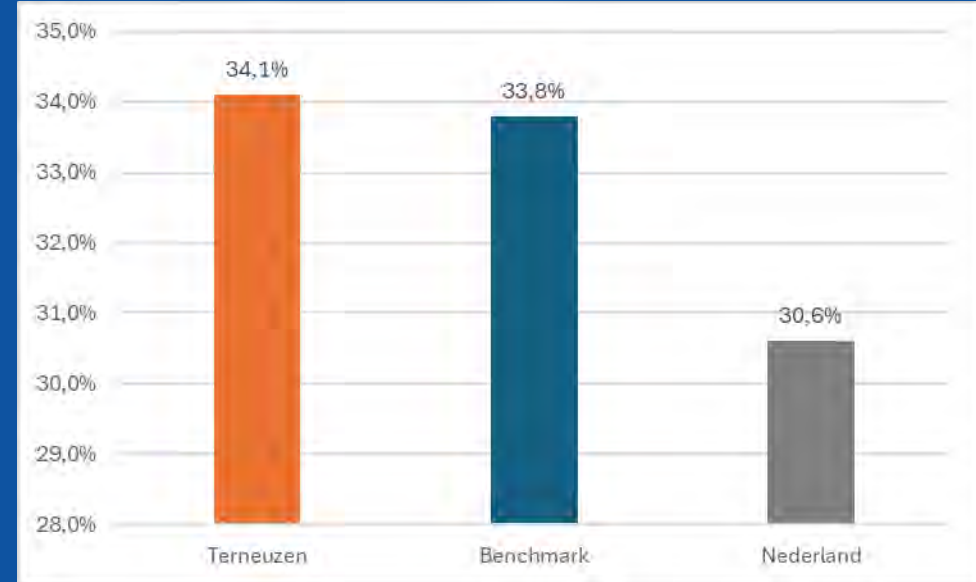
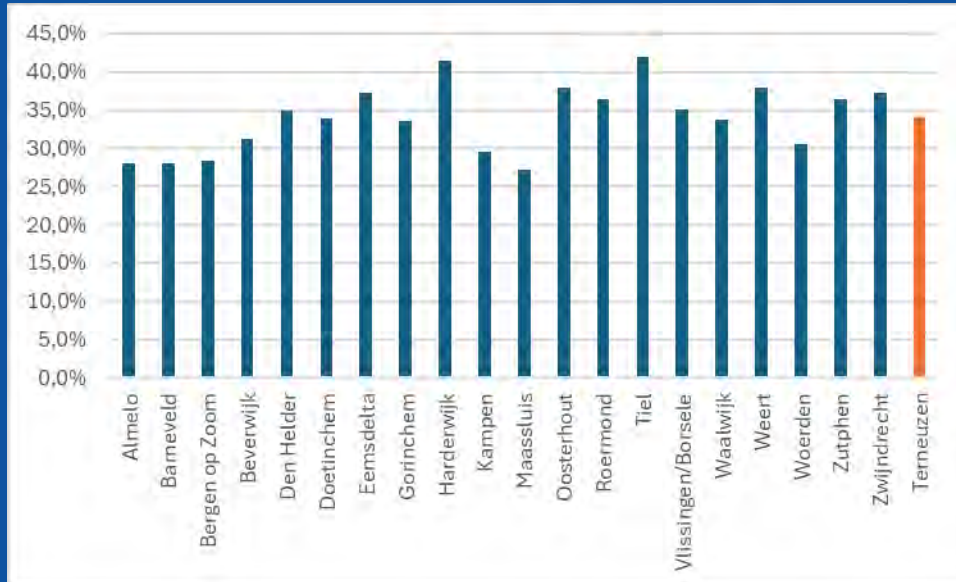
- Terneuzen scoort gemiddeld hoger percentage dan Nederland. Dat betekent dat er meer monden te voeden zijn met minder mensen.
- Dat hangt ook samen met de status als regionale kern; immers Terneuzen scoort gemiddeld een lager percentage dan de geselecteerde vergelijkingsgemeenten.

Bron

Waar staat je gemeente.nl, 2021



Grijze druk



Toelichting indicator

Het aantal personen van 65 jaar of ouder per honderd personen van 15 tot 65 jaar.

Dit cijfer geeft inzicht in de verhouding van de ouderen tot het werkende deel van de bevolking.

Bron

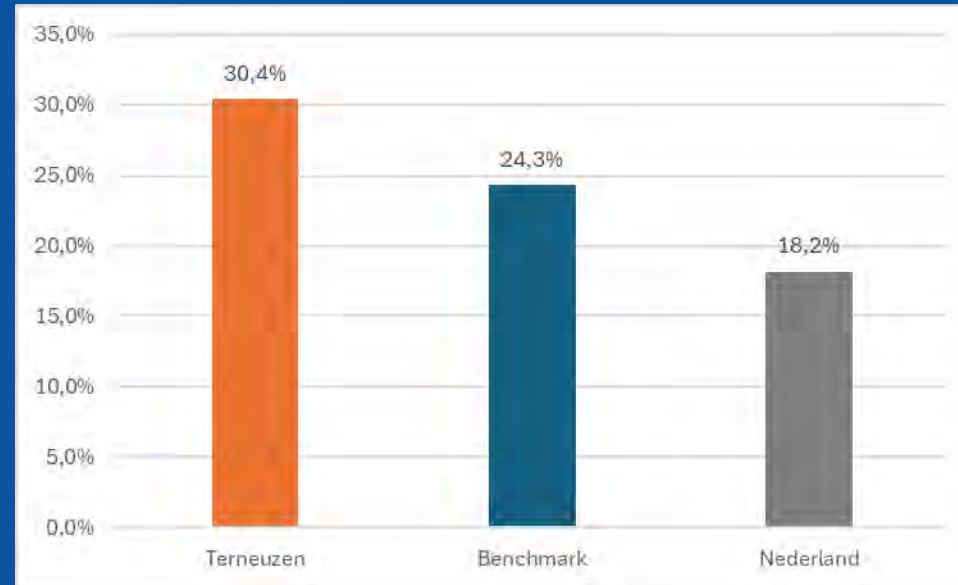
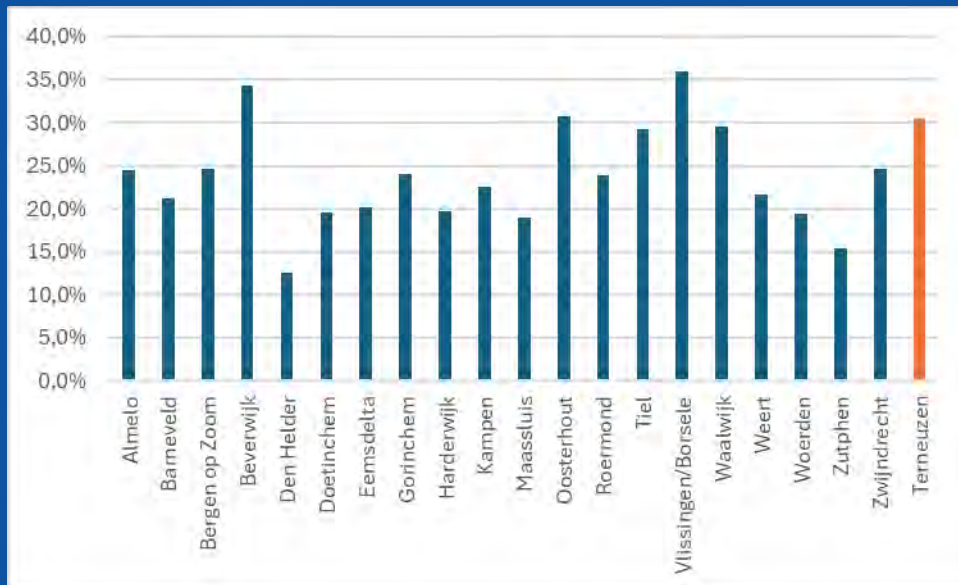
Waar staat je gemeente.nl, 2021

Wat valt op

- Daar waar de groene en grijze druk lager is dan de benchmark, is de grijze druk hoger. De bevolking is relatief oud.
- Daar komt nog bij dat het aandeel 80-plussers het hoogste is van alle geselecteerde gemeenten. Er is sprake van een stevige zogeheten dubbele vergrijzing.
- De zorgkosten zijn en blijven daarmee naar verwachting relatief hoog. Preventieve zorg voor ouderen door een goed aanbod van zorggeschikte woonruimte en een actief ontplooiingsklimaat is van het grootste belang.



Aandeel bedrijventerrein



Toelichting indicator

Uit de bodemgebruikstabel van het CBS zijn de vierkante meters bedrijventerrein gedeeld door de som van het bebouwd terrein en het verkeersterrein.

Dat geeft de verhouding weer ten opzichte van woon-, centrum- en verkeersgebied.

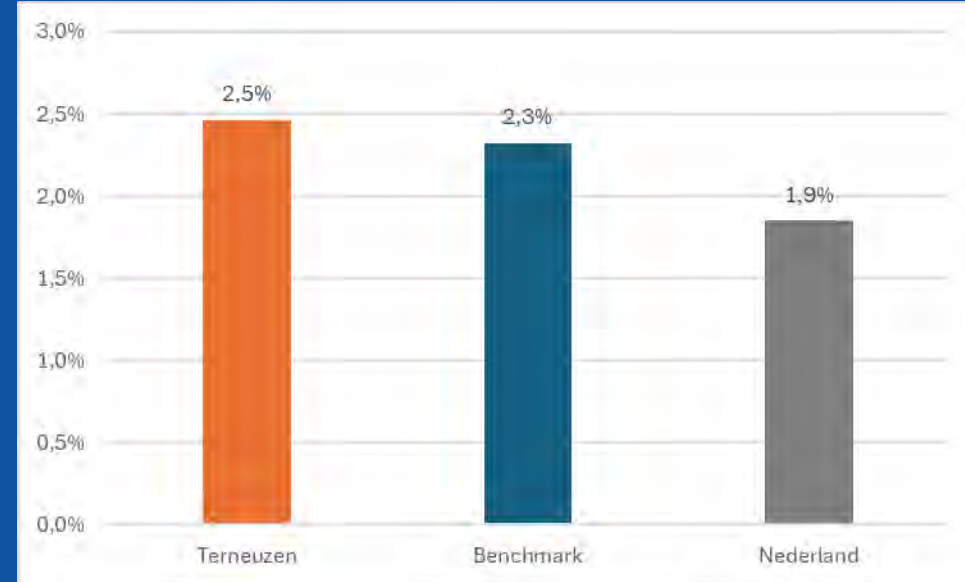
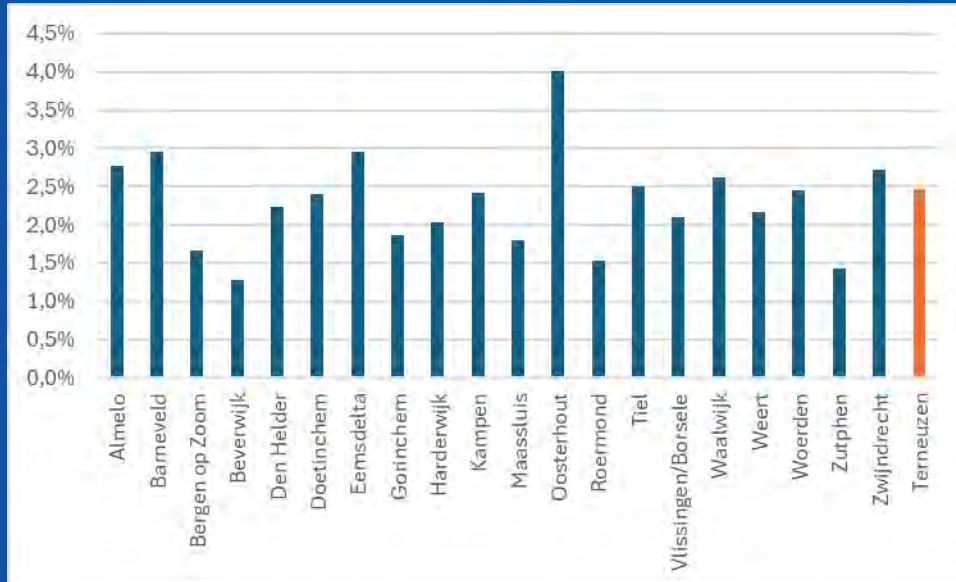
Bron

CBS, Bodemgebruik; uitgebreide gebruiksvorm, per gemeente, 2017

Wat valt op

- Terneuzen en de benchmarkgemeenten scoren hoog ten opzichte van het Nederlandse gemiddelde. Dat is logisch omdat het om regionale centrumgemeenten gaat met een historie van haven en industrie.
- Ten opzichte van de benchmarkgemeenten scoort Terneuzen gemiddeld ook hoog. Alleen Beverwijk (Tata Steel) en Vlissingen-Borsele (Sloegebied) scoren hoger.
- De absolute omvang van bebouwd terrein is in Terneuzen het hoogst van allemaal. De absolute omvang van bedrijventerrein is alleen in Vlissingen-Borsele hoger.

Aandeel innovatieve bedrijven



Toelichting indicator

Op basis van het Nederlandse Missiegedreven Topsectoren Beleid zijn de innovatiethema's Agrifood, Bouw, Chemie, Circulair, Energie, Health, Hightech, ICT, Logistiek, Water en Social Impact vastgesteld. Als een bedrijf voldoende kenmerken heeft van één of meer deze Innovatiethema's, wordt het bedrijf door een algoritme als innovatief gemarkeerd en ingedeeld bij de juiste thema's. Het gevonden aantal bedrijven wordt gedeeld op het totaal aantal vestigingen.

Wat valt op

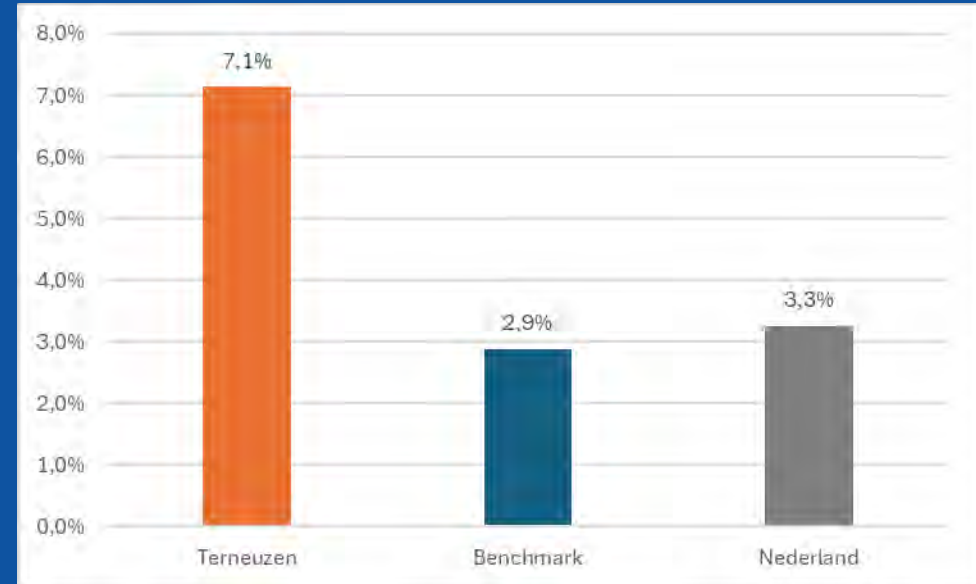
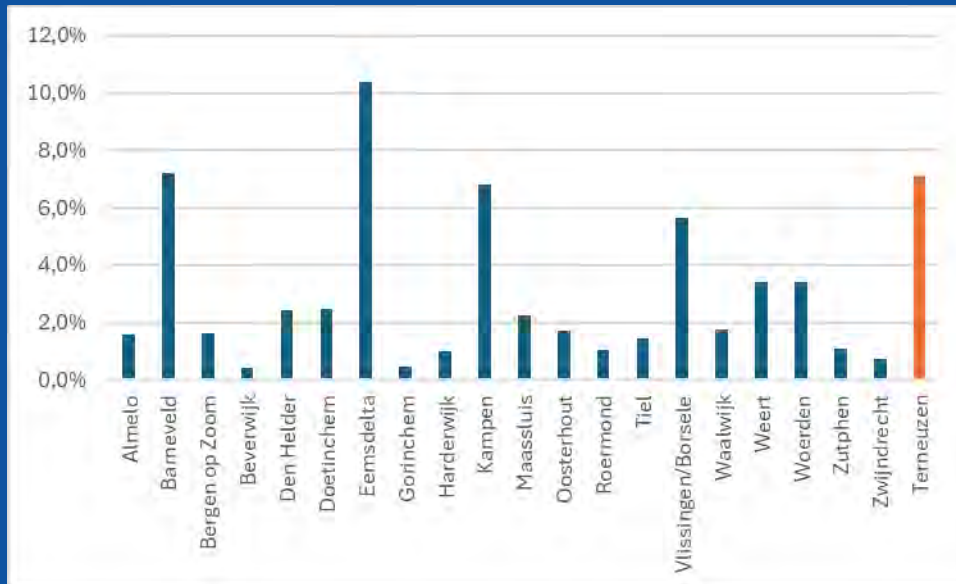
- Terneuzen scoort hoog op innovatie, beter dan het gemiddelde van de benchmarkgemeenten en veel beter dan het Nederlands gemiddelde.
- Niet alleen op basis van de prestaties van de grote (chemie)bedrijven, maar juist ook door het midden- en kleinbedrijf, bijvoorbeeld in de bouw.

Bron

Innovatiespotter, 2024



Aandeel landbouwvestigingen



Toelichting indicator

Het aantal vestigingen in de landbouw gedeeld door het totaal aantal vestigingen.

Hieruit komt het belang van de agrarische sector naar voren.

Wat valt op

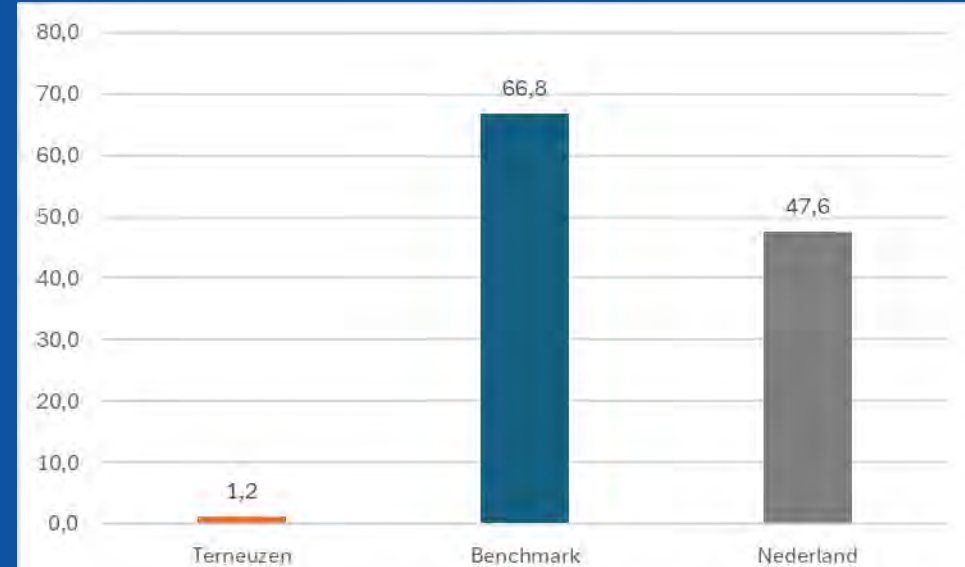
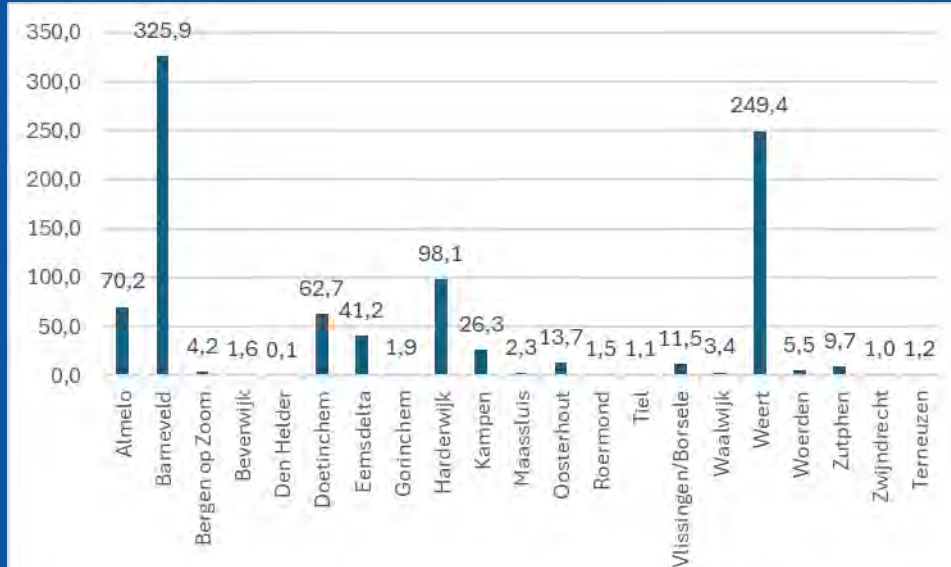
- Terneuzen scoort heel hoog ten opzichte van het gemiddelde in Nederland en het gemiddelde van de benchmarkgemeenten.
- De relatie met het grote buitengebied is overduidelijk.
- Als bij de verdeling van de vestigingen over andere sectoren de landbouw buiten beschouwing gelaten wordt, heeft Terneuzen een zeer gemiddelde verdeling met relatief iets minder zakelijke dienstverlening en iets meer handel en logistiek.

Bron

CBS; Regionale kerncijfers Nederland, 2024



Hok- en graasdieren



Toelichting indicator

Het totale aantal hok- en graasdieren per hectare terrein dat in de bodemgebruikstabel van het CBS als agrarisch terrein is aangeduid.

Graasdieren zijn dieren op een agrarisch bedrijf die een deel van de tijd buiten lopen, zoals runderen, schapen, geiten en paarden.

Hokdieren zijn dieren op een agrarisch bedrijf die normaliter in stallen gehuisvest zijn, zoals varkens en pluimvee.

Wat valt op

- Ondanks dat Terneuzen een groot buitengebied met een belangrijke agrarische sector heeft, is het aantal dieren per hectare uiterst laag. Het bewijst dat het Terneuzense buitengebied vooral akkerbouw is.
- De verschillen tussen gemeenten zijn enorm. Barneveld en Weert springen eruit vanwege de enorme hoeveelheden pluimvee.
- De ecologische druk vanuit de veestapel is in Terneuzen relatief laag.

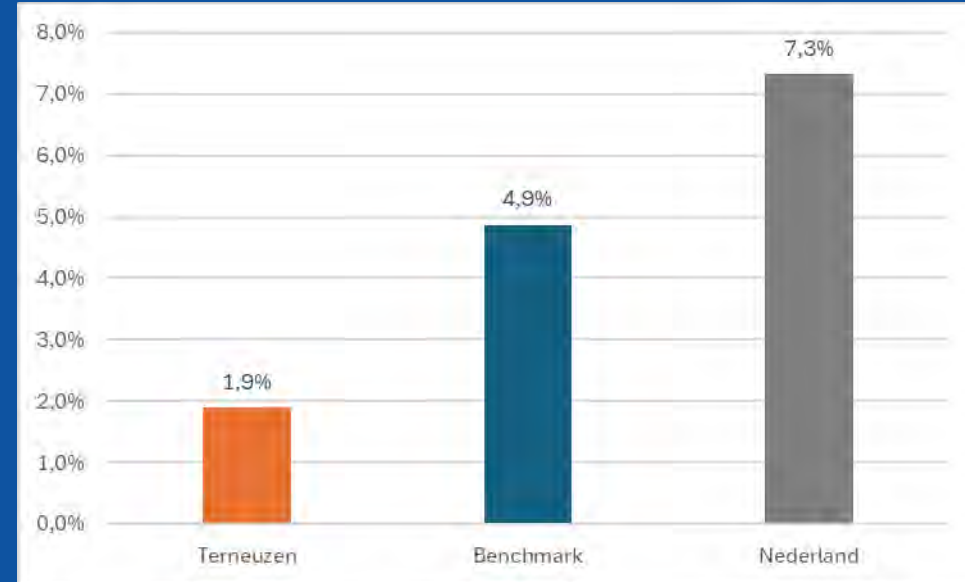
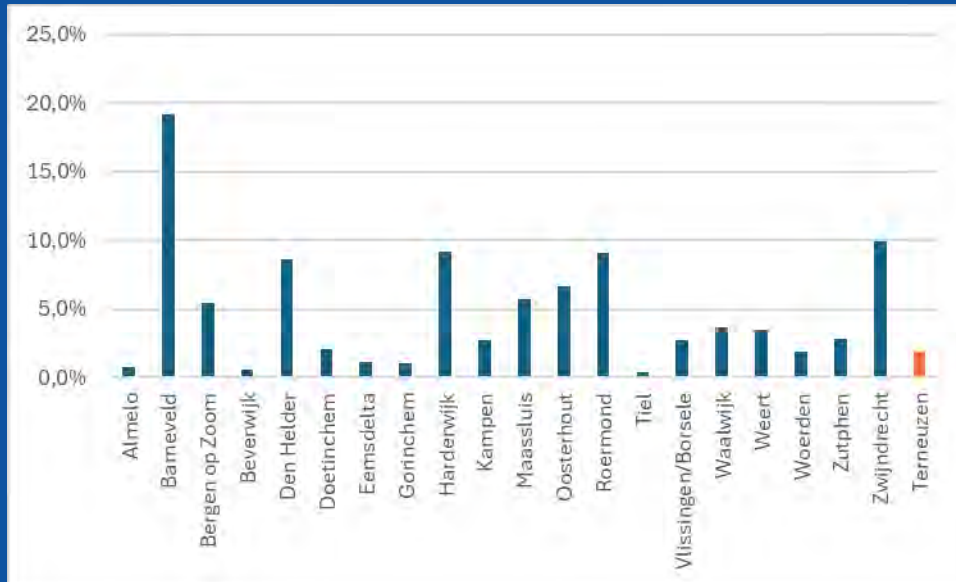
Bron

CBS; Regionale kerncijfers Nederland, 2024

CBS, Bodemgebruik; uitgebreide gebruiksvorm, per gemeente



Aandeel recreatieterrein



Toelichting indicator

Uit de bodemgebruikstabel van het CBS zijn de vierkante meters terrein voor dagrecreatie (bijvoorbeeld speeltuinen) en verblijfsrecreatie (bijvoorbeeld kampeerterreinen) gedeeld door de som van het bebouwd terrein en het verkeersterrein.

Dat geeft de verhouding weer ten opzichte van woon-, centrum- en verkeersgebied.

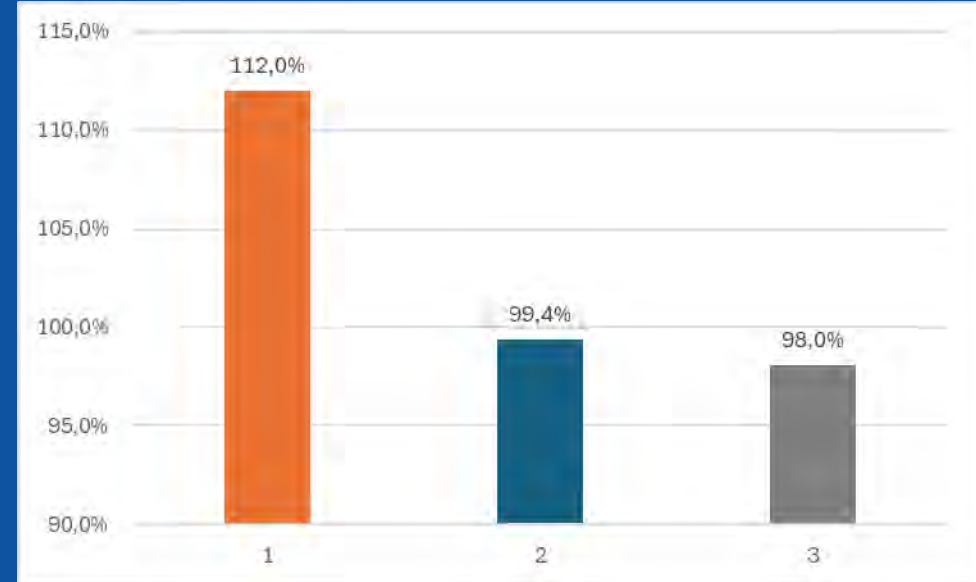
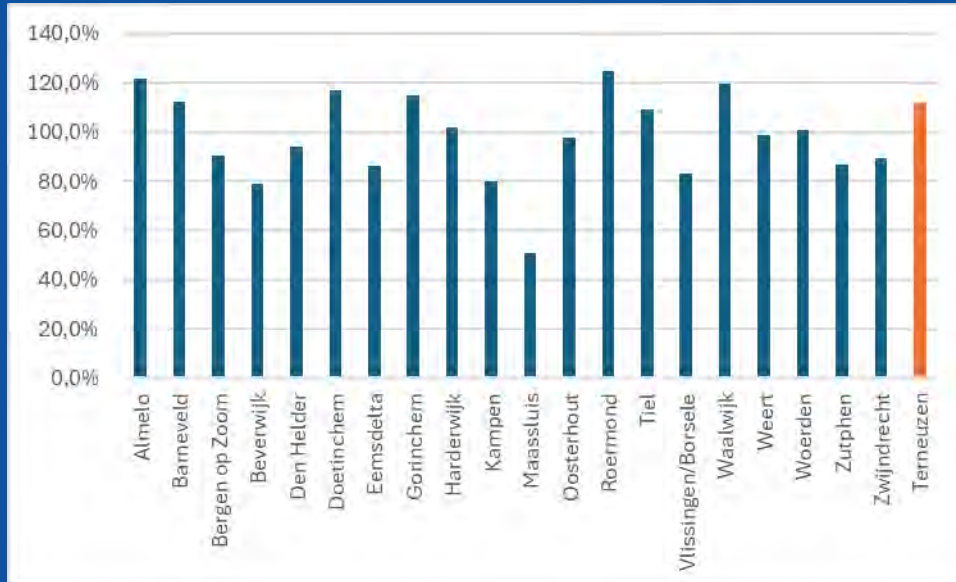
Bron

CBS, Bodemgebruik; uitgebreide gebruiksvorm, per gemeente, 2017

Wat valt op

- Terneuzen scoort laag ten opzichte van de gemiddelden in Nederland en in de benchmarkgemeenten.
- Dit is logisch omdat er in de naburige gemeente Sluis een kuststrook is met een grote aantrekkingskracht voor verblijfsrecreatie.
- In de overige benchmarkgemeenten is er een wisselend beeld, waarbij Barneveld (aantrekkingskracht van de Veluwe), Den Helder en Harderwijk (waterrecreatie) en Roermond en Zwijndrecht (dagrecreatie) eruit spingen.

Werkgelegenheidsconcentratie



Toelichting indicator

De verhouding tussen het aantal banen en de werkzame beroepsbevolking.

Bij een score van rond de 100% is de balans tussen wonen en werken aanwezig. Immers het aantal mensen dat een baan zou kunnen hebben en het aantal banen is dan gelijk. Dat zegt niets over eventuele pendelstromen die elkaar in theorie tot in het oneindige kunnen opheffen.

Bron

Waar staat je gemeente.nl, 2023 (aantal banen)

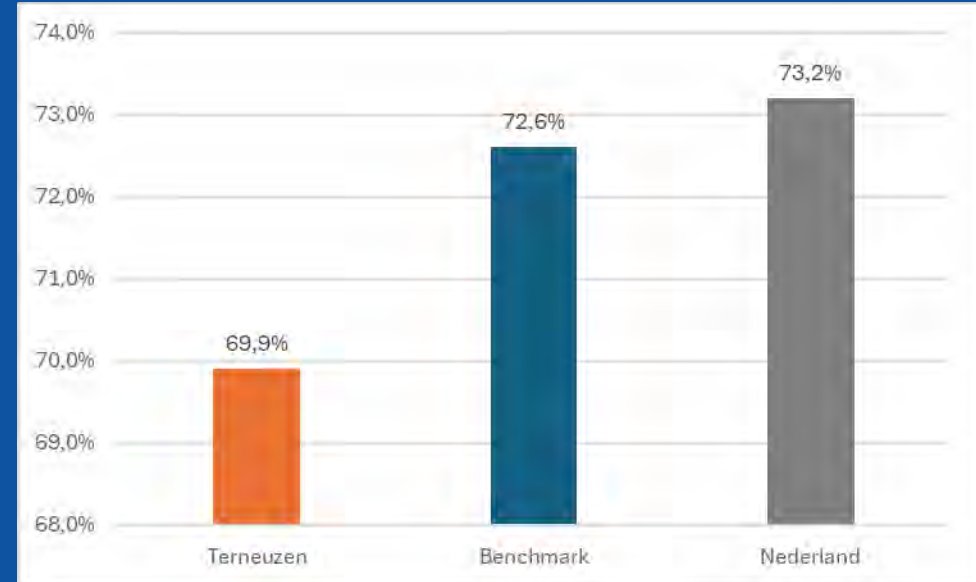
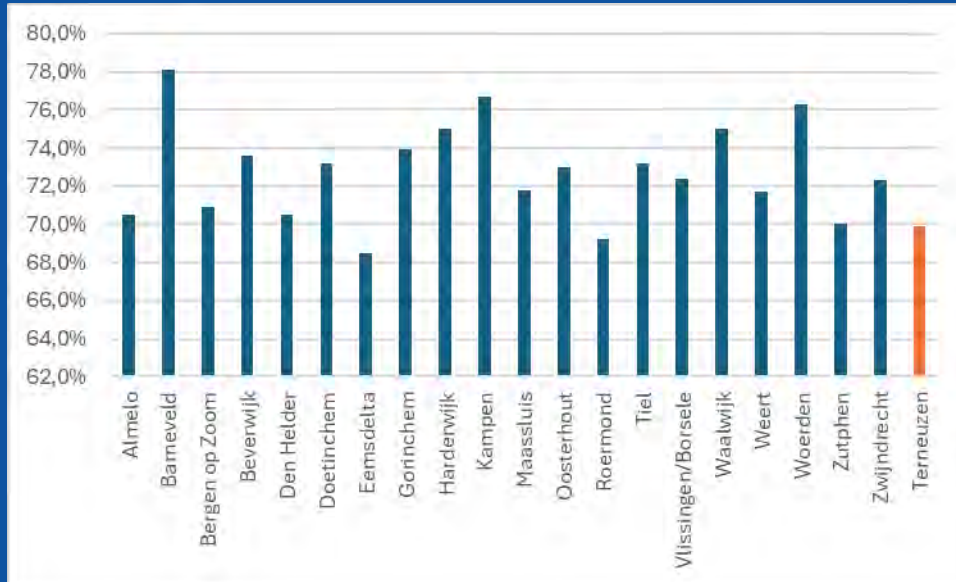
CBS, Arbeidsdeelname; regionale indeling 2024 (werkzame beroepsbevolking)

Wat valt op

- Het gemiddelde van Nederland ligt logischerwijs op 98%, op dat niveau zijn alle verschillen tussen gemeenten uitgevlakt.
- De benchmarkgemeenten scoren gemiddeld hoger. Dit klopt met de verwachting omdat gezocht is naar gemeenten met regionale centrumfunctie en/of een verleden van industrie en/of havenactiviteiten.
- Lang niet alle gemeenten uit de benchmark halen het gemiddelde
- Terneuzen scoort relatief hoog met 112% en zit daarmee in de kopgroep. Terneuzen is het werkgelegenheidscentrum van Zeeuws-Vlaanderen.



Netto arbeidsparticipatie



Toelichting indicator

Het aandeel van de werkzame beroepsbevolking in de bevolking van 15 tot 75 jaar (beroeps- en niet-beroepsbevolking). Deze definitie heeft betrekking op personen die in Nederland wonen (exclusief de institutionele bevolking).

Wat valt op

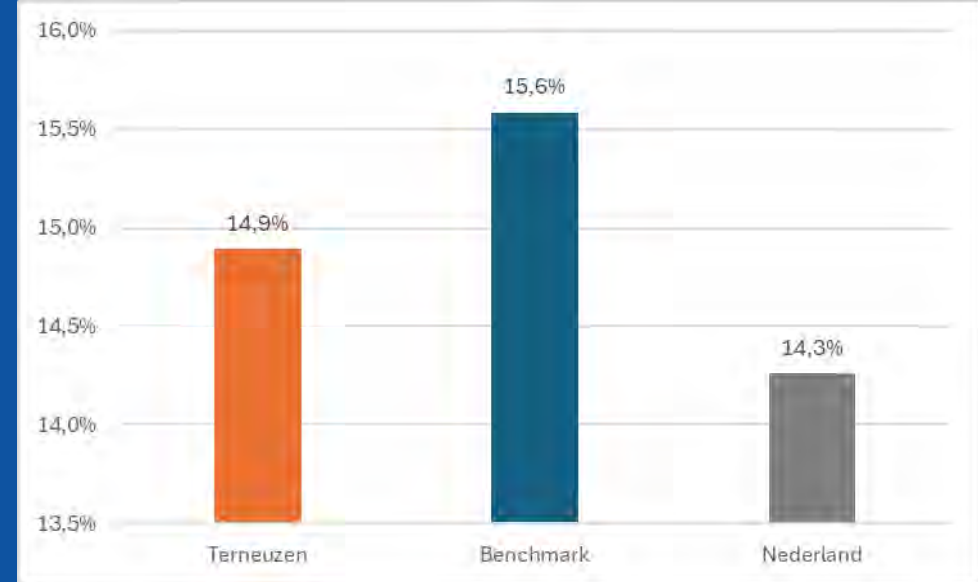
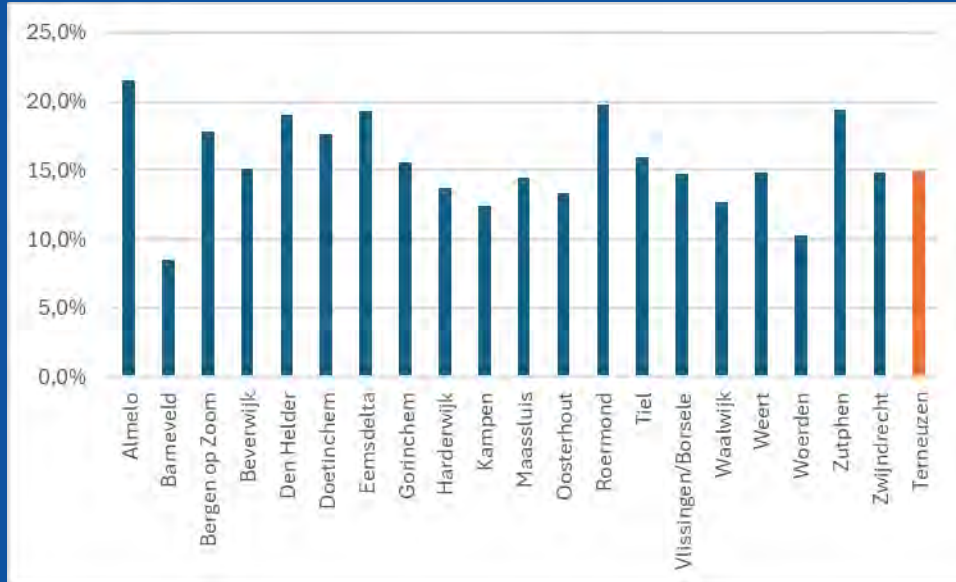
- De arbeidsparticipatie in Terneuzen is laag ten opzichte van het gemiddelde in Nederland en in de benchmarkgemeenten.
- Er zijn slechts twee benchmarkgemeenten die lager scoren.
- Er is in beginsel nog potentieel voor een groei van het aantal werkzame personen. Of dat potentieel ook bereikt kan worden hangt van vele andere (mens)factoren af.

Bron

CBS, Arbeidsdeelname; regionale indeling 2024



Uitkeringsontvangers



Toelichting indicator

Het aantal uitkeringsontvangers tot de AOW-leeftijd ten opzichte van de werkzame beroepsbevolking.

Wat valt op

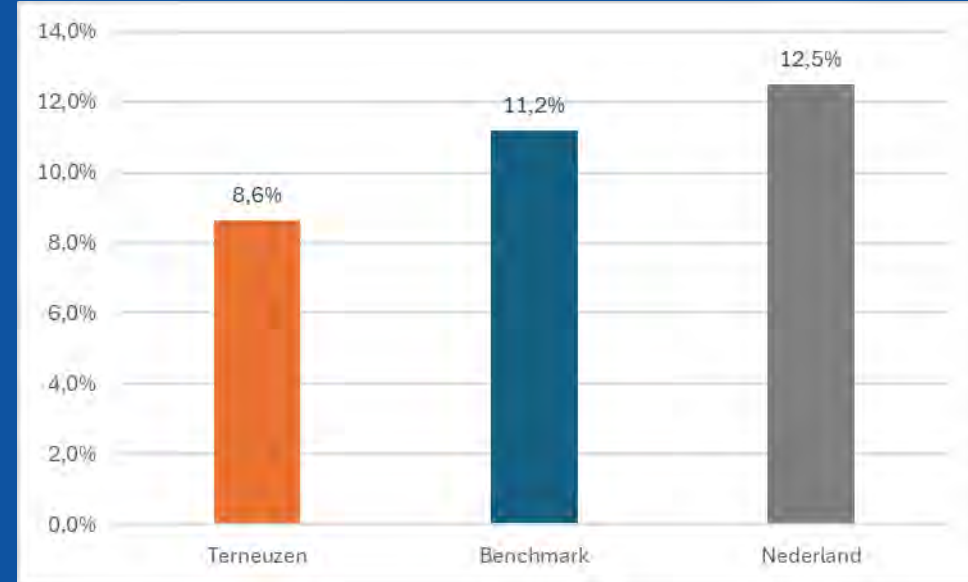
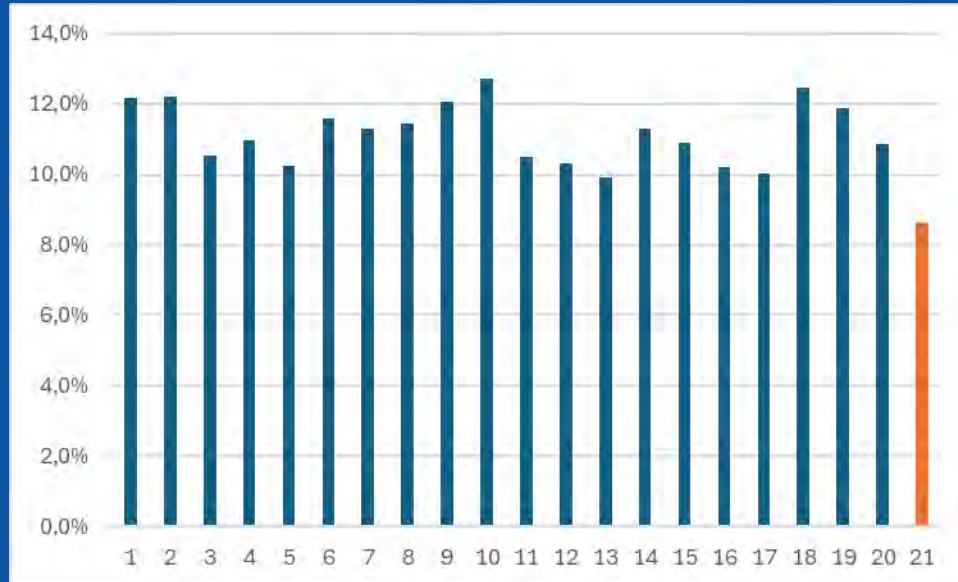
- Terneuzen scoort wat hoger dan het Nederlands gemiddelde maar lager dan het gemiddelde van de benchmarkgemeenten.
- Het potentiële arsenaal voor de werkzame beroepsbevolking is maar zeer ten dele toe te schrijven aan mensen die een uitkering ontvangen.

Bron

CBS; Regionale kerncijfers Nederland, 2024



Leerlingen en studenten



Toelichting indicator

Het aantal leerlingen in het voortgezet onderwijs en studenten ten opzichte van het aantal inwoners.

De verhouding geeft aan in hoeverre er geschoold arbeidspotentieel voor de toekomst is.

Wat valt op

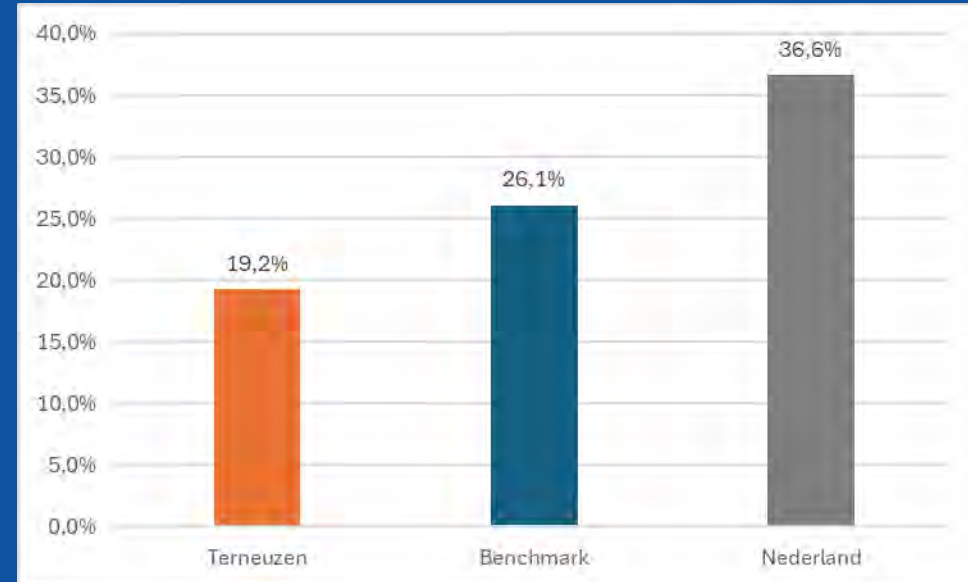
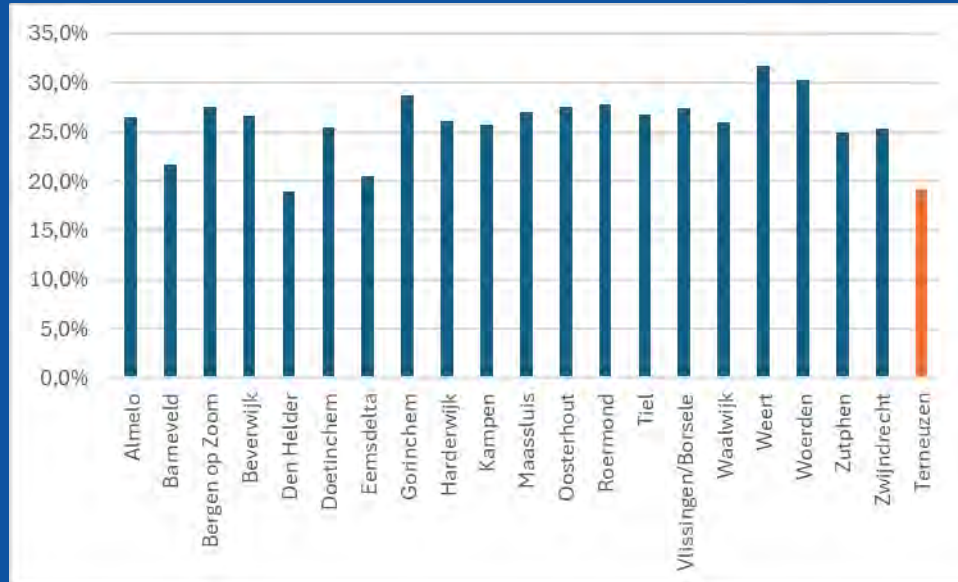
- Het aandeel in Terneuzen is laag ten opzichte van het gemiddelde in Nederland en in de benchmarkgemeenten.
- De lagere groene druk geeft daarvoor een deel van de verklaring.
- Daarnaast speelt het gebrek aan opleidingen op middelbaar en hoger niveau een rol. Wellicht is ook een (beperkt) weglekeffect naar Vlaanderen.

Bron

CBS; Regionale kerncijfers Nederland, 2022



Aandeel hbo-wo



Toelichting indicator

Percentage studenten in het wetenschappelijk onderwijs en het hoger beroepsonderwijs ten opzichte van het totaal aantal leerlingen en studenten.

Wat valt op

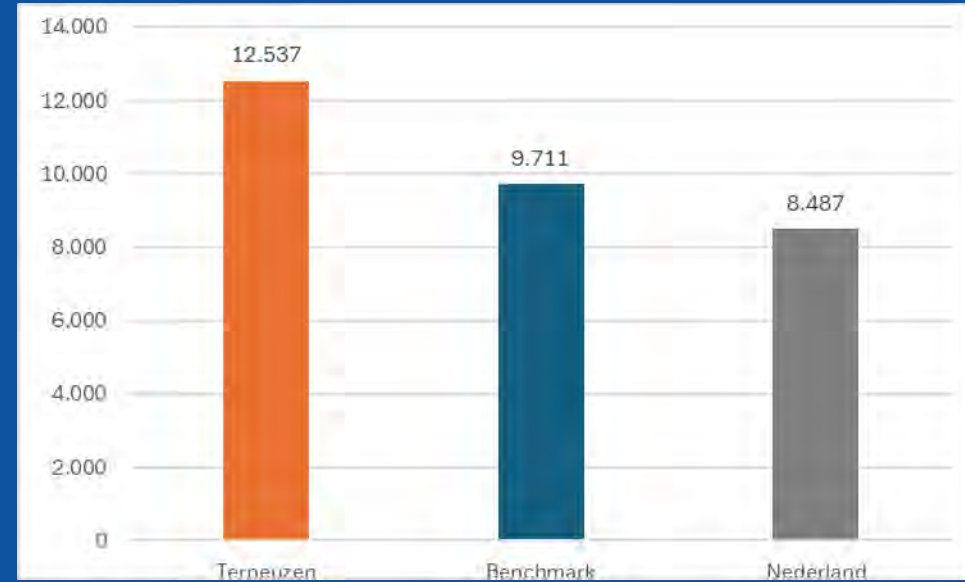
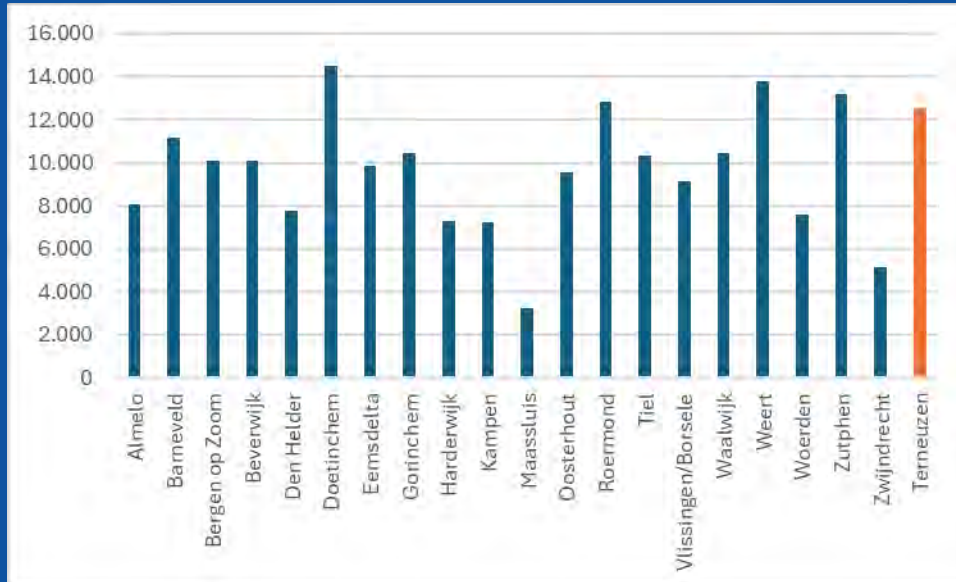
- Het aandeel in Terneuzen is laag ten opzichte van het gemiddelde in Nederland en in de benchmarkgemeenten.
- Het gebrek aan opleidingen op middelbaar en hoger niveau wordt duidelijk zichtbaar.
- Verder speelt mee de relatief geïsoleerde ligging van Zeeuws-Vlaanderen ten opzichte van Nederland, waardoor jongeren die elders gaan studeren relatief weinig terugkomen.
- Het kost immers veel meer moeite om in de weekenden naar huis te komen of thuis te blijven wonen, waardoor de binding vermindert.

Bron

CBS; Regionale kerncijfers Nederland, 2022



Winkelvloeroppervlakte



Toelichting indicator

Het aantal vierkante meters winkelvloeroppervlakte per 10.000 inwoners.

De indicator geeft een beeld van de mate waarin een gemeente als centrumgemeente wordt benut. Het zegt niets over de kwaliteit van het winkelgebied.

Wat valt op

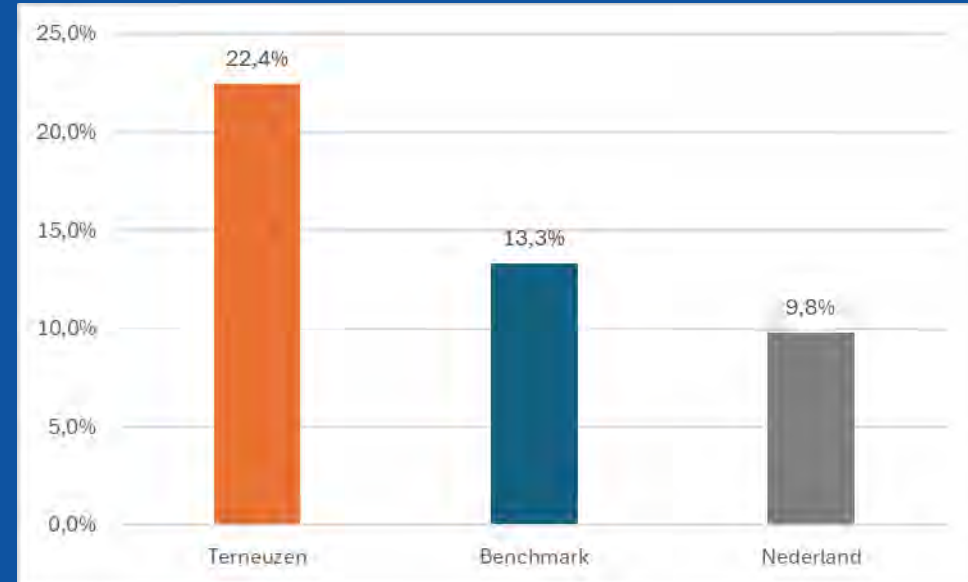
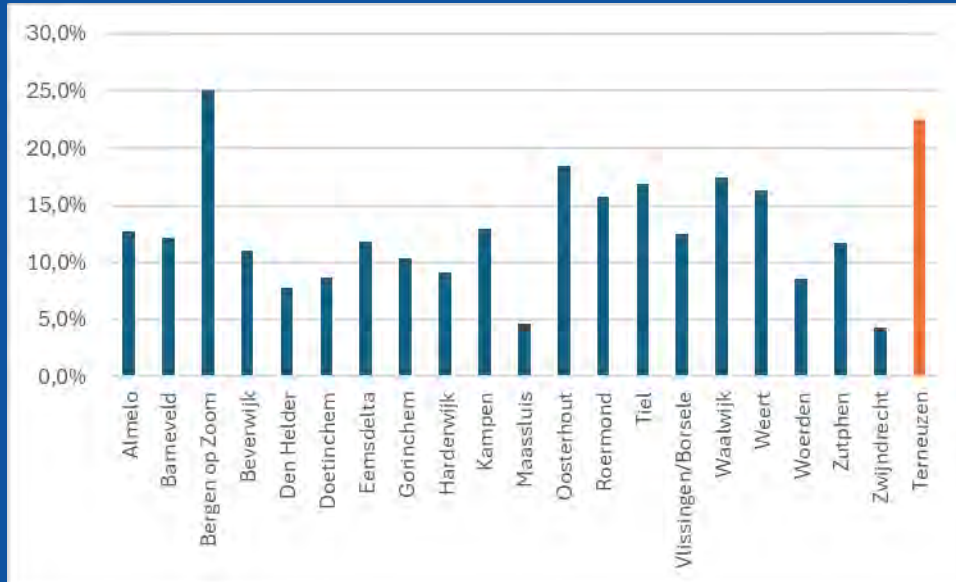
- Terneuzen en de benchmarkgemeenten scoren hoog ten opzichte van het Nederlandse gemiddelde. Dat is logisch omdat het om regionale centrumgemeenten gaat met een historie van haven en industrie.
- Terneuzen scoort hoog ten opzichte van het gemiddelde van de benchmarkgemeenten.
- Binnen de benchmarkgemeenten hebben bijvoorbeeld Maassluis en Zwijndrecht geen centrumfunctie, dat blijkt ook uit de gegevens.

Bron

Locatus, 2025



Leegstand winkels



Toelichting indicator

Het percentage van de totale winkelvloeroppervlakte dat als leegstaand is geregistreerd.

Wat valt op

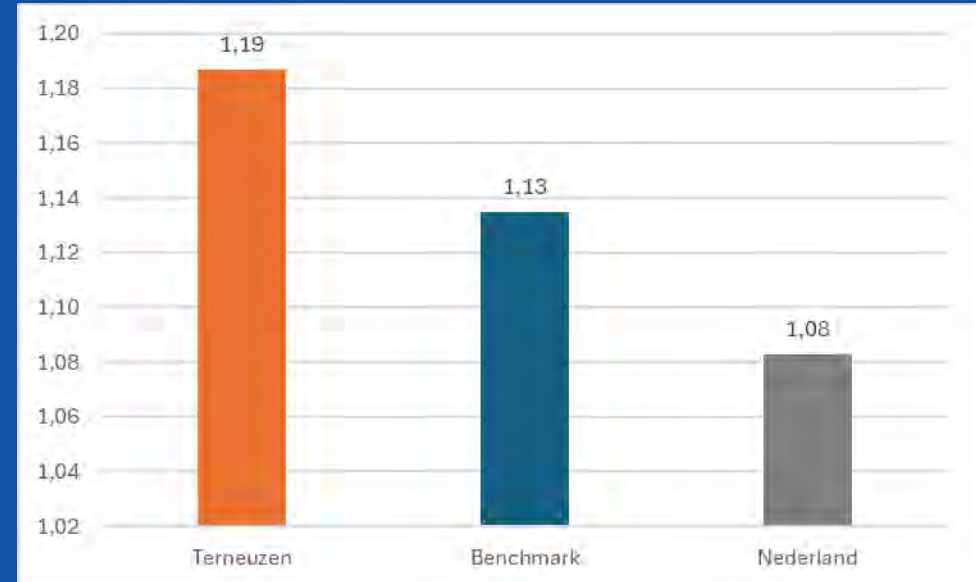
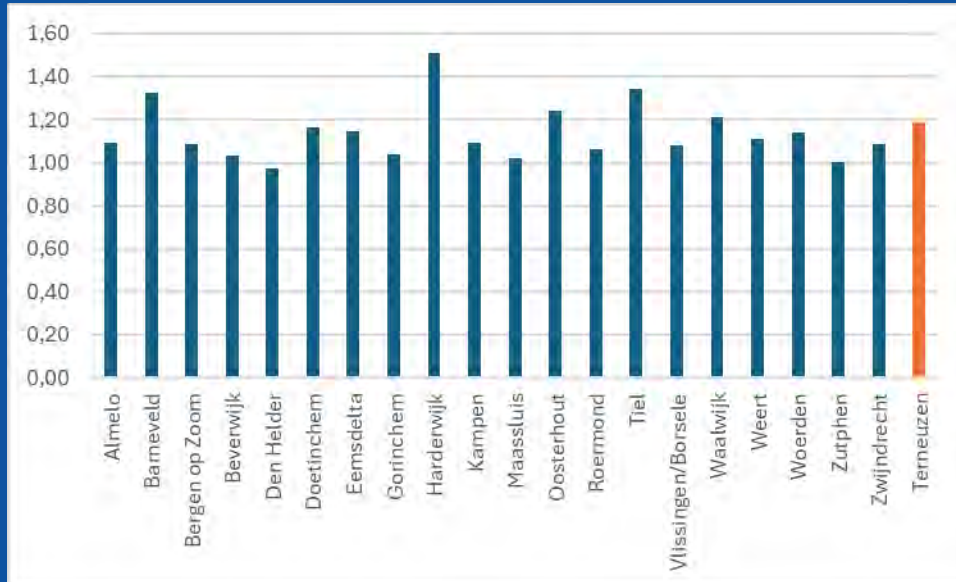
- Terneuzen en de benchmarkgemeenten scoren hoog ten opzichte van het Nederlandse gemiddelde. Dat is logisch omdat de gevolgen van onder meer internet en corona het hardste doorklinken in de regionale centrumgemeenten.
- De meeste regionale centrumgemeenten hebben beleid om het aantal vierkante meters winkelvloeroppervlakte terug te dringen.
- Terneuzen heeft daarin nog een flinke weg te gaan, getuige de hoge leegstandscijfers. Dat heeft niet alleen met de kwaliteit te maken, nu Bergen op Zoom (enkele jaren geleden uitgeroepen tot beste winkelstad) ook hoog scoort.

Bron

Locatus, 2025



Autobezit



Toelichting indicator

Het aantal geregistreerde personenauto's per huishouden.

De indicator geeft een beeld van de hoeveelheid auto's. Verwacht mag worden dat het gemiddelde autobezit in perifere regio's zonder openbaar vervoer hoger ligt.

Bron

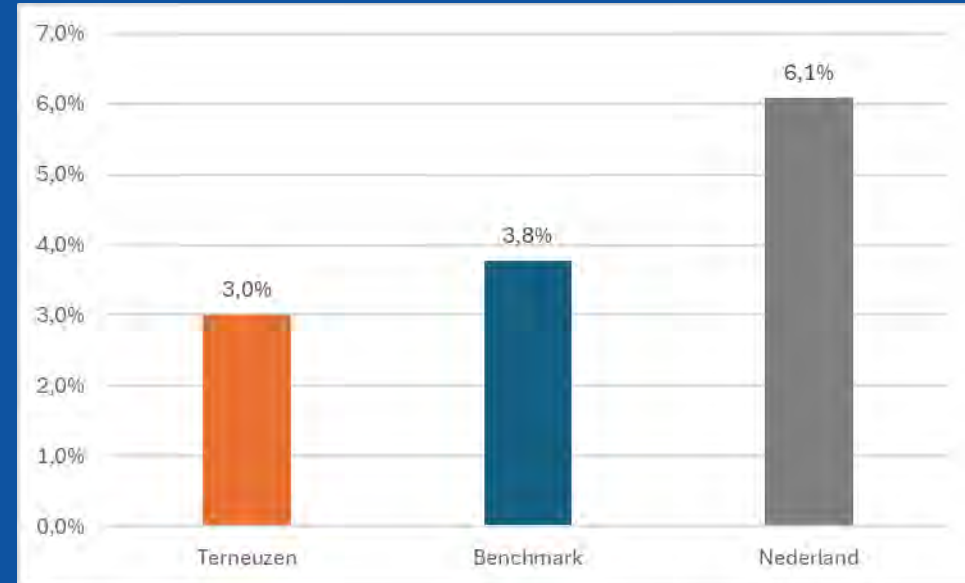
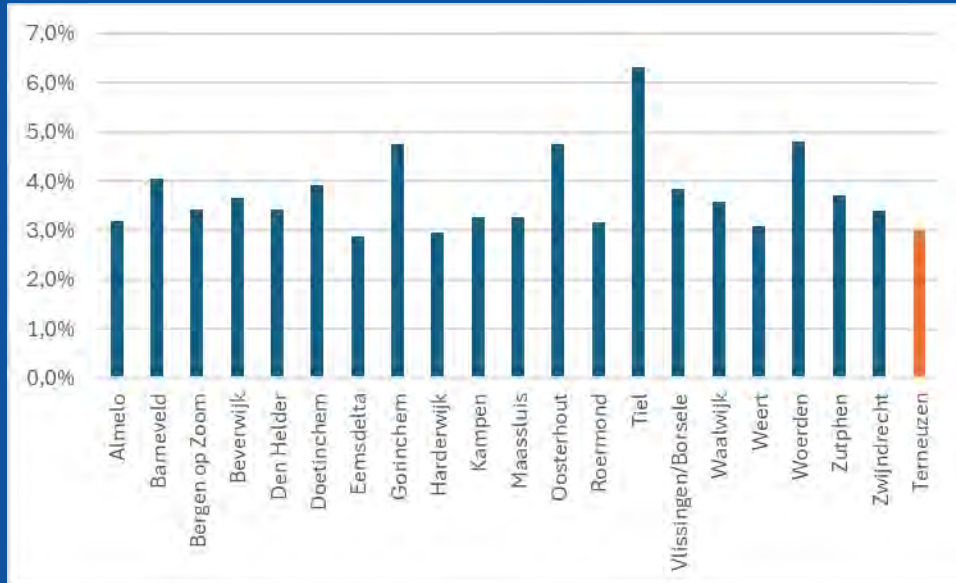
CBS; Regionale kerncijfers Nederland, 2024

CBS, Huishoudens; samenstelling, grootte, regio, 1 januari, 2024

Wat valt op

- Terneuzen scoort hoog, zowel ten opzichte van Nederland als ten opzichte van het gemiddelde van de benchmarkgemeenten. Dat is naar verwachting omdat Terneuzen verstoken is van een openbaar vervoersaansluiting op de rest van Nederland of Vlaanderen. Mensen zijn hier afhankelijk van een auto.
- De benchmarkgemeenten scoren gemiddeld hoger dan Nederland. In het Nederlands gemiddelde hebben de grote gemeenten met een stedelijk gebied en een goede openbaar vervoer veel invloed.
- Blijkbaar zijn er ook plaatsen waar een auto belangrijker wordt gevonden (status?). Harderwijk scoort heel hoog, maar heeft wel een goede treinverbinding.

Aandeel duurzame voertuigen



Toelichting indicator

Het percentage niet met fossiele brandstof aangedreven voertuigen ten opzichte van het totaal aantal voertuigen.

De indicator geeft het aandeel elektrische auto's (als belangrijkste exponent van duurzame voertuigen) aan.

Wat valt op

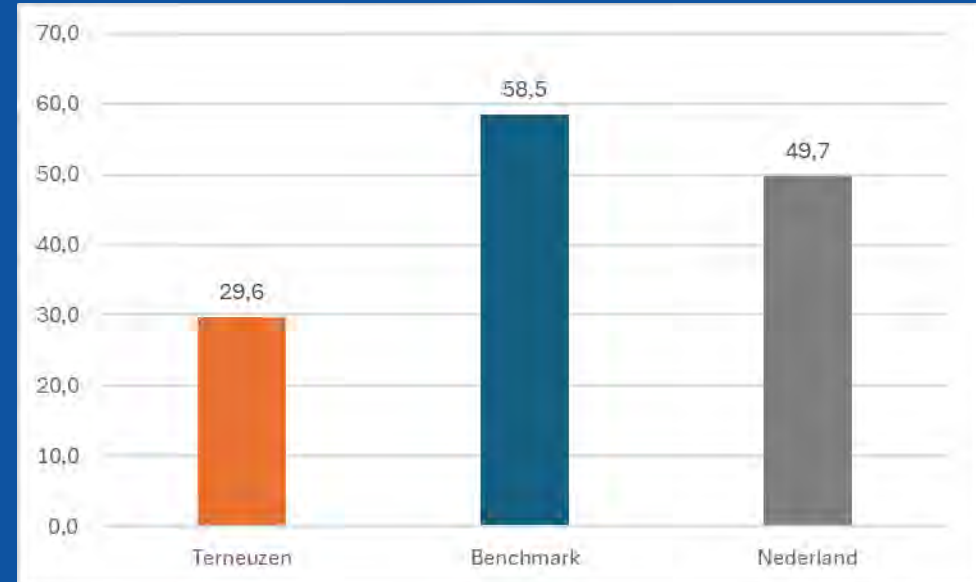
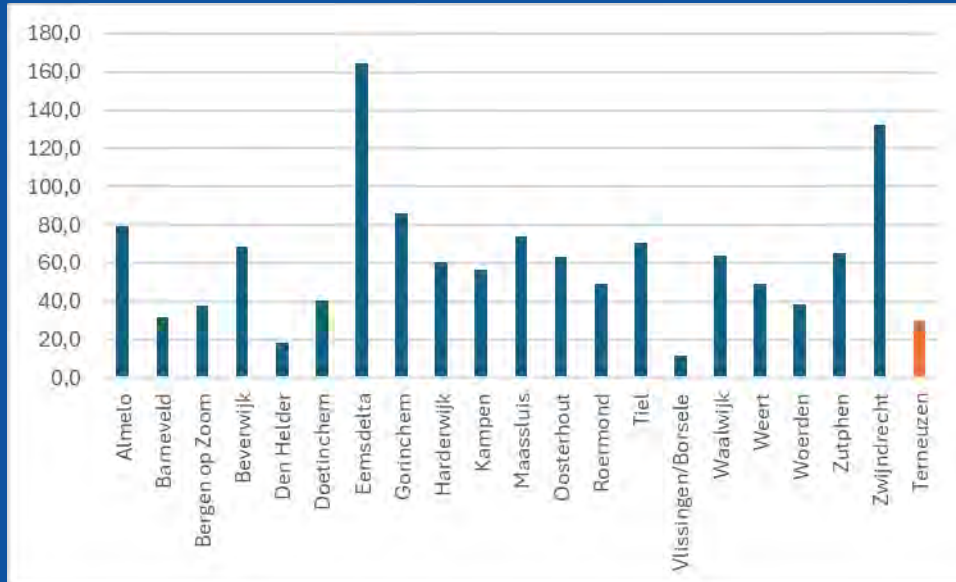
- Het gemiddelde in Nederland ligt veel hoger dan het gemiddelde van de benchmarkgemeenten. Hier doet zich de invloed gelden van grote steden en hun rijkere randgemeenten, waar mensen het geld hebben voor een elektrische auto en waar de lease auto een ingeburgerd concept is.
- Ten opzichte van de benchmarkgemeenten scoort Terneuzen relatief laag, maar uit het overzicht van de aparte gemeenten blijkt dat er enkele gemeenten boven uit springen.

Bron

RVO, Klimaatmonitor 2024



Duurzame energieopwekking



Toelichting indicator

De opwekking van duurzame energie (zon, wind, geothermie) in gigajoule per hectare oppervlakte land en water.

Wat valt op

- De positie van de gemeente Eemsdelta met windparken op zee komt hier al naar voren en is nog veel extremer als de verhouding ten opzichte van het aantal inwoners wordt gelegd.
- De benchmarkgemeenten maken hun rol als regionaal centrum waar met een hoger gemiddelde dan Nederland.
- Terneuzen scoort door het grote grondgebied relatief laag, maar ten opzichte van het aantal inwoners is Terneuzen na Eemsdelta de tweede grote opwekker van duurzame energie.

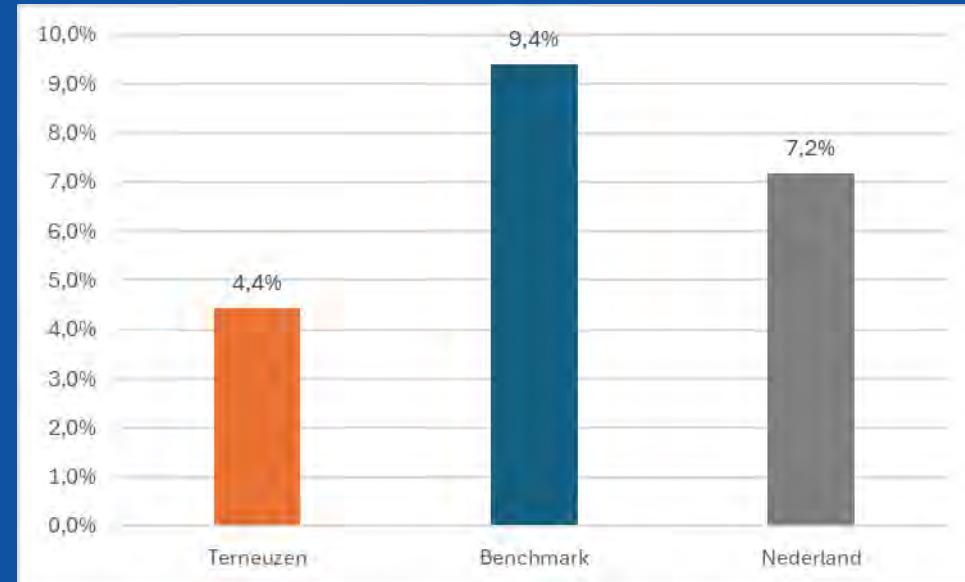
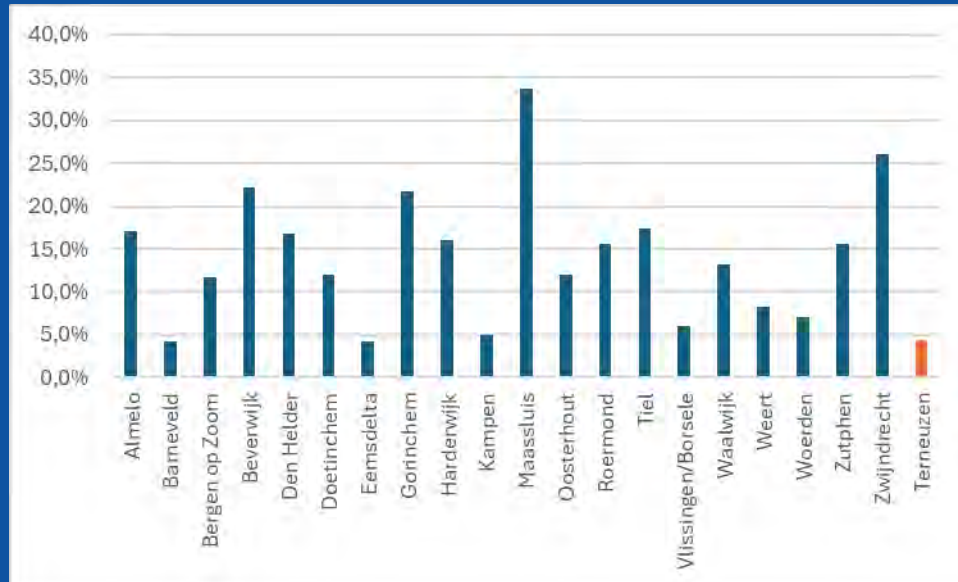
Bron

Regionale klimaatmonitor, hernieuwbare energie, 2022

CBS, Bevolking op 1 januari en gemiddeld; geslacht, leeftijd en regio



Aandeel woongebied



Toelichting indicator

Uit de bodemgebruikstabel van het CBS zijn de vierkante meters woongerrein gedeeld door de totale landoppervlakte.

Dat geeft weer in hoeverre wonen relatief gezien ruimte inneemt.

Wat valt op

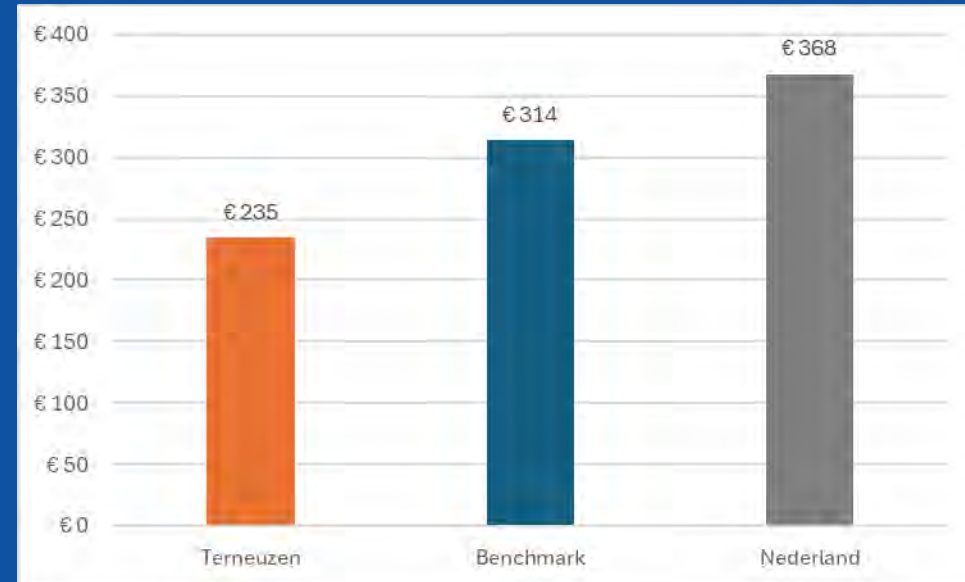
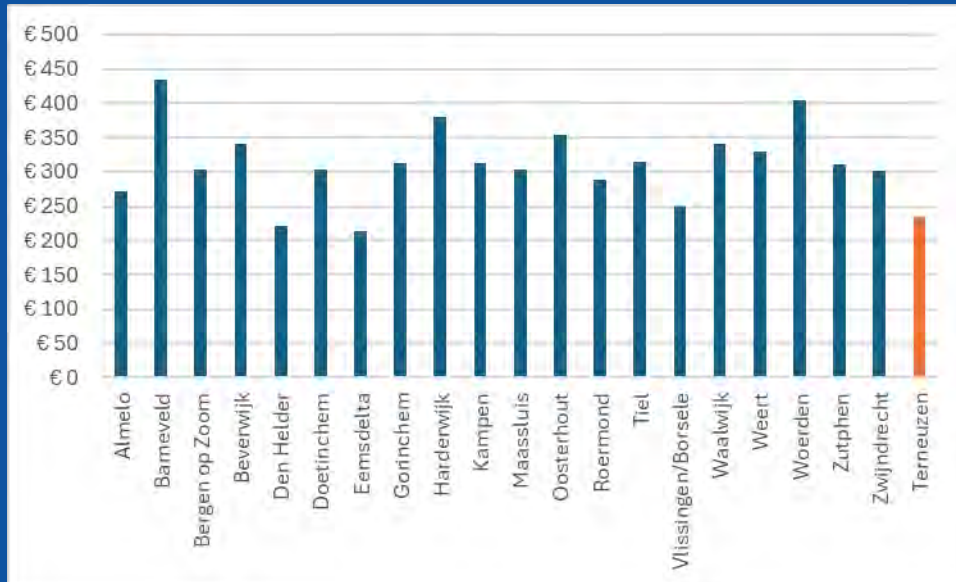
- Logischerwijs scoort Terneuzen laag door de aanwezigheid van het grote buitengebied.
- De benchmarkgemeenten scoren hoger dan het Nederlands gemiddelde, hetgeen een bevestiging is van de regionale centrumfunctie.
- Puur kwantitatief gezien is er fysieke ruimte voor woningbouw in Terneuzen die een deel van behoefte in Nederland kan dekken.

Bron

CBS, Bodemgebruik; uitgebreide gebruiksvorm, per gemeente, 2017



WOZ-waarde



Toelichting indicator

De gemiddelde waarde in euro van koopwoningen op grond van de Waardering Onroerende Zaken (WOZ).

De WOZ-waarde is de waarde die een gemeente aan eigenaren en gebruikers van objecten begin van het jaar verschaft. Hiervoor wordt de waardepeildatum van het voorgaande jaar genomen.

Wat valt op

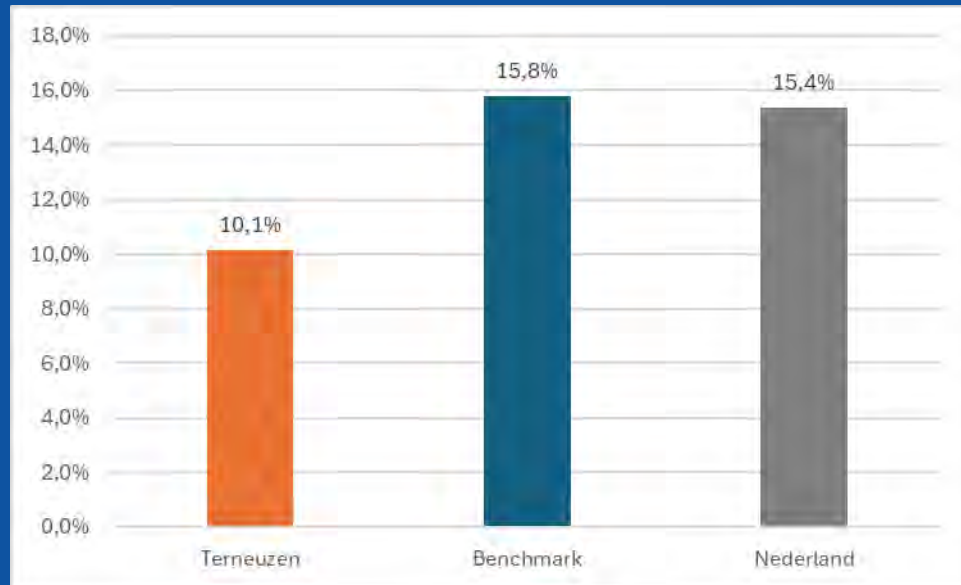
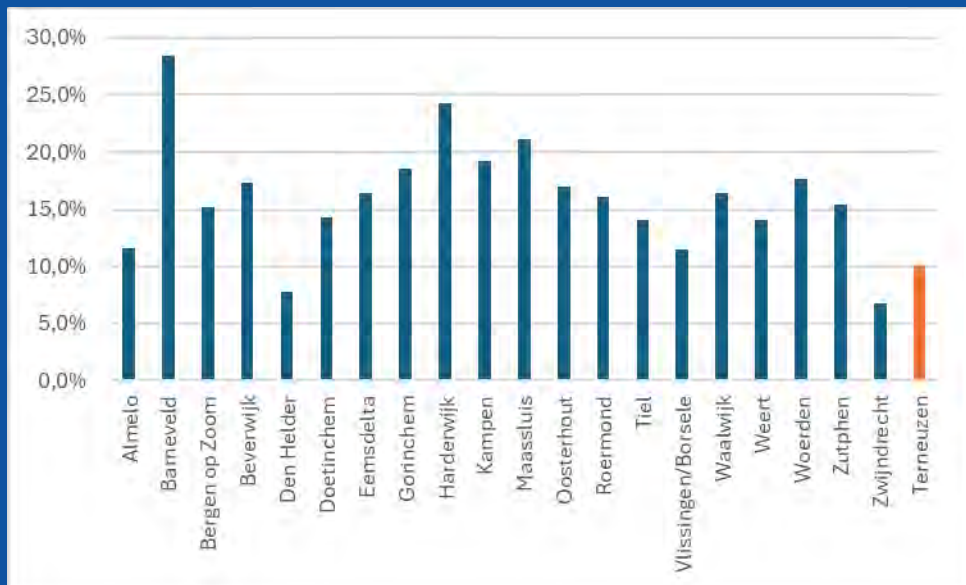
- De gemeenten in de periferie van Nederland scoren laag (Terneuzen, Den Helder en Eemsdelta).
- De benchmarkgemeenten scoren gemiddeld lager dan Nederland.
- In Terneuzen krijg je relatief gezien waar voor je geld als je een woning koopt.

Bron

CBS, Gemiddelde WOZ-waarde van woningen; eigendom, regio, 2023



Aandeel nieuwe woningen



Toelichting indicator

Het aantal woningen opgeleverd na 2005 ten opzichte van het totaal aantal woningen.

De indicator geeft een beeld van de ouderdom van de voorraad. Verwacht mag worden dat gemeenten met relatief weinig nieuwe woningen een relatief grote voorraad woningen uit de jaren zestig en zeventig hebben, omdat de woningen van matige kwaliteit uit die periode nog niet vervangen zijn.

Bron

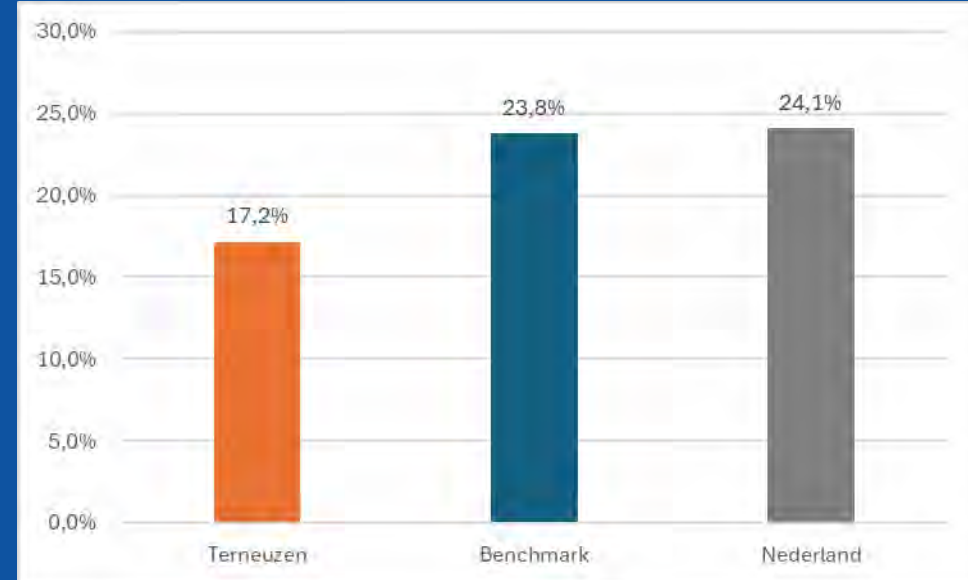
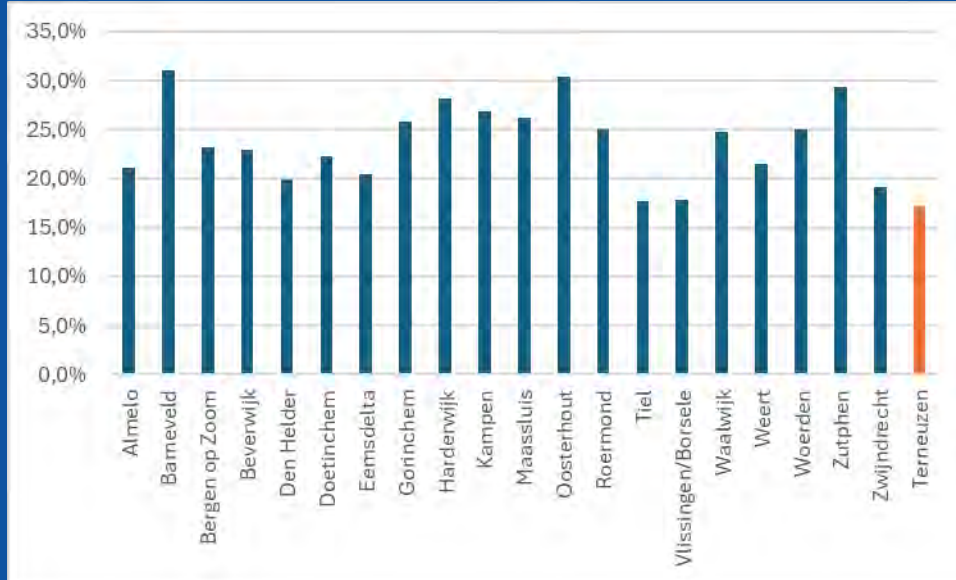
CBS, Voorraad woningen; gemiddeld oppervlak; woningtype, bouwjaarklasse, regio 2024



Wat valt op

- Het gemiddelde van de benchmarkgemeenten en Nederland ontloopt elkaar niet veel. Binnen de benchmarkgemeenten is Barneveld een uitschieter met een enorme groei van de bevolking, ook door natuurlijke aanwas.
- Terneuzen scoort met onder meer Den Helder en Zwijndrecht relatief laag, omdat in die plaatsen in de jaren zestig ten behoeve van industrie en marine veel woningen zijn gebouwd en er weinig sprake is van groei van de bevolking.

Energielabel



Toelichting indicator

Het aantal woningen met een energielabel in de klasse A ten opzichte van het totaal aantal woningen.

Een energielabel is een document dat de energiezuinigheid van een gebouw of apparaat aangeeft. Het label, uitgedrukt in klassen van A (zeer zuinig) tot G (zeer onzuinig), geeft een indicatie van het energieverbruik.

Bron

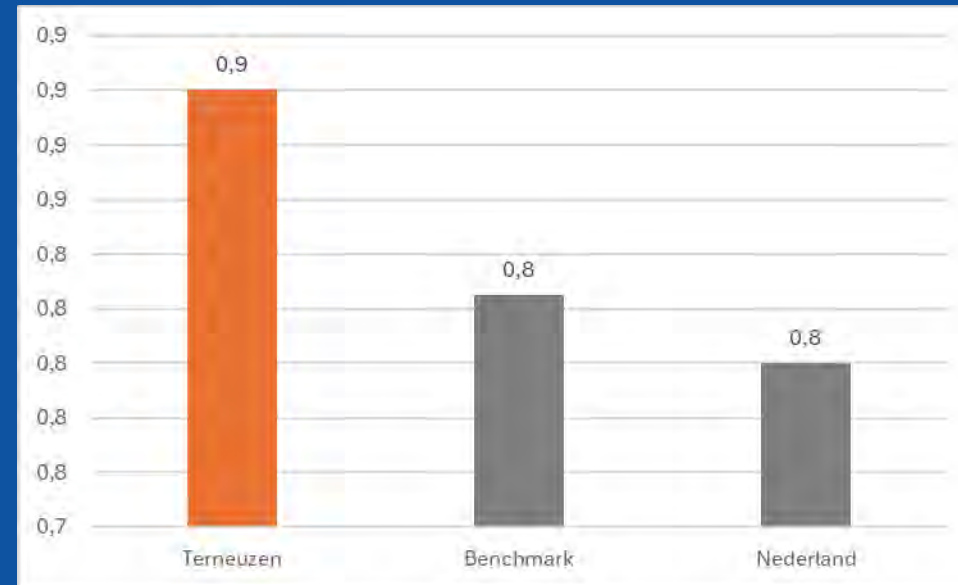
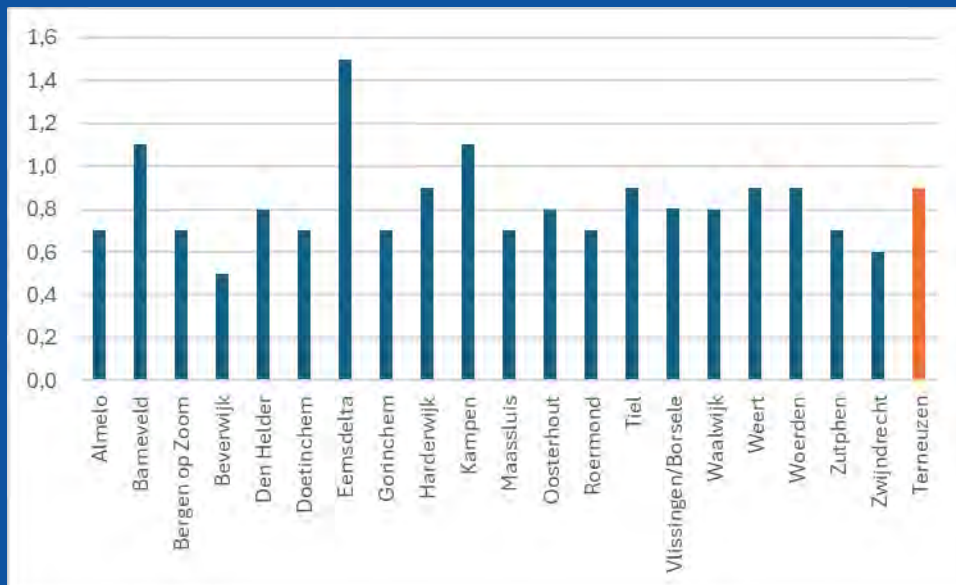
RVO energielabelregister, 2024

CBS, Voorraad woningen; gemiddeld oppervlak; woningtype, bouwjaarklasse, regio

Wat valt op

- Het gemiddelde van de benchmarkgemeenten en van Nederland ontloopt elkaar niet veel.
- Terneuzen scoort hier laag. Dat heeft deels te maken met de beperkte nieuwbouw, maar ook ten opzichte van Zwijndrecht en Den Helder blijft Terneuzen achter. Hier is nog een flinke weg te gaan.

Afstand tot dagelijkse levensmiddelen



Toelichting indicator

De gemiddelde afstand in meters over de weg van een woning tot de dichtstbijzijnde winkel waar dagelijkse levensmiddelen worden verkocht.

Verwacht mag worden dat in gebieden met een groot buitengebied de afstanden relatief groter zijn.

Bron

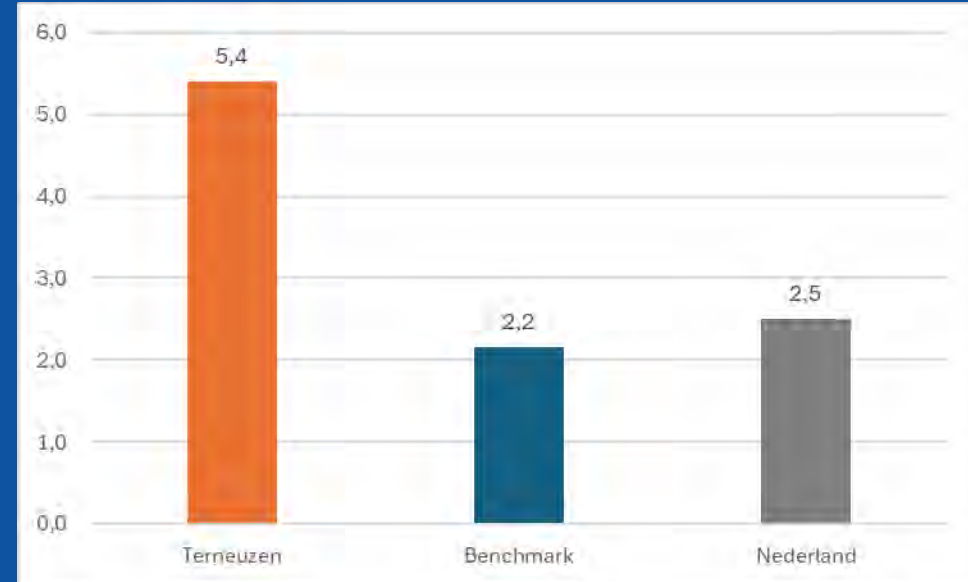
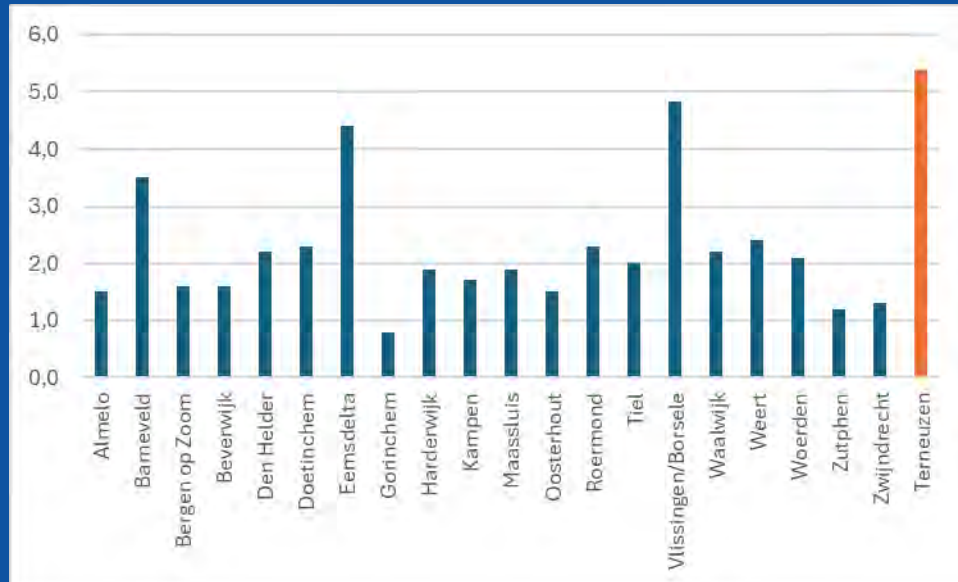
CBS, Nabijheid voorzieningen; afstand locatie, regionale cijfers, 2023

Wat valt op

- De afstand in Terneuzen is maar een fractie hoger dan het gemiddelde. Een verschil van nog geen 100 meter is geen reden om de auto te pakken.
- Terneuzen scoort gelet op het omvangrijke buitengebied opmerkelijk goed. Dit kan verklaard worden door de kernenstructuur, waarin de meeste kernen nog over een winkel voor levensmiddelen beschikken.
- Zorgelijk is de observatie dat recent enkele kleinere supermarkten in onder meer Zaamslag en Biervliet zijn gesloten. Een boodschappenvoorziening in elke kern, al is het een afhaalpunt voor tevoren bestelde boodschappen, is van belang mede gelet op de dubbele vergrijzing.



Afstand tot voortgezet onderwijs



Toelichting indicator

De gemiddelde afstand in meters over de weg van een woning tot de dichtstbijzijnde school voor voortgezet onderwijs.

Verwacht mag worden dat in gebieden met een groot buitengebied de afstanden relatief groter zijn.

Wat valt op

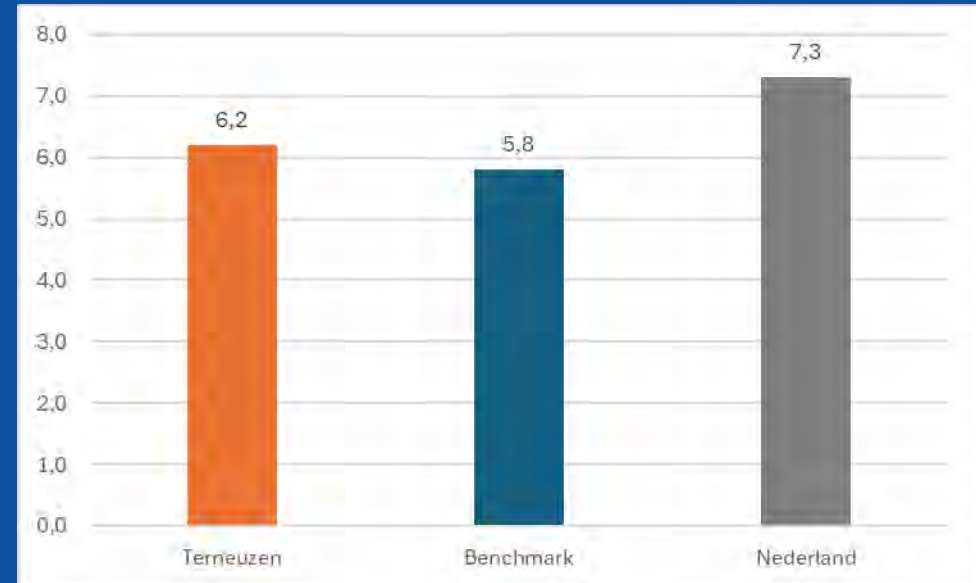
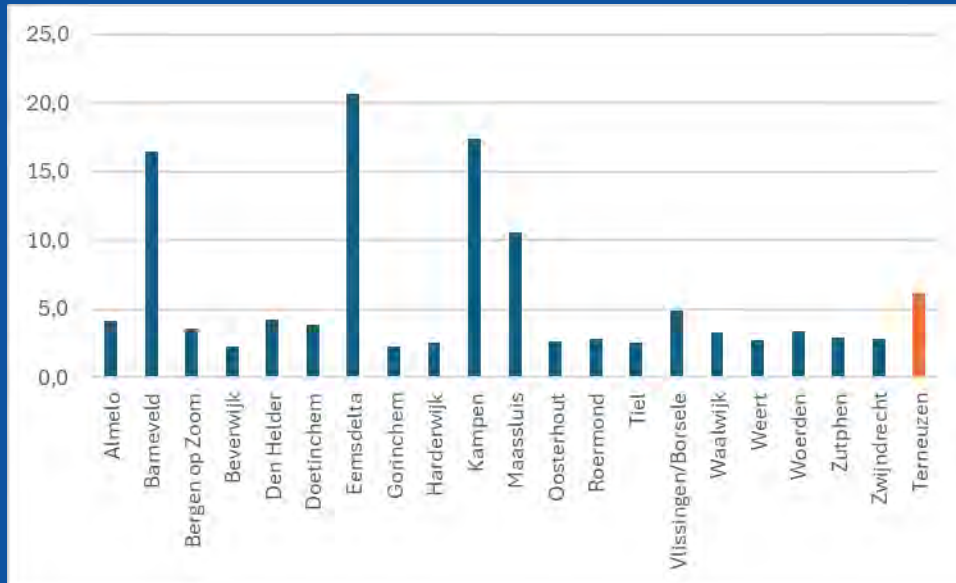
- De verwachting komt uit, omdat de gemeenten met het grootste buitengebied met de grootste afstanden te maken hebben.
- Dit geldt overigens niet voor basisscholen, waar Terneuzen op het gemiddelde scoort.
- In Zeeuws-Vlaanderen is er bewust voor gekozen om drie locaties (in Hulst, Terneuzen en Oostburg) aan te wijzen en daar het onderwijs te concentreren, gericht op een goede kwaliteit. Kwaliteit is hier belangrijker dan afstand.

Bron

CBS, Nabijheid voorzieningen; afstand locatie, regionale cijfers, 2023



Afstand tot huisartsenpraktijk



Toelichting indicator

De gemiddelde afstand in meters over de weg van een woning tot de dichtstbijzijnde huisartsenpraktijk.

Verwacht mag worden dat in gebieden met een groot buitengebied de afstanden relatief groter zijn.

Wat valt op

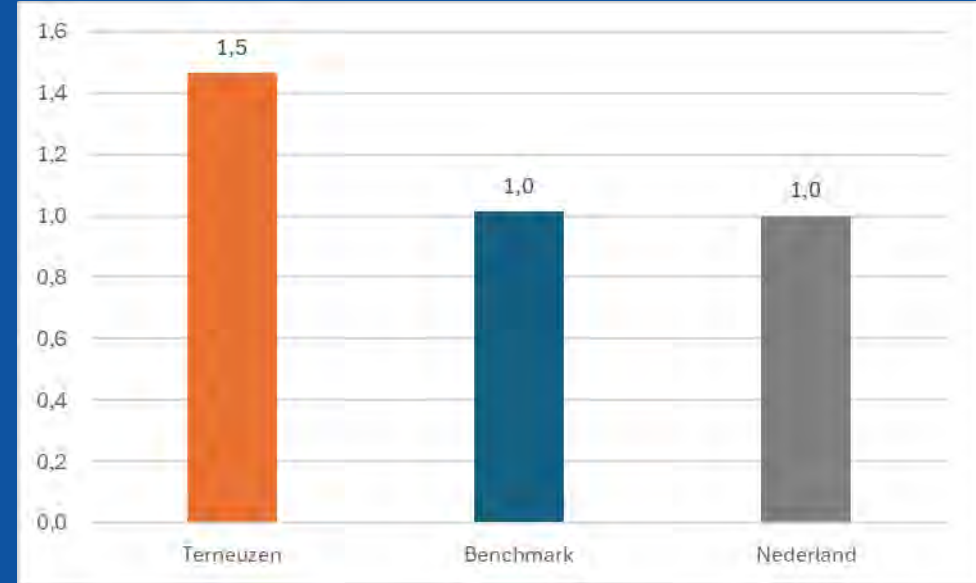
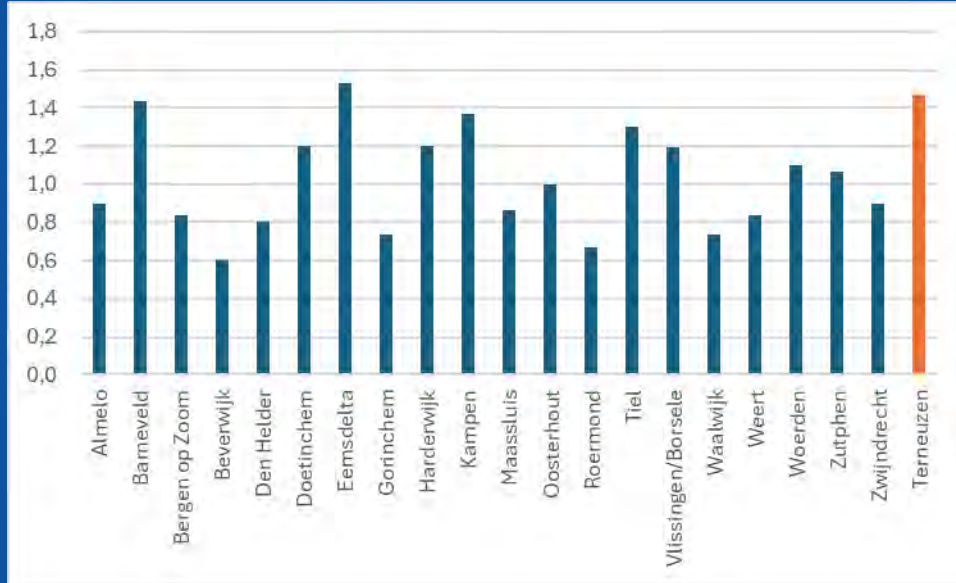
- De verwachting wordt gelogenstraft nu de gemiddelde afstand in Terneuzen onder het gemiddelde van Nederland ligt.
- In 8 van de 11 kernen van Terneuzen is nog een huisarts actief. Het ligt in de lijn van de verwachting dat enkele huisartsenpraktijken nauwer samen gaan werken, waardoor de spreiding wat groter wordt.
- Dat hoeft geen probleem te zijn als vervoer op maat beschikbaar is of als huisartsen ook spreekuur houden in de gemeenschapshuizen in kernen zonder huisarts.

Bron

CBS, Nabijheid voorzieningen; afstand locatie, regionale cijfers, 2023



Afstand tot horeca



Toelichting indicator

De gemiddelde afstand in meters over de weg van een woning tot de dichtstbijzijnde horecavoorziening in de vorm van een café, cafetaria of restaurant. Hotels zijn buiten beschouwing gelaten.

Verwacht mag worden dat in gebieden met een groot buitengebied de afstanden relatief groter zijn.

Wat valt op

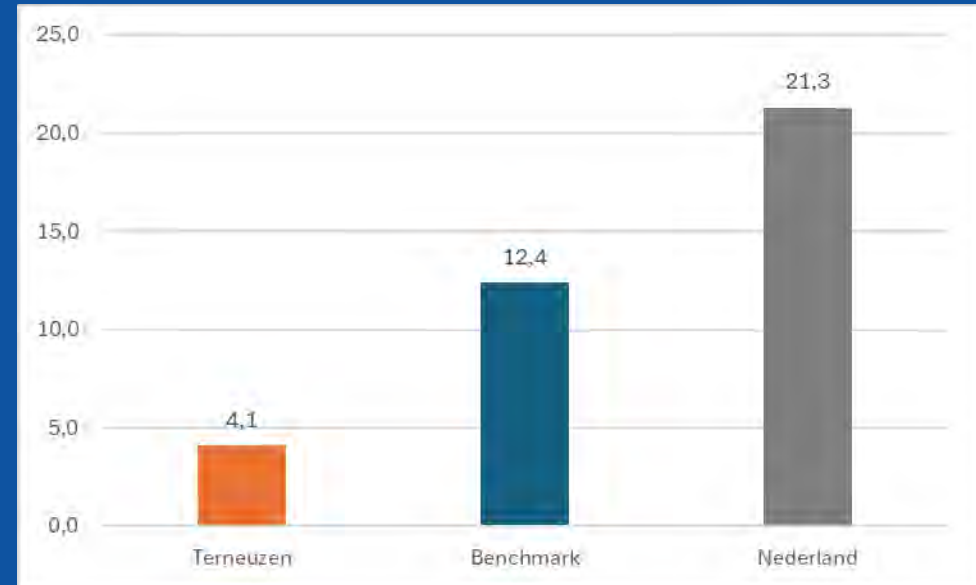
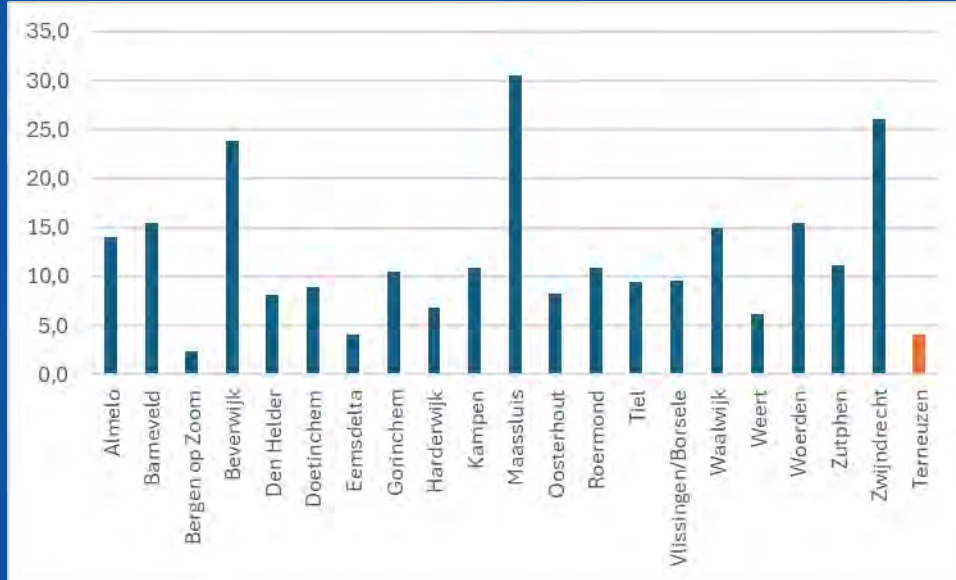
- De verwachting komt uit, omdat de gemeenten met het grootste buitengebied met de grootste afstanden te maken hebben.

Bron

CBS, Nabijheid voorzieningen; afstand locatie, regionale cijfers, 2023



Dichtheid musea



Toelichting indicator

Het gemiddeld aantal musea in Nederland gelegen binnen 20 kilometer van een woning.

De waarde van de indicator is zeer beperkt voor de cultuursector, maar er is weinig ander vergelijkingsmateriaal voorhanden. Verwacht mag worden dat gemeenten aan de landsgrens lager scoren, omdat er in het naburige buitenland ook musea te vinden zijn en de grens daarvoor geen belemmering vormt.

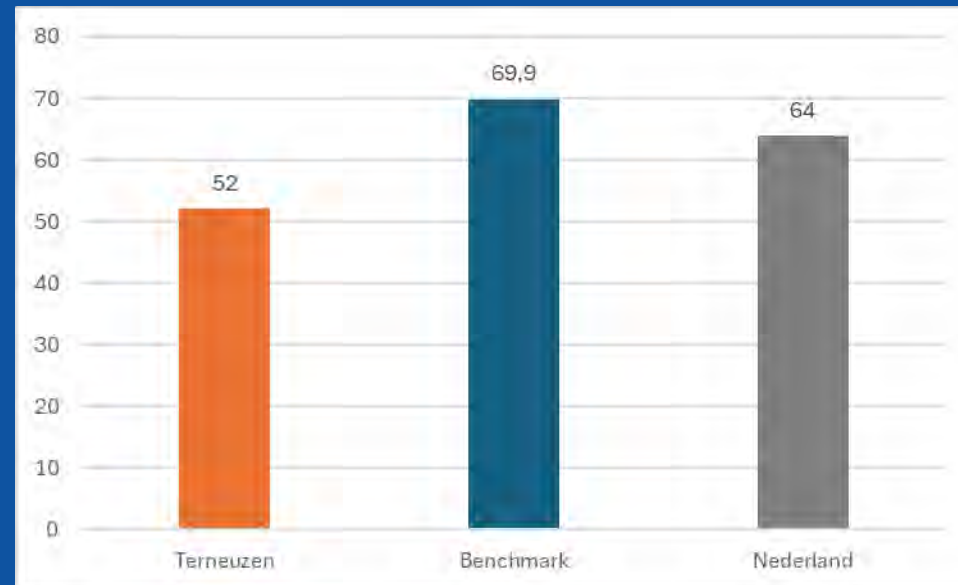
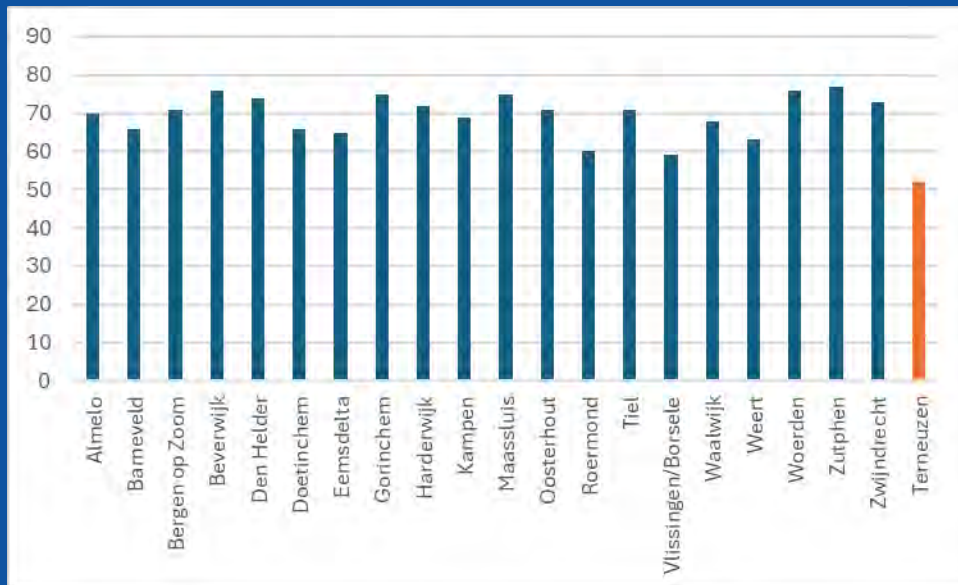
Bron

CBS, Nabijheid voorzieningen; afstand locatie, regionale cijfers, 2023

Wat valt op

- De verwachting komt uit, waarbij Terneuzen laag scoort mede als gevolg van de ligging aan de grens en het uitgestrekte buitengebied, waar de gehanteerde grens van 20 kilometer eerder gehaald wordt.
- Ook plaatsen als Weert, Bergen op Zoom en Eemsdelta scoren laag door hun ligging aan de grens.

Beweegvriendelijke omgeving



Toelichting indicator

Een beweegvriendelijke omgeving is een inclusieve leefomgeving die mensen faciliteert, stimuleert en uitdaagt om te bewegen, spelen, sporten en ontmoeten. Het is een gemiddelde totaalscore van vier onderdelen: recreatief groen en blauw, sport- en speelplekken, sportaccommodaties en nabijheid van voorzieningen. Elk onderdeel wordt gescoord op een schaal van 0 tot 100.

Wat valt op

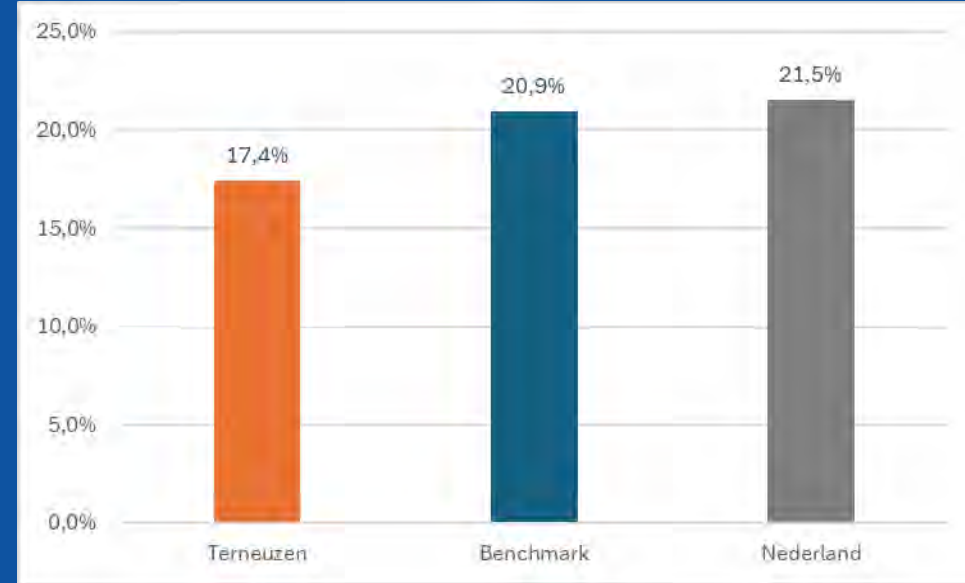
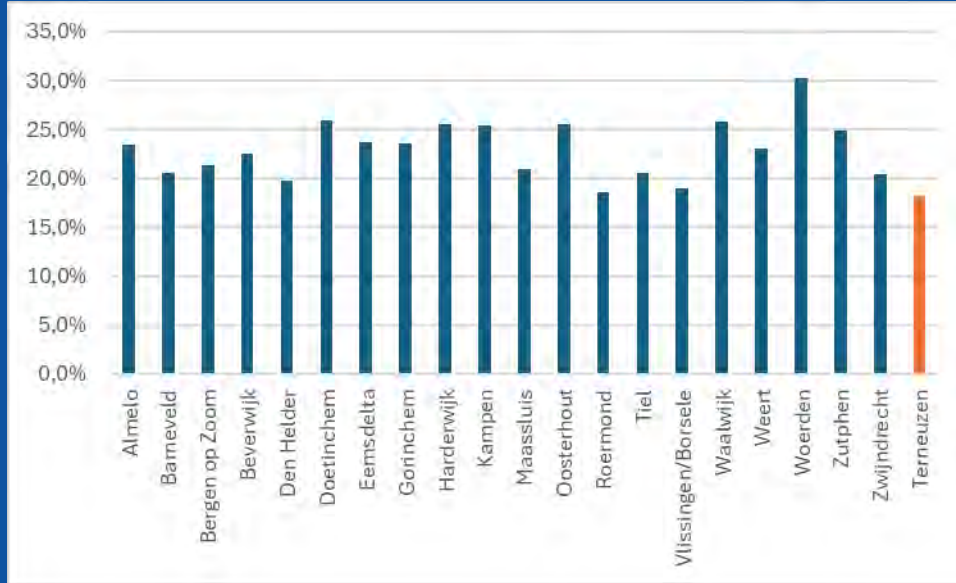
- De score van Terneuzen is laag ten opzichte van het gemiddelde in Nederland en in de benchmarkgemeenten.
- Er is veel ruimte voor verbetering door het buitengebied beter open te stellen voor bewegen (zonder de agrarische sector daarbij te veel te belasten) en door in de kernen speelplekken te verbeteren.

Bron

Beweegvriendelijke omgeving – VSG, Kenniscentrum Sport & Bewegen, RIVM, 2022



Lidmaatschap sportvereniging



Toelichting indicator

Het aantal inwoners aangesloten bij een sportvereniging ten opzichte van het totaal aantal inwoners

Wat valt op

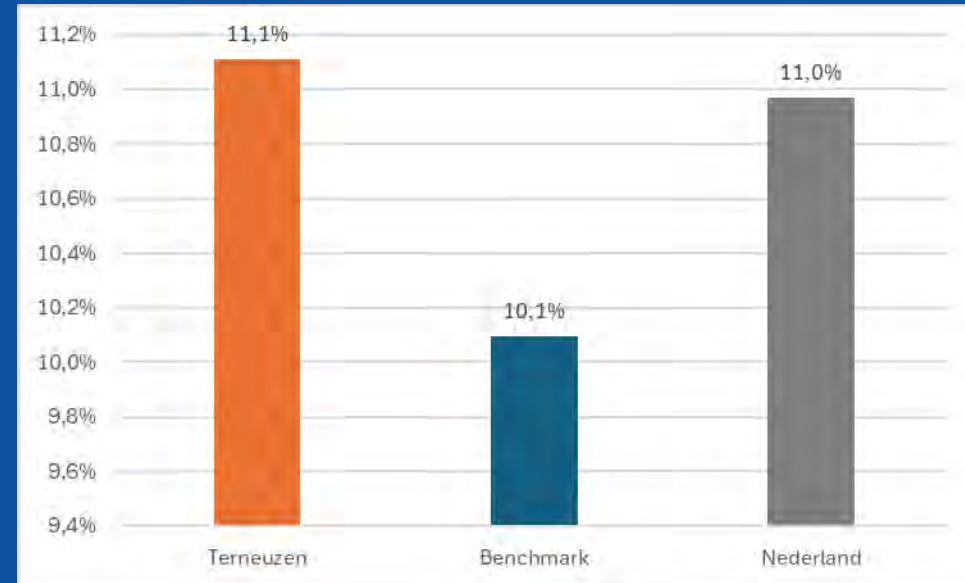
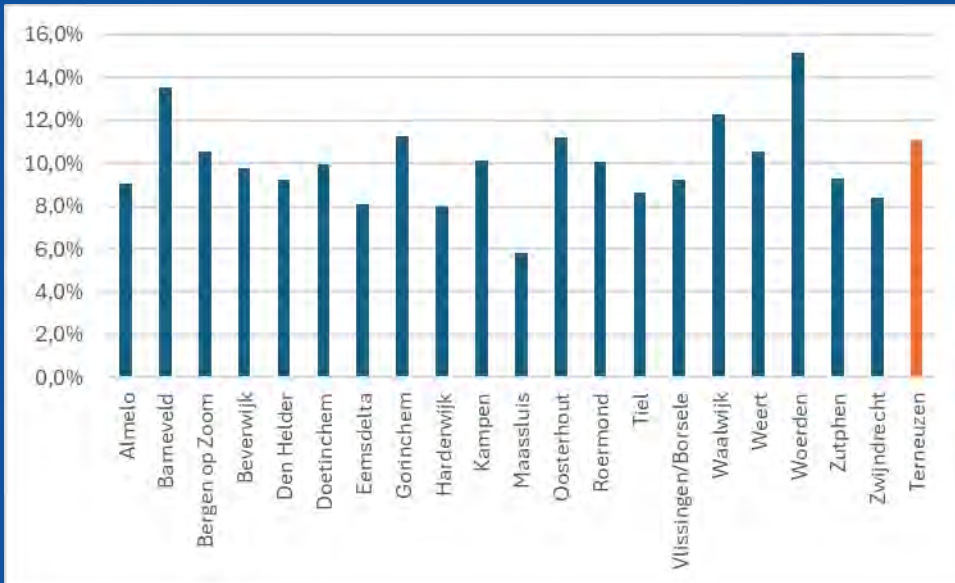
- Terneuzen scoort laag, zowel ten opzichte van de benchmarkgemeenten als ten opzichte van Nederland.
- Hier spelen waarschijnlijk het lagere besteedbare inkomen en de lange reisafstanden voor sporters in een Nederlandse competitie een belangrijke rol.
- Voor verenigingen wordt het wel steeds moeilijker om het hoofd boven water te houden. Samenwerking biedt mogelijkheden voor de inzet van bestuurstaken en voor de verbetering van de financiële positie door het delen van voorzieningen en accommodaties.

Bron

Waarstaatjegemeente.nl, 2021



Laadpunten elektrische voertuigen



Toelichting indicator

Het totaal aantal laadpunten voor elektrische voertuigen, zowel publiek als privé, als percentage van het aantal personenauto's.

De beschikbaarheid van voldoende laadinfrastructuur maakt de overstap naar duurzamer vervoer eenvoudiger.

Wat valt op

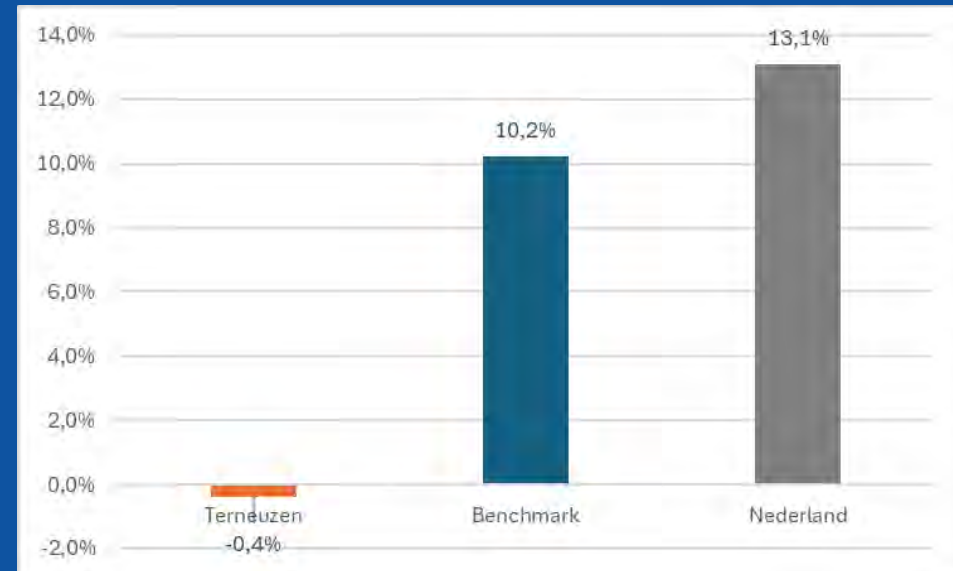
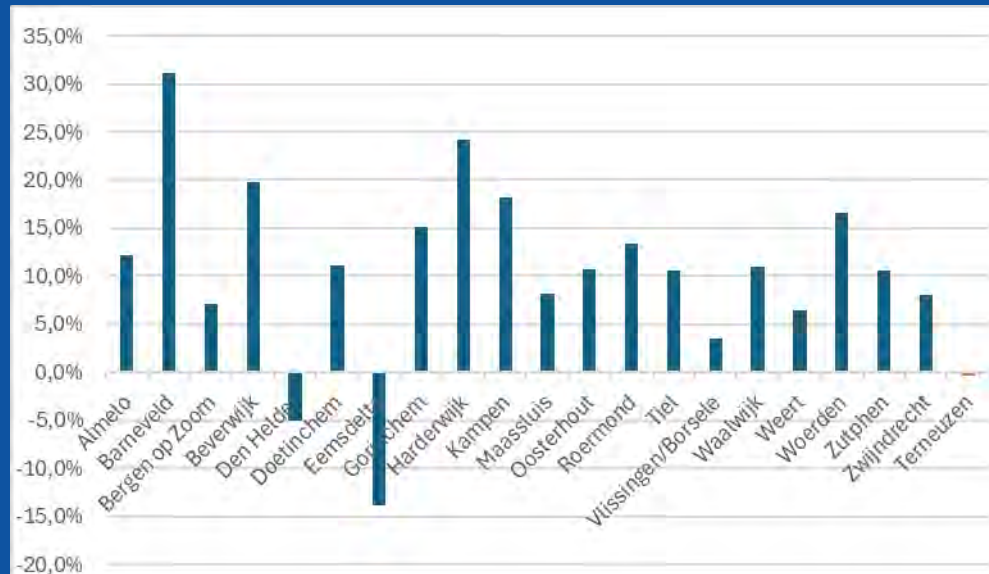
- Terneuzen scoort op het gemiddelde van Nederland, maar hoger dan het gemiddelde van de benchmarkgemeenten.
- De laadinfrastructuur is geen reden voor het lagere aandeel duurzame voertuigen.

Bron

RVO, laadinfrastructuur, 2024



Groeipercentage aantal inwoners



Toelichting indicator

Het percentage dat de groei laat zien tussen het aantal inwoners van de gemeenten op 1 januari 2000 en 1 januari 2024.

In het aantal inwoners zijn uitsluitend personen begrepen die zijn opgenomen in het bevolkingsregister van een Nederlandse gemeente. In principe wordt iedereen die voor onbepaalde tijd in Nederland woont, opgenomen in het bevolkingsregister van de woongemeente.

Bron

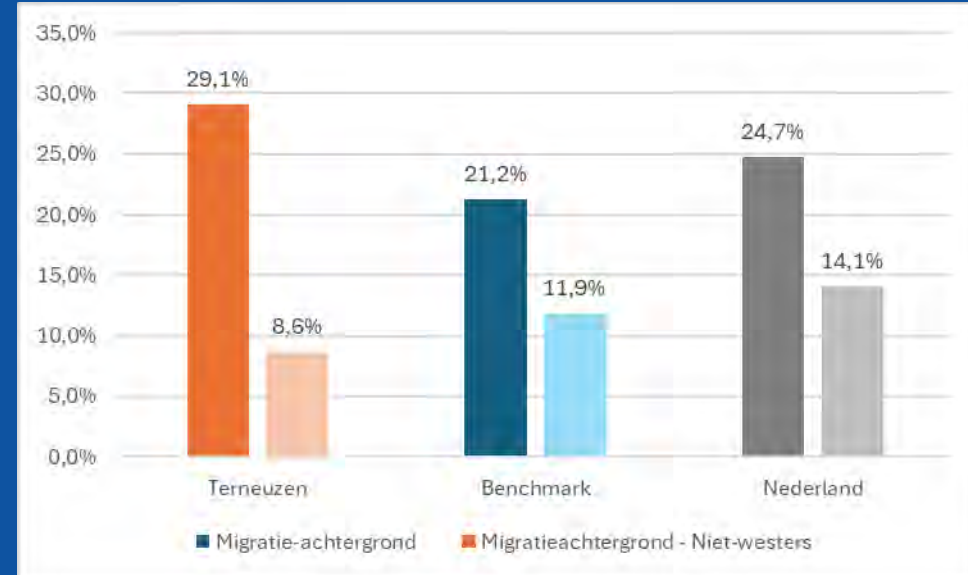
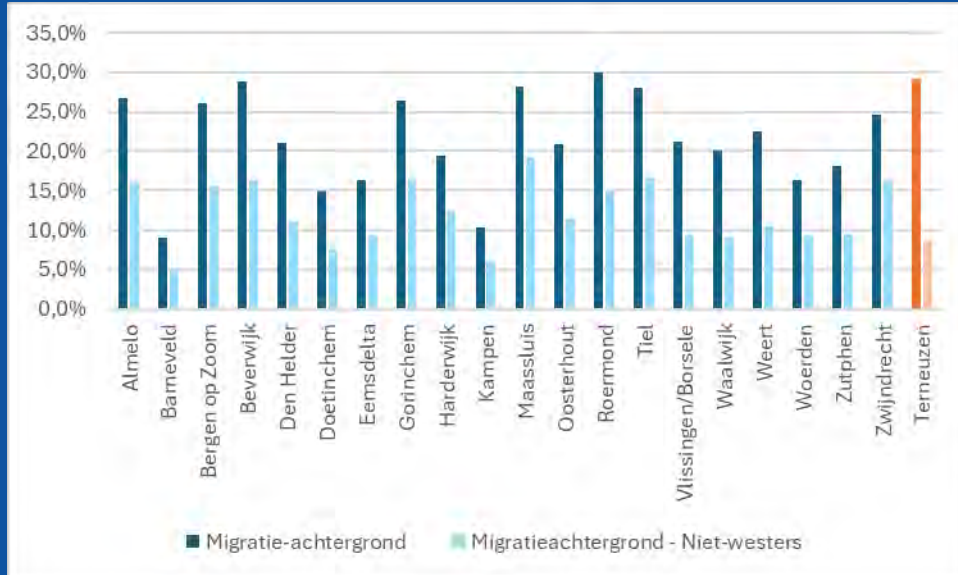
CBS, Bevolking op 1 januari en gemiddeld; geslacht, leeftijd en regio 2020 en 2024

Wat valt op

- De drie gemeenten in de periferie van Nederland (Den Helder, Eemsdelta en Terneuzen) zijn in inwonertal gedaald, terwijl de rest van Nederland een stevige groei doormaakte tussen 2000 en 2024.
- De benchmarkgemeenten zijn minder hard gegroeid dan het Nederlandse gemiddelde.
- De groei in Nederland komt vrijwel volledig voor rekening van migratie, alleen in sommige delen is nog een geboorteoverschot; dat laatste verklaart de positie van Barneveld.



Migratieachtergrond



Toelichting indicator

Het aantal inwoners met een migratieachtergrond als percentage van het totaal aantal inwoners. En het aantal inwoners met een niet-westerse migratie-achtergrond als percentage van het totaal aantal inwoners.

De combinatie van de gegevens geeft een indruk van de verwevenheid met andere landen en culturen. In de jaren zestig kwamen vooral werkenden uit andere delen van Europa naar Nederland. Later vooral Noord-Afrika en asielzoekers uit het Midden-Oosten en Afrika.

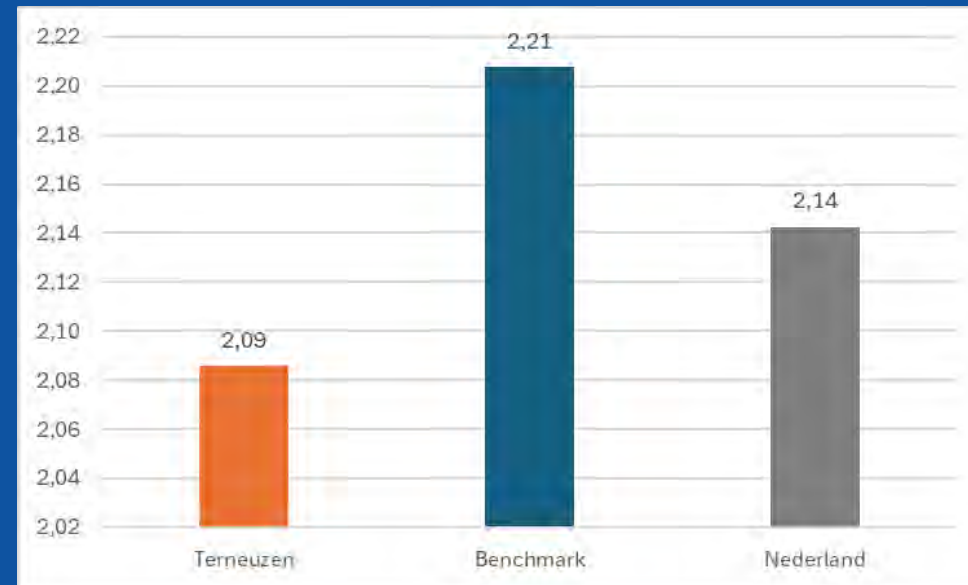
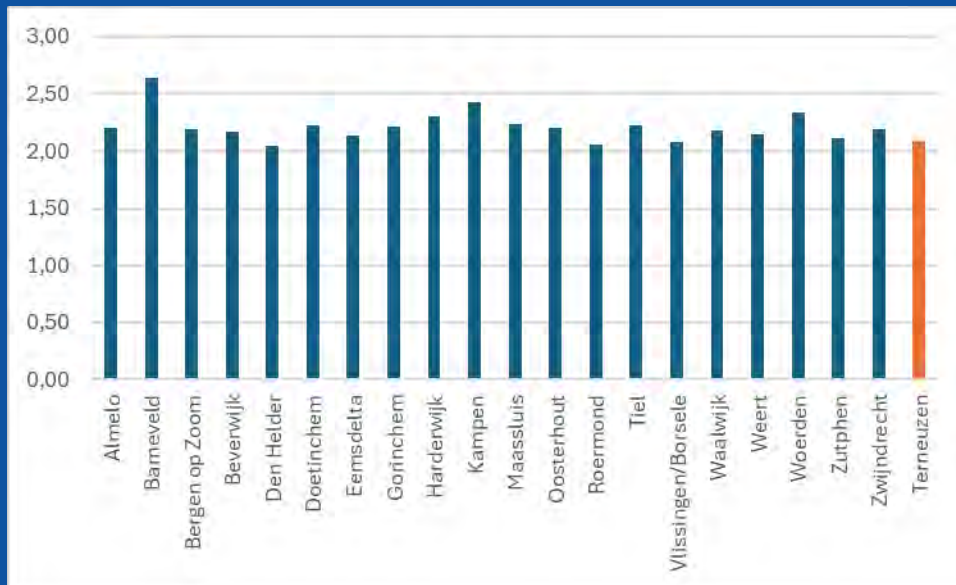
Bron

Waar staat je gemeente.nl, 2022

Wat valt op

- In Terneuzen is bijna een derde van de bevolking niet afkomstig uit Nederland, dat is met Roermond de hoogste score en veel hoger dan het Nederlandse gemiddelde.
- Het aandeel niet-westers is relatief laag en ligt ruim onder het Nederlandse gemiddelde.
- Binnen de benchmarkgemeenten is een grote variatie, waarbij het aandeel niet-westers in de Randstad (Maassluis) relatief hoog is.

Huishoudensomvang



Toelichting indicator

Gemiddeld aantal personen dat deel uitmaakt van een particulier huishouden.

Een particulier huishouden bestaat uit één of meer personen die samen een woonruimte bewonen en zichzelf, dus niet-bedrijfsmatig, voorzien in de dagelijkse levensbehoeften.

Bron

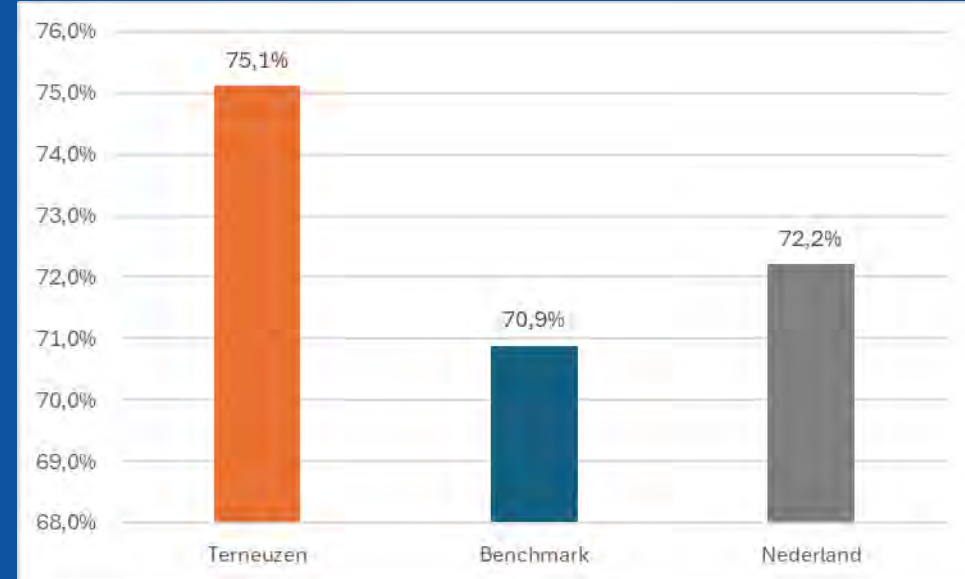
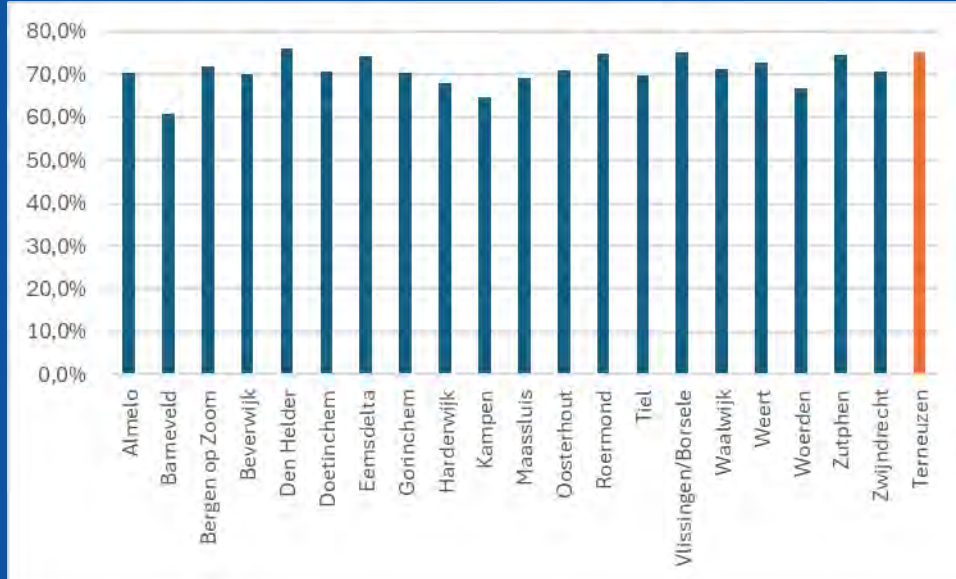
CBS, Huishoudens; samenstelling, grootte, regio, 1 januari, 2024

CBS, Bevolking op 1 januari en gemiddeld; geslacht, leeftijd en regio, 2024

Wat valt op

- De gemiddelde omvang van een huishouden ligt in Terneuzen onder het gemiddelde in Nederland.
- Het gemiddelde van de benchmarkgemeenten ligt stevig boven het Nederlands gemiddelde.
- De huishoudensverdunning die in de afgelopen decennia in Nederland heeft plaatsgevonden en die gezorgd heeft voor een groot deel van de woningbehoefte, is in Terneuzen grotendeels gerealiseerd.

Aandeel kleine huishoudens



Toelichting indicator

Het aantal huishoudens bestaande uit één of twee personen als percentage van het totaal aantal huishoudens

De indicator geeft een beeld van de behoefte aan woningtypen. De grote voorraad grotere eengezinswoningen past niet direct op de toename van kleinere huishoudens.

Wat valt op

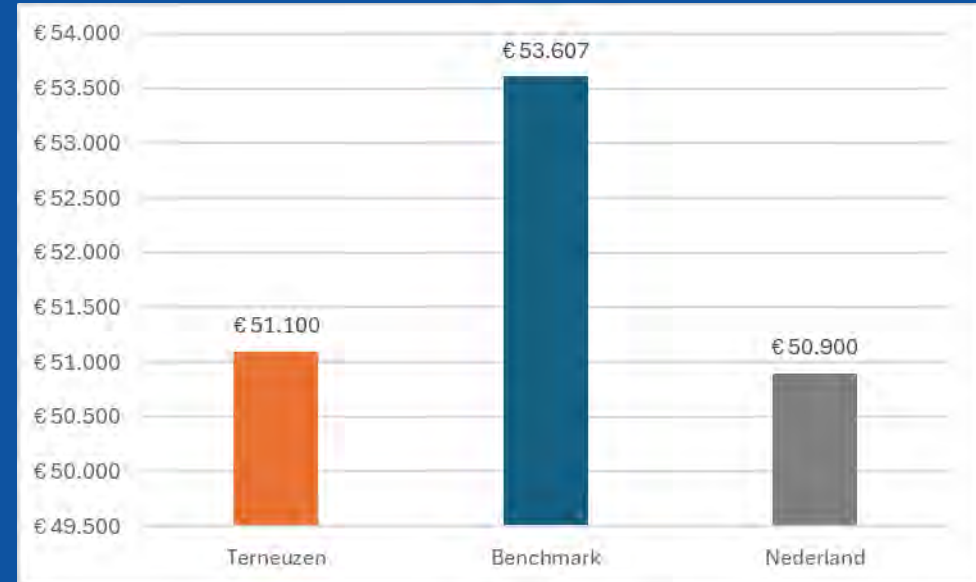
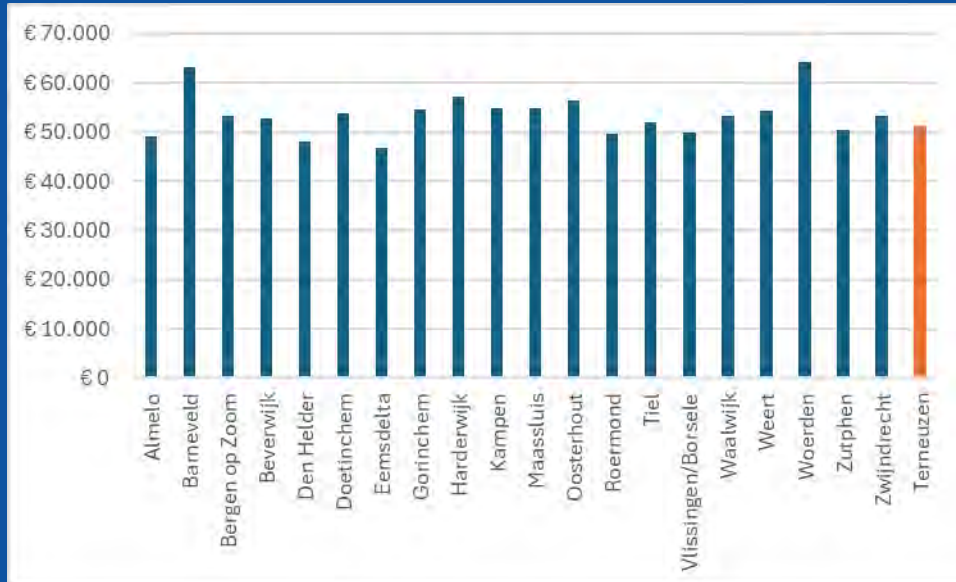
- Als logisch vervolg op de lagere gemiddelde huishoudensgrootte in Terneuzen is het aandeel kleine huishoudens relatief hoog.
- Dat betekent voor het woningbouwprogramma een verzwaarde inzet op kleinere woningen en gelet op de leeftijd van de bevolking vooral levensloopbestendig.
-

Bron

CBS, Huishoudens; samenstelling, grootte, regio, 1 januari, 2024



Besteedbaar inkomen



Toelichting indicator

Het gemiddeld bruto-inkomen verminderd met betaalde inkomensoverdrachten, premies inkomensverzekeringen, premies ziektekostenverzekeringen en belastingen op inkomen en vermogen per huishouden. Alle huishoudens met uitzondering van studentenhuishoudens zijn meegenomen.

Wat valt op

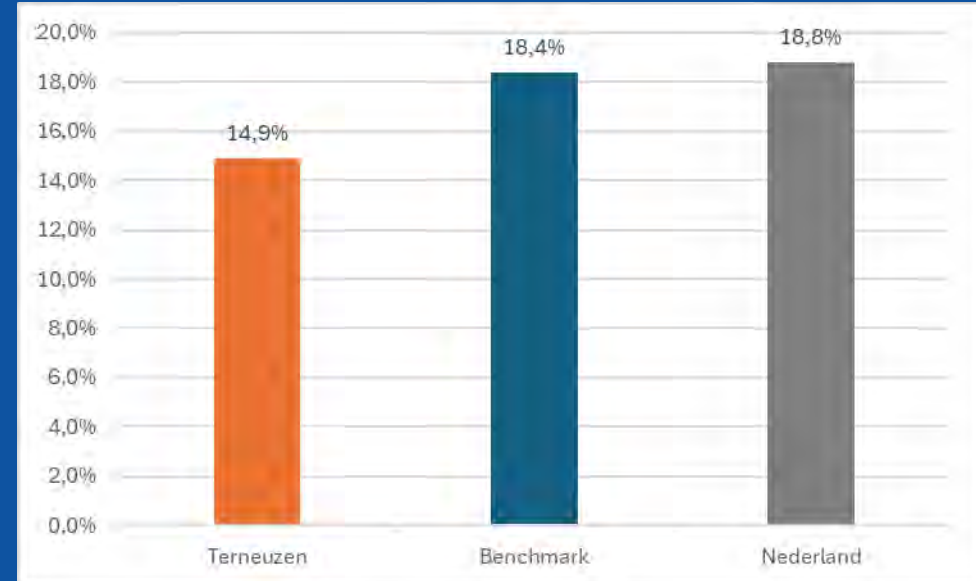
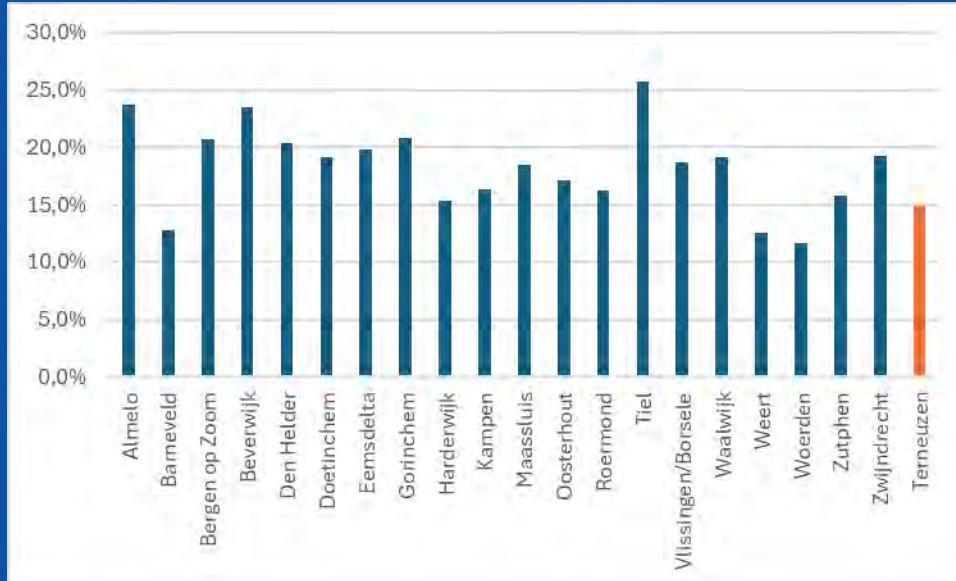
- Terneuzen scoort rond het gemiddelde van Nederland, maar het gemiddelde van de benchmarkgemeenten ligt een stuk hoger.
- Met lagere woonlasten is de ruimte in de portemonnee voor andere uitgaven gemiddeld groter.

Bron

Waar staat je gemeente.nl, 2023



Moeite met rondkomen



Toelichting indicator

Basis is een landelijk vragenlijstonderzoek dat inzicht geeft in de gezondheid, het welzijn, de leefstijl en de impact van corona bij Nederlanders van 18 jaar en ouder.

Percentage respondenten dat heeft aangegeven in een jaar moeite te hebben gehad om van het inkomen van het huishouden rond te komen.

Bron

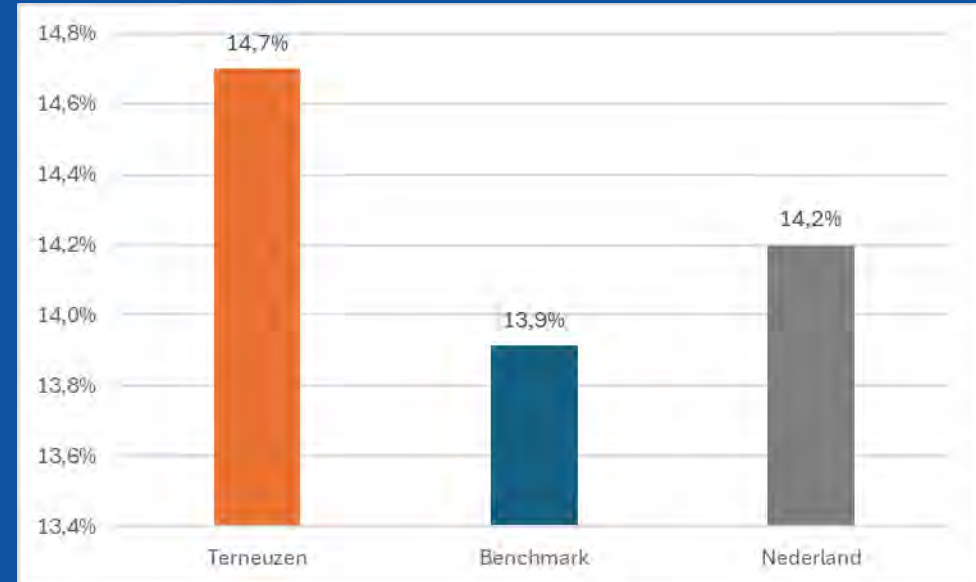
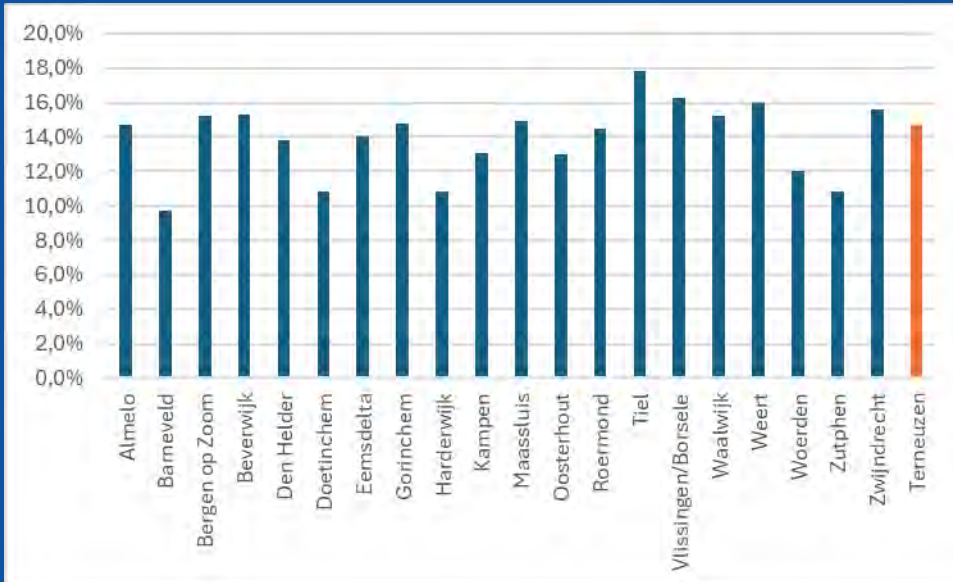
GGD's, CBS en RIVM; Corona Gezondheidsmonitor; bevolking 18 jaar of ouder, regio, 2022

Wat valt op

- Gegevens zijn beschikbaar op subregionaal niveau.
- Zeeuws-Vlaanderen scoort beter dan het Nederlands gemiddelde en beter dan het gemiddelde van de benchmarkgemeenten.
- Dat is consistent met de combinatie van een gemiddelde score op besteedbaar inkomen en relatief lage woonlasten.
- Het betekent ook dat de verschillen tussen hogere en lagere inkomens niet uit de pas lopen met de rest van Nederland en/of dat mensen in Zeeuws-Vlaanderen relatief beter met hun geld om kunnen gaan.



Eenzaamheid



Toelichting indicator

Het percentage personen van 18 jaar en ouder dat zich (zeer) sterk eenzaam voelt. Dit percentage is gebaseerd op de eenzaamheidsschaal van De Jong-Gierveld, een vragenlijst om eenzaamheid te meten bestaande uit elf uitspraken over emotionele eenzaamheid en sociale eenzaamheid. Op basis van de elf uitspraken is een somscore berekend welke loopt van 0 (niet eenzaam) t/m 11 (zeer sterk eenzaam). Weergegeven is het percentage met een somscore van minimaal 9.

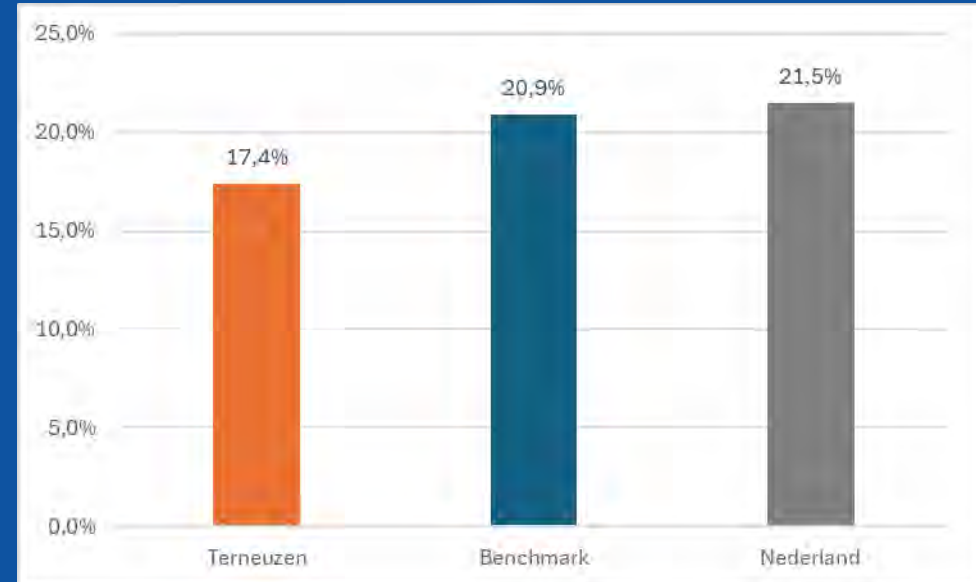
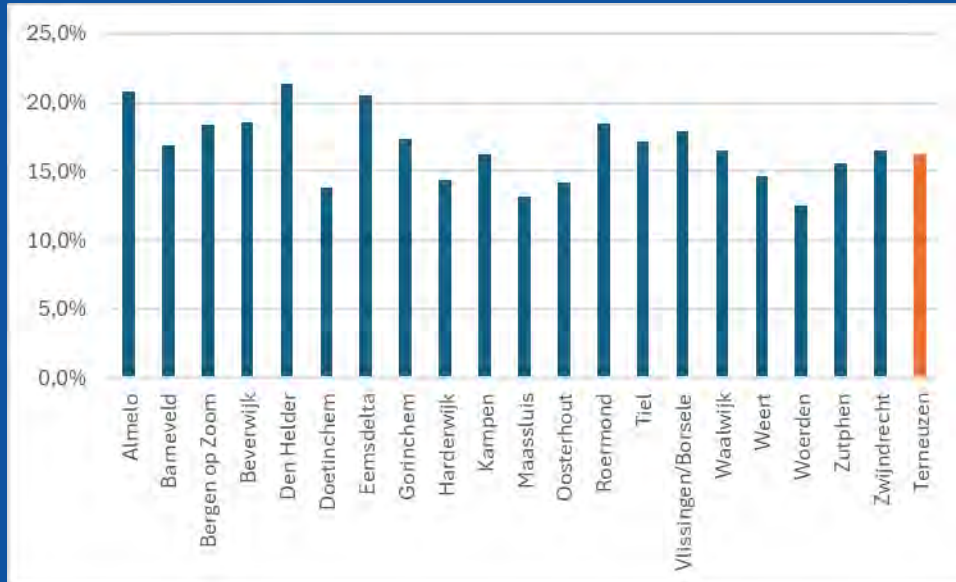
Bron

GGD's, CBS en RIVM; Corona Gezondheidsmonitor; bevolking 18 jaar of ouder, regio, 2022

Wat valt op

- Gegevens zijn beschikbaar op subregionaal niveau.
- Zeeuws-Vlaanderen scoort licht minder goed dan het Nederlands gemiddelde en dan het gemiddelde van de benchmarkgemeenten.
- Een van de verklaringen kan zijn de ligging aan de grens die in Corona-tijd afgesloten is geweest.

Psychische klachten



Toelichting indicator

Het percentage personen van 18 jaar en ouder dat psychische klachten heeft.

Het hebben van psychische klachten is gemeten met behulp van de Mental Health Inventory 5 (MHI-5). De MHI-5 is een internationale standaard voor een specifieke meting van de mentale gezondheid, bestaande uit vijf vragen. Op basis van deze vijf vragen wordt een somscore berekend, welke loopt van 0 (zeer ongezond) t/m 100 (perfect gezond). Weergegeven is de score lager dan 60.

Bron

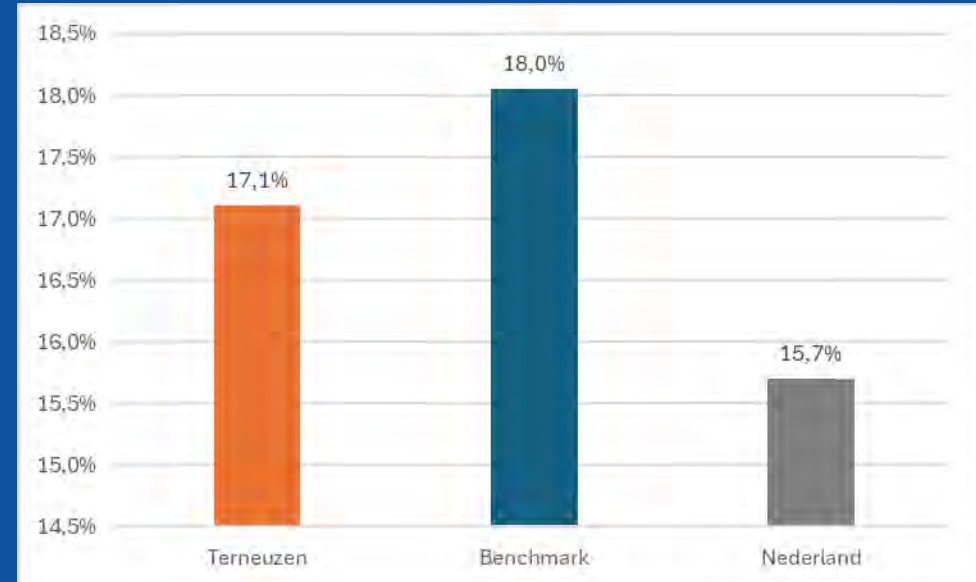
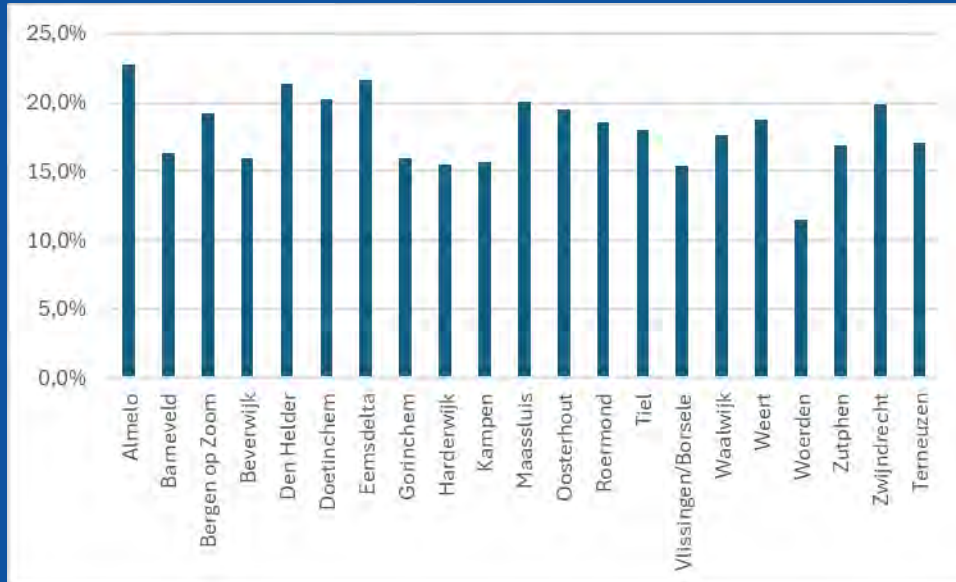
GGD's, CBS en RIVM; Corona Gezondheidsmonitor; bevolking 18 jaar of ouder, regio, 2022

Wat valt op

- Gegevens zijn beschikbaar op subregionaal niveau.
- Zeeuws-Vlaanderen scoort beter dan het Nederlands gemiddelde en beter dan het gemiddelde van de benchmarkgemeenten.
- Gecombineerd met het gegeven over eenzaamheid, lijkt overmatige druk minder een rol te spelen in het welzijn van mensen in Zeeuws-Vlaanderen.



Overgewicht



Toelichting indicator

Het percentage personen van 18 jaar en ouder dat ernstig overgewicht heeft, ofwel een BodyMassIndex (BMI) van 30,0 kg/m² of hoger.

Overgewicht kan meerdere oorzaken hebben en ligt zeker niet alleen aan gezonde voeding en voldoende beweging.

Bron

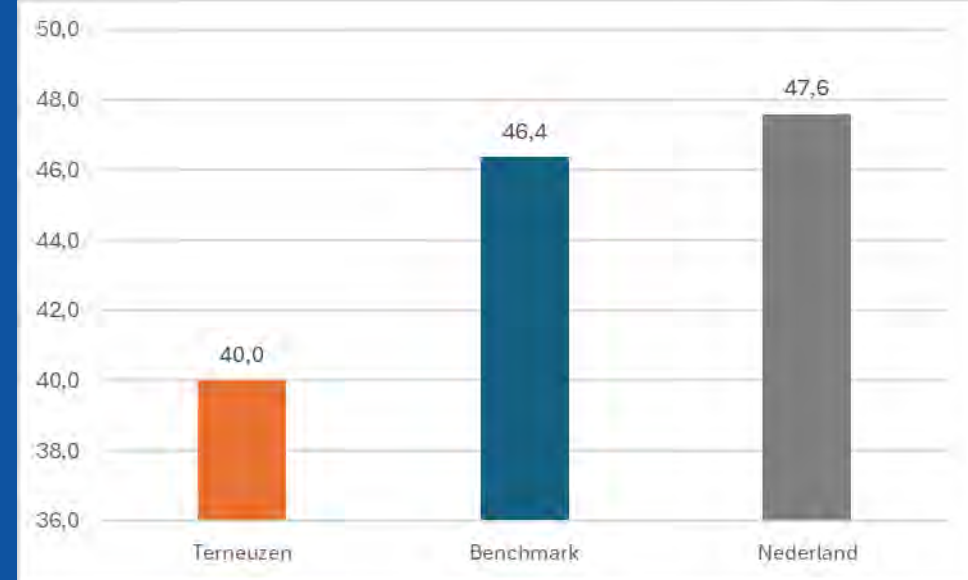
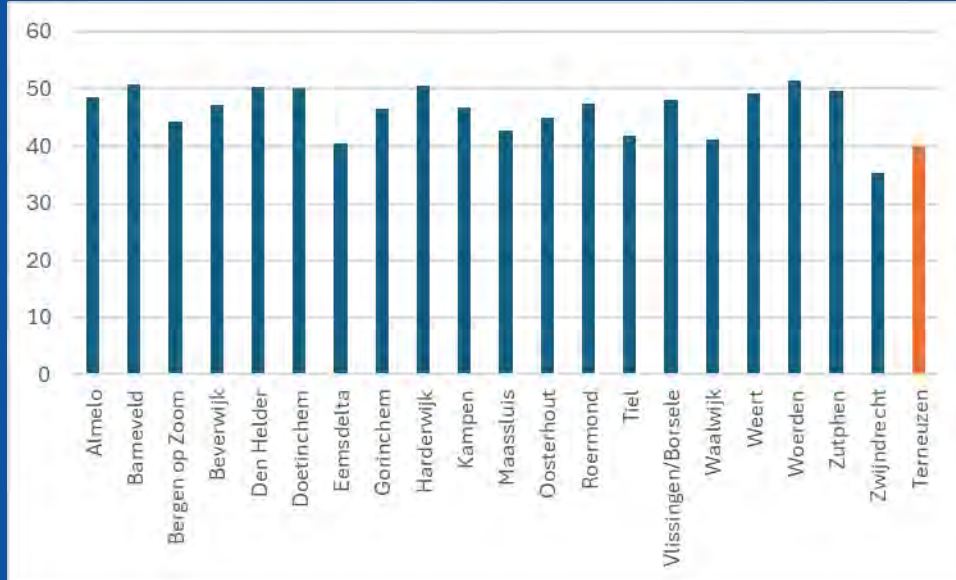
GGD's, CBS en RIVM; Corona Gezondheidsmonitor; bevolking 18 jaar of ouder, regio, 2022

Wat valt op

- Gegevens zijn beschikbaar op subregionaal niveau.
- Zeeuws-Vlaanderen scoort beter dan het gemiddelde van de benchmarkgemeenten en minder goed dan het Nederlands gemiddelde.
- De lagere score van een beweegvriendelijke omgeving vertaalt zich niet door in de mate van ernstig overgewicht. De rol van gezondere voeding is niet bekend.



Richtlijn 'voldoende bewegen'



Toelichting indicator

Het percentage personen van 18 jaar en ouder dat voldoet aan de beweegrichtlijn. Personen vanaf 18 jaar dienen minstens 150 minuten per week matig intensieve inspanning te verrichten verspreid over diverse dagen, zoals wandelen en fietsen, en minstens tweemaal per week spier- en botversterkende activiteiten te verrichten. Voor ouderen gecombineerd met balansoefeningen.

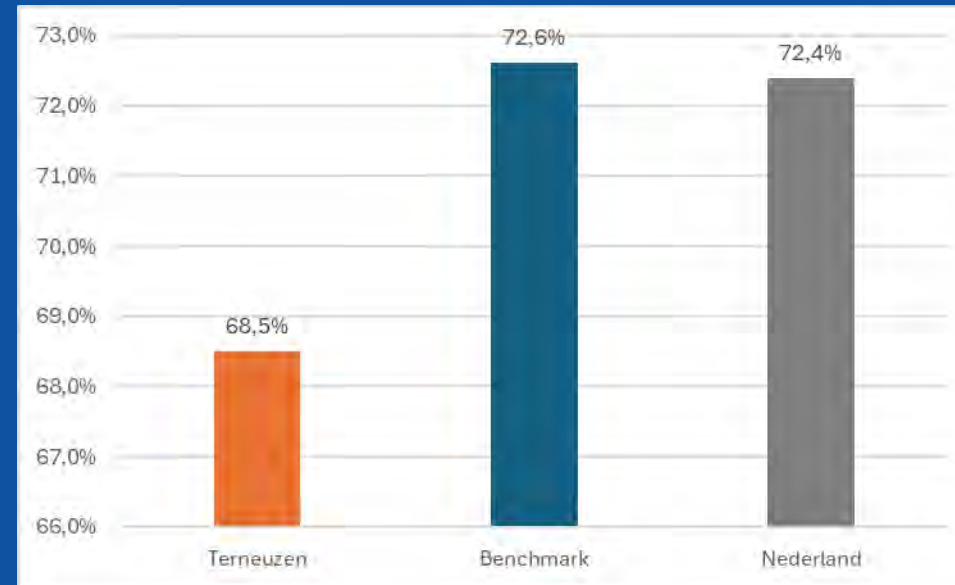
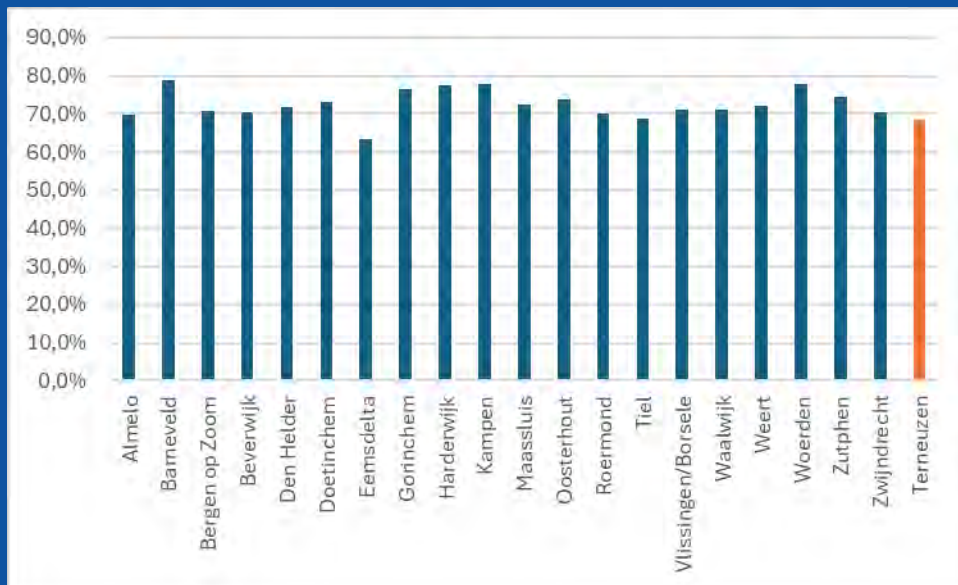
Bron

Gezondheidsmonitor volwassenen GGD/CBS/RIVM, 2024

Wat valt op

- Gegevens zijn beschikbaar op subregionaal niveau.
- Zeeuws-Vlaanderen scoort beduidend minder dan het Nederlands gemiddelde en dan het gemiddelde van de benchmarkgemeenten.
- Dit is consistent met de lagere score voor een beweegvriendelijke omgeving en met het lagere aandeel lidmaatschap van een sportvereniging.
- Ook de auto die voor de deur staat, nodigt niet uit tot meer bewegen.
- Het begint bij de intrinsieke kracht van mensen zelf om meer te bewegen; los daarvan is het de vraag of mensen met fysiek werk dat ook als matig intensieve inspanning beschouwen.

Gezondheid



Toelichting indicator

Percentage respondenten dat een (zeer) goede gezondheid ervaart.

Het percentage kan worden vertekend door de wijze waarop mensen naar zichzelf kijken: bescheiden of juist overmatig veel zelfvertrouwen.

Wat valt op

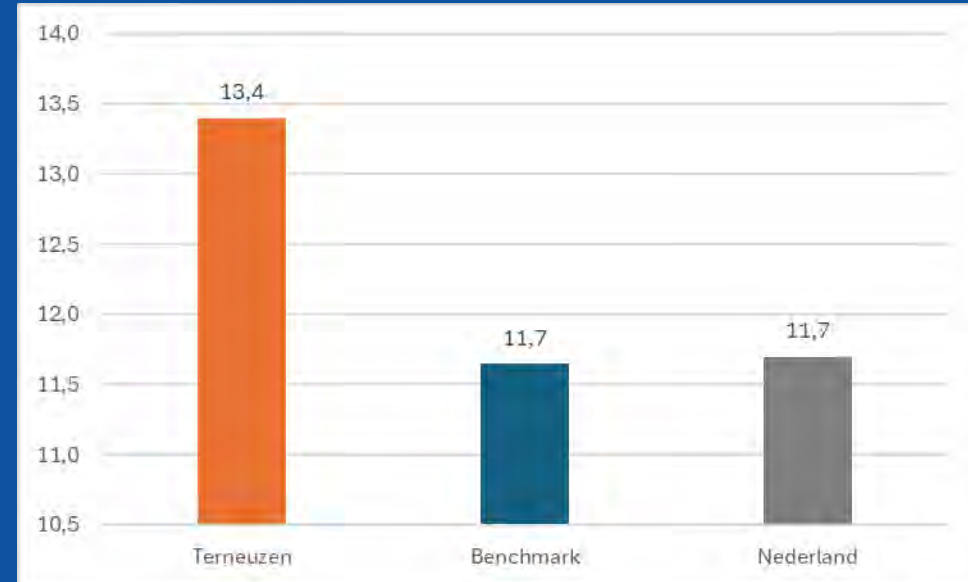
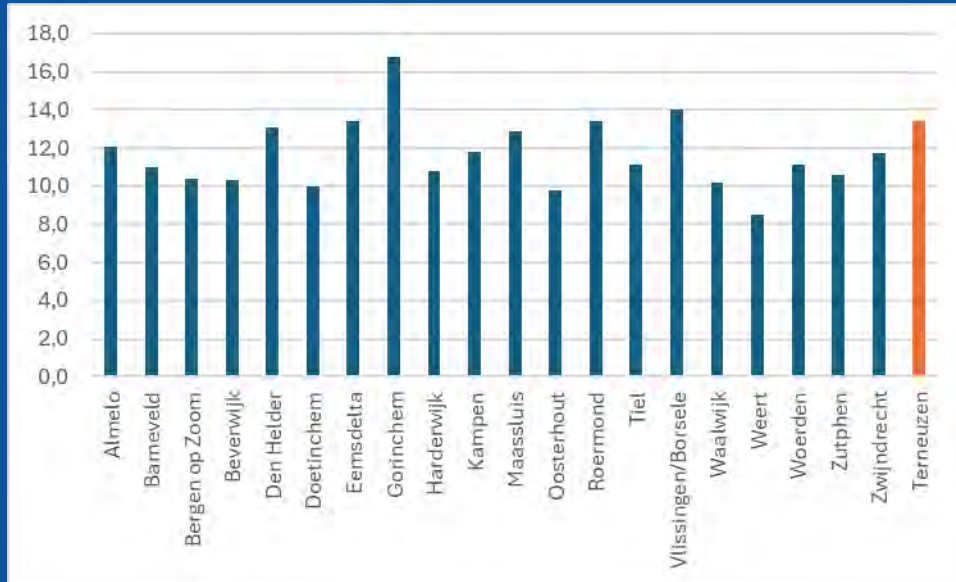
- Gegevens zijn beschikbaar op subregionaal niveau.
- Zeeuws-Vlaanderen scoort beduidend minder dan het Nederlands gemiddelde en dan het gemiddelde van de benchmarkgemeenten
- Voor een deel zal de bescheidenheid van de Zeeuws-Vlaming een rol spelen.

Bron

RIVM/CBS Gezondheidsmonitor, 2022



Mantelzorg



Toelichting indicator

Het aantal uren in de week dat mantelzorg verleend wordt.

Wat valt op

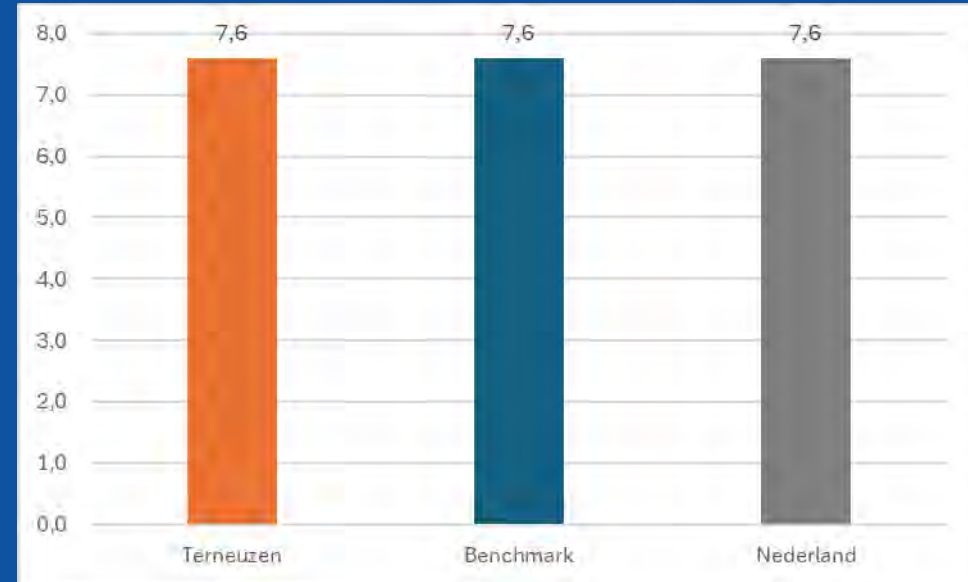
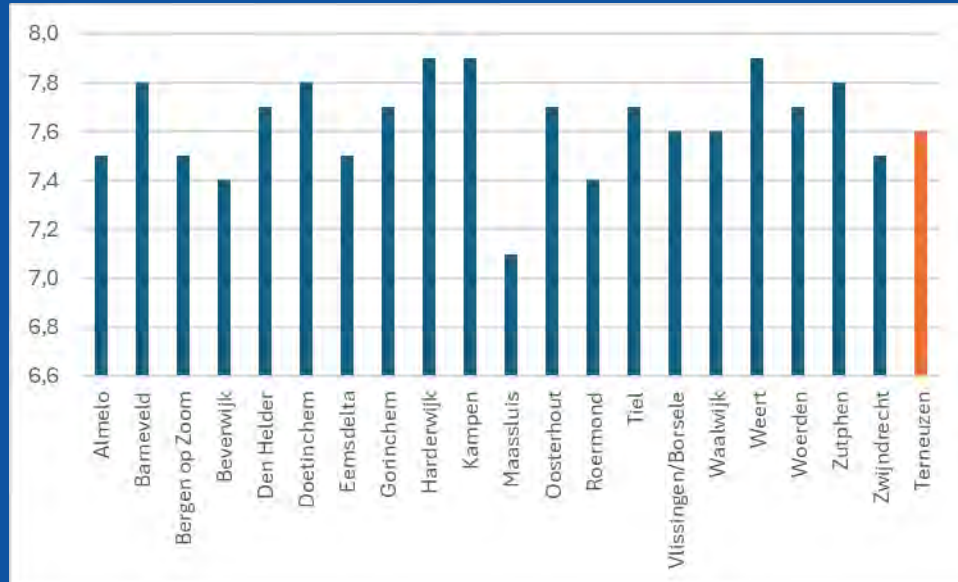
- Terneuzen scoort hoog op het percentage mantelzorgers (17,6% ten opzichte van landelijk 13,8%) en dan is ook het aantal uren per week een stuk hoger dan gemiddeld in Nederland of in de benchmarkgemeenten.
- De zorg wordt zo dichtbij mogelijk georganiseerd, zodat de druk op de regulier zorg minder wordt.
- Risico is wel dat individuele mantelzorgers zwaar belast worden, dat speelt in Terneuzen (28,4%) meer dan gemiddeld in Nederland (22,3%).

Bron

RIVM/CBS Gezondheidsmonitor, 2022



Prettige buurt



Toelichting indicator

Het gemiddelde rapportcijfer op een schaal van 1 tot 10 dat respondenten geven op de vraag of ze in hun eigen buurt prettig wonen.

Wat valt op

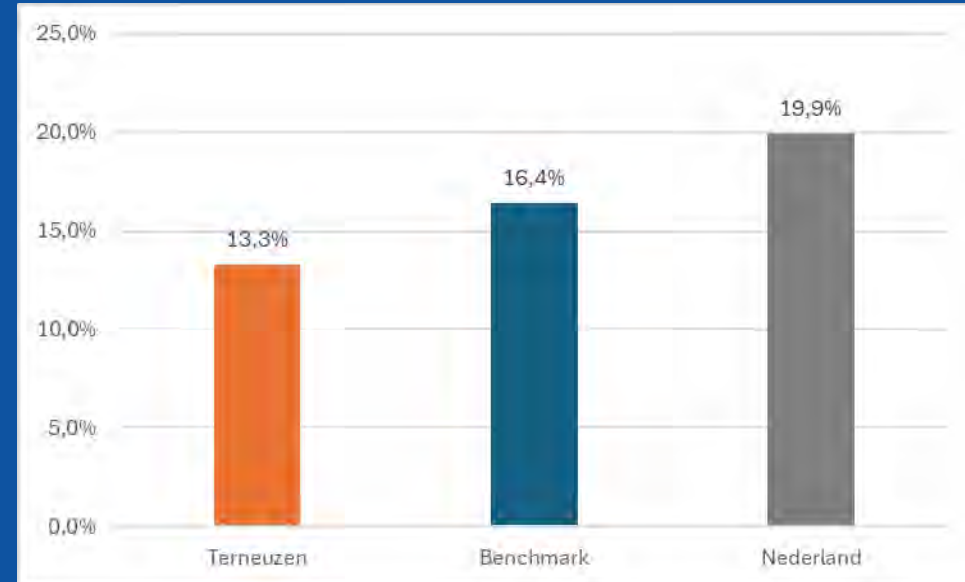
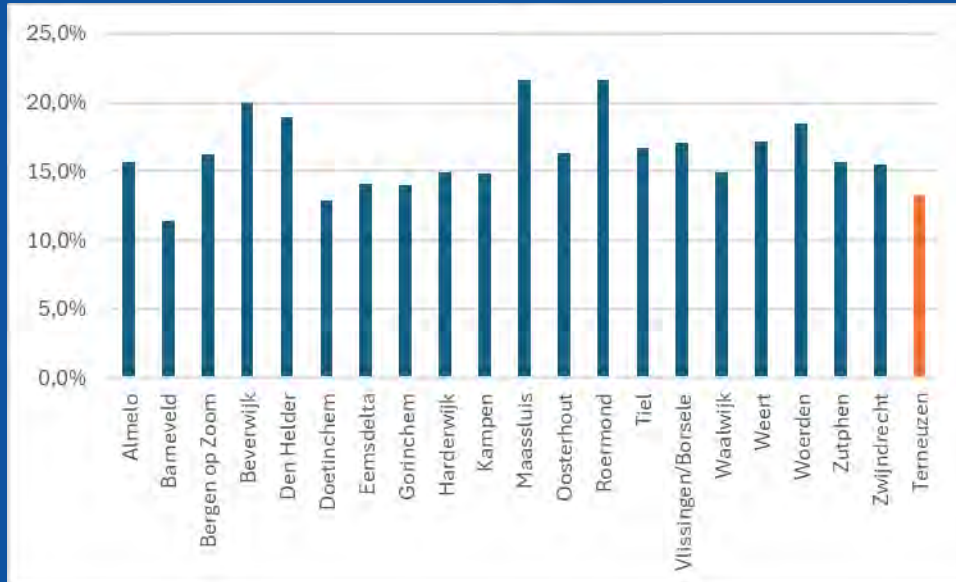
- Gegevens zijn beschikbaar op subregionaal niveau.
- De verschillen in Nederland zijn op subregionaal niveau nauwelijks aanwezig.
- Dat neemt niet weg dat in sommige buurten het rapportcijfer sterk lager kan liggen.

Bron

Veiligheidsmonitor 2021-2023, basisteams, 2023



Slachtoffers criminaliteit



Toelichting indicator

Het percentage respondenten dat aangeeft in een jaar het slachtoffer te zijn geweest van traditionele criminaliteit, zoals inbraak of beroving.

De indicator geeft een beeld van het veiligheidsgevoel, te meer omdat traditionele criminaliteit zichtbaarder is dan cybercriminaliteit.

Wat valt op

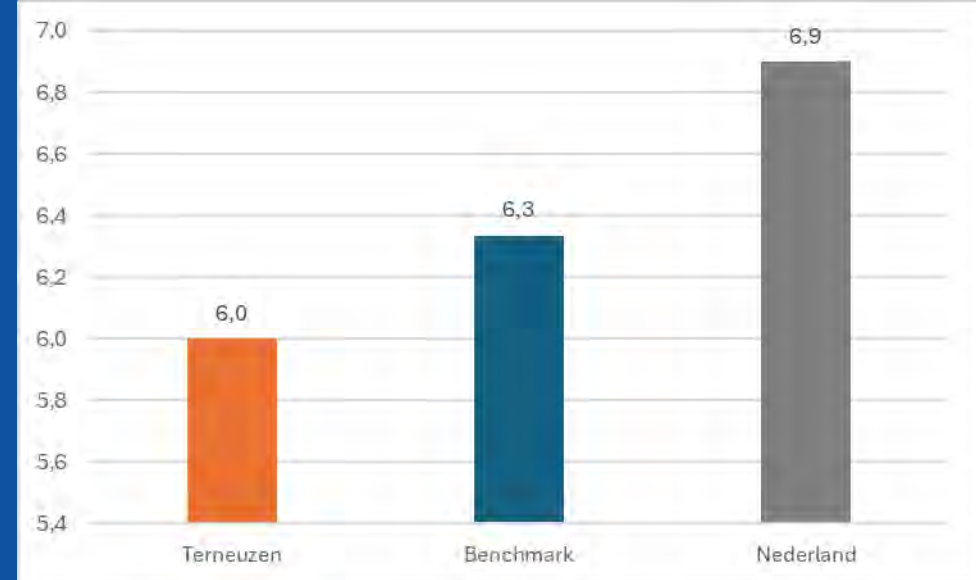
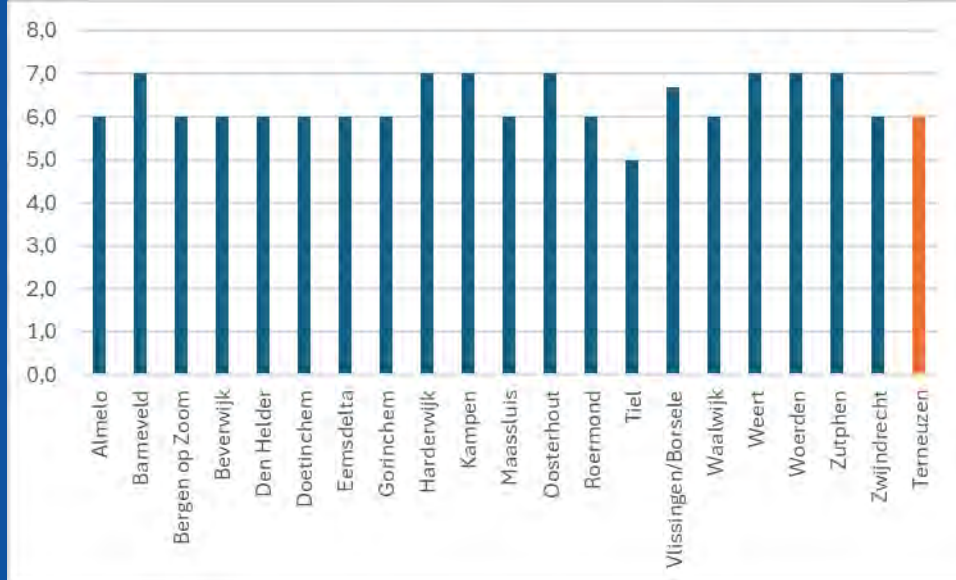
- Gegevens zijn beschikbaar op subregionaal niveau.
- Zeeuws-Vlaanderen scoort beduidend beter dan het Nederlands gemiddelde en dan het gemiddelde van de benchmarkgemeenten.
- Een vorm van sociale controle werkt in Zeeuws-Vlaanderen beter door dan gemiddeld in de rest van Nederland.

Bron

Veiligheidsmonitor 2021-2023, basisteams, 2023



Leefbaarheidsscore



Toelichting indicator

Algemene indicator waarin gegevens samen zijn gebracht tot een rapportcijfer op het gebied van leefbaarheid.

Een groot aantal kenmerken van de woonomgeving, zoals type voorzieningen, lokale geluidsbelasting en onveiligheid, is erin betrokken. De Leefbaarometer geeft een indruk van waar het naar verwachting goed of slecht is gesteld met de leefbaarheid.

Wat valt op

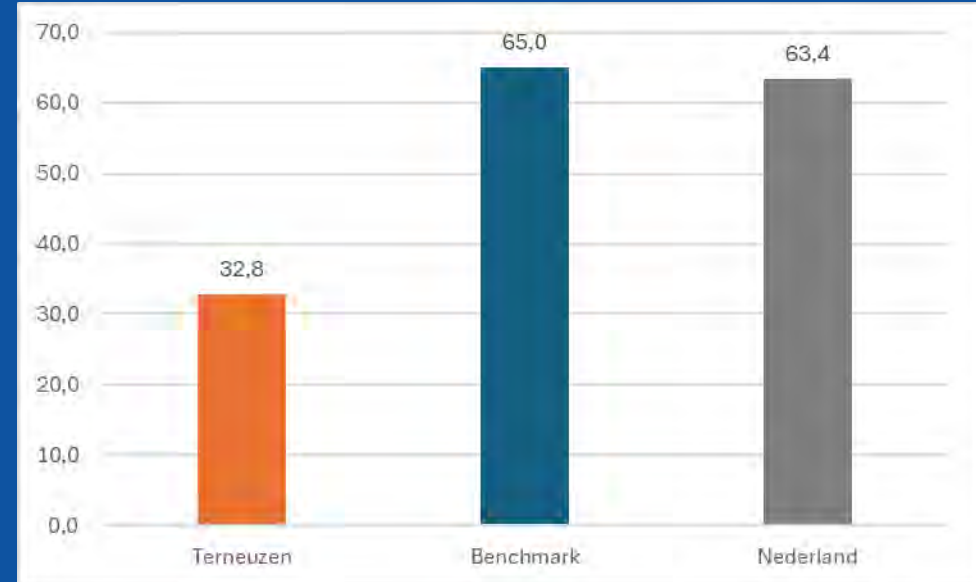
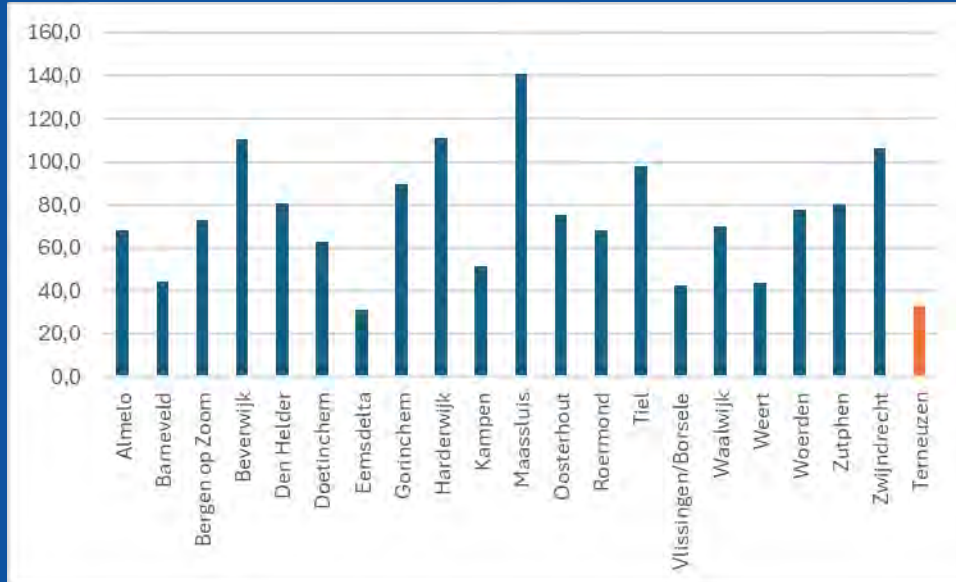
- Terneuzen scoort net wat onder het gemiddelde met een 6.
- Op gemeentelijk niveau scoren vrijwel alle benchmarkgemeenten een 6 of een 7. In Nederland scoren enkele Waddeneilanden en enkele 'villagemeenten' een 9 en slechts vier gemeenten een 5.
- Op de schaal van de gemeente zegt het rapportcijfer niet zo veel.
- Het instrument is beter geschikt voor nadere analyses op buurtniveau.

Bron

BZK, Leefbaarometer, 2022



Congestie



Toelichting indicator

Het aantal in een gemeente geregistreerde personenauto's per kilometer weglengte van gemeentelijke, provinciale en rijkswegen.

De indicator geeft een beeld van de mogelijke congestie.

Wat valt op

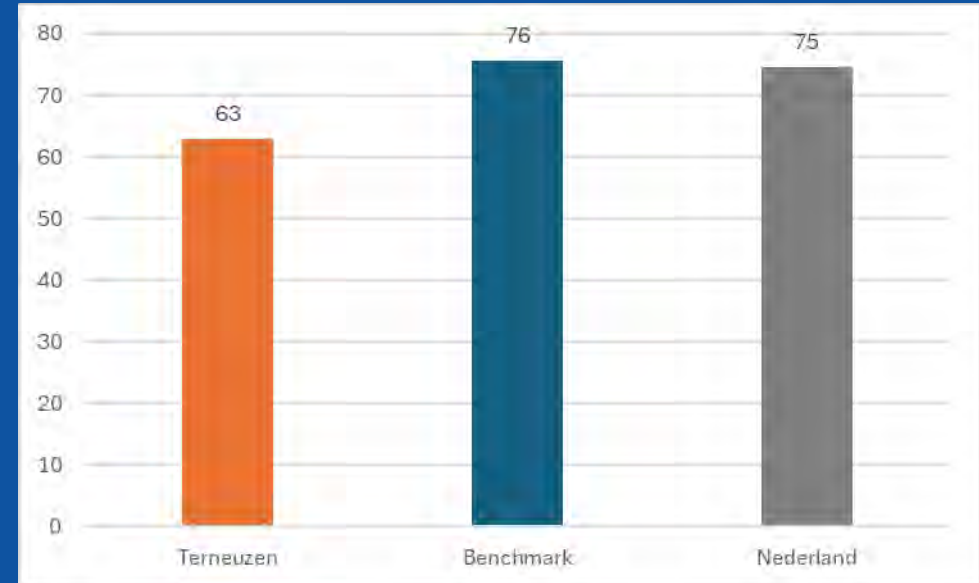
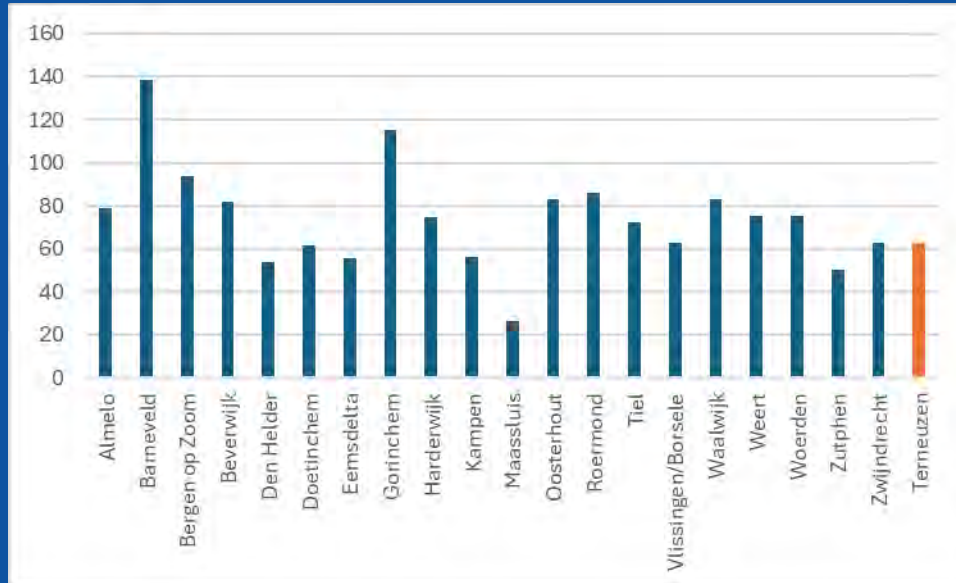
- Het aantal auto's per kilometer ligt in Terneuzen beduidend lager dan gemiddeld in Nederland of in de benchmarkgemeenten.
- De verkeersintensiteit op de wegen ligt ook lager, zo is het algemene beeld.
- Dat betekent ook dat er voor mensen geen noodzaak bestaat om andere voertuigen dan de personenauto te gebruiken.
- De privé auto zal het belangrijkste vervoermiddel in de regio blijven.

Bron

CBS; Regionale kerncijfers Nederland, 2024



Verkeersongevallen



Toelichting indicator

Het aantal geregistreerde verkeersongevallen per 10.000 inwoners.

Wat valt op

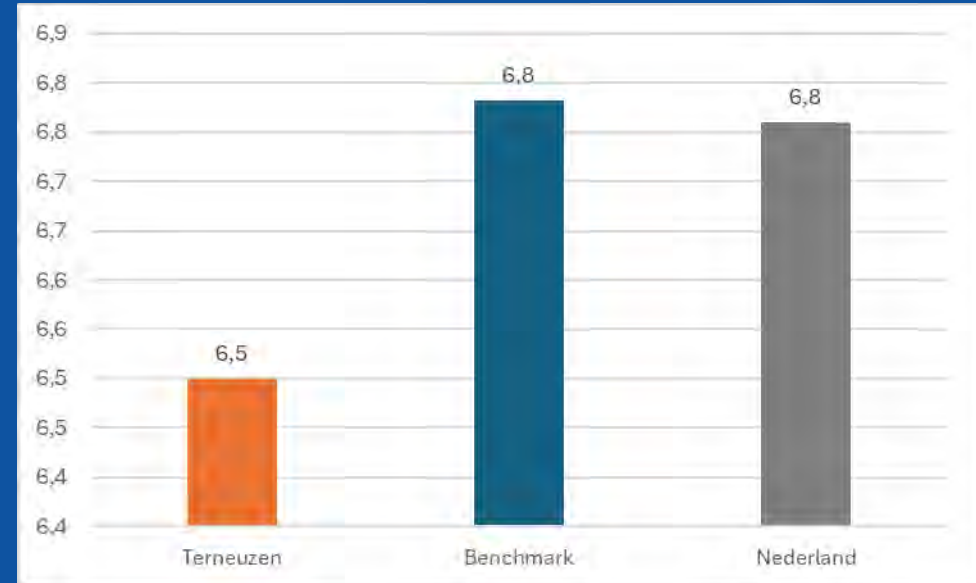
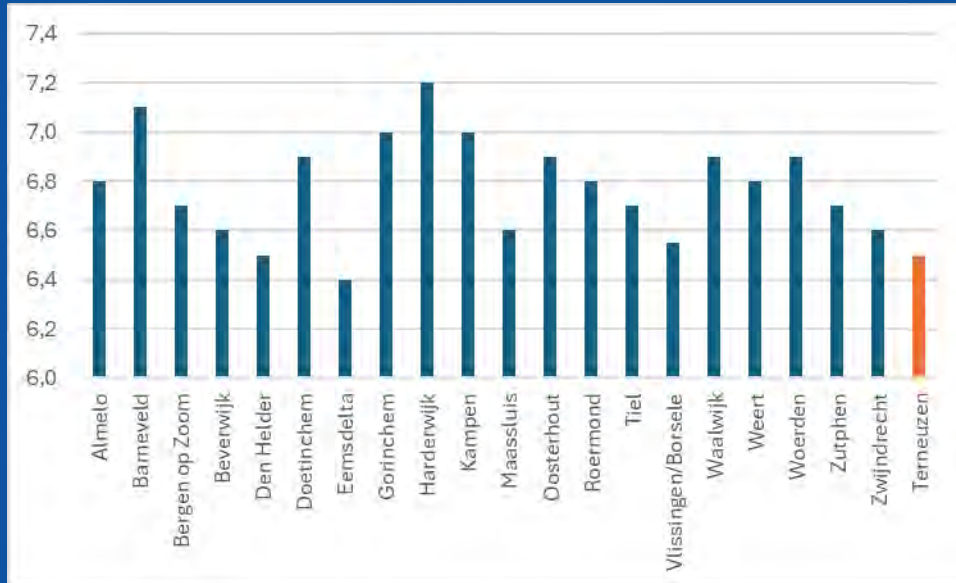
- Zeeuws-Vlaanderen scoort beduidend beter dan het Nederlands gemiddelde en dan het gemiddelde van de benchmarkgemeenten.
- Op basis van de gegevens van de benchmarkgemeenten lijkt er geen verband te bestaan met de indicatoren autobezit en congestie.

Bron

SWOV, Verkeersongevallen, 2023



Fietsgemeente



Toelichting indicator

Rapportcijfer op een schaal van 1 tot 10 over de kwaliteit van de gemeente voor de fietser.

Score is bepaald op basis van de enquête Fietsgemeente 2024, gecombineerd met objectieve data over omrijden, rotondes, snelheidsregime en stedelijke dichtheid. In de enquête zijn vragen gesteld over beleving, onderhoud, netwerk, comfort en de positie van kwetsbare verkeersdeelnemers.

Bron

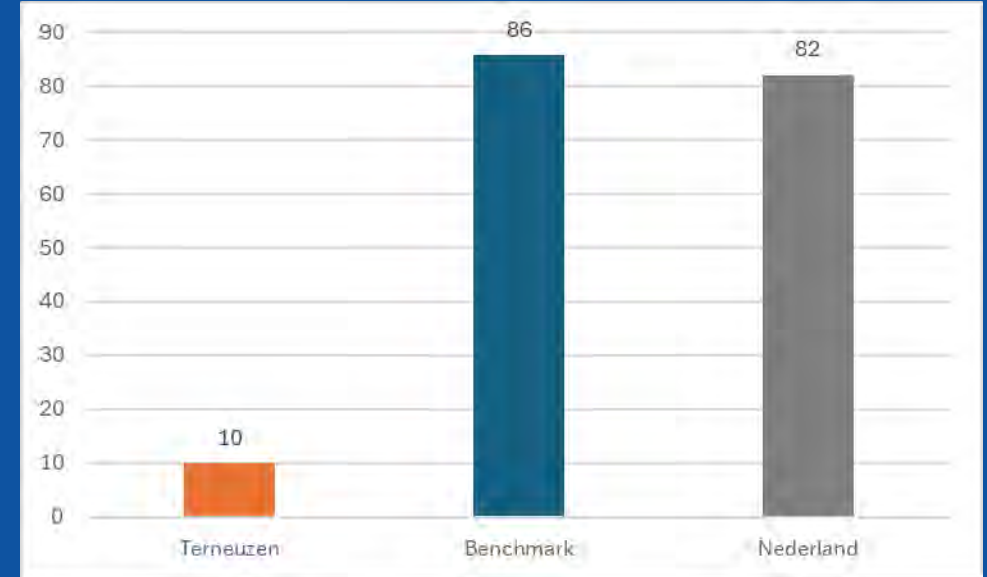
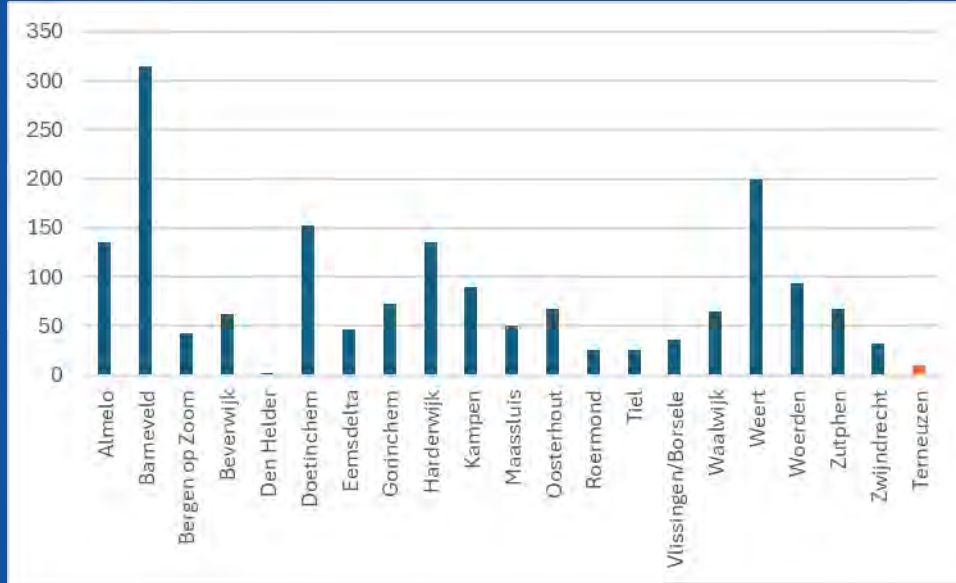
Fietsersbond – Fietsgemeente 2024

Wat valt op

- Terneuzen scoort lager dan het gemiddelde van Nederland en dan het gemiddelde van de benchmarkgemeenten.
- De lagere score komt vooral voort uit de objectieve data, hetgeen te maken heeft met het kanaal (beperkt aantal overgangen) en de industrieterreinen.



Fosfaatuitscheiding



Toelichting indicator

Het aantal kilogram fosfaatverbindingen dat jaarlijks per hectare wordt uitgescheiden.

Fosfaatverbindingen vormen samen met nitraten het belangrijkste bestanddeel van kunstmest. Wanneer er te veel van beide in het oppervlaktewater terechtkomt, leidt dit tot zuurstoftekort en algenbloei.

Wat valt op

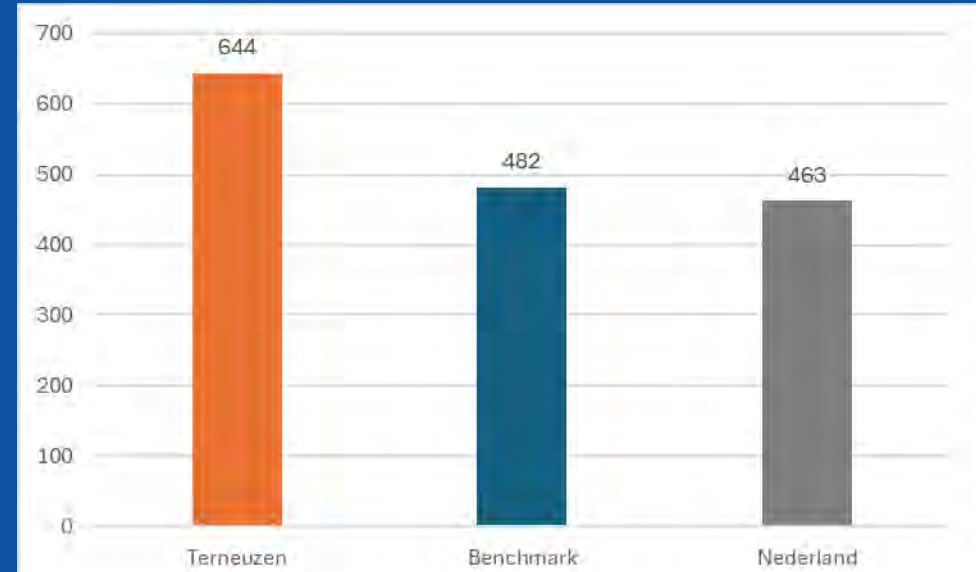
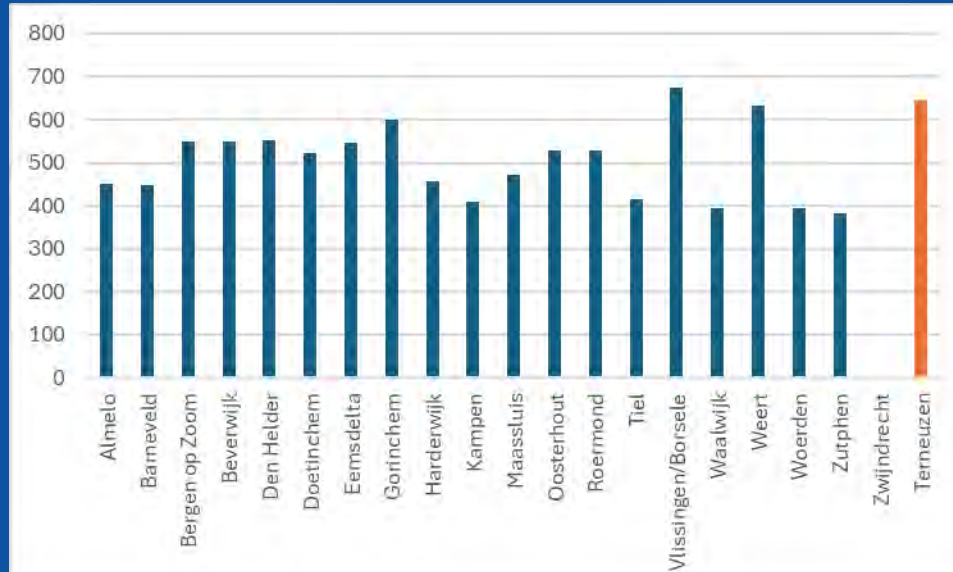
- Terneuzen scoort extreem goed op fosfaatuitscheiding per hectare.
- De akkerbouw en de industrie leveren op dit punt geen uitstoot die negatieve gevolgen voor het milieu heeft.

Bron

CBS; Regionale kerncijfers Nederland, 2024



Afval



Toelichting indicator

Het aantal kilogram huishoudelijk afval per inwoner per jaar, gemiddeld over de periode 2021-2023.

Voor Zwijndrecht zijn geen gegevens beschikbaar.

Wat valt op

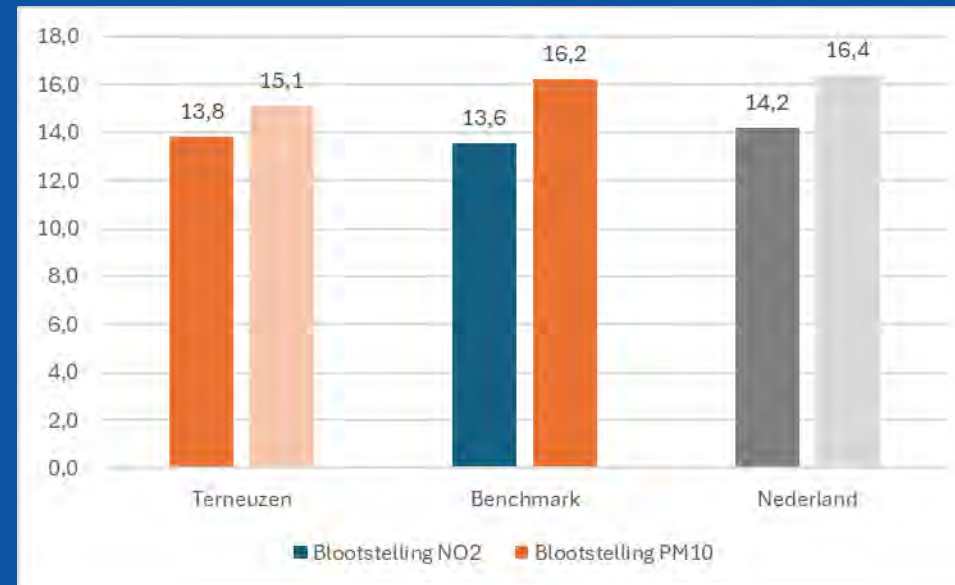
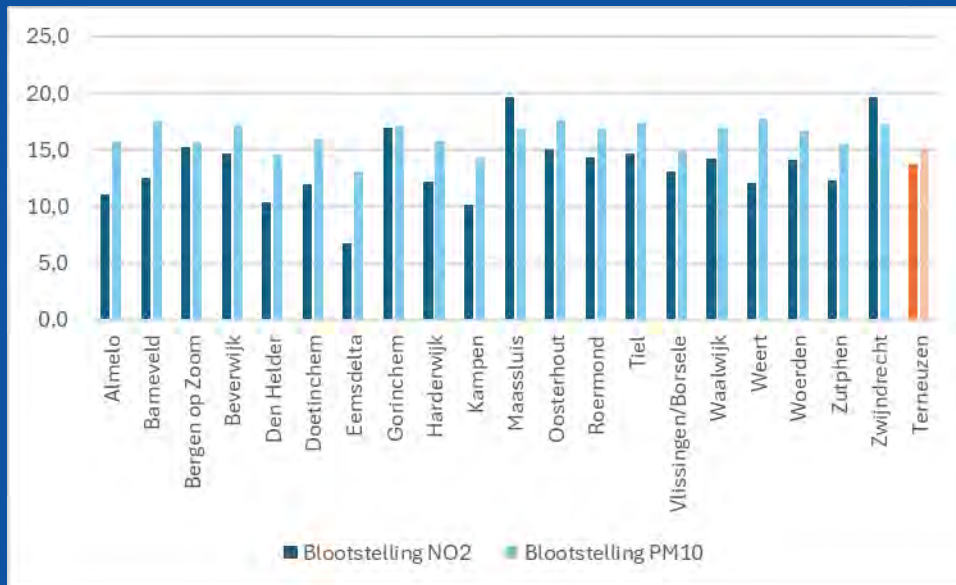
- Terneuzen kent een gemiddeld hoge berg afval per inwoner.
- In de benchmarkgemeenten is de hoeveelheid alleen in Vlissingen-Borsele groter.
- Er is ruimte voor verbetering, want er zijn geen directe aanleidingen om af te wijken van het gemiddelde.

Bron

Waarstaatjegemeente.nl, 2021-2023



Luchtkwaliteit



Toelichting indicator

De hoeveelheid stikstofdioxide en fijnstof in microgram per kubieke meter waaraan inwoners in een gemeente worden blootgesteld.

Stikstofdioxide (NO_2) is in hoge concentratie verantwoordelijk voor de vorming van ozon op leefniveau en speelt een rol bij de vorming van fijn stof.

Fijn stof (PM_{10}) kan hart- en ademhalingsproblemen veroorzaken. Mensen, die lijden aan astma, andere luchtwegaandoeningen of hart- en vaatziekten zullen sneller klachten krijgen bij blootstelling aan PM_{10} .

Bron

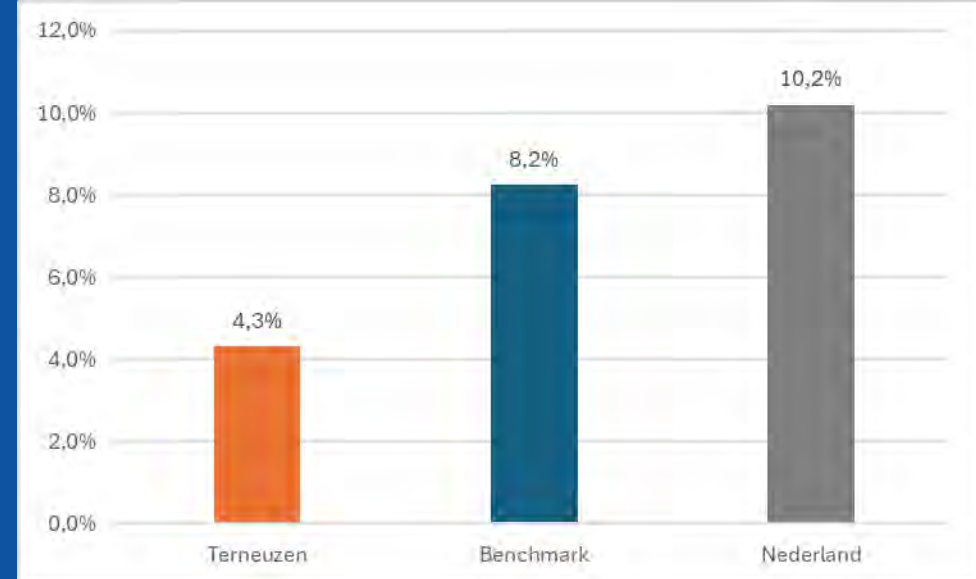
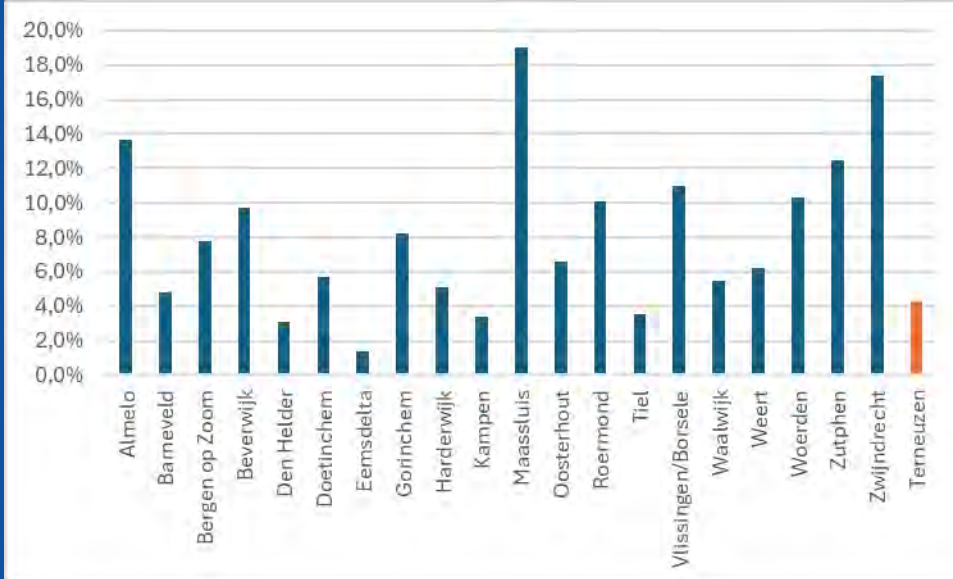
Waarstaatjegemeente.nl, 2021

Wat valt op

- De Wereldgezondheidsorganisatie heeft in 2021 advieswaarden gegeven. Deze advieswaarde ligt voor stikstofdioxide op 10 microgram per kubieke meter en voor fijnstof op 15 microgram per kubieke meter.
- In Nederland wordt gemiddeld niet aan deze advieswaarden voldaan. Uitstoot van autoverkeer, landbouw en industrie is de belangrijkste oorzaak.
- Terneuzen scoort beter dan het gemiddelde in Nederland en benadert de advieswaarde voor fijnstof.
- Voor stikstofdioxide is nog een weg te gaan met een licht hogere uitstoot dan het gemiddelde van de benchmarkgemeenten.



Geluid



Toelichting indicator

Percentage woningen met een geluidbelasting op de gevel hoger dan 60 dB.

60 decibel (dB) is het geluidsniveau van een normaal gesprek op ongeveer 1 meter afstand. Het wordt beschouwd als een veilig geluidsniveau voor het menselijk gehoor. Daarboven is het risico op schade aan het gehoor na langdurige blootstelling aanmerkelijk groter.

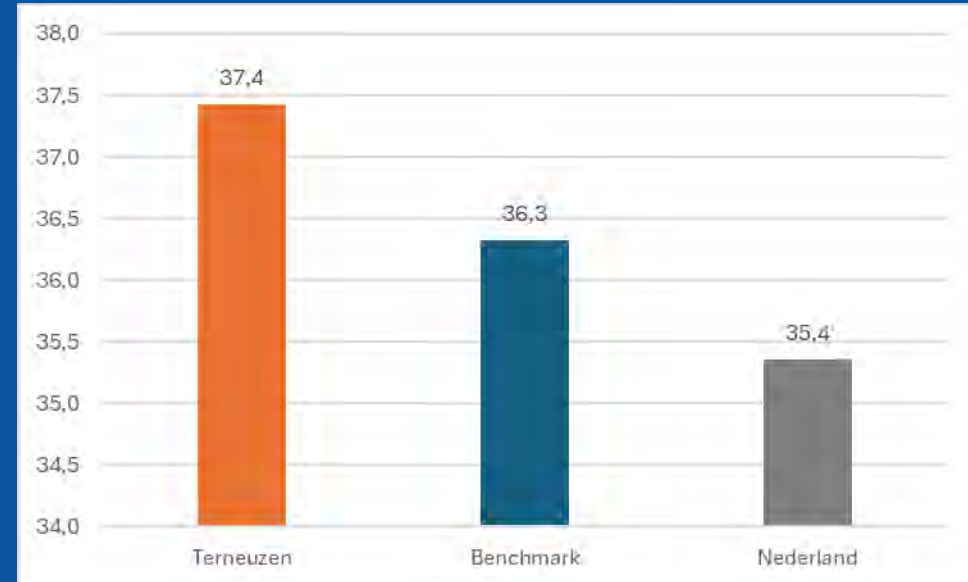
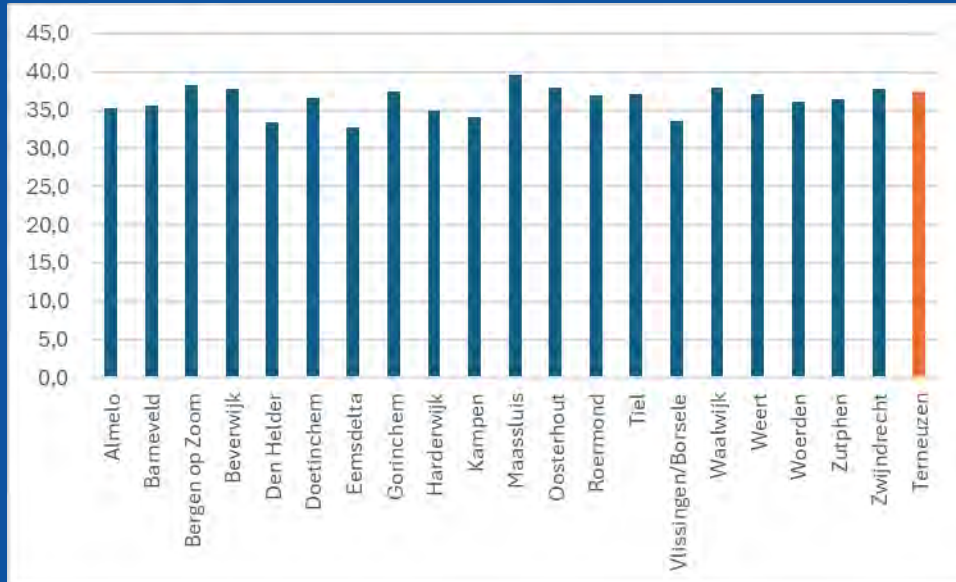
Bron

Waarstaatjegemeente.nl, 2021

Wat valt op

- Het aandeel woningen met een te hoge geluidbelasting ligt in Terneuzen aanmerkelijk lager dan gemiddeld in Nederland of in de benchmarkgemeenten.
- De grotere wegen liggen op grote afstand van de woningen en ook voor de industrie is zonering toegepast. Deze kan nog verder verbeterd worden.

Hittestress



Toelichting indicator

Het gemiddelde van de hoogste temperatuur in het stedelijk gebied per etmaal in graden Celsius gedurende het zomerseizoen. De temperatuur in een stedelijk gebied ligt gemiddeld tot 7 graden hoger dan in het omliggende landelijk gebied. Het verschil wordt veroorzaakt doordat in stedelijk gebied meer zonlicht wordt geabsorbeerd door donkere materialen, de afkoeling door straling lager is, het warmteverlies van gebouwen lager is door lagere windsnelheden, er meer warmte vrijkomt door gemotoriseerd vervoer en airconditioning en er minder verdamping plaatsvindt omdat ze grotendeels uit verhard oppervlak bestaan.

Bron

Waarstaatjegemeente.nl, 2020

Wat valt op

- De score voor Terneuzen ligt hoger dan gemiddeld in Nederland of in de benchmarkgemeenten.
- Dat betekent dat in het stedelijk gebied van Terneuzen de temperatuur te hoog oploopt, met negatieve gevolgen voor de gezondheid van mensen die daar wonen. Vergroening van de wijken is op die plekken een belangrijk aandachtspunt.

Tot slot (1)

PLANEET

1. Aandeel buitengebied
2. Groenpercentage
3. Aandeel groen in de bebouwde omgeving
4. Biodiversiteit
5. Aantal rijksmonumenten
6. Bevolkingsdichtheid

PROFIJT

1. Groene en grijze druk
2. Grijze druk
3. Aandeel bedrijventerrein
4. Aandeel innovatieve bedrijven
5. Aandeel landbouwvestigingen
6. Hok- en graasdieren
7. Aandeel recreatieterrein
8. Werkgelegenheidsconcentratie
9. Netto arbeidsparticipatie
10. Uitkeringsontvangers
11. Leerlingen en studenten
12. Aandeel hbo-wo
13. Winkelvloeroppervlakte
14. Leegstand winkels
15. Autobezit
16. Aandeel duurzame voertuigen
17. Duurzame energieopwekking



Tot slot (2)

MENSEN

1. Groeipercentage aantal inwoners
2. Migratieachtergrond
3. Huishoudensomvang
4. Aandeel kleine huishoudens
5. Besteedbaar inkomen
6. Moeite met rondkomen
7. Eenzaamheid
8. Psychische klachten
9. Overgewicht
10. Richtlijn 'voldoende bewegen'
11. Gezondheid
12. Mantelzorg
13. Prettige buurt
14. Slachtoffers criminaliteit

VOORZIENINGEN

1. Aandeel woongebied
2. WOZ-waarde
3. Aandeel nieuwe woningen
4. Energielabel
5. Afstand tot dagelijkse levensmiddelen
6. Afstand tot voortgezet onderwijs
7. Afstand tot huisartsenpraktijk
8. Afstand tot horeca
9. Dichtheid musea
10. Beweegvriendelijke omgeving
11. Lidmaatschap sportvereniging
12. Laadpunten elektrische voertuigen



Tot slot (3)

EFFECTEN

1. Leefbaarheidsscore
2. Congestie
3. Verkeersongevallen
4. Fietsgemeente
5. Fosfaatuitscheiding
6. Afval
7. Luchtkwaliteit
8. Geluid
9. Hittestress





Omgevingsvisie Terneuzen

Bijlage 5. Visietekening contramal





Kijkwijzer

De visietekening van de contramal geeft een beeld van de ruimtelijke verscheidenheid op de flanken. Een verscheidenheid die loopt van clusters van bebouwing tot grotere kernen, van groot open water tot droogvallende delen, van open landschap tot besloten landschap, van hoog opgaand groen (bos) tot groene spots van natuur, herdenking en sport.

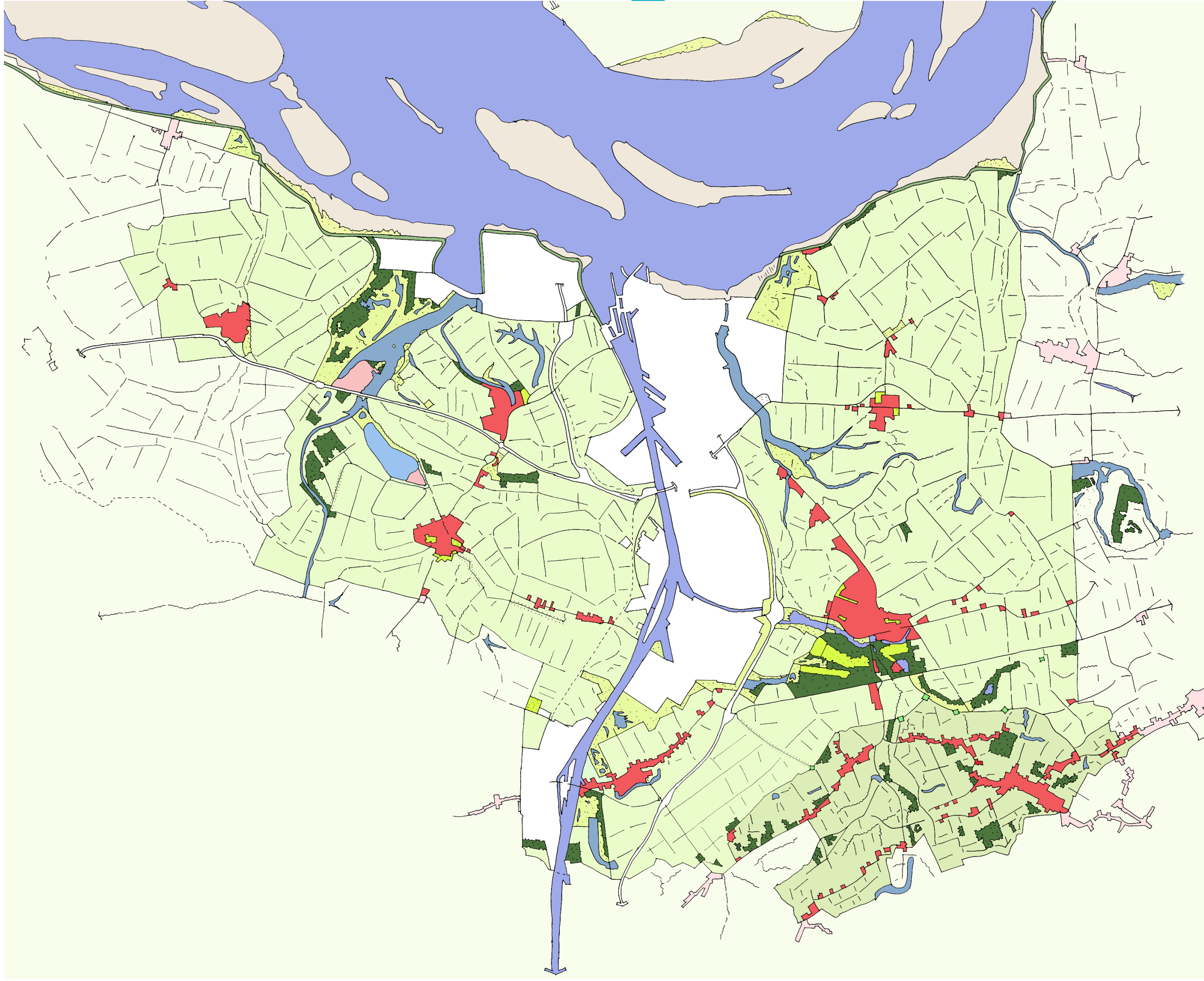
In de tekening zijn vele keuzes gemaakt, waarbij de ervaring van het ruimtelijk beeld voorop heeft gestaan. Wanneer wordt de bebouwing dominant, waar liggen herkenbare overgangen zoals dijken? Het beeld loopt bewust door over de gemeentegrens heen om te laten zien dat een bestuurlijke grens vaak niet ruimtelijk zichtbaar is. Maar het wordt aan de andere zijde van de gemeentegrens vager, omdat wij simpelweg geen uitspraken over andermans grondgebied willen en kunnen doen.

De moeilijkste keuze was de grens tussen de Kanaalzone en de contramal. Want in de Kanaalzone voorzien we grotere ontwikkelingen die we een plek willen geven. Maar hoe groot precies, weet niemand. We hebben een inschatting gemaakt van de benodigde ruimte voor de ambitie die we in de visie hebben neergelegd en die onze bedrijven kan helpen te vernieuwen, te verduurzamen en economisch van betekenis te blijven. Daarbij hebben we bewust scherpe lijnen getrokken om het beeld zo krachtig mogelijk te maken.

Maar de exacte begrenzing kan pas ontworpen worden als gebiedsopgaven met elkaar in samenhang worden gebracht. Daarbij pleiten we ervoor om gebiedsopgaven juist rond overgangen met elkaar in verband te brengen. De ontwikkeling van de Westelijke Kanaaloever kan bijvoorbeeld niet zonder inzicht in de ontwikkeling van de Oostelijke Kanaaloever, de spoorlijnen, de oversteek over het kanaal (brug). De ontwikkeling van de Axelse Vlakte kan niet zonder inzicht in de positie van Westdorpe en in de omvang van de ruimtelijke spatie over het kanaal.

We hebben in het gebied Westelijke Mosselbanken-Paulinapolder bewust de huidige status getekend. Dat past in onze lijn om de resultaten van de studies van het rijk over de energieprojecten af te wachten.

De tekening heeft dan ook tot doel te inspireren en te visualiseren en kan niet als een juridische onderlegger gebruikt worden.



Omgevingsvisie Terneuzen

Bijlage 6. Visietekening Kanaalzone





Kijkwijzer

De visietekening van de Kanaalzone geeft een beeld van de bestaande gebiedstypen in de Kanaalzone en de ruimte voor ontwikkeling. De ruimte op de flanken is daarin zoveel mogelijk leeg gelaten; voor de oriëntatie is infrastructuur (wegen, watergangen en spoorlijnen) doorgetekend.

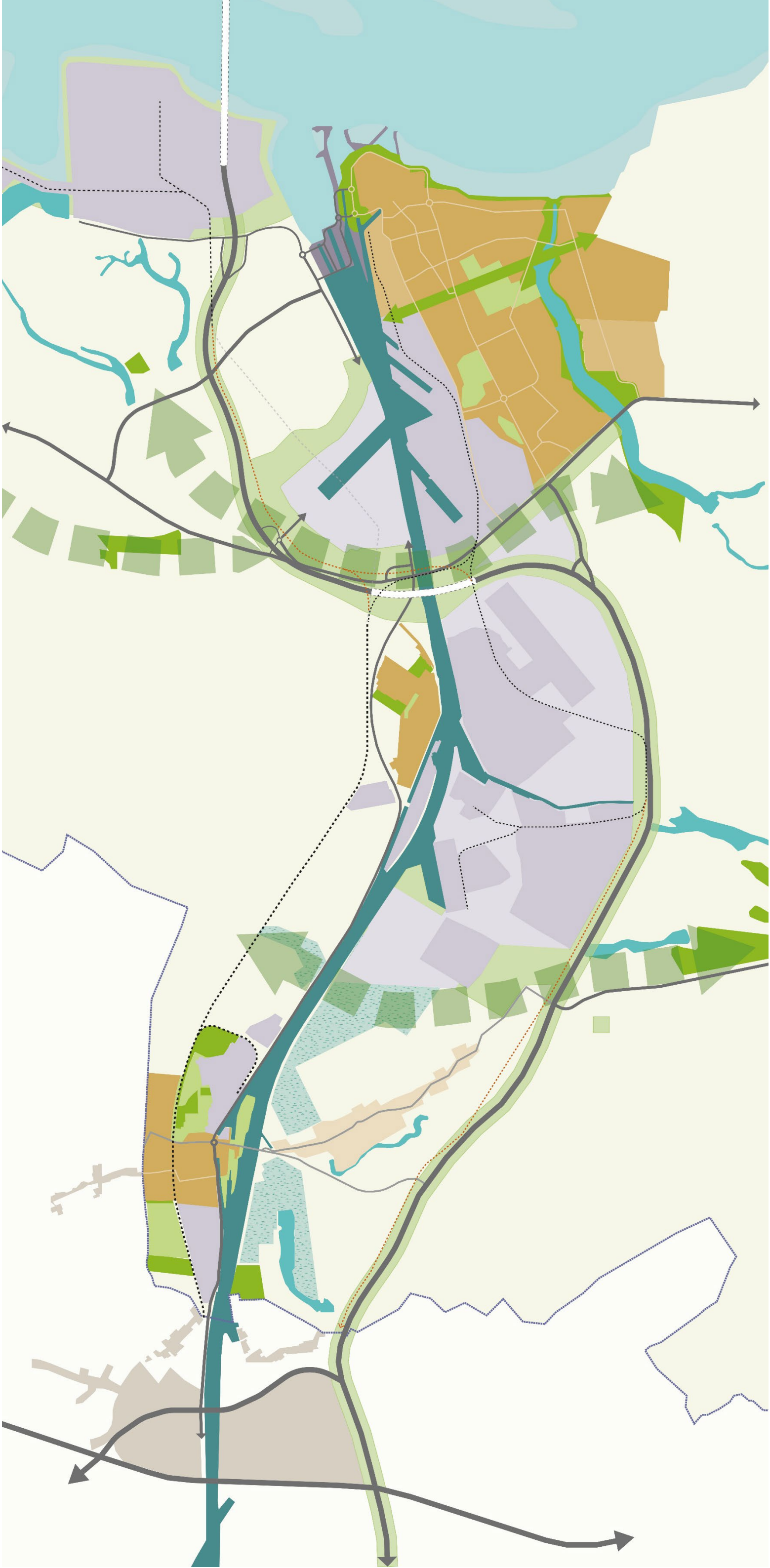
De grens tussen de Kanaalzone en de contramal is minder makkelijk te zien dan in de tekening van de contramal, omdat we in deze tekening ook de (economische) betekenis van de Kanaalzone willen laten zien met de aansluiting op de rest van de wereld.

In de Kanaalzone voorzien we grotere ontwikkelingen die we een plek willen geven. Maar hoe groot precies, weet niemand. We hebben een inschatting gemaakt van de benodigde ruimte voor de ambitie die we in de visie hebben neergelegd en die onze bedrijven kan helpen te vernieuwen, te verduurzamen en economisch van betekenis te blijven.

Het belangrijkste onderscheid in deze kaart is het onderscheid tussen stedelijk gebied (wonen, voorzieningen, centrumfuncties) en grootschalige werklocaties. Ter oriëntatie zijn grotere groengebieden, zoals sportterreinen, weergegeven en is de hoofdwegenstructuur aangegeven. We hebben een voorschot genomen op de toekomst door de zone ten zuiden van het station al te verkleuren naar stedelijk gebied en de Westelijke Kanaaloever voor een deel en de Koegorspolder in het geheel als grootschalige werklocatie aan te duiden. Daarbij geven de donkere kleurstellingen de bestaande gebieden aan en de lichte kleurstelling de nog te ontwikkelen of te transformeren gebieden. Indicatief is ook een insteekhaven op de Westelijke Kanaaloever getekend om de toekomstige positie duidelijk te maken. Als dat gebeurt, heeft dat ook consequenties voor de weg langs het kanaal.

Ten slotte zijn in de tekeningen de beoogde hoofdgroenstructuren over het kanaal en binnen de kern van Terneuzen weergegeven.

De tekening heeft tot doel te inspireren en te visualiseren en kan niet als een juridische onderlegger gebruikt worden.





Terneuzen

Omgevingsvisie Terneuzen

Bijlage 7. Uitwerking van de kernen





Inhoudsopgave

Omgevingsvisie Terneuzen	2
Bijlage 7. Uitwerking van de kernen.....	2
Inleiding	5
Axel	6
Historische context en kentallen	6
Ruimtelijke context	7
Bestaande voorzieningen	9
Koersbeeld	10
Biervliet.....	12
Historische context en kentallen	12
Ruimtelijke context	12
Bestaande voorzieningen	14
Koersbeeld	14
Hoek	16
Historische context en kentallen	16
Ruimtelijke context	16
Bestaande voorzieningen	18
Koersbeeld	18
Koewacht.....	20
Historische context en kentallen	20
Ruimtelijke context	20
Bestaande voorzieningen	22
Koersbeeld	22
Philippine	24
Historische context en kentallen	24
Ruimtelijke context	24
Bestaande voorzieningen	25
Koersbeeld	26
Sas van Gent	28
Historische context en kentallen	28
Ruimtelijke context	29
Bestaande voorzieningen	31
Koersbeeld	31



Sluiskil	34
Historische context en kentallen	34
Ruimtelijke context	34
Bestaande voorzieningen	35
Koersbeeld	36
Terneuzen	38
Historische context en kentallen	38
Ruimtelijke context	39
Bestaande voorzieningen	40
Koersbeeld	41
Westdorpe	43
Historische context en kentallen	43
Ruimtelijke context	43
Bestaande voorzieningen	45
Koersbeeld	45
Zaamslag	47
Historische context en kentallen	47
Ruimtelijke context	47
Bestaande voorzieningen	49
Koersbeeld	49
Zuiddorpe	51
Historische context en kentallen	51
Ruimtelijke context	51
Bestaande voorzieningen	53
Koersbeeld	53



Inleiding

Navolgend werken we elke kern verder uit. Deze uitwerking gaat volgens een vast stramien van beelden en tekst. Eerst de historische context en de kentallen om de bestaande situatie te duiden. De kentallen komen uitsluitend van het CBS. Vervolgens de luchtfoto als beeld van de bestaande ruimtelijke situatie en een analyse van de plek van de kern in het omliggende landschap. Voor de grotere kernen is wat meer ruimte nodig dan voor de kleinere kernen, maar het geeft wel een duidelijk beeld van de verhoudingen.

Dan volgt een tekening waarop de bestaande voorzieningen in de vorm van een icoontje zijn opgenomen. Deze icoontjes zijn in elke kern hetzelfde. De legenda staat hieronder.

Onderwijs	Horeca
 Basisonderwijs	 Hotel
 Middelbaar onderwijs	 Cluster eet- en drinkgelegenheden
Zorg	Detailhandel
 Cluster zorgwoningen	 Boodschappencentrum (dagelijks)
 Gezondheidscentrum	 Kernwinkelgebied (niet-dagelijks)
 Ziekenhuis	 Grootschalige detailhandel
Sport	Vervoer
 Sportvoorziening	 Busstation
 Zwembad	 Tankstation
 Bijzondere vrijetijdsvoorziening	
Cultuur	
 Dorpshuis / wijkcentrum	
 Museum / galerie	
 Podium / cultureel centrum	
 Gebedshuis (in functie)	
 Begraafplaats	

De uitwerking sluit af met een koersbeeld voor de kern. Deze tekening was ook al opgenomen in de ontwerp omgevingsvisie. Daarin komen ontwikkelingen aan bod die in de nabije toekomst in de kern gaan spelen. Tenslotte sommen we de verschillende gebieden op die op de strategiekaart digitaal terug te vinden zijn (zie verder hoofdstuk 5 van de omgevingsvisie).



Axel

Historische context en kentallen

Axel is ontstaan op een zandrug in Noord-Vlaanderen. Deze zandrug liep van zuidwest naar noordoost. Axel Ambagt maakte in de middeleeuwen deel uit van de Vier Ambachten die ondergeschikt waren aan de stad Gent. Wel had Axel eigen rechtsmacht. Mogelijk kreeg Axel in 1183 stadsrechten. Axel is een voormalige vestingstad en heeft een belangrijke rol gespeeld in de 80-jarige oorlog door haar ligging aan het water van de Axelse Kreek. Tussen 1871 en 1951 had Axel een station aan de nu opgeheven lijn van Terneuzen naar Hulst.

Axelaars worden êêrpelkappers (aardappelkappers) genoemd. Zij hadden de gewoonte op de aardappelvelden naar achtergebleven aardappels te zoeken wanneer de boeren de velden hadden geoogst. Deze bijnaam geldt in Axel als een geuzennaam. Op het J.F. Kennedyplein is een standbeeld voor de aardappelkapper opgericht.

De stad Axel maakt, samen met onder andere Terneuzen en Zaamslag (maar niet de ten zuiden van Axel liggende dorpen), deel uit van het overwegend calvinistische Land van Axel. Kenmerkend zijn van oudsher de klederdracht en het dialect.

Op dit moment telt Axel inclusief de buurtschappen Spui en Magrette ongeveer 8.000 inwoners.

Kentallen (1/1/2025)	Absoluut	Verhouding	Aandeel
Aantal inwoners	8.030		
• 0 – 15 jaar			15%
• 15-25 jaar			10%
• 25-45 jaar			22%
• 45-65 jaar			28%
• 65 jaar en ouder			26%
Aantal inwoners	8.030		
• Nederlandse herkomst			73%
• Herkomst Europa			18%
• Herkomst buiten Europa			9%
Aantal huishoudens	3.890		
Gemiddelde huishoudensomvang		2,1	
• Eenpersoonshuishoudens			39%
• Huishoudens zonder kinderen			33%
• Huishoudens met kinderen			29%
Aantal woningen	4.012		
Aandeel eengezinswoningen			85%
Aandeel koopwoningen			63%
Gemiddelde WOZ-waarde		€ 229.200	
Aantal personenauto's	4.510		
Aantal personenauto's per huishouden		1,2	
Aantal vierkante meter basisonderwijs	5.849		

Kentallen



Ruimtelijke context



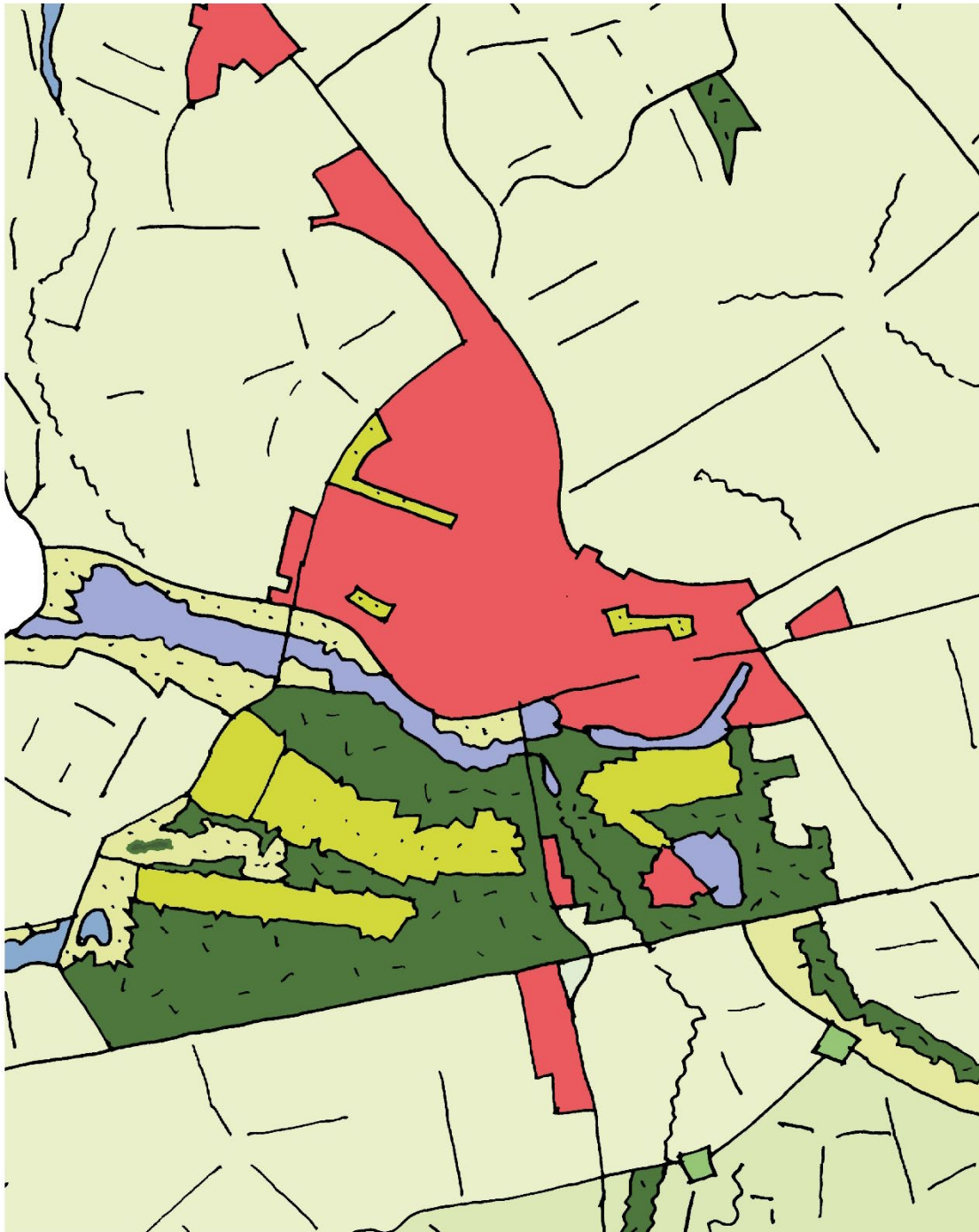
Luchtfoto

Axel ligt aan de noordkant van de Axelse Kreek, een kreek die vroeger een waterscheiding vormde tussen het Land van Axel (polderland) aan de noordzijde in Staatse handen en de zanderiger gronden aan de zuidzijde in Spaanse handen.



Axel is via de Kinderdijk aangesloten op de N258, de provinciale weg naar Hulst. De Zuidsingel en de Buthdijk leiden naar de Axelse Sassing en de oprit van de Tractaatweg.

De kern Axel ligt aan de noordzijde in het open poldergebied. Aan de zuidzijde is het bosrijke gebied Smitsschorre ontwikkeld. Bedrijventerreinen van Axel liggen 'naakt' aan de noordzijde in het open buitengebied en aan de zuidzijde in het open landschap.



Landschappelijke context



Bestaande voorzieningen



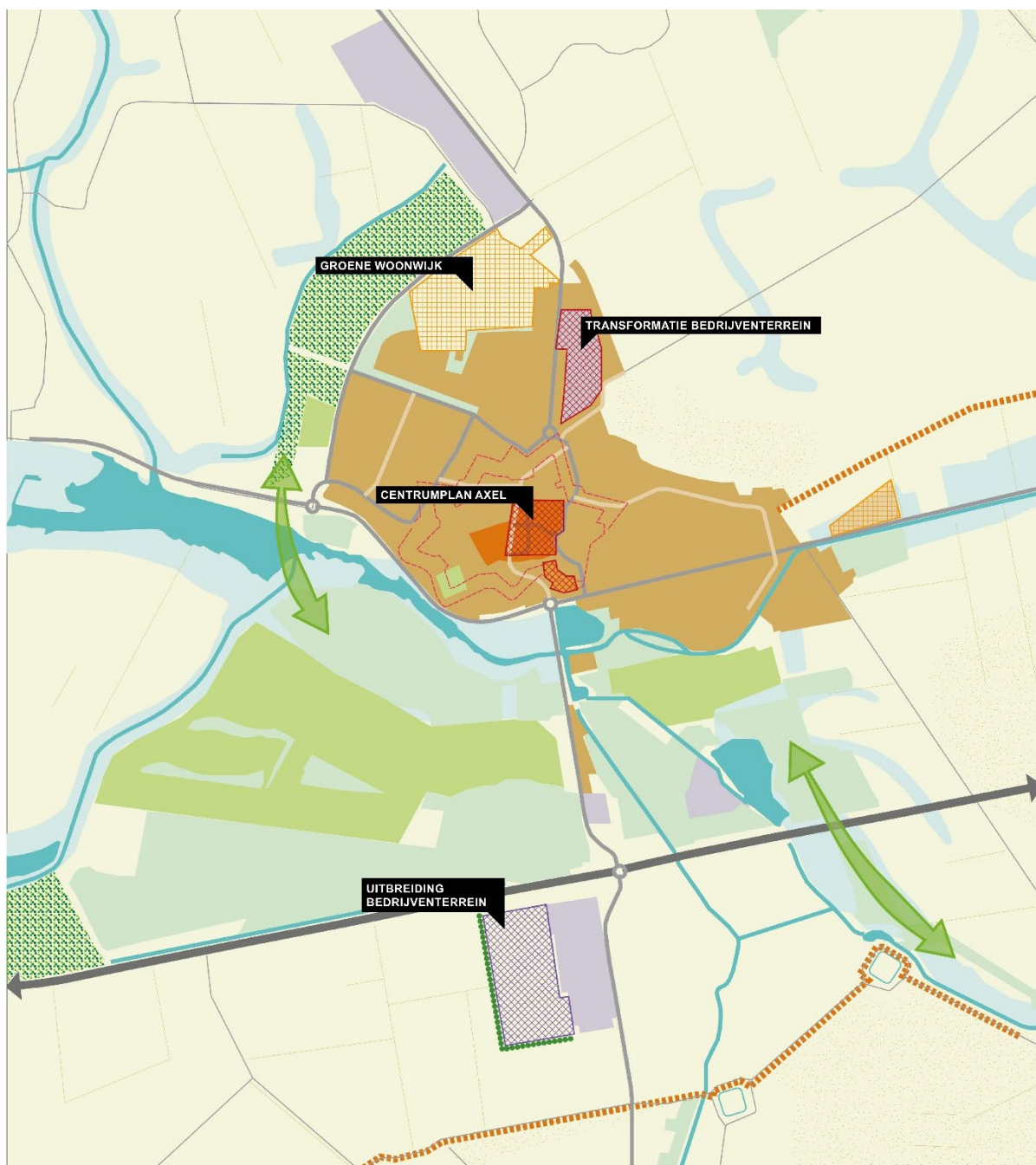
Voorzieningen (2025)

Axel beschikt van oudsher over een rijk commercieel en cultureel voorzieningenniveau, geconcentreerd in het centrum. De Noordstraat vormde de as van het middeleeuwse centrum. Het boodschappencentrum is nieuw gerealiseerd aan de oostzijde van de middeleeuwse structuur. Aan de noordzijde is een woonwinkel met regionale aantrekkingskracht gevestigd. Voorzieningen op het gebied van zorg en basisonderwijs liggen verspreid.

In het bosrijke gebied ten zuiden van Axel liggen grote voorzieningen als het zweefvliegveld, de golfbaan en het motorcrossterrein. Ten oosten van de Kinderdijk loopt het voorzieningengebied door met sportvelden, zwembad en manege.



Koersbeeld



Koersbeeld

Het centrum van Axel is veranderd van een kooptoeristisch centrum voor met name de Belgische bezoeker (in combinatie met de weekmarkt) naar een vooral boodschappengebied voor de eigen inwoners, omliggende kernen en in beperktere mate voor Belgische kooptoeristen. Dit heeft geleid tot een sterke terugloop van het aantal winkels (en met name winkelketens) en horecavestigingen en veel leegstand. We zetten in op een compacter winkel- en horecagebied. In de aanloopstraten komt meer ruimte voor wonen.



Het bestaande bedrijventerrein Noordpolder is in de kern komen te liggen. Er is een proces gestart, waarin we de ter plaatse gevestigde bedrijven proberen te verleiden om naar andere bedrijventerreinen buiten de kern te verplaatsen. Een van de mogelijkheden die we daarvoor onderzoeken is het uitbreiden van het bedrijventerrein Drieschouwen ten zuiden van Axel in westelijke richting. De woonwinkel blijft. Tussen de woonwinkel en de bestaande Buthstraat die als rondweg fungeert liggen agrarische gronden die voor woningbouw zijn aangewezen. De zone aan de andere zijde van de Buthstraat gaat dan de overgang vormen tussen het open agrarische polderland en de kern.

Koesteren	Verbinden	Veranderen	Verbeteren	Voortzetten
Archeologisch monument fundering kasteel Axel	Axelse Kreek- Plattedijk	Buthstraat Axel	Centrum Axel	Kern Axel
Watertoren Axel		Nieuwendijk Axel		Bedrijventerrein Drieschouwen
Zorgboerderij Eerste Verkorting 10 Axel		Uitbreiding Drieschouwen		Bedrijventerrein Vaartwijk
		Langeweg 1		
		Singel 3		

Strategiekaart



Biervliet

Historische context en kentallen

Biervliet is als havenstad gesticht aan de Noordzeekust door de Vlaamse graven. Biervliet maakte in de middeleeuwen deel uit van de Vier Ambachten die ondergeschikt waren aan de stad Gent. Direct ten westen van Biervliet behoorde het land tot Brugge en tot op de dag van vandaag ligt er een bestuurlijke grens tussen Biervliet en IJzendijke. Biervliet was tot 1400 een centrum van zoutindustrie. Het zout was geschikt voor haring kaken. Tijdens de Tachtigjarige oorlog kwam Biervliet onder Staats gezag. Er werd binnen de oude middeleeuwse stad een fort aangelegd in de vorm van een onregelmatige vijfhoekige ster. In de periode daarna werd Biervliet door inpoldering van omliggende gebieden steeds meer een agrarisch stadje.

In het centrum van Biervliet hebben relatief veel gebouwen de status van rijksmonument. Vanaf 1973 vinden op Hemelvaartsdag de Geuzenfeesten plaats en om de vijf jaar is er een groots feest met een historische optocht, zijn de straten versierd en loopt de bevolking in historische kledij.

Kentallen (1/1/2025)	Absoluut	Verhouding	Aandeel
Aantal inwoners	1.580		
• 0 – 15 jaar			14%
• 15-25 jaar			9%
• 25-45 jaar			23%
• 45-65 jaar			30%
• 65 jaar en ouder			23%
Aantal inwoners	1.580		
• Nederlandse herkomst			77%
• Herkomst Europa			18%
• Herkomst buiten Europa			4%
Aantal huishoudens	755		
Gemiddelde huishoudensomvang		2,1	
• Eenpersoonshuishoudens			34%
• Huishoudens zonder kinderen			38%
• Huishoudens met kinderen			28%
Aantal woningen	842		
Aandeel eengezinswoningen			96%
Aandeel koopwoningen			82%
Gemiddelde WOZ-waarde		€ 251.800	
Aantal personenauto's	1.035		
Aantal personenauto's per huishouden		1,4	
Aantal vierkante meter basisonderwijs	1.122		

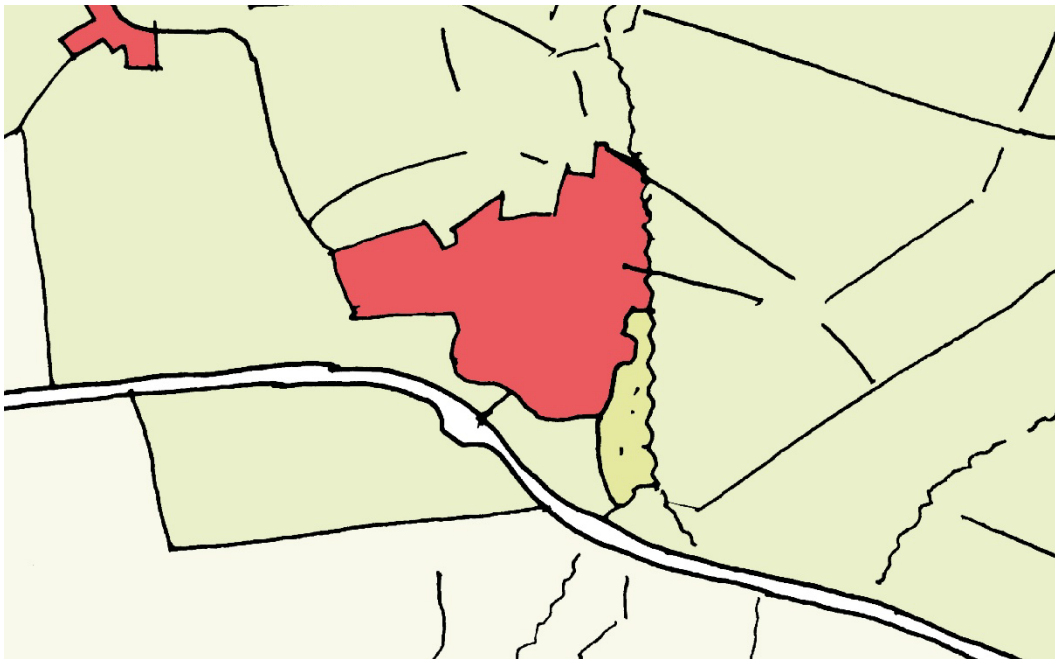
Kentallen

Ruimtelijke context

Biervliet ligt als enige kern van Terneuzen ten westen van de Braakman, de kreek die tot 1953 een open verbinding met de zee was. De oostkant van het stadje wordt nu gevormd door Nol Zeven, een watergang die de grens met de vroegere Braakman weergeeft. De haven lag aan de zuidzijde van het stadje, nu een belangrijke groenvoorziening.



Luchtfoto



Landschappelijke context

Nadat de Braakman van de zee was afgesloten is de Middenweg aangelegd, waardoor Biervliet ook vanuit Terneuzen goed bereikbaar werd over land. De Middenweg is opgewaardeerd tot N61. Biervliet is rechtstreeks op de N61 aangesloten. Aan de westzijde ligt een bedrijventerrein waar enkele grote agrarisch gelieerde bedrijven gevestigd zijn, met een goede aansluiting op de N61. De kern Biervliet ligt in het open poldergebied. Dit zijn relatief jonge polders met een grootschalige kavelstructuur.



Bestaande voorzieningen



Voorzieningen (2025)

Rond de Markt zijn enkele winkels en horecazaken gevestigd. In het gebied Markt-Kerkstraat-Molenstraat zijn de monumenten te vinden, waaronder de kerk de molen. Biervliet beschikt over twee hotels voor verschillende doelgroepen, één aan de zuidzijde en één aan de noordkant in een voormalige kerk. Sinds enkele jaren is er geen supermarkt meer en zijn de inwoners van Biervliet voor veel boodschappen aangewezen op IJzendijke. Basisschool en woonzorgcomplex liggen ten zuiden van het centrum. De sportvelden zijn als enige voorziening buiten de stad gelegd aan de andere zijde van Nol 7.

Koersbeeld

We willen de historische kern waar mogelijk versterken. Met de bestaande bedrijven op het bedrijventerrein vinden gesprekken plaats over de uitbreiding van het bedrijventerrein in noordelijke richting. We streven ernaar die uitbreiding ook aan te grijpen om ervoor te zorgen dat groot landbouwverkeer uit de omliggende poldergebieden niet meer door de kern hoeft. Dit kan ook verminderen door enkele bedrijven in het buitengebied, die geen directe link met het buitengebied hebben, te verplaatsen. We volgen daar zeker geen actieve strategie, maar zijn wel bereid om bij substantiële investeringen mee te denken over een andere locatie.



De meeste zorgen leven in Biervliet over de komst van grote energieprojecten in de Paulinapolder en in mindere mate op de Mosselbanken. Gevreesd wordt vooral de vervoersstromen, geluidbelasting en zicht. Zo lang er geen duidelijkheid is over de komst van de grote energieprojecten, zullen wij over maatregelen geen verdere uitspraken doen.



Koersbeeld

Koesteren	Verbinden	Veranderen	Verbeteren	Voortzetten
Ensemble rond kerk en molen		Uitbreiding bedrijventerrein		Kern Biervliet
Ensemble rond voormalig raadhuis		Wittestraat 6		Bedrijventerrein Biervliet
		Paulinaweg 6		
		Ijzendijkseweg 5		

Strategiekaart



Hoek

Historische context en kentallen

Hoek is ontstaan op de kruising van drie dijken. Hoek behoorde vanouds tot het Land van Axel, en is als zodanig overwegend protestants geworden. Ten zuiden van Hoek werd tijdens de Tachtigjarige Oorlog het Mauritsfort opgericht aan de oever van de Braakman die de scheiding vormde tussen Staatsen en Spaansen. Hoek is gegroeid nadat in de jaren zestig van de twintigste eeuw Dow zich vestigde ten noorden van Hoek. In 2015 brandde de Nederlands Hervormde Kerk in het centrum af. Met vereende krachten is de kerk snel in ere hersteld en vormt samen met de molen weer een helder ensemble. De vierdaagse Hoekse Feesten (met kermis) in het tweede weekend na Pinksteren zijn wijd en zijd bekend.

Kentallen (1/1/2025)	Absoluut	Verhouding	Aandeel
Aantal inwoners	2.840		
• 0 – 15 jaar			14%
• 15-25 jaar			11%
• 25-45 jaar			22%
• 45-65 jaar			28%
• 65 jaar en ouder			24%
Aantal inwoners	2.840		
• Nederlandse herkomst			78%
• Herkomst Europa			16%
• Herkomst buiten Europa			6%
Aantal huishoudens	1.305		
Gemiddelde huishoudensomvang		2,2	
• Eenpersoonshuishoudens			34%
• Huishoudens zonder kinderen			35%
• Huishoudens met kinderen			30%
Aantal woningen	1.425		
Aandeel eengezinswoningen			92%
Aandeel koopwoningen			73%
Gemiddelde WOZ-waarde		€ 223.300	
Aantal personenauto's	1.700		
Aantal personenauto's per huishouden		1,3	
Aantal vierkante meter basisonderwijs	1.200		

Kentallen

Ruimtelijke context

Het hart van Hoek is nog steeds de driesprong van dijken. Het oude dorp bestaat uit dijklinten. Na de Tweede Wereldoorlog is het dorp seriematig met woningbouw uitgebreid. In eerste instantie in de Lovenpolder tussen de Noorddijk en de Voorste Kreek en in de Oud Westenrijkpolder tot aan de N682. Aan de overzijde van de Voorste Kreek kwam ook al snel een woonwijkje met daarachter het sportcomplex van HSV Hoek. Vanaf de jaren tachtig vindt de uitbreiding plaats in de Koudepolder. De laatste uitbreiding is het plan Windlust.



Luchtfoto



Landschappelijke context

Kenmerkend voor de omgeving van Hoek is het krekenslandschap ten noorden en ten westen. Qua ontsluiting ligt Hoek direct aan de N61 met aansluiting op de Tractaatweg en de Westerscheldetunnelweg. De N61 scheidt het dorp van het Mauritsfort. Ook de N682 wordt nog veel gebruikt als directe verbinding naar Terneuzen. Aan de overzijde is de polder open en grootschalig.



Bestaande voorzieningen



Voorzieningen (2025)

Twee kerken, de molen en de kleine supermarkt en enkele winkels en voorzieningen zijn te vinden in het hart van Hoek. De sportvelden liggen aan de noordoostzijde. Hoek beschikt nog over een basisschool en een gemeenschapshuis. Aan de kreek staat het verouderde zorgcentrum Vremdieke, waar verpleeghuishouding en ouderenzorg wordt aangeboden.

Koersbeeld

In 2019 is de Omgevingsvisie Hoek vastgesteld. Directe aanleiding vormde het samengaan van de twee basisscholen. Er is in nauwe samenspraak met de inwoners een koers uitgezet om tot een multifunctionele accommodatie te komen, waarin de school, de kinderopvang en het gemeenschapshuis worden ondergebracht. Uiteindelijk is gekozen voor een locatie in het plan Windlust aan de westzijde van het dorp, relatief dicht bij het hart. Rondom die accommodatie worden ook levensloopbestendige woningen gebouwd. Om de wijk te ontsluiten is een nieuw aantakking op de Koudepolderstraat gerealiseerd, zodat het autoverkeer niet van de smalle dijkstraten gebruik maakt en het langzaam verkeer veilig tussen kerk en molen door naar de multifunctionele accommodatie toe kan. In oorsprong zou ook het woonzorgcomplex in een vernieuwde vorm in Windlust neerstrijken, maar dit idee is verlaten. Door de zorgorganisatie wordt naar manieren gezocht om Vremdieke toekomstbestendig te maken.



Koersbeeld

Koesteren	Verbinden	Veranderen	Verbeteren	Voortzetten
Ensemble van kerk en molen		Windlust II	Vremdieke-Irisstraat	Kern

Strategiekaart



Koewacht

Historische context en kentallen

Koewacht is nog niet oud. Het is ontstaan rond een van de forten uit de Tachtigjarige Oorlog, fort Masereels. Door de afscheiding van België werd het dorp in 1830 gesplitst in een Belgisch en een Nederlands gedeelte. Tot de Eerste Wereldoorlog bleef er sprake van een gezamenlijk voorzieningenniveau. Door de Duitse bezetter werd de grens tussen het bezette België en het neutrale Nederland expliciet gemaakt met de zogeheten dodendraad. Mede daardoor ontstond de behoefte aan een extra kerk op Nederlands grondgebied. Inmiddels staat er ook aan beide zijden van de grens een eigen basisschool.

Kentallen (1/12025)	Absoluut	Verhouding	Aandeel
Aantal inwoners	2.610		
• 0 – 15 jaar			12%
• 15-25 jaar			9%
• 25-45 jaar			21%
• 45-65 jaar			32%
• 65 jaar en ouder			27%
Aantal inwoners	2.610		
• Nederlandse herkomst			61%
• Herkomst Europa			36%
• Herkomst buiten Europa			3%
Aantal huishoudens	1.170		
Gemiddelde huishoudensomvang		2,2	
• Eenpersoonshuishoudens			29%
• Huishoudens zonder kinderen			41%
• Huishoudens met kinderen			30%
Aantal woningen	1.235		
Aandeel eengezinswoningen			94%
Aandeel koopwoningen			82%
Gemiddelde WOZ-waarde		€ 296.600	
Aantal personenauto's	1.615		
Aantal personenauto's per huishouden		1,4	
Aantal vierkante meter basisonderwijs	1.127		

Kentallen

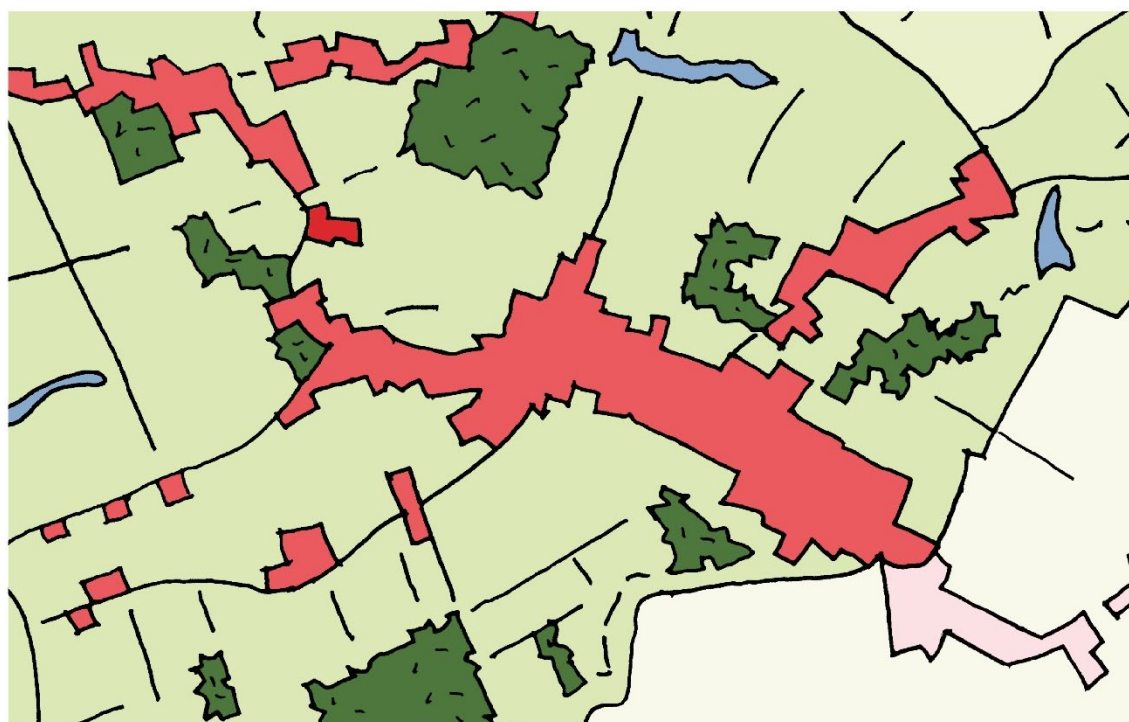
Ruimtelijke context

Koewacht is een grensdorp en ligt in het kleinschalige landschap dat sterk verwant is aan Vlaanderen. Het is een langgerekt lintdorp dat doorloopt over de grens in de richting van Heikant in de gemeente Hulst. Van oudsher zijn enkele verdichtingen in het lint te onderscheiden. De grootste is Koewacht zelf op de grens. Andere zijn Sint-Andries richting Heikant, Oudemolen op de kruising met de Klapstraat, het Zand en Nieuwe Molen richting Zuiddorpe.

De hoofdader is vanaf de grens de route Nieuwstraat-Eikenlaan-Het Zand. In oorsprong lag de bebouwing aan deze route. Alleen vlak bij de grens lag extra bebouwing met eigen straten ten zuiden van deze route. Verder werd er alleen gebouwd in lintvorm langs de zijwegen, onder meer de Emmabaan en de Klapstraat. In de laatste decennia is ook seriematige woningbouw gepleegd ten noorden van de hoofdader.



Luchtfoto



Landschappelijke context

Het landschap is kleinschalig met een rijke afwisseling van bossen, open weiden en groepjes woningen. Vanaf Sint-Andries ligt op de grens tussen het zanderige land van Koewacht en de open polders een reeks van forten die de herinnering aan de Tachtigjarige oorlog levend houden.



Bestaande voorzieningen



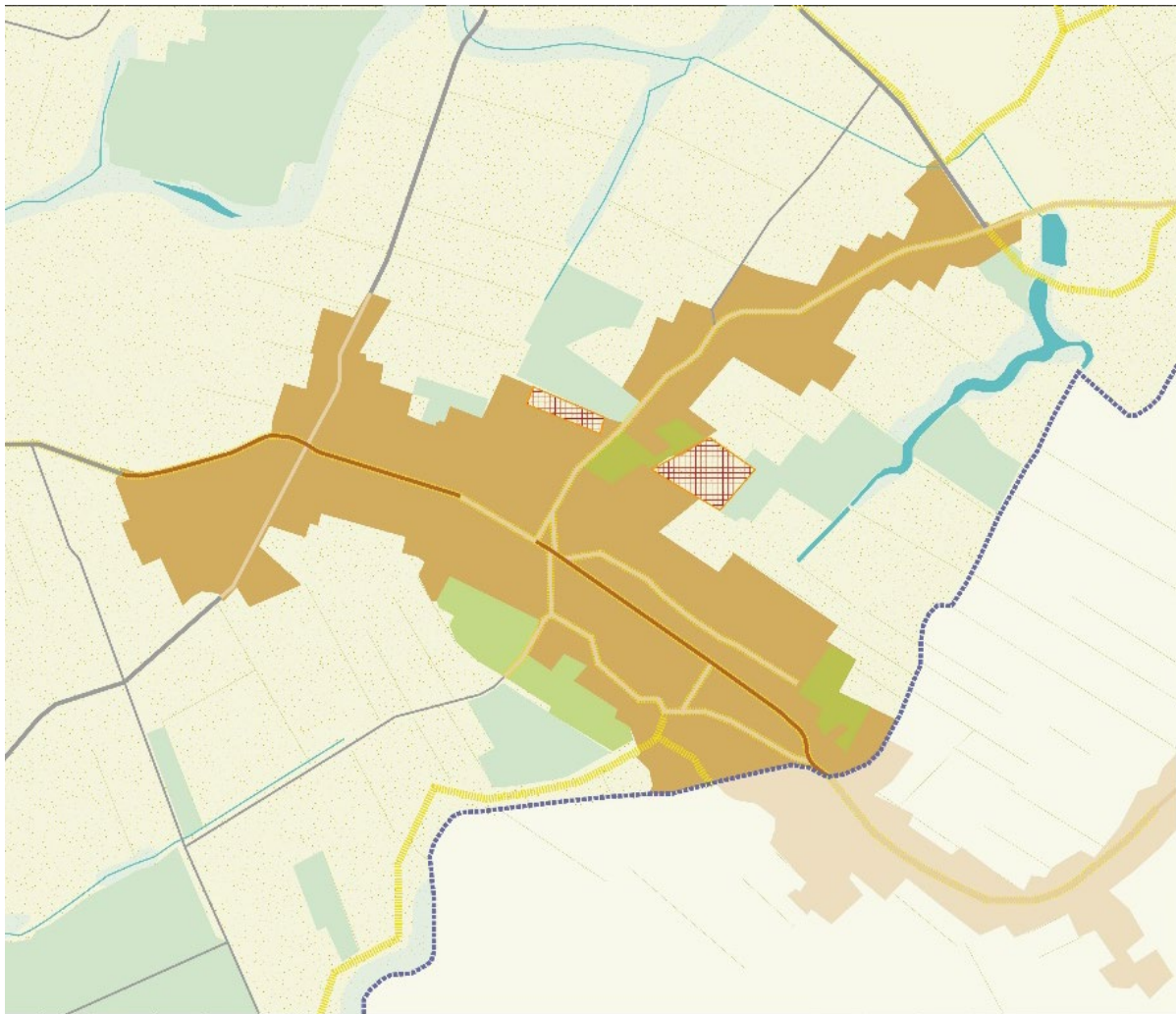
Voorzieningen (2025)

Koewacht beschikt over een basisschool, een gemeenschapshuis, een kerk, een supermarkt, een verouderd zorgcentrum, een sportcomplex en een buitenzwembad. Deze voorzieningen liggen verspreid over de kern. De bovenstaande kaart maakt duidelijk dat direct aan de andere zijde van de grens ook een basisschool en een kerk liggen.

Koersbeeld

De wens van het dorp is om de voorzieningen in stand te houden als drager van de leefbaarheid. Vernieuwing van het verouderde zorgcentrum Lange Akkers is nodig. Woningbouw vindt op passende schaal plaats als afronding van het plan Emmahof. Verder wordt de luchtwachtoren 3T1 in ere hersteld, waarbij als drager van het plan ook woningen kunnen worden gebouwd.

In Koewacht passen enkele bedrijfsactiviteiten minder goed meer in de omgeving. De lintstructuur zorgt hier voor beperkingen. Er is zeker geen drang om de bedrijfsactiviteiten actief te verplaatsen, maar als er grotere investeringen nodig zijn, is het verstandig om de locatie te overwegen. Dit gaat om bedrijven zowel aan het lint als in het aangrenzende buitengebied.



Koersbeeld

Koesteren	Verbinden	Veranderen	Verbeteren	Voortzetten
		Emmabaan Luchtwachtoren e.o. Hazelarenstraat 11 Het Zand 21 Eikenlaan 36 Nieuwstraat 101-103 Berlaerssstraat 7 en 8	Lange Akkers	Kern

Strategiekaart



Philippine

Historische context en kentallen

Philippine is gesticht in 1505. Tijdens de Tachtigjarige Oorlog werd Philippine een vestingstad met kasteel, bastions en gracht en op afstand lunetten ter verdediging van de uitwateringssluizen. Rond 1800 is de vesting opgeheven en zijn alle werken afgebroken. Na de afscheiding van België in 1830 werd Philippine het centrum van de mosselvangst met een nieuwe haven aan de Braakman met rechtstreekse toegang tot zee in 1900. De haven werd gedempt tegelijk met de afsluiting van de Braakman in 1952. De mosselcultuur leeft nog voort in de vele mosselrestaurants die Philippine rijk is.

Kentallen (1/1/2025)	Absoluut	Verhouding	Aandeel
Aantal inwoners	2.020		
• 0 – 15 jaar			12%
• 15-25 jaar			10%
• 25-45 jaar			21%
• 45-65 jaar			30%
• 65 jaar en ouder			26%
Aantal inwoners	2.020		
• Nederlandse herkomst			72%
• Herkomst Europa			24%
• Herkomst buiten Europa			4%
Aantal huishoudens	940		
Gemiddelde huishoudensomvang		2,1	
• Eenpersoonshuishoudens			31%
• Huishoudens zonder kinderen			38%
• Huishoudens met kinderen			31%
Aantal woningen	992		
Aandeel eengezinswoningen			99%
Aandeel koopwoningen			85%
Gemiddelde WOZ-waarde		€ 278.600	
Aantal personenauto's	1.290		
Aantal personenauto's per huishouden		1,4	
Aantal vierkante meter basisonderwijs	1.036		

Kentallen

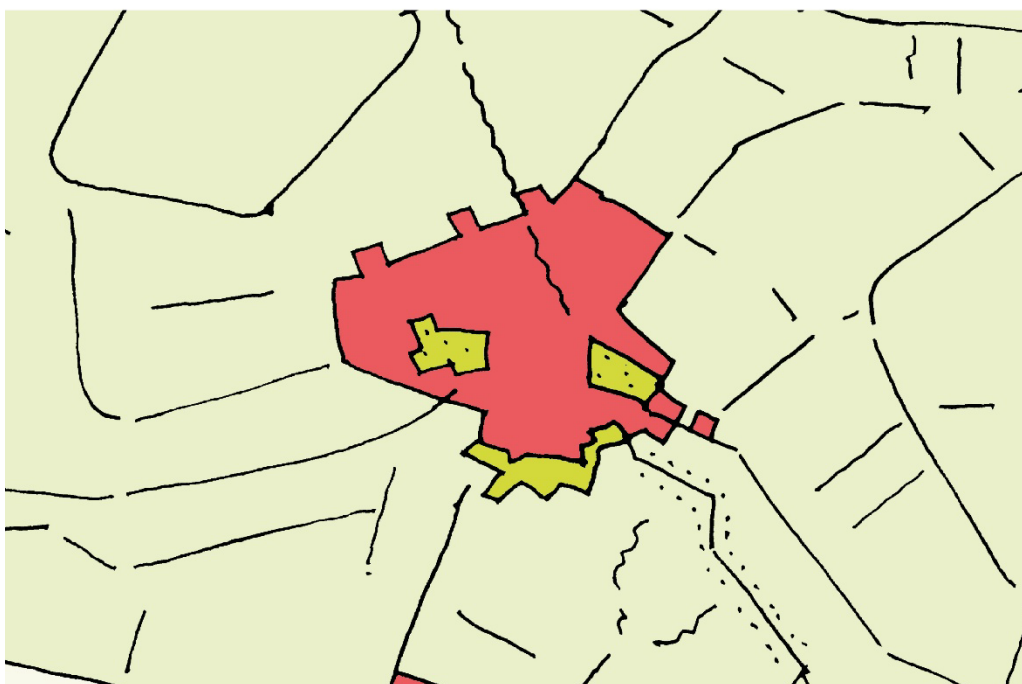
Ruimtelijke context

In de huidige situatie ligt Philippine midden in het open polderland. Het gebied rondom Philippine is volledig ingepolderd en alleen het havenkanaal doet nog denken aan vroeger tijden. De seriematige uitbreiding van woonwijken vond aan de noordzijde van de voormalige vesting plaats. De contouren van de vesting aan de zuidzijde zijn nog enigszins zichtbaar als gevolg van de eigendomssituatie en enkele grondwallen. De Spuikom en de sportvelden vormen twee groene enclaves in het verder compacte stadje.

Na de Tweede Wereldoorlog is de provinciale weg door Philippine op een nieuw tracé gelegd. Gekoppeld aan het tracé is een grote parkeerplaats, vooral voor de bezoekers van mosselrestaurants. Deze restaurants liggen aan de Visserslaan-Havenstraat die haaks op de provinciale weg ligt. De havenstraat leidt naar het Philipsplein met kerk (rijksmonument) en voormalig stadhuis het hart van het stadje.



Luchtfoto



Landschappelijke context

Bestaande voorzieningen

Op de kop van het havenkanaal aan de grote ruimte langs de provinciale weg zijn het gemeenschapshuis, de huisartsenpraktijk en de supermarkt gesitueerd. De sportvelden vormen een groene enclave in het westelijk deel van de woonwijk. De basisschool is gehuisvest aan de noordzijde van de woonwijk.



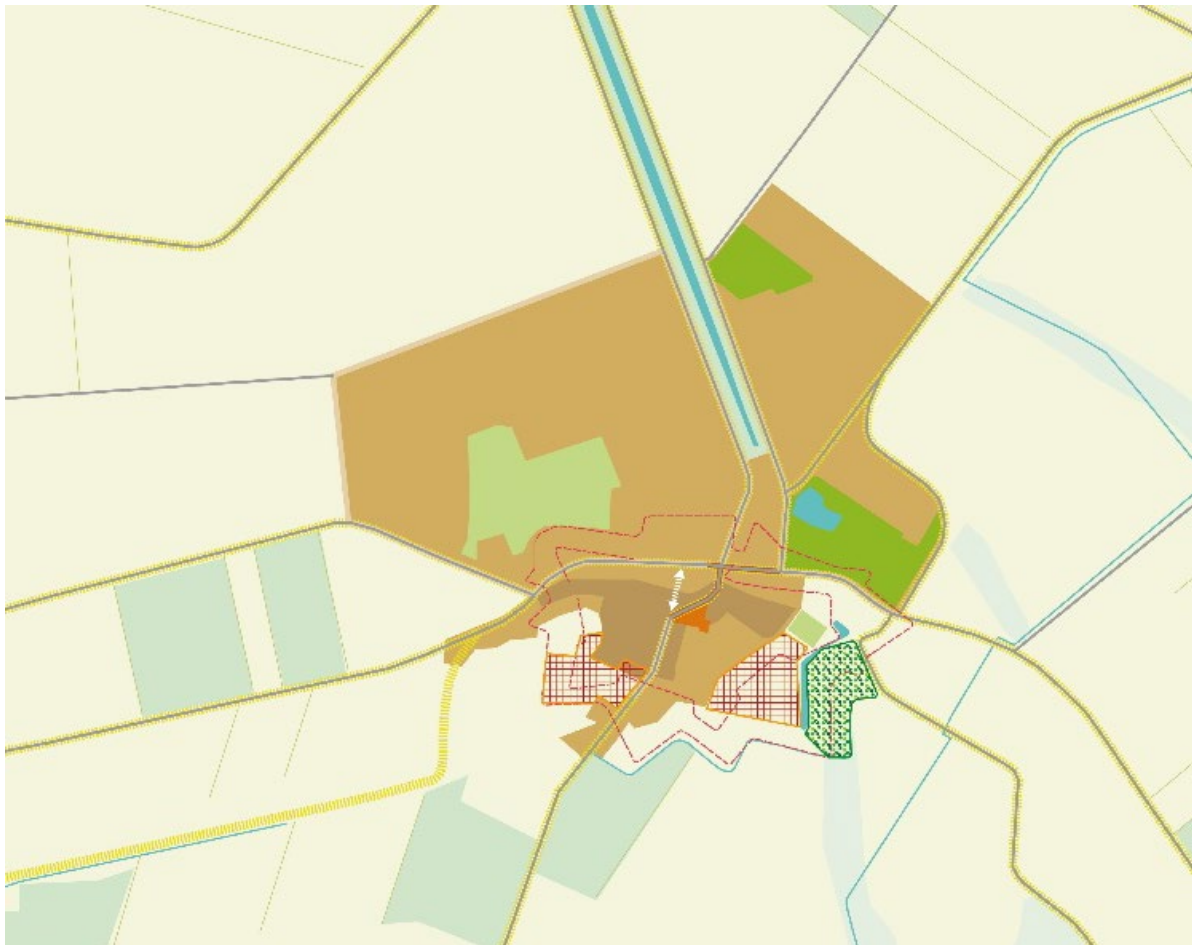
Voorzieningen (2025)

Koersbeeld

Omdat Philippine niet beschikt over een woonzorgcomplex, bestaat er een sterke wens om levensloopbestendige woningen te bouwen. Senioren kunnen dan langer in Philippine blijven wonen en de vrijkomende woningen kunnen worden benut voor jonge aanwas. Ruimtelijk gezien zijn er aan de zuidzijde mogelijkheden voor woningbouw, waarbij de historische vestingstructuur als leidraad kan worden opgepakt. Probleem daarbij is wel dat de grond op de locaties aan de zuidkant verontreinigd is.

Verder verdient de ontvangst in het dorp een betere invulling. Het parkeerterrein biedt, behalve als de mosselrestaurants vol in bedrijf zijn een wat desolate indruk. Een verdere uitbouw van toerisme en recreatie moet zorgen voor een betere spreiding. Daarbij kan de inrichting versterkt worden.

In Philippine passen enkele bedrijfsactiviteiten minder goed meer. Het gaat behalve het leegstaande Spamixterrein om enkele aannemersbedrijven die hun opslag en werkplaats nog midden in de kern hebben. Er is zeker geen drang om de bedrijfsactiviteiten actief te verplaatsen, maar als er grotere investeringen nodig zijn, is het verstandig om de locatie te overwegen.



Koersbeeld

Koesteren	Verbinden	Veranderen	Verbeteren	Voortzetten
Maria ten Hemelopnemingkerk		Spamix Posthoornstr 2-Meerpaalstr 2 Weststraat 38A Rozemarijnstraat 18		Kern

Strategiekaart



Sas van Gent

Historische context en kentallen

Sas van Gent is ontstaan nadat de stad Gent een vaart had aangelegd naar de Braakman en een sluis had gebouwd tussen vaart en Braakman. Ter bescherming van de sluis werden verdedigingswerken aangelegd. Deze zijn tijdens en na de Tachtigjarige Oorlog zodanig uitgebreid dat Sas van Gent werd beschouwd als één van de sterkste vestingen van Europa. In de Franse tijd werd de vesting deels geslecht. Bij de verlenging van de vaart vanuit Gent naar Terneuzen werd er nog meer gesloopt. Rond Sas van Gent werd ruimte gemaakt voor de industrie. Om het grote aantal fabrieksarbeiders te kunnen huisvesten was de ruimte binnen de wallen te beperkt. Als gevolg hiervan zijn de grachten gedempt en bolwerken geslecht. Verder werd een spoorlijn aangelegd.

Om de industrie te kunnen voorzien van voldoende personeel werd tussen de spoorlijn en de Belgische grens een nieuwe woonwijk uit de grond gestampt. Het was de bedoeling dat de wijk zou doorgroeien tot aan de Schapersweg. Ten noorden daarvan werden sportvelden en een begraafplaats aangelegd. De groei van Sas van Gent is gestopt en de sportvelden zijn verplaatst naar de zone van het Suikerplein.

Op dit moment telt Sas van Gent inclusief het buurtschap Zandstraat ongeveer 4.000 inwoners.

Kentallen (1/1/2025)	Absoluut	Verhouding	Aandeel
Aantal inwoners	3.925		
• 0 – 15 jaar			13%
• 15-25 jaar			11%
• 25-45 jaar			23%
• 45-65 jaar			30%
• 65 jaar en ouder			24%
Aantal inwoners	3.925		
• Nederlandse herkomst			48%
• Herkomst Europa			42%
• Herkomst buiten Europa			10%
Aantal huishoudens	1.990		
Gemiddelde huishoudensomvang		2,0	
• Eenpersoonshuishoudens			41%
• Huishoudens zonder kinderen			31%
• Huishoudens met kinderen			27%
Aantal woningen	2.101		
Aandeel eengezinswoningen			89%
Aandeel koopwoningen			65%
Gemiddelde WOZ-waarde		€ 193.700	
Aantal personenauto's	2.110		
Aantal personenauto's per huishouden		1,1	
Aantal vierkante meter basisonderwijs	1.576		

Kentallen



Ruimtelijke context



Luchtfoto

De kern van Sas van Gent ligt ingeklemd tussen het Kanaal van Gent naar Terneuzen, de grens met België en twee grote industriële complexen aan de noord- en zuidzijde. In de kern zijn 6 deelgebieden te onderscheiden, elk met een eigen gezicht en functie.

1. Het Kanaaleiland: de belangrijkste plek voor recreatie met jachthavens, een camperplaats en tal van buitensportvoorzieningen.
2. De Kaden: de historische bebouwing met de statige huizen die gebruikt worden voor kantoorachtige, commerciële en woonfuncties.
3. Het hart: de Markt en het kruisvormig stratenpatroon uit de vestingperiode.
4. De spooromgeving: de plek van voorzieningen, zoals de Leutfabriek en de Statie.



5. De wijken: vooroorlogs met een compacte structuur, gescheiden door een laan met bomen en naoorlogse wijken ten westen van de spoorlijn.
6. De groene randen: bufferzones tussen de bebouwde kom en de industrieterreinen aan de noord- en zuidzijde.



Landschappelijke context



Bestaande voorzieningen



Voorzieningen (2025)

De voorzieningen van Sas van Gent zijn geclusterd in en rond de voormalige vesting. Alleen de begraafplaats ligt nog op afstand. Horeca is geconcentreerd in het hart. Recent zijn de twee supermarkten verplaatst naar de rand van de kern in de bufferzone. Binnen de bestaande stad ontstaat daardoor ruimte voor herontwikkelingen. In de spoorzone ligt het complex van de Statie: basisschool met kinderopvang, gemeenschapshuis, bibliotheek, sporthal en woonzorgcomplex in één.

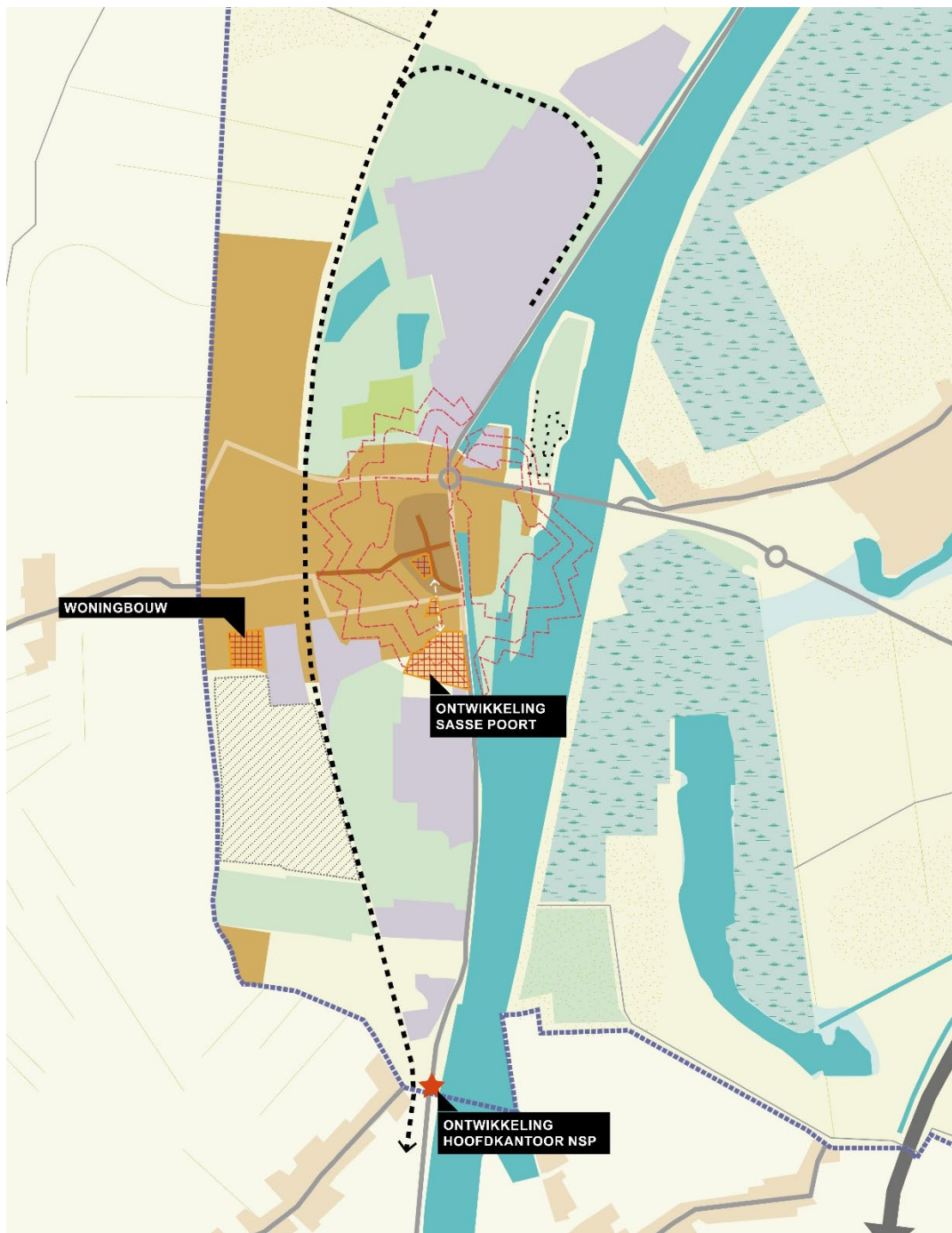
Koersbeeld

De rijke geschiedenis van Sas van Gent kent veel periodes waarin het goed en minder goed ging. In de afgelopen ruim dertig jaar is de werkgelegenheid verminderd, is het inwoneraantal gedaald en is de middenstand, die floreerde door Vlaams bezoek, sterk teruggelopen. Maar er zijn ook diverse projecten gerealiseerd, mede door inspanning van de



bewoners. Denk bijvoorbeeld aan de Leutfabriek, de markt in de kerk, het zonnepanelenpark of het Industrieel museum.

In 2017 is de omgevingsvisie 'In je sas in Sas' vastgesteld. Daarin zat de oproep dat Sas zich zou heruitvinden. De eerste stappen sindsdien zijn gezet met de verplaatsing van de supermarkten. De verbinding tussen het centrum en de supermarkten verdient nog wel aandacht. Zo ook de herontwikkeling van de achtergebleven locaties. En rond de nieuwe locatie is als afronding van de kern naar het zuiden ruimte voor nieuwe ontwikkelingen. Hierbij is wel een goede afstemming met de industrie aan de zuidzijde noodzakelijk.





North Sea Port heeft het oog laten vallen op een locatie voor het hoofdkantoor op de grens van België en Nederland. Hiermee wordt het grensoverstijgende karakter van de organisatie benadrukt. In de westelijke woonwijk wordt de herstructurering van de verouderde woningbouw doorgezet.

Koesteren	Verbinden	Veranderen	Verbeteren	Voortzetten
Bolwerk Generaliteit		Irenestraat	Centrum	Kern
Maria Hemelvaartkerk		Vier Ambachtenstraat		
		Sasse Poort		
		Vml. supermarktlocaties		

Strategiekaart



Sluiskil

Historische context en kentallen

Sluiskil is een jong levend dorp. Na de aanleg van het Kanaal van Gent naar Terneuzen vestigde er zich industrie. Een cokesfabriek en een kunstmestfabriek vestigde zich op de oostoever van het kanaal ten noorden van het zijkanaal naar Axel. De spoorlijn vanuit Terneuzen steekt dan bij Sluiskil het kanaal over en gaat via Sas van Gent naar Gent. Op de westoever werden bij de spoorburg woningen gebouwd voor de arbeiders en er was een lage draaibrug voor de oversteek.

Bij de grote verbreding van het Kanaal van Gent naar Terneuzen in het begin van de jaren zestig van de twintigste eeuw werd het hart uit het dorp gehaald: ruim tweehonderd woningen, winkels, een kerk en een school zijn gesloopt. De spoorbrug werd verplaatst naar het noorden en gecombineerd met een brug voor auto's. De lage draaibrug verviel en werd vervangen door een pontje. Ook werd de doorgaande weg van Terneuzen naar Sas van Gent om Sluiskil heen gelegd, parallel aan de verlegde spoorlijn.

Kental	Absoluut	Verhouding	Aandeel
Aantal inwoners	2.260		
• 0 – 15 jaar			14%
• 15-25 jaar			10%
• 25-45 jaar			26%
• 45-65 jaar			30%
• 65 jaar en ouder			20%
Aantal inwoners	2.260		
• Nederlandse herkomst			63%
• Herkomst Europa			26%
• Herkomst buiten Europa			11%
Aantal huishoudens	1.110		
Gemiddelde huishoudensomvang		2,0	
• Eenpersoonshuishoudens			37%
• Huishoudens zonder kinderen			34%
• Huishoudens met kinderen			28%
Aantal woningen	1.175		
Aandeel eengezinswoningen			96%
Aandeel koopwoningen			71%
Gemiddelde WOZ-waarde		€ 193.700	
Aantal personenauto's	1.325		
Aantal personenauto's per huishouden		1,2	
Aantal vierkante meter basisonderwijs	979		

Kentallen

Ruimtelijke context

De omgeving van Sluiskil wordt gedomineerd door een havengebied met grootschalige industrie. Dit ligt aan de overzijde van het kanaal. Aan de zijde van Sluiskil ligt wel het eiland met onder meer een scheepswerf, een asfaltcentrale en enkele bulkoverstorten (zand en grind). Sluiskil heeft aan de noord- en zuidzijde via twee rotondes aansluiting op de N253, de weg van Terneuzen naar Sas van Gent.

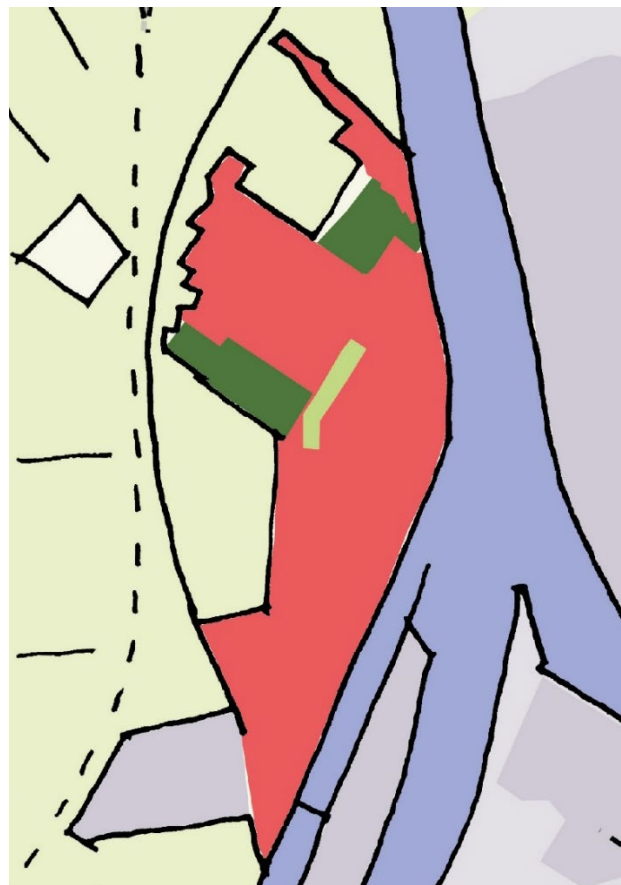


Het oudste deel van Sluiskil is een lint langs het kanaal met kenmerkende jaren '20 en '30 architectuur. Binnen de door weg en kanaal gevormde ruimte ligt in een haakvorm seriematige woningbouw. Op het snijpunt van de haak is het centrum met voorzieningen te vinden.

Er zijn twee grote open ruimten tussen de kern en de ontsluitingsweg. De open ruimte aan de noordzijde omvat bij het centrum ook buitensportvoorzieningen, zoals een pump track. De open ruimte aan de zuidzijde is nog agrarisch in gebruik. Verder is het voormalige tracé van de spoorlijn door het dorp nog steeds herkenbaar.



Luchtfoto



Landschappelijke context

Bestaande voorzieningen

Het centrum biedt een vrij compleet voorzieningenniveau met een basisschool, een woonzorgcomplex, een huisartsenpraktijk, een gemeenschapshuis, een supermarkt en horeca (onder meer hotel). Verder beschikt Sluiskil over diverse sportvoorzieningen en een museum.



Voorzieningen (2025)

Koersbeeld

De bewoners van Sluiskil zijn energiek en initiatiefrijk. Als er ergens behoefte aan is, dan wordt er actie ondernomen. In 2025 is een dorpsontwikkelingsplan verschenen. Daarin zijn drie pijlers voor de toekomst opgenomen:

1. Een gezicht aan het kanaal: de zone langs het kanaal als een plek waar je met plezier naartoe gaat, waar je elkaar ontmoet, waar meer en betere ruimte komt voor de voetganger en de fiets en waar de auto een stapje terug doet met groene plekken die goed gebruikt kunnen.
2. Het hart van het dorp: een centrale en bruisende plek, die voor iedereen logisch aanvoelt als het hart van het dorp, die de draaischijf is in de dorpse samenleving en verbindingen verbetert tussen het kerkplein, het Meulengat, het Minister Lelyplein en het kanaal.
3. Een verzorgende leefomgeving: een beeld van zorgzaamheid in de straten en de manier waarop we met elkaar omgaan, bijvoorbeeld door woningen voor ouderen en een voedselbos te realiseren.



Koersbeeld

Koesteren	Verbinden	Veranderen	Verbeteren	Voortzetten
		Waterlab	Centrum	Kern Bedrijventerrein Stroodorpe

Strategiekaart



Terneuzen

Historische context en kentallen

De stad Terneuzen vervult een centrumfunctie in Zeeuws-Vlaanderen met bijvoorbeeld een ziekenhuis, theater, podium, zwembad, bibliotheek en middelbaar (beroeps-) onderwijs. Die status is pas bereikt nadat de stad in 1959 als groeikern is aangewezen.

In oorsprong was Terneuzen een kleine haven in het Land van Axel. Toen Terneuzen in Staatse handen was gevallen en Axel nog in Spaanse handen was, kreeg Terneuzen stadsrechten en werden vestingwerken aangelegd en versterkt. Door de aanleg van het Kanaal van Gent naar Terneuzen, spoorlijnen naar Gent en Mechelen en een veerverbinding over de Westerschelde vestigde er zich grootschalige bedrijvigheid. Begin 20^e eeuw werd de vestingstatus opgeheven, het kanaal verbreed en de sluizen vergroot. In de jaren zestig werd de zeesluis groter werd Terneuzen vestigingsplaats van grote internationale bedrijven. De stad werd stevig uitgebreid tot aan de Otheense Kreek in het oosten en tot aan de weg naar Zaamslag (huidige N290) in het zuiden. Vanaf 2000 breidt de stad verder uit aan de andere zijde van de Otheense Kreek.

Op dit moment telt de stad Terneuzen ongeveer 26.000 inwoners. De meeste wonen in het noordelijk woondeel, ongeveer 10.500 en in het zuidelijk woondeel, ongeveer 8.000. Othene is in opkomst met ongeveer 4.500 inwoners, terwijl het centrum ongeveer 3.000 inwoners telt. Deze uitwerking gaat niet over de grootschalige ontwikkelingen voor bedrijventerreinen rond de stad; daarvoor verwijzen we naar de hoofdttekst.

Kentallen (1/1/2025)	Absoluut	Verhouding	Aandeel
Aantal inwoners	26.050		
• 0 – 15 jaar			14%
• 15-25 jaar			10%
• 25-45 jaar			23%
• 45-65 jaar			27%
• 65 jaar en ouder			27%
Aantal inwoners	26.050		
• Nederlandse herkomst			67%
• Herkomst Europa			16%
• Herkomst buiten Europa			17%
Aantal huishoudens	12.620		
Gemiddelde huishoudensomvang		2,1	
• Eenpersoonshuishoudens			40%
• Huishoudens zonder kinderen			31%
• Huishoudens met kinderen			28%
Aantal woningen	13.135		
Aandeel eengezinswoningen			69%
Aandeel koopwoningen			63%
Gemiddelde WOZ-waarde		€ 249.900	
Aantal personenauto's	14.210		
Aantal personenauto's per huishouden		1,1	
Aantal vierkante meter basisonderwijs	18.176		

Kentallen

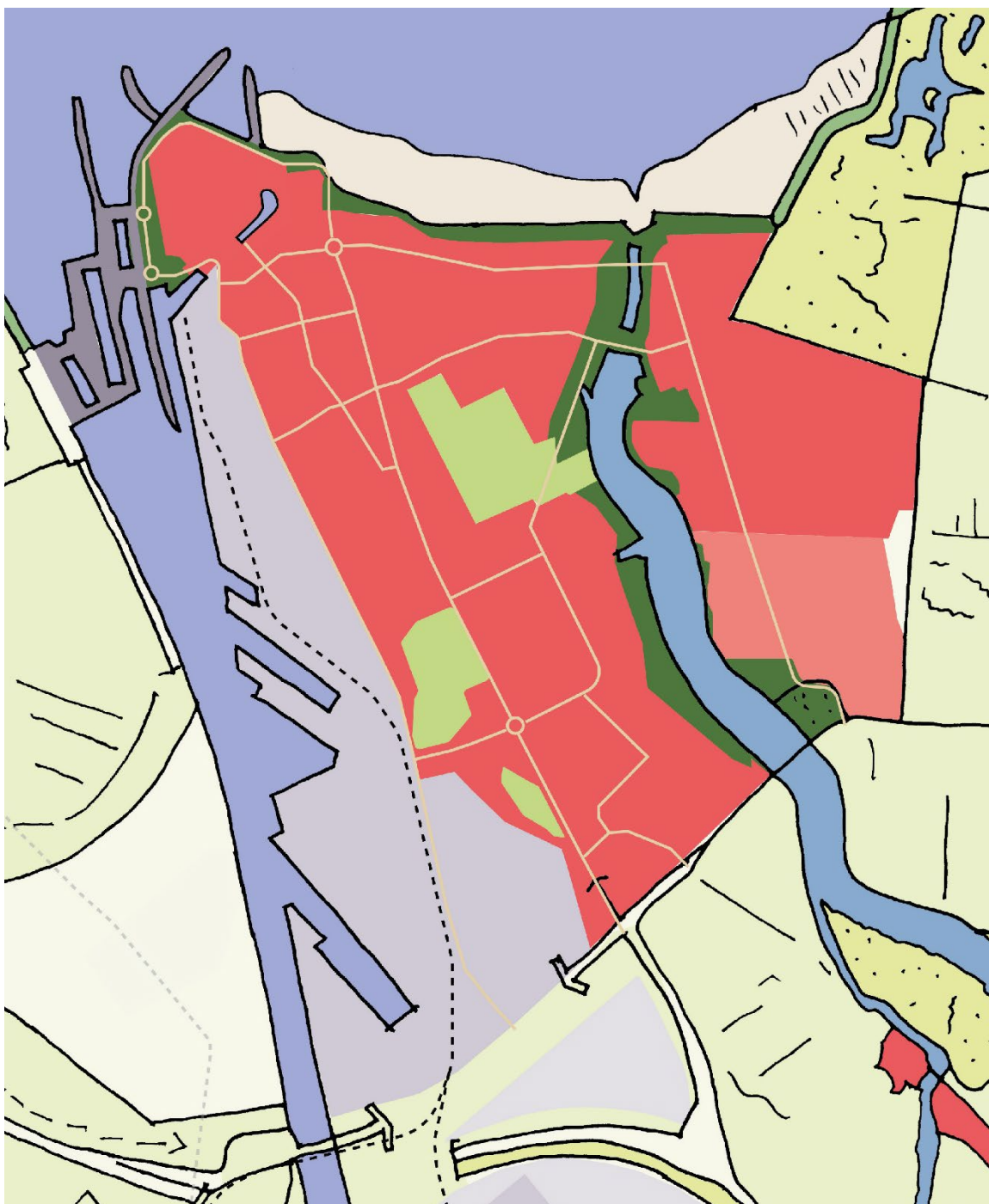


Ruimtelijke context



Luchtfoto

De ruimtelijke structuur van de stad is overzichtelijk. De binnenstad op de plek van de oude vesting als een kop in de Westerschelde. Tussen het kanaal, de Westerschelde, de Otheense Kreek en de N290 een gelede stad met (zware) bedrijvigheid aan het kanaal en wonen met voorzieningen in de rest van het gebied. De geleiding tussen noord en zuid wordt vooral bepaald door de groene zone rond kinderboerderij, sportvelden en begraafplaats. De wijk Othene aan de oostzijde van de Otheense Kreek wordt verder ontwikkeld, waarbij aan de noordzijde natuurgebied is ontwikkeld (Margarethapolder) en de Drieweg en de N290 de logische sluitstukken zijn. Speciale vermelding verdient het sportpark Vliegende Vaart in het zuidwesten van de stad, waar de onderwijscampus haar pek gaat krijgen.



Landschappelijke context

Bestaande voorzieningen

Het voorzieningenniveau is hoger dan in alle andere kernen. Op wijkniveau zijn basisscholen, winkelcentra, gezondheidscentra, woonzorgcomplexen en sportvoorzieningen te vinden. Bijzondere voorzieningen zijn het ziekenhuis, de middelbare scholen en voorzieningen op het gebied van cultuur en vermaak. Het ziekenhuis is gevestigd in het zuiden van de stad en ligt regionaal op een strategisch punt met goede verbindingen. De middelbare scholen zijn nu nog op drie plaatsen te vinden maar worden gecombineerd op de



Campus in het zuidwesten. De voorzieningen op het gebied van cultuur en vermaak zijn vooral in de binnenstad te vinden.



Voorzieningen (2025)

Koersbeeld

De binnenstad heeft bijzondere aandacht. Daarvoor is een totaalplan vastgesteld. Ambitie is een vitale binnenstad met een Terneuzens karakter, met oog voor de historie en de blik op de toekomst. Zie paragraaf 4.6 van het hoofddocument.

Uitvloeisel van de binnenstad is de stationsomgeving. We willen heel graag een treinverbinding naar Gent. Als de binnenstad succesvol nieuw leven is geblazen en het station weer een plek van betekenis is geworden, kunnen we voor het eerst de stad naar het kanaal brengen. Dat is niet van vandaag op morgen en bedrijven die nu nog in het gebied gevestigd zijn worden niet weggejaagd, maar het is wel het perspectief voor de langere termijn.

De voorbereidingen voor de realisatie van de onderwijscampus zijn in volle gang. Nadat de middelbare scholen daar zijn gevestigd, kunnen de bestaande locaties herontwikkeld worden. Othene kan doorgroeien. Maar dan wel voor een brede doelgroep, zodat we andere kwetsbare plekken in de stad kunnen herstructureren en waarmee we tijdelijke huisvesting kunnen bieden aan werknemers van grote infrastructurele projecten. En de ontwikkelingen zijn gebaat bij voldoende groene ruimte, waardoor het prettiger wordt ook de fiets te gebruiken in de stad. Groene oost-westverbindingen zien we vooral langs de Westerschelde en door de cluster van sportvelden naar het kanaal.



Koersbeeld

Koesteren	Verbinden	Veranderen	Verbeteren	Voortzetten
Stadhuis	Westerschelde kust	Othene	Centrum	Noord en Oost
	Otheense kreek-Kanaal	Noorderdokken		Zuid
	Gat van Pinte-Margarethapolder	Zuidpoort		
		Campus Vliegende Vaart		
		Zeldenrustlaan (scholen)		
		Oude Vaart (school)		

Strategiekaart



Westdorpe

Historische context en kentallen

Dragers van Westdorpe is de Graaf Jansdijk, tot en met de middeleeuwen een waterkering van Duinkerken tot Terneuzen die aangeeft tot waar de zee vrij spel had. De Graaf Jansdijk is hier goed bewaard, maar andere delen zijn volledig verdwenen.

Het huidige dorp ontstond na 1620 als langgerekt dijkdorp en behoorde eerst tot de Spaanse Nederlanden. De naam van het dorp komt voort uit de westelijke ligging ten opzichte van de stad Axel. Tussen 1780 en 1790 werd het gebied tussen Sas van Gent en Hulst ingepolderd. Vooral om militaire redenen werd de Zwartenhoekse zeeluis gerealiseerd, bedoeld om zo nodig de polders onder water te zetten. Nadat het kanaal van Gent naar Terneuzen werd gegraven en ook gebieden ten noorden werden ingepolderd, verloor de sluis haar functie. Aan het begin van de Tweede Wereldoorlog leed Westdorpe zwaar onder artilleriebeschietingen. Het dorp was in het frontgebied komen liggen.

Westdorpe staat bekend om de jaarlijkse kermis in het eerste volle weekend van juli en om de jaarlijkse dijkfeesten.

Kentallen (1/12025)	Absoluut	Verhouding	Aandeel
Aantal inwoners	1.925		
• 0 – 15 jaar			12%
• 15-25 jaar			10%
• 25-45 jaar			21%
• 45-65 jaar			31%
• 65 jaar en ouder			27%
Aantal inwoners	1.925		
• Nederlandse herkomst			57%
• Herkomst Europa			39%
• Herkomst buiten Europa			4%
Aantal huishoudens	925		
Gemiddelde huishoudensomvang		2,1	
• Eenpersoonshuishoudens			29%
• Huishoudens zonder kinderen			41%
• Huishoudens met kinderen			30%
Aantal woningen	958		
Aandeel eengezinswoningen			91%
Aandeel koopwoningen			74%
Gemiddelde WOZ-waarde		€ 234.300	
Aantal personenauto's	1.150		
Aantal personenauto's per huishouden		1,2	
Aantal vierkante meter basisonderwijs	1.200		

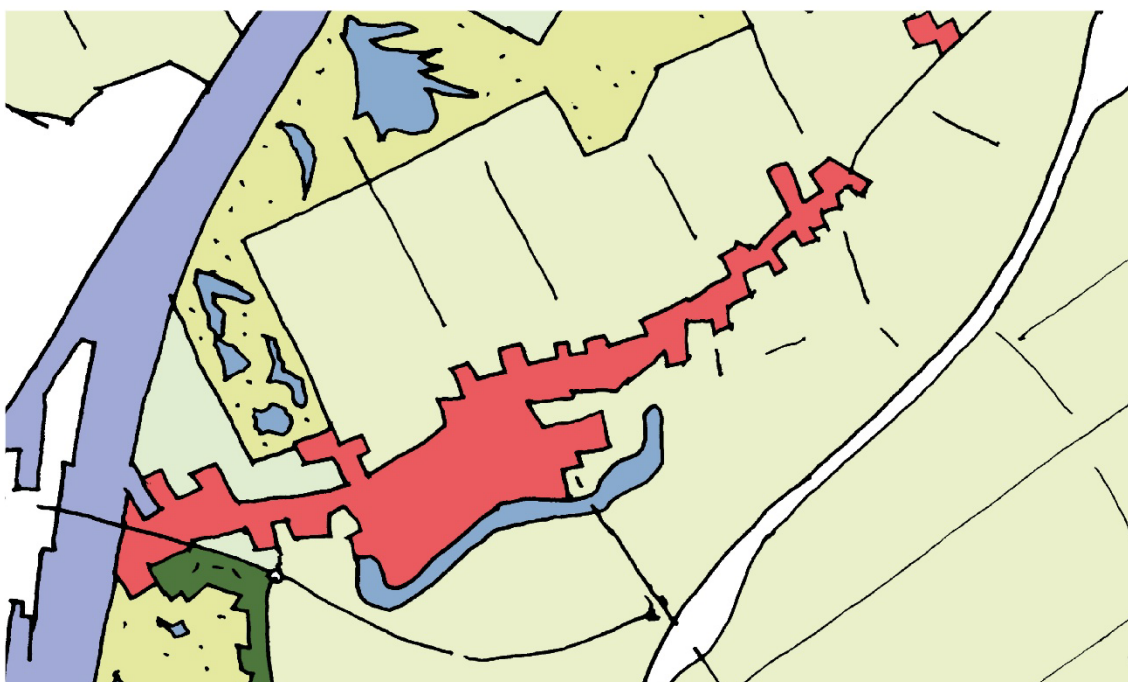
Kentallen

Ruimtelijke context

Westdorpe ligt langs de Graaf Jansdijk en is een mooi voorbeeld van een dijkdorp met lintbebouwing. Westdorpe is het op een na langste dorp van Nederland. Het dorp heeft zich verder ontwikkeld tussen de Graaf Jansdijk en de Molenkreek. De Molenkreek is een natuurlijke begrenzing.



Luchtfoto



Landschappelijke context

In landschappelijke zin vormt Westdorpe een enclave tussen grootschalige infrastructuur, met name het kanaal in het westen en de Tractaatweg in het oosten. Aan de noordkant is compensatienatuur aangelegd als buffer naar de industrie en de glastuinbouw die zich aan de zuidkant van zijkanaal C en op de Axelse Vlake heeft gevestigd. De ontwikkeling van de industrie wordt nauwlettend gevolgd. Aan de zuidkant ligt de verbinding tussen de Tractaatweg en Sas van Gent met de brug over het kanaal. Westdorpe is op deze verbindingsweg aangesloten. Ten zuiden ervan ligt het Natura 2000-gebied Canisvliet.



Bestaande voorzieningen



Voorzieningen (2025)

Westdorpe beschikt over een basisschool, een gemeenschapshuis, een kerk, een woonzorgcomplex, een supermarkt en een sportcomplex. Deze voorzieningen liggen verspreid over de kern. De basisschool is recent herontwikkeld tot een integraal kindcentrum op de bestaande plek aan de Molenkreek

Koersbeeld

Binnen de kern liggen nog diverse mogelijkheden voor woningbouwontwikkelingen. In eerste instantie zetten we in op een agrarisch perceel achter de lintbebouwing met ontsluiting vanaf de Molenstraat. Ten noordwesten van de Graaf Jansdijk is de strategie gericht op het inrichten van bufferruimte naar de industrie en glastuinbouw. Voor de kortere termijn willen we een ommetje om Westdorpe sluiten. Een verbinding tussen de oostrand van de Molenkreek en de Volharding is daarvoor nodig. De komst van een spoorlijn Gent - Terneuzen met ook personenvervoer biedt op termijn kansen voor Westdorpe.



Koersbeeld

Koesteren	Verbinden	Veranderen	Verbeteren	Voortzetten
De Volharding Zwartenhoekse zeelsuis	Molenkreek-De Volharding	Molenstraat 7 Molenstraat 43		Kern

Strategiekaart



Zaamslag

Historische context en kentallen

Zaamslag bestond in de Middeleeuwen waarschijnlijk uit boerderijen, houten huizen en ook enkele stenen huizen met het kasteel De Torenberg (vanaf circa 1100) ernaast. Op de plek van het huidige plein stond op een verhoging in het landschap de parochiekerk. Het middeleeuwse Zaamslag ging in 1584-1586 verloren na inundatie. Het huidige dorp is opgezet in 1650 na de hernieuwde droogmaking, maar lag op dezelfde plaats en kent een geometrische opbouw die voor die tijd modern was.

Het nieuwe Zaamslag kreeg een voornamelijk protestantse bevolking. Er bevinden en bevonden zich een groot aantal kerkgebouwen, van hervormden en gereformeerden en van meer bevindelijke kerkgenootschappen.

De inwoners worden ook wel "Stropielekkers" genoemd. Volgens het verhaal haalden de inwoners van Zaamslag met hun vinger de druppels stroop van een lekkend vat af om die vervolgens af te likken. Er staat een standbeeld op het plein.

Kentallen (1/1/2025)	Absoluut	Verhouding	Aandeel
Aantal inwoners	2.715		
• 0 – 15 jaar			16%
• 15-25 jaar			9%
• 25-45 jaar			21%
• 45-65 jaar			28%
• 65 jaar en ouder			26%
Aantal inwoners	2.715		
• Nederlandse herkomst			84%
• Herkomst Europa			11%
• Herkomst buiten Europa			5%
Aantal huishoudens	1.200		
Gemiddelde huishoudensomvang		2,3	
• Eenpersoonshuishoudens			31%
• Huishoudens zonder kinderen			39%
• Huishoudens met kinderen			31%
Aantal woningen	1.282		
Aandeel eengezinswoningen			95%
Aandeel koopwoningen			81%
Gemiddelde WOZ-waarde		€ 253.500	
Aantal personenauto's	1.615		
Aantal personenauto's per huishouden		1,3	
Aantal vierkante meter basisonderwijs	920		

Kentallen

Ruimtelijke context

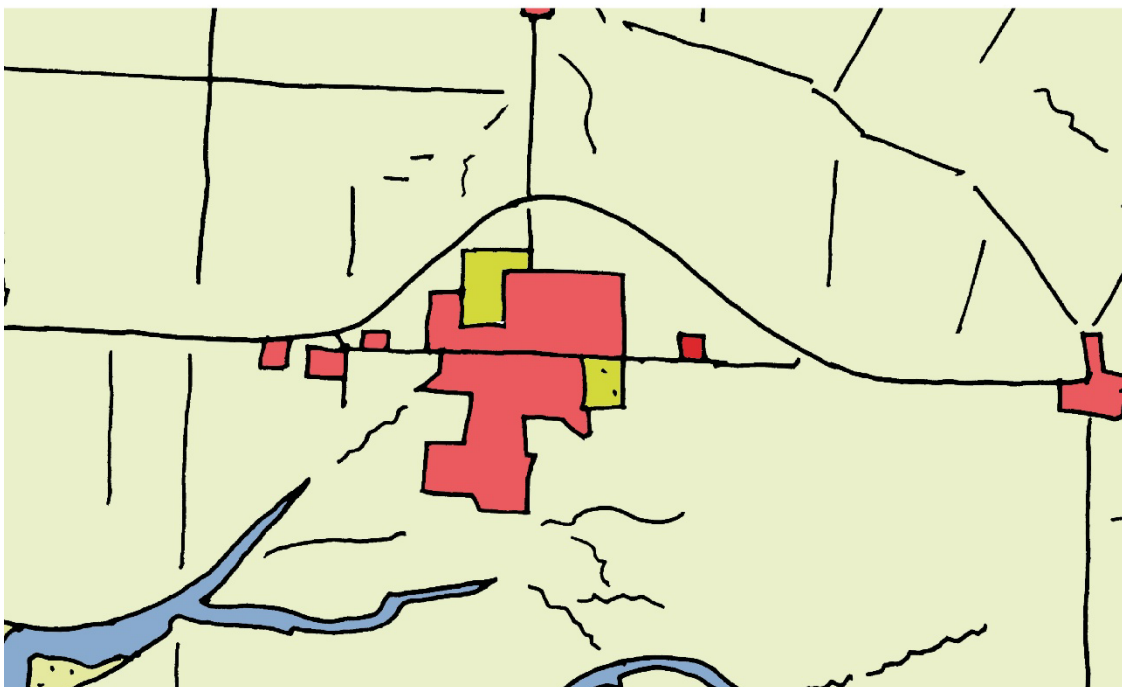
In de huidige situatie ligt Zaamslag midden in het open polderland. Het gebied rondom Zaamslag is volledig ingepolderd. Aan de zuidkant zijn nog kreekresten te vinden die de mogelijkheid bieden voor fiets- en wandelverbindingen. De provinciale weg van Terneuzen naar Terhole is aan de noordzijde omgeleid om de kern. Aan de west- en oostzijde vormt de oude route de toegang tot het dorp.



Onbetwist middelpunt van Zaamslag is het plein met daarop de Protestantse Kerk en het voormalig raadhuis en eromheen voorzieningen en een winkel met regionale uitstraling. Het plein is ook letterlijk het middelpunt van vier kwadranten die in de loop der tijd zijn ontwikkeld. Drie kwadranten vooral voor woningbouw, het noordwestelijke kwadrant voor bedrijvigheid en sport. Het noordoostelijk kwadrant is volledig gevuld. Het zuidoostelijk kwadrant wordt aan de zuidzijde begrensd door het archeologisch monument De Torenberg.



Luchtfoto



Landschappelijke context



Bestaande voorzieningen

De aanwezigheid van de woonwinkel van Van Westen geeft Zaamslag op winkelgebied een bijzondere positie. Helaas is er geen supermarkt meer in Zaamslag. Dicht bij het plein zijn wel de basisschool en de artspraktijk te vinden. De buitensportvoorzieningen inclusief buitenzwembad liggen in het noordwestelijk kwadrant van het dorp. Het woonzorgcomplex ligt in het zuidwestelijk kwadrant. Daaraan gekoppeld is ook het gemeenschapshuis.

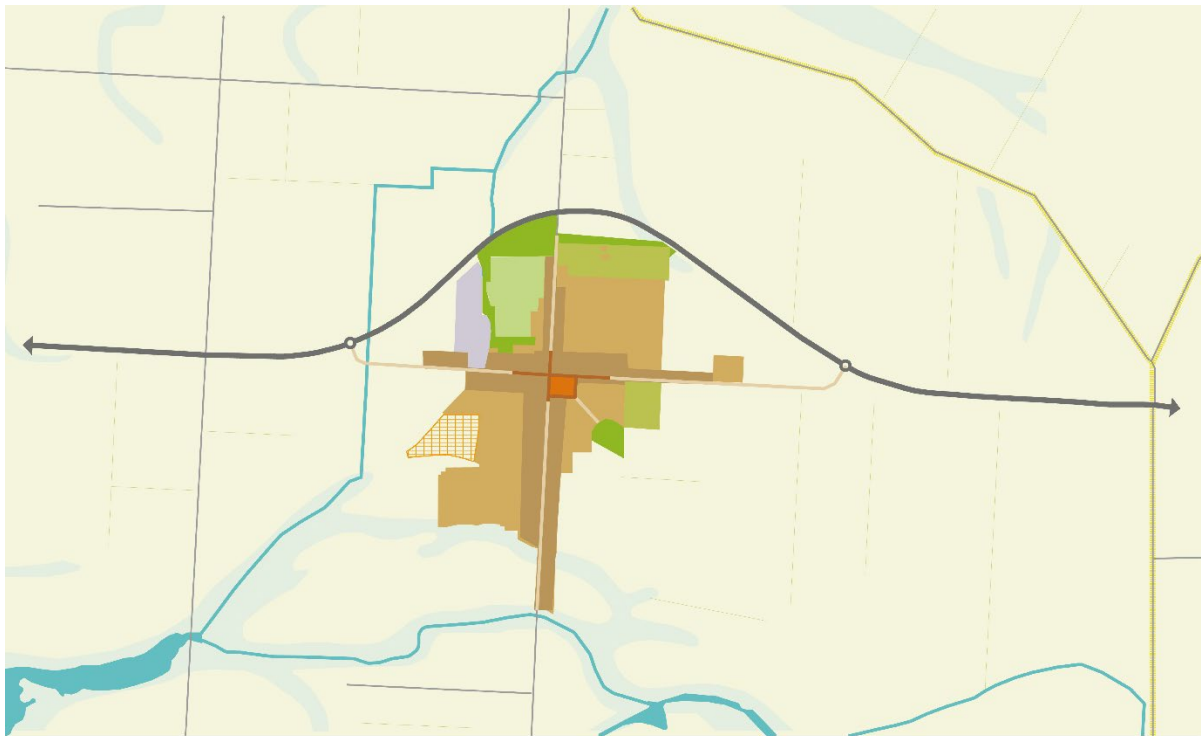


Voorzieningen (2025)

Koersbeeld

De wens van het dorp is om de voorzieningen in stand te houden als drager van de leefbaarheid. Terugkeer van een supermarkt staat hoog op verlanglijst. Woningbouw vindt plaats nabij het woonzorgcomplex. Daarbij kijken we ook of er een boodschappenservice kan worden opgezet.

De positie van het centrale plein willen we versterken door voorzieningen en horeca aan het plein te houden of te vestigen. Een autobedrijf met reparatie past minder goed aan het plein. Er is zeker geen drang om de bedrijfsactiviteiten actief te verplaatsen, maar als er grotere investeringen nodig zijn, is het verstandig om de locatie te overwegen.



Koersbeeld

Koesteren	Verbinden	Veranderen	Verbeteren	Voortzetten
Ensemble van Protestantse Kerk en voormalig raadhuis Eben Haezer Koning Willem III-weg 4		Heerlijkheid Veerstraat 2-8		Kern

Strategiekaart



Zuiddorpe

Historische context en kentallen

Zuiddorpe is sinds 1236 bekend als parochie. Het dorp werd toen De Moeren genoemd naar het veengebied ten noorden van het dorp. Aan de noordoostzijde lag het kasteel Hof Ter Moere. Zuiddorpe ligt op een zandrug en had daardoor weinig last van de overstromingen die het grootste deel van Zeeuws-Vlaanderen teisterden. Door het veengebied was het vanuit Axel slecht bereikbaar. Hierdoor bleef het dorp tijdens de Tachtigjarige Oorlog lang in Spaanse handen. De naam van het dorp komt voort uit de zuidelijke ligging ten opzichte van de stad Axel.

In Zuiddorpe inclusief Overslag en buitengebied tussen Zuiddorpe en Overslag wonen circa 1.200 mensen.

Kentallen (1/12025)	Absoluut	Verhouding	Aandeel
Aantal inwoners	1.160		
• 0 – 15 jaar			14%
• 15-25 jaar			10%
• 25-45 jaar			20%
• 45-65 jaar			32%
• 65 jaar en ouder			24%
Aantal inwoners	910		
• Nederlandse herkomst			58%
• Herkomst Europa			38%
• Herkomst buiten Europa			4%
Aantal huishoudens	525		
Gemiddelde huishoudensomvang		2,2	
• Eenpersoonshuishoudens			31%
• Huishoudens zonder kinderen			35%
• Huishoudens met kinderen			32%
Aantal woningen	548		
Aandeel eengezinswoningen			99%
Aandeel koopwoningen			85%
Gemiddelde WOZ-waarde		€ 303.500	
Aantal personenauto's	755		
Aantal personenauto's per huishouden		1,4	
Aantal vierkante meter basisonderwijs	0		

Kentallen

Ruimtelijke context

Zuiddorpe is een lintdorp op de zandrug met het belangrijkste lint op de Hoofdweg Noord en de Hoofdweg Zuid. Rond de kruising met de Sint Marcusstraat ligt het hart van het dorp aan het Dorpsplein met de monumentale kerk en het processiepark. Het dorpsplein is een verbijzondering van het lint en een aangename plek met volwassen bomen. Ten zuiden van de Hoofdweg Noord en ten noorden van de Hoofdweg Zuid zijn seriematig twee wijken gerealiseerd.

Zuiddorpe ligt op de overgang naar het pleistocene landschap. Ten westen en ten noorden van het dorp ligt op de grens van de open polders een reeks van forten die de herinnering



aan de Tachtigjarige oorlog levend houden. De forten De Muis en De Ratte liggen vlak bij Zuiddorpe. De polders ten zuiden van Zuiddorpe zijn in de 17^e eeuw ingedijkt en bevatten nog verschillende kreek en wielen.



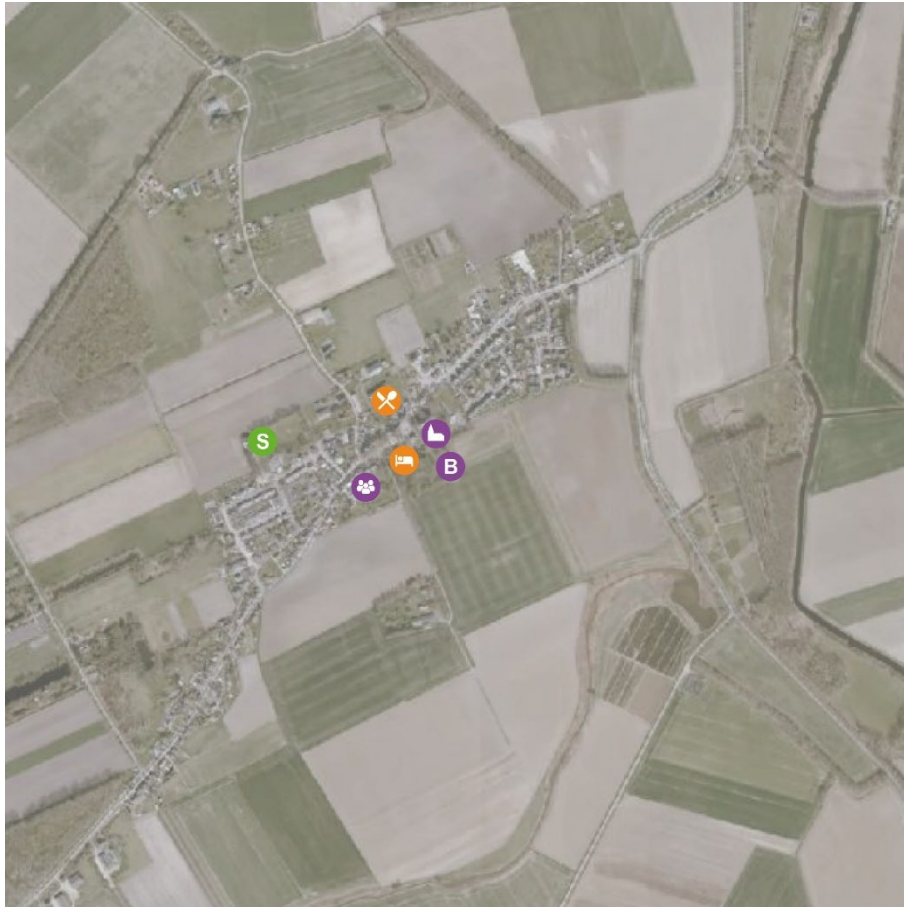
Luchtfoto



Landschappelijke context



Bestaande voorzieningen

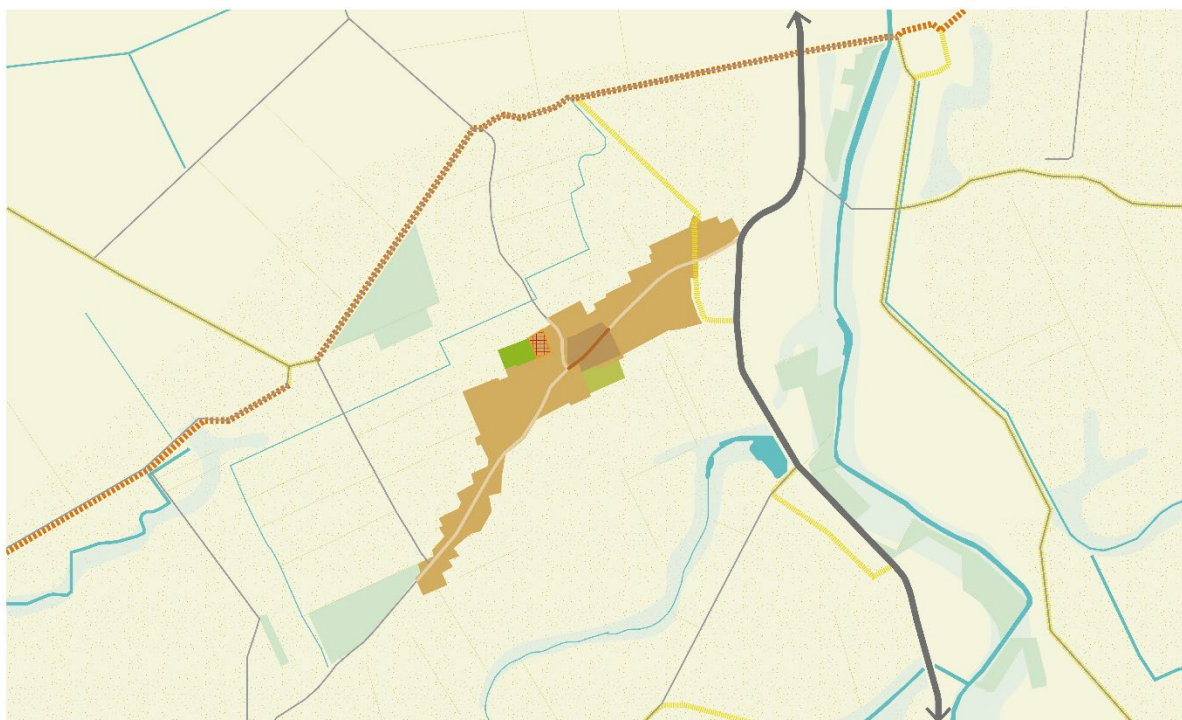


Voorzieningen (2025)

Zuiddorpe heeft een kerk, een gemeenschapshuis en enkele horecavoorzieningen. De basisschool is in 2014 gesloten. Bij de voormalige basisschool staat nog wel de gymzaal en ligt het sportveld. Dit is de centrale plek waar al generaties lang een breed scala aan activiteiten voor de jeugd wordt georganiseerd. Extra belangrijk geworden is de speelweek aan het eind van iedere zomervakantie, die de jeugd van Zuiddorpe samenbrengt in hun eigen dorp.

Koersbeeld

Inwoners waarderen de rust, het groen en de ruimte. Met 'acupunctuur' kunnen op een schaal die past bij Zuiddorpe woningen worden toegevoegd. Een van de ontwikkelingen ligt aan de Sint Eloistraat ten oosten van het sportveld.



Koersbeeld

Koesteren	Verbinden	Veranderen	Verbeteren	Voortzetten
Ensemble van Maria Hemelvaartkerk met begraafplaats		Sint Eloistraat		Kern

Strategiekaart



Terneuzen

Omgevingsvisie Terneuzen

Bijlage 8. Aanwijzing strategieën aan gebieden





Aanwijzing strategieën aan gebieden

KOESTEREN

1.1 Binnendijkse natuurgebieden

- a Pieterspolder
- b Braakmanpolder Noord
- c Braakman Zuid
- d Isabellahaven
- e Bossen Axelse Gatweg
- f Mauritsfort/Van Wijckhuiseypolder
- g Blikken weitje
- h Westelijke Rijkswaterleiding
- i Sluispolder
- j Papeschorpolder
- k Westdorpe-Noord
- l Batterij
- m Smitsschorre
- n Axel Zuid
- o Schapenbout
- p Margarethapolder
- q Bosje bij Fort Ferdinandusweg
- r Nieuwe Molen
- s Karnemelkpolder
- t Bosje bij De Sterre

1.2 Kreken met natuurwaarde

- a Braakmankreek
- b Riemenskreen
- c Voorste Kreek
- d Achterste Kreek
- e Canisvliet
- f Molenkreek Westdorpe
- g Zwartenhoekse Kreek
- h Axelsche Kreek West
- i Axelsche Kreek Oost
- j Spuikreek
- k Otheense Kreek Noord
- l Gat van Pinte (inclusief Kleine en Grote Dulper en Otheense Kreek Zuid)
- m Boschkreek (Zaamslag)
- n Dries Arendskreek
- o Groote Gat (Koewacht)
- p Boschkreek (Koewacht)
- q Kreekrest Blij-Bezuidenpolder
- r Moerspuische watergang
- s Kreekrest Zuiddorpepolder
- t Sint Elooiskreek



- 1.3 Ensembles van cultuurhistorisch waardevolle objecten en karakteristieke gebouwen
- a Archeologisch monument fundering kasteel Axel
 - b Archeologisch monument Torenberg Zaamslag
 - c Ensemble van Protestantse Kerk Biervliet en molen
 - d Ensemble rond voormalig raadhuis Biervliet
 - e Ensemble van kerk en molen Hoek
 - f Bolwerk Generaliteit Sas van Gent
 - g Ensemble van Protestantse Kerk en voormalig raadhuis Zaamslag
 - h Ensemble van Maria Hemelvaartkerk Zuiddorpe met processiepark
- 1.4 Rijksmonumentale gebouwen met (voormalige) maatschappelijke functie
- a Watertoren Axel
 - b Zorgboerderij Eerste Verkorting 10 Axel
 - c Maria ten Hemelopnemingkerk Philippine
 - d Maria Hemelvaartkerk Sas van Gent
 - e Korenmolen Spui
 - f De Volharding Westdorpe
 - g Zwartenhoekse zeesluis Westdorpe
 - h Eben Haezer Koning Willem III-weg 4 Zaamslagveer
 - i Stadhuis Terneuzen

VERBINDEN

- 2.1 Groene verbindingen tussen natuurlijke gebieden
- a Braakmanpolder - Hoofdplaat (Sluis)
 - b Isabellahaven - Pyramide (Sluis)
 - c Braakmankreek - Achterste Kreek
 - d Braakman Zuid - Mauritsfort
 - e Isabellahaven - Asseneedse Kreen (Vlaanderen)
 - f Papeschorpolder - Asseneedse Kreen (Vlaanderen)
 - g Papeschorpolder - Westdorpe Noord
 - h Axelse Kreek - Schapenbout - Spuikreek
 - i Otheense Kreek - Margarethapolder (langs ooststrand Othene)
 - j Margarethapolder - gemaal Kampen (Hulst)
 - k Grote Dulper - Boschkreek (Zaamslag)
 - l Boschkreek (Zaamslag) - Groot Eiland (Hulst)
 - m Moerspuische Watergang - Karnemelkpolder
 - n Sint Elooiskreek - Sint Elooiskreek (Vlaanderen)
 - q Braakman Zuid - Isabellahaven
- 2.2 Robuuste groene en recreatieve verbindingen door of om stedelijk gebied
- a Westerschelde kust stad Terneuzen
 - b Otheense Kreek - Kanaal van Gent naar Terneuzen (door stad Terneuzen)
 - c Axelse Kreek - Plattedijk (langs Westsingel-Buthstraat)
 - d Molenkreek - De Volharding
- 2.3 Verbindingen tussen forten en vestingen op de Staatse en Spaanse Linies
- a Oude Polder - De Ratte - De Muis - Forten - Fortdijk - Emmabaan
 - b Axel - Liniedijk - Het Fort
 - c Sas van Gent - Oude Polder (over de grenslijn)



- 2.4 De treinverbinding tussen Terneuzen en Gent
 - a Tracé tussen Handelspoort en Oostelijke Kanaalhavens
 - b Tracé door Koegorspolder
 - c Tracé samen met Tractaatweg
- 2.5 Kanaalkruising

VERANDEREN

- 3.1 Woningbouw inclusief maatschappelijke voorzieningen
 - a Othene
 - b Noorderdokken Terneuzen (inclusief spoorverbinding)
 - c Buthstraat Axel
 - d Nieuwendijk Axel
 - e Windlust II Hoek
 - f Emmabaan Koewacht
 - g Tramstraat Sas van Gent
 - h Irenestraat Sas van Gent
 - i Molenstraat 7 Westdorpe
 - j Heerlijkheid Zaamslag
 - k Sint Eloistraat Zuiddorpe
- 3.2 Bedrijventerreinontwikkeling
 - a Koegorspolder
 - b Westelijke Kanaaloever
 - c Doorontwikkeling Axelse Vlake
 - d Doorontwikkeling Mosselbanken
 - e Uitbreiding bedrijventerrein Biervliet
 - f Uitbreiding Drieschouwen
- 3.3 Enkele andere ontwikkelingen
 - a Zuidpoort Terneuzen
 - b Campus Vliegende Vaart Terneuzen
 - c Scalda en Lodewijk College Zeldenrustlaan Terneuzen
 - d Lodewijk College Oude Vaart Terneuzen
 - e Luchtwachtoren Koewacht e.o.
 - f Waterlab Sluiskil
 - g Recreatiecentrum Braakman
- 3.4 Verouderde (bedrijfs)locaties
 - a Spamixterrein Philippine
 - b Posthoornstraat 2 - Meerpaalstraat 2 Philippine
 - c Weststraat 38A-Kasteellaan 21 Philippine
 - d Rozemarijnstraat 18 Philippine
 - e Verlengde Van Steenbergelaan 18 Terneuzen
 - f Molenstraat 43 Westdorpe
 - g Vier Ambachtenstraat Sas van Gent
 - h Sasse Poort
 - i Hazelarenstraat 11 Koewacht
 - j Het Zand 21 Koewacht
 - k Eikenlaan 36 Koewacht



- l Nieuwstraat 101-103 Koewacht
- m Langeweg 1 Axel
- n Singel 3 Axel
- o Veerstraat 2-8 Zaamslag

3.5 Bedrijven in het buitengebied

- a Ijzendijkseweg 5 Biervliet
- b Wittestraat 6 Biervliet
- c Paulinaweg 6 Biervliet
- d Berlaersstraat 8 Koewacht
- e Berlaersstraat 7 Koewacht

VERBETEREN

4.1 De hoofdwegen

- a N61
- b Westerscheldetunnelweg
- c Tractaatweg ten noorden van Axelse Sassing
- d N258
- e N290 inclusief aansluiting op Tractaatweg

4.2 Centra tot verblijfsgebieden

- a Centrum Terneuzen (inclusief stationsomgeving)
- b Centrum Axel
- c Centrum Sas van Gent
- d Centrum Sluiskil

4.3 Bedrijventerrein (verduurzaming)

- a Verduurzaming Dow e.o.
- b Verduurzaming Yara e.o.
- c Verduurzaming Cargill e.o.
- d Verduurzaming Heros e.o.
- e Verduurzaming Zijkanaal C e.o.
- f Verduurzaming en herstructurering Ovet e.o. (inclusief spoorlijn)

4.4 Overige locaties

- a Lange Akkers Koewacht
- b Vremdieke Irisstraat Hoek

VOORTZETTEN

5.1 Groot water

- a Buitendijks water met deltawaterbestemming
- b Buitendijkse platen met natuurbestemming
- c Spaarbekkens
- d Kanaal van Gent naar Terneuzen Noord (inclusief sluisencomplex)
- e Kanaal van Gent naar Terneuzen Midden (inclusief eiland Sluiskil)
- f Kanaal van Gent naar Terneuzen Zuid

5.2 De kernen

- a Biervliet
- b Hoek
- c Philippine



- d Terneuzen Noord en Oost
 - e Terneuzen Zuid
 - f Sluiskil
 - g Sas van Gent
 - h Westdorpe
 - i Zuiddorpe
 - j Koewacht
 - k Axel
 - l Zaamslag
- 5.3 De werkgebieden
- a Bedrijventerrein Biervliet
 - b Stroodorpe
 - c Sas van Gent Zuid
 - d Drieschouwen
 - e Vaartwijk
 - f Oostelijke Kanaalhavens
 - g Handelspoort
 - h Koegorspolder
 - i Maintenance Value Park
 - j Recreatiegebied Smitsschorre
- 5.4 Het agrarisch gebied (inclusief binnendijken)
- a Rond Biervliet
 - b Ten zuiden van N61 bij Biervliet
 - c Ten westen van Braakman
 - d Ten zuiden van Braakman, ten westen van Isabellakanaal
 - e Ten zuiden van Dijckmeesterweg, ten westen van Isabellakanaal
 - f Tussen Braakman Zuid en Kanaal
 - g Tussen N61 en Riemenskreken
 - h Tussen Hoek, N61 en Voorste Kreek
 - i Tussen Hoek en Westerscheldetunnelweg
 - j Tussen Westercheldetunnelweg en Kanaal
 - k Ten noorden Sas van Gent
 - l Ten zuiden Sas van Gent
 - m Ten noordwesten Westdorpe
 - n Tussen Westdorpe en Tractaatweg
 - o Rond Zuiddorpe
 - p Tussen Moerspuise Watergang en Spaanse Linie
 - q Tussen Koewacht en Moerspuische Watergang
 - r Tussen Koewacht en Boschkreek
 - s Ten zuiden van N258, rond Axelse Kreek
 - t Ten oosten van Axel
 - u Drie gebiedjes in Boschkreek
 - v Ten zuiden en zuidoosten van Zaamslag
 - w Ten westen van Zaamslag
 - x Tussen Spui en Tractaatweg
 - y Ten oosten van Terneuzen, ten noorden van N290





Terneuzen

Omgevingsvisie Terneuzen

Bijlage 9. Notitie zienswijzen





Inhoudsopgave

Omgevingsvisie Terneuzen	2
Bijlage 9. Notitie zienswijzen	2
Hoofdstuk 1: Inleiding	5
1. Procedure	5
2. Overzicht ingediende zienswijzen	5
3. Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2: Samenvatting zienswijzen	7
1. Indiener 1	7
2. Cumela	7
3. Veiligheidsregio Zeeland	8
4. Woongoed Zeeuws-Vlaanderen	8
5. Indiener 2	8
6. ZLTO afdeling Terneuzen	9
7. Tennet	9
8. Rassers Advocaten (Syndus Terneuzen)	10
9. Rassers Advocaten (De Hoop Terneuzen)	10
10. Stichting Jeugdraad Zuiddorpe	10
11. Stichting Speelweek Zuiddorpe	11
12. Indiener 3	11
13. Indiener 4	11
14. North Sea Port	12
15. VNO-NCW en Portiz	13
Hoofdstuk 3: Beantwoording zienswijzen	14
1. Overwegingen algemeen	14
2. Beantwoording zienswijze indiener 1	15
3. Beantwoording zienswijze Cumela	15
4. Beantwoording zienswijze Veiligheidsregio Zeeland	16
5. Beantwoording zienswijze Woongoed Zeeuws-Vlaanderen	16
6. Beantwoording zienswijze indiener 2	17
7. Beantwoording zienswijze ZLTO afdeling Terneuzen	17
8. Beantwoording zienswijze Tennet	19
9. Beantwoording zienswijze Rassers Advocaten (Syndus)	19
10. Beantwoording zienswijze Rassers Advocaten (De Hoop)	20
11. Beantwoording zienswijze Stichting Jeugdraad Zuiddorpe	21



12. Beantwoording zienswijze Stichting Speelweek Zuiddorpe	21
13. Beantwoording zienswijze indiener 3	21
14. Beantwoording zienswijze indiener 4	21
15. Beantwoording zienswijze North Sea Port.....	22
16. Beantwoording zienswijze VNO-NCW en Portiz.....	23
Hoofdstuk 4. Wijzigingen en aanvullingen.....	25



Hoofdstuk 1: Inleiding

1. Procedure

De ontwerp Omgevingsvisie 'Terneuzen stroomopwaarts, samen vergroenen' heeft van 11 september tot en met 22 oktober ter inzage gelegen. Het ontwerp is gepubliceerd via het Omgevingsloket. Tevens was het plan gedurende genoemde periode digitaal in te zien op de gemeentelijke website www.terneuzen.nl.

Op 10 september 2025 is de kennisgeving van de terinzagelegging gepubliceerd in de Staatscourant en in het Zeeuwsch Vlaams Advertentieblad. Ook is de kennisgeving geplaatst op de gemeentelijke website.

Naar aanleiding van de terinzagelegging van de ontwerpomgevingsvisie zijn 14 zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn allen tijdig ingediend. De zienswijzen zijn in deze notitie samengevat weergegeven en voorzien van overwegingen. Tenslotte is in een conclusie opgenomen of en zo ja, op welke wijze, de zienswijzen gevolgen hebben voor de vaststelling van de omgevingsvisie.

Op grond van de Algemene Verordening Gegevensbescherming is het niet toegestaan de persoonsgegevens (NAW-gegevens) van natuurlijke personen te verwerken zonder een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de betreffende personen. In onderstaand overzicht van ingediende zienswijzen en in de verdere beantwoording daarvan worden de indieners van zienswijzen daarom niet met naam genoemd, met uitzondering van rechtspersonen en de overlegpartners van de gemeente.

2. Overzicht ingediende zienswijzen

Onderstaand is een overzicht van de zienswijzen met datum van binnenkomst weergegeven.

Nr.	Naam	Datum ontvangst
1	Indiener 1 (Puylaert)	4 oktober 2025
2	Cumela, bracheorganisatie voor groen, grond en infra	6 oktober 2025
3	Veiligheidsregio Zeeland	7 oktober 2025
4	Woongoed Zeeuws-Vlaanderen	9 oktober 2025
5	Indiener 2 (Lippens)	19 oktober 2025
6	ZLTO afdeling Terneuzen	
7	Tennet	21 oktober 2025
8	Rassers Advocaten (Syndus/Terneuzen)	21 oktober 2025
9	Rassers Advocaten (De Hoop/Terneuzen)	21 oktober 2025
10	Stichting Jeugdraad Zuiddorpe	21 oktober 2025
11	Stichting Speelweek Zuiddorpe	22 oktober 2025
12	Indiener 3 (De Moor)	22 oktober 2025
13	Indiener 4 (Laureys)	22 oktober 2025
14	North Sea Port	24 oktober 2025 (pro forma op 15 oktober 2025)
15	VNO-NCW en Portiz	30 oktober 2025 (pro forma op 22 oktober 2025)



3. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de zienswijzen samengevat. In hoofdstuk 3 worden eerst enkele vaker voorkomende onderwerpen behandeld, zodat daar in de beantwoording van de zienswijzen naar verwezen kan worden. Vervolgens worden de zienswijzen stuk voor stuk beantwoord. De beantwoording van elke zienswijze eindigt met een conclusie of en zo ja hoe de omgevingsvisie wordt aangepast in de definitieve versie. Hoofdstuk 4 ten slotte bevat een overzicht van de wijzigingen en toevoegingen in de definitieve versie van de omgevingsvisie, zowel vanuit de zienswijzen als vanuit de gemeente.



Hoofdstuk 2: Samenvatting zienswijzen

1. Indiener 1

- a. De zienswijze richt zich specifiek op de mogelijke uitbreiding van de kern Zuiddorpe, zoals opgenomen in bijlage 7.
- b. Indiener heeft bezwaren tegen de omvang van de uitbreiding en de voorgestelde locatie, omdat:
 - De voorgestelde locatie een uitbreiding van het dorp betreft, terwijl de staande beleidskaders (Regionale woonvisie Zeeuws-Vlaanderen en Woningmarktafspraken Zeeuws-Vlaanderen) zich uitspreken voor inbreiding boven uitbreiding en omdat de locatie ten koste gaat van bestaand groen. Dit is in tegenspraak met de gemeentelijke ambitie tot vergroenen.
 - De bandbreedte van 10-50 woningen tot 2030 niet in verhouding staat tot de demografische ontwikkeling van Zuiddorpe
 - Het plan zich richt op woningen met tuin, terwijl er geen basisonderwijs in Zuiddorpe aanwezig is. Het plan is daarmee in strijd met de vuistregels op pagina 43 van de Omgevingsvisie.
- c. Indiener verzoekt de bandbreedte voor Zuiddorpe te beperken tot 1-5
- d. Indiener verzoekt woningbouwontwikkelingen uitsluitend mogelijk te maken door inbreiding.

2. Cumela

- a. De zienswijze start met een toelichting van de activiteiten van de cumelasector en haar maatschappelijke uitdagingen.
- b. Cumela herkent zich als organisatie (namens de leden) al in grote mate in de voorliggende visie. Cumela gaat graag op de uitnodiging om het met elkaar te doen, zoals weergegeven in de ontwerp omgevingsvisie, in. Samen zoeken naar reële mogelijkheden om het grondgebied van de gemeente Terneuzen veiliger, mooier en beter te maken.
- c. Indiener vraagt om mogelijkheden te creëren om bestaande bedrijfslocaties van cumelabedrijven te kunnen ontwikkelen alsook te kunnen uitbreiden, alsmede nieuwvestiging in het buitengebied mogelijk te maken om uitvoering te kunnen geven aan de in de omgevingsvisie vermelde ambities op het gebied van beheer en behoud van de openbare ruimte in brede zin, lokale circulaire economie en duurzaamheid.
- d. Indiener vraagt om het bestaansrecht van cumelabedrijven in het buitengebied te erkennen en dit expliciet te benoemen in de omgevingsvisie.
- e. Indiener vraagt om bij de aanleg, verandering of onderhoud van alle ontsluitingswegen rekening te houden met het materieel van cumelabedrijven.
- f. Indiener vraagt om bij de bedrijfslocaties van cumelabedrijven voldoende (buiten)opslagmogelijkheden toe te staan en dit expliciet te benoemen in de omgevingsvisie.
- g. Indiener vraagt om bij de bedrijfslocatie van cumelabedrijven voldoende mogelijkheden te creëren om energie op te wekken en op te slaan en dit expliciet te benoemen in de omgevingsvisie.



3. Veiligheidsregio Zeeland

- a. Indiener complimenteert de gemeente met de wijze waarop de ontwerp-omgevingsvisie is vormgegeven en is blij met de gelegenheid om in een vroeg stadium mee te denken.
- b. De door Brandweer Nederland opgestelde 'Kernwaarden van de veiligheidsregio's', vormen een belangrijk uitgangspunt voor het waarborgen van fysieke veiligheid binnen leefomgeving. Tot tevredenheid van indiener zijn deze kernwaarden opgenomen in de ontwerp-omgevingsvisie (hoofdstuk 2, onderdeel 16: veiligheid).
- c. Indiener adviseert om deze kernwaarden expliciet te behouden in de definitieve omgevingsvisie, fysieke veiligheid als ontwerpvariabele te hanteren bij de inrichting van de fysieke leefomgeving en Veiligheidsregio Zeeland als adviseur te blijven betrekken bij nieuwe initiatieven in de fysieke leefomgeving, mede in relatie tot de vorming van het omgevingsplan.

4. Woongood Zeeuws-Vlaanderen

- a. Indiener complimenteert de gemeente met de compleetheid van de ontwerp omgevingsvisie en de inhoud daarvan.
- b. Indiener vraagt om in de analyse de problematiek van netcongestie duidelijker te benoemen. Deze problematiek maakt dat er vooralsnog beperkingen zijn die de ambitie op zijn minst hinderen.
- c. Indiener vraagt meer aandacht voor de Kaderrichtlijn water. Nederland heeft al 20 jaar lang de handhaving (van deze Europese richtlijn) naar achteren geschoven. Vanaf 1 januari 2027 kan een burger dit aan de kaak stellen in een gerechtelijke procedure, hetgeen het bouwtempo aanzienlijk kan vertragen.
- d. Indiener vraagt om de gewenste groei van het aantal woningen explicieter tot uitdrukking te brengen. De ambitie in groei van het aantal woningen wordt in de ogen van indiener zelfs wat gerelativeerd door te stellen dat er geen grote trendbreuk met het verleden wordt gezien. Indiener vraagt zich af of ook de sloop is betrokken (is het bruto of netto?)
- e. Voor het realiseren van nieuwe sociale huurwoningen vraagt indiener generieke afspraken te maken over een (financiële) bijdrage van de gemeente, bijvoorbeeld voor kosten die samenhangen met infrastructuur, openbaar gebied en milieumaatregelen.

5. Indiener 2

- a. Indiener beschouwt de ontwerp omgevingsvisie als een mooi stuk, met groen, leefbaarheid en brede welvaart in de hoofdrol.
- b. Voor het gebied rond Biervliet, de Paulinapolder en de Mosselbanken vraagt indiener een bijlage te wijden aan de mogelijke ontwikkelingen en deze bij benadering uit te werken en in het gebied te projecteren.
- c. Indiener maakt zich zorgen hoe een beslissing over de ontwikkelingen in de omgeving van Biervliet tot stand komt, als er geen omgevingseffectrapportage gemaakt is. Is de ontwikkeling passend in het gebied en kan het gebied het dragen?
- d. Indiener verzoekt een nulmeting te maken voordat ingrijpende projecten van start gaan en niet uit te gaan van oude documenten die in bijlage 2 van de ontwerp omgevingsvisie zijn opgesomd.
- e. Indiener vraagt zich af waarom in bijlage 4 gekozen is voor vergelijkingskernen vooral in het midden van het land en niet voor kernen in Friesland, Groningen, Drenthe en Limburg



die meer passen bij de huidige realiteit van Terneuzen. Wat doet dat met de uitkomsten en vergelijkingen?

6. ZLTO afdeling Terneuzen

- a. Indiener waardeert de integrale benadering en participatie, maar maakt zich ernstige zorgen over het verlies van landbouwareaal, de gevolgen voor de landbouwstructuur en de impact van diverse plannen op de positie van lokale ondernemers.
- b. Indiener verzoekt om landbouwareaal expliciet te beschermen tegen verdere versnippering en onnodige onttrekking, nieuwe ontwikkelingen zoveel mogelijk te concentreren op bestaande locaties en niet op landbouwgrond en bij grootschalige gebiedsontwikkelingen vooraf duidelijk te communiceren met betrokken boeren en hen te betrekken bij de planvorming.
- c. Indiener bevestigt het belang van zoet water voor landbouw en drinkwater en vraagt om concrete maatregelen en investeringen in zoetwaterberging en -infiltratie, zoals sponswerking en buffering in het buitengebied en onderzoek naar de mogelijkheid voor externe aanvoer van zoet water.
- d. Indiener vraagt om prioriteit voor landbouw bij de verdeling van zoet water in droge periodes en om maatwerk per bedrijf als het gaat om zoetwaterbassins.
- e. Indiener pleit voor beschikbaarheid van landbouwgrond voor lokale ondernemers en jonge boeren, geen onnodige onttrekking van landbouwgrond voor natuurcompensatie, energieprojecten of andere claims en toepassing van natuurcompensatie uitsluitend op gronden die niet in agrarisch gebruik zijn.
- f. Indiener vraagt om innovatieve veehouderij niet generiek uit te sluiten, maar duurzame initiatieven met maatwerkoplossingen te stimuleren. Niet alleen in de Kanaalzone, maar ook daarbuiten.
- g. Indiener vindt beperkingen op lelieteelt en intensieve veehouderij ongewenst. Telers moeten zelf kunnen kiezen welke gewassen zij telen. Dieraantallen kunnen beperkt groeien, maar melkvee, vleesvee, geiten en kippen moeten mogelijk blijven.
- h. Indiener steunt de visie daar waar het gaat om voldoende en veilige routes voor landbouwverkeer, gescheiden van recreatieve routes waar mogelijk, maar vraagt om verbetering van de bereikbaarheid voor landbouwverkeer bij de Nieuw Westenkijk en Sluiskilbrug.
- i. Indiener vraagt geen verplichtingen op te leggen, voortkomende uit begrippen als 'vernatting', 'natuurinclusieve landbouw', 'kleinschalige landbouw', 'zonering rond natuur' en 'terugdringen van gewasbeschermingsmiddelen', 'integratie van akkerranden in het groenblauwe netwerk' (p. 40-42 van de ontwerp omgevingsvisie), maar het aan de boeren over te laten.
- j. Indiener vraagt hoeveel landbouwgrond wordt opgeofferd als gevolg van de omgevingsvisie (onder meer treinverbinding, energieprojecten) en wat de landbouw ervoor terugkrijgt. Indiener wijst daarbij op de pluspunten van de landbouw zoals die blijken uit bijlage 4 van de ontwerp omgevingsvisie.

7. Tennet

Indiener stelt het op prijs dat de ontwerp omgevingsvisie het belang van de benodigde netuitbreidingen '380 kV Netuitbreiding Zeeuws-Vlaanderen' en 'Verkenning aanlanding wind op zee (VAWOZ), fase 2 (periode 2031-2040)' onderschrijft en ziet geen onderdelen die aanvulling of verduidelijking behoeven.



8. Rassers Advocaten (Syndus Terneuzen)

- a. Indiener maakt zich zorgen over de beoogde ontwikkelingen op of nabij de eigen bedrijfspercelen aan de mr. F.J. Haarmanweg en de Industrieweg. Betekent de daar gewenste transformatie naar een stedelijk milieu met een hogere dichtheid dat alle bedrijfsactiviteiten moeten verdwijnen? En is in de omgevingsvisie voorzien in een nieuwe locatie voor de bedrijfsactiviteiten?
- b. Is er een planning wanneer de bedrijfspercelen van indiener aan de orde zijn en wanneer later is als ook het gebied ten zuiden van de Dokweg in aanmerking komt voor transformatie.
- c. Indiener beschouwt de participatie als gebrekkig nu er geen enkel gesprek is gevoerd met indiener als een van de grootste ondernemers van Terneuzen. Dat klemmt omdat er nog openstaande passages zijn in het hoofdstuk strategie die voor indiener van belang (kunnen) zijn en waar geen zienswijze tegen kan worden ingediend.
- d. Indiener vindt dat voor de omgevingsvisie een MER gemaakt moet worden, omdat het meerdere projecten bevat die MER-plichtig zijn en omdat er een Passende beoordeling gemaakt had moeten worden.
- e. Indiener geeft aan dat er geen plannen bij het bedrijf bestaan om van de huidige locatie te vertrekken.

9. Rassers Advocaten (De Hoop Terneuzen)

- a. Indiener maakt zich zorgen over de beoogde ontwikkelingen op of nabij de eigen bedrijfspercelen van De Hoop aan de Kennedylaan. Betekent de daar gewenste transformatie naar een stedelijk milieu met een hogere dichtheid dat alle bedrijfsactiviteiten moeten verdwijnen? En is in de omgevingsvisie voorzien in een nieuwe locatie voor de bedrijfsactiviteiten?
- b. Is er een planning wanneer de bedrijfspercelen van De Hoop aan de orde zijn en wanneer later is als ook het gebied ten zuiden van de Dokweg in aanmerking komt voor transformatie.
- c. Komt dan ook het bedrijfsperceel aan de Duitslandweg aan snee en zo ja zijn er dan vervangende locaties voor watergebonden bedrijven?
- d. Indiener beschouwt de participatie als gebrekkig nu er geen enkel gesprek is gevoerd met De Hoop als een van de grotere ondernemers van Terneuzen. Dat klemmt omdat er nog openstaande passages zijn in het hoofdstuk strategie die voor indiener van belang (kunnen) zijn en waar geen zienswijze tegen kan worden ingediend.
- e. Indiener vindt dat voor de omgevingsvisie een MER gemaakt moet worden, omdat het meerdere projecten bevat die MER-plichtig zijn en omdat er een Passende beoordeling gemaakt had moeten worden.
- f. Indiener geeft aan dat er geen plannen bij De Hoop bestaan om van de huidige locaties te vertrekken.

10. Stichting Jeugdraad Zuiddorpe

- a. De zienswijze richt zich specifiek op de mogelijke uitbreiding van de kern Zuiddorpe, zoals opgenomen in bijlage 7.
- b. Eerder dit jaar heeft de gemeente de plannen uiteengezet voor een nieuwbouwplan in de hoek Sint Geleynstraat – Sint Marcusstraat. Indiener is verbaasd dat verbazing dat in de ontwerp omgevingsvisie het nieuwbouwplan blijkt te zijn opgeschoven naar het sportveld



ernaast. Dit sportveld is het middelpunt van de activiteiten van de Stichting Jeugdraad en de enige plaats waar buitensport in Zuiddorpe bedreven kan worden.

- c. Indiener verzoekt om een verklaring van de wijziging en benadrukt dat behoud van het sportveld als openbare voorziening van groot belang is voor Zuiddorpe.

11. Stichting Speelweek Zuiddorpe

- a. De zienswijze richt zich specifiek op de mogelijke uitbreiding van de kern Zuiddorpe, zoals opgenomen in bijlage 7.
- b. Eerder dit jaar heeft de gemeente de plannen uiteengezet voor een nieuwbouwplan in de hoek Sint Geleynstraat – Sint Marcusstraat. Indiener is verbaasd dat verbazing dat in de ontwerp omgevingsvisie het nieuwbouwplan blijkt te zijn opgeschoven naar het sportveld ernaast. Dit sportveld is de plek waar de speelweek elk jaar met groot succes wordt georganiseerd. Tijdens deze week aan het einde van de zomervakantie wordt de jeugd van Zuiddorpe, die na de sluiting van hun eigen basisschool naar verschillende scholen in de omgeving (in Nederland en België) zijn uitgeweken, samengebracht in hun eigen dorp.
- c. Indiener vindt de opoffering van het sportveld in strijd met het principe van vergroening, dat ook in de titel van de omgevingsvisie staat.
- d. Indiener heeft grote zorgen over de gewijzigde plannen en benadrukt dat behoud van het sportveld als openbare voorziening van groot belang is voor Zuiddorpe.

12. Indiener 3

- a. De zienswijze richt zich specifiek op de mogelijke uitbreiding van de kern Zuiddorpe, zoals opgenomen in bijlage 7.
- b. Indiener vindt het onzorgvuldig dat direct omwonenden geen informatie ontvangen hebben over dit voorgenomen bouwplan op het sportveld.
- c. Indiener vestigt de aandacht op de bestaande bomenrij aan de rand van het sportveld. Deze veroorzaakt al geruime tijd overlast, zoals schaduwvorming, bladval en wortelopdruk. Als er plannen zijn voor herontwikkeling van het gebied, verzoekt indiener deze problematiek in overweging te nemen.
- d. Indiener wijst op het belang van het sportveld voor de gemeenschap, een nalatenschap aangelegd om een groene, vrije ruimte te bieden voor sport, spel en samenkomst. Het fungeert als een groene ader in het dorp. Kinderen komen er dagelijks samen om te spelen, sporten of elkaar te ontmoeten. Activiteiten als de speelweek en jeugdinitiatieven van onder meer de jeugdraad maken actief gebruik van deze ruimte. Indiener verzoekt deze ruimte te behouden.
- e. Indiener vraagt om duidelijkheid over de huidige status van het terrein, eventuele plannen en verdere besluitvorming en om omwonenden actief te betrekken bij de planvorming.

13. Indiener 4

- a. Indiener vraagt zich af of het beleid ten aanzien van woningbouw in of aan de randen van de kern Zuiddorpe recent is gewijzigd. Er is nu blijkbaar sprake van circa 10-50 nieuwe woningen voor Zuiddorpe die voor een deel bij het sportterrein gebouwd worden, terwijl er eerder geen nieuwe woningen aan de rand van Zuiddorpe mochten worden toegevoegd.



- b. Indiener vraagt welke criteria en welke procedure gebruikt worden bij particuliere initiatieven voor het toevoegen van woningen in Zuiddorpe.

14. North Sea Port

- a. Indiener waardeert de inspanningen die zijn geleverd om tot deze visie te komen en erkent de ambitie van de gemeente Terneuzen om te werken aan een duurzame en toekomstbestendige leefomgeving.
- b. Indiener vraagt om niet voor langere tijd cruciale havenontwikkeling te hypothekeren met rijksprojecten. Dit onder andere gelet op mogelijk ruimtebeslag maar ook gelet op de mate van onzekerheid richting North Sea Port en haar bedrijven in afwachting van besluitvorming.
- c. Indiener pleit voor een meer integrale benadering waarin de economische, ecologische en ruimtelijke belangen in samenhang worden beschouwd. Het expliciet benoemen van het havenbelang binnen de omgevingsvisie draagt bij aan een evenwichtige afweging van belangen en versterkt de uitvoerbaarheid van de visie op lange termijn.
- d. Indiener voelt zich onvoldoende gekend in het participatieproces zoals dit is gevoerd en hetgeen tevens blijkt uit het participatieverslag.
- e. Indiener vraagt een toelichting waarom de eerdere input op de houtskoolschets al dan niet is overgenomen in de ontwerp-omgevingsvisie.
- f. Indiener kan de keuze om geen OER of een Passende beoordeling op te (laten) stellen niet volgen, mede gezien het feit dat bij een visie-traject projecten zullen blijven doorlopen en nieuwe initiatieven niet zullen wachten.
- g. In het hoofdstuk Strategie in de ontwerp omgevingsvisie zijn een aantal paragrafen als 'P.M.' opgenomen, waardoor een volledig beeld ontbreekt voor wat betreft de omgevingsvisie en de mogelijkheid wordt ontnomen hierop in de zienswijze inhoudelijk te reageren.
- h. Doordat de financieringsbronnen slechts op hoofdlijnen worden beschreven en niet nader worden geduid, is er onvoldoende duidelijkheid over welke kosten uiteindelijk bij welke partijen komen te liggen. Dit leidt tot onzekerheid voor initiatiefnemers, heeft mogelijk grote gevolgen voor de bereidheid om te investeren en roept vragen op over de economische uitvoerbaarheid van de visie.
- i. In de ogen van indiener ontbreekt de integraliteit in de zin van samenhang in de visie, waardoor uiteindelijke keuzen in het omgevingsplan niet goed te voorzien c.q. in te schatten zijn en waardoor rechtszekerheid ontbreekt.
- j. Indiener constateert dat er in de ontwerp omgevingsvisie nadrukkelijk gebieden worden aangewezen zonder dat er een integrale afweging heeft plaatsgevonden en onderzoek is uitgevoerd in het kader van andere belangen en kansen en mogelijkheden. Indiener herkent de noodzaak tot vergroenen, maar om te komen tot groenblauwe netwerken is afstemming noodzakelijk, niet alleen op het gebied van locatiekeuzes maar uiteindelijk ook in het kader van financiële haalbaarheid.
- k. North Sea Port onderschrijft het belang van onderwijs, maar vraagt nogmaals de locatie voor de onderwijscampus in overweging te nemen, te meer omdat het een zeer kwetsbaar gebouw betreft nabij een industriële omgeving met bestemming haven en industrie.
- l. Indiener verzoekt de 'motie Boomsma' expliciet op te nemen en te overwegen in de definitieve omgevingsvisie en voldoende ruimte te alloceren ten behoeve van de ruimtevraag voor kadegebonden bedrijven en bedrijven met hoge milieucategorie van strategisch belang.



- m. Indiener vraagt een nadere toelichting op de begrenzing van locaties voor voorziene gebiedsontwikkelingen, teneinde meer inzicht te hebben in ontwikkelmogelijkheden en het raakvlak met (voorgenomen) bedrijfsactiviteiten.
- n. De kaarten in de Omgevingsvisie en de uitspraak dat de Axelse Vlake III aan de zuidzijde scherper begrensd is, kadert niet in bestuurlijke afspraken in het kader van glastuinbouw in 2010. Indiener verwacht dat deze bestuurlijke afspraken gestand zullen worden gedaan en dat de aanscherping van de grenzen in zowel de tekst als het kaartmateriaal wordt aangepast.
- o. Hoewel het streven naar samenhangende gebiedsontwikkeling onderschreven wordt, vindt indiener het belangrijk dat er expliciet onderscheid blijft tussen zeehaventerrein en gemeentelijk terrein. Samenwerking tussen gemeente en havenbedrijf is essentieel, maar dient plaats te vinden binnen de bestaande governance.
- p. Indiener vindt de voorwaarde dat 'grote projecten meebetalen aan de bereikbaarheid middels inrichting van de openbare ruimte' erg ruim geformuleerd.
- q. Indiener herkent de in de visie benoemde aantrekkingskracht van gebieden langs het kanaal die is ontstaan met de realisatie van de nieuwe zeesluis. Gemist wordt een doorkijk naar de toekomst voor wat betreft eventuele kanaalaanpassingen ten gevolge van de bouw van de zeesluis.
- r. Indiener wil in een blijvende interactie werken aan de uitvoering van de omgevingsvisie in nauwe samenhang met de strategische ontwikkeling van het zeehaven- en industriecluster van North Sea Port. In eerste instantie is deze interactie gericht op de stap van ontwerp naar definitieve omgevingsvisie.

15. VNO-NCW en Portiz

- a. Indiener onderschrijft de ambitie van de gemeente om een aantrekkelijke woon- en werkomgeving te creëren.
- b. Indiener signaleert risico's die de economische ontwikkeling en de continuïteit van bestaande bedrijven in gevaar kunnen brengen. De transformatie van het gebied aan de Duitslandweg en de Kennedylaan naar woon-werkgebied kan bedrijfsactiviteiten inperken en uitbreidingsmogelijkheden onmogelijk maken. Dergelijke ontwikkelingen zetten volgens indiener het ondernemingsklimaat in Terneuzen onder druk en kunnen in strijd zijn met de provinciale en regionale doelstellingen voor behoud van industriële werkgelegenheid en watergebonden bedrijvigheid.
- c. Indiener pleit voor een duidelijke en robuuste zonering tussen wonen en werken, waarbij bestaande bedrijventerreinen worden beschermd tegen "verzachting" van functies, toekomstige woningbouw uitsluitend plaatsvindt op voldoende afstand van bedrijvigheid, met adequate milieuzonering en uitbreidingsmogelijkheden van bestaande bedrijven worden gegarandeerd.
- d. Indiener vindt dat vroegtijdige en structurele participatie van het bedrijfsleven vanzelfsprekend moet zijn en vindt het een gemiste kans dat diverse belangrijke bedrijven niet zijn benaderd.
- e. Indiener verzoekt het bedrijfsleven actief en tijdig te betrekken bij de verdere uitwerking van de visie.



Hoofdstuk 3: Beantwoording zienswijzen

1. Overwegingen algemeen

Geen juridische doorwerking naar derden

Diverse zienswijzen vragen om de betekenis van met name het kaartmateriaal. Kaarten hebben het voordeel dat ze ruimtelijke consequenties inzichtelijk maken, maar het nadeel dat veranderingen bedreigend voor de huidige activiteiten over kunnen komen. In de omgevingsvisie wordt er bewust voor gekozen om onze koers zo duidelijk mogelijk voor het voetlicht te brengen, zodat er voor elke inwoner, ondernemer en maatschappelijke organisatie zicht ontstaat voor de langere termijn. Dat betekent niet dat elke lijn die op kaarten getrokken wordt om gebieden te begrenzen, harde lijnen zijn. Sowieso heeft de visie (en daarmee ook de kaarten) geen directe doorwerking naar derden. Juridisch verandert er niets aan de bestaande situatie. Het gaat ons er om duidelijkheid te creëren zodat substantiële langetermijninvesteringen op de juiste locaties plaats gaan vinden. Bestaande investeringen worden niet door deze visie tenietgedaan, maar het perspectief naar de toekomst toe wordt duidelijk gemaakt.

Ontbreken van strategiekaart

Diverse zienswijzen wijzen erop dat de strategiekaart met bijbehorende toelichting ontbreekt in de ontwerp omgevingsvisie. We hebben ervoor gekozen eerst de koers inzichtelijk te maken. Met strategieën bepalen we niet het precieze beeld als het af is, maar we geven de richting ermee aan. Het is nadrukkelijk géén juridische methode om een ontwikkeling af te dwingen of tegen te houden.

We onderscheiden vijf strategieën. Bij de strategieën koesteren en voortzetten zien we nu geen reden om tot ingrijpende veranderingen te komen. Dat kan in de toekomst anders worden, maar dan zal daar een uitgebreide zelfstandige beleidsvorming en procedure aan vooraf moeten gaan. Bij de strategieën verbinden, veranderen en verbeteren staan we er op voorhand open voor om in de komende pakweg 20 jaar veranderingen door te voeren. Daarmee geven we nu al een signaal af aan de eigenaren in dat gebied om bij grote investeringsbeslissingen al rekening te houden met de gewenste verandering. We kunnen met de strategietoekenning echter niets afdwingen. We zijn wel bereid om het gesprek aan te gaan over de gewenste verandering en de voorwaarden waaronder dat kan plaatsvinden. De juridische consequenties komen pas aan de orde bij het omgevingsplan of bij uitgebreide omgevingsvergunning-trajecten.

In de definitieve omgevingsvisie nemen we de strategiekaart wel op. Elke strategie geven we een aparte kleur op de kaart. Omdat wij de omgevingsvisie digitaal moeten publiceren via het Digitale Stelsel Omgevingswet, moeten wij gesloten vlakken maken. Daardoor lijkt elke grens scherp, maar in de toelichting geven we aan dat de grens in de loop van de tijd, op basis van gesprekken met initiatiefnemers, participatie of wijzigende wet- en regelgeving, nog enige flexibiliteit heeft. Zoals hierboven aangegeven betekent een strategie veranderen, verbeteren of verbinden niet dat de situatie altijd verandert en kunnen we geen planning aangeven wanneer de verandering plaatsvindt. Sowieso hangt dat af van de snelheid van maatschappelijke veranderingen. Immers de koers naar meer inwoners moet nog wel bewaarheid worden. En grote rijksprojecten hebben grote impact op de mate waarin ons grondgebied gaat veranderen.



Woningbouw Zuiddorpe

Diverse zienswijzen gaan in op de kaart in bijlage 7, waar het sportveld in Zuiddorpe mee is aangemerkt als woningbouwlocatie. Deze kaart is onjuist en wordt aangepast. We hebben begin 2025 inderdaad de plannen uiteengezet voor woningbouw op de locatie Sint Eloistraat 2 gecombineerd met enkele woningen op het noordelijk gelegen landbouwperceel. Het college van B&W heeft in 2024 besloten hieraan in principe planologische medewerking te verlenen. Dit is nog steeds de status van het bouwplan. De woningen op het noordelijk gelegen landbouwperceel liggen planologisch moeilijk vanwege spuitzones. In de omgevingsvisie beperken we ons dan ook tot de locatie Sint Eloistraat 2. We onderschrijven het belang van het sportveld als groene ader en als bindend element voor de gemeenschap van Zuiddorpe, bijvoorbeeld als locatie voor de speelweek en activiteiten van de jeugdraad.

2. Beantwoording zienswijze indiener 1

- a. Zie paragraaf 3.1.
- b. De voorgestelde locatie wordt beperkt tot de bestaande kavel aan de Sint Eloistraat, zodat geen sprake is van uitbreiding in het buitengebied of van bestaand groen. De omgevingsvisie doet geen uitspraken over het voorliggende plan in de zin van het type woningen. Dat komt aan de orde bij de planologische procedure voor dit specifieke plan.
- c. Het aantal nieuw te bouwen woningen is bepaald aan de hand van de verdeling van het aantal woningen over de kernen. Wij zien geen reden om dat voor Zuiddorpe anders te doen.
- d. Op de strategiekaart worden alleen mogelijke veranderingen naar woningbouw weergegeven door inbreiding. We kunnen en willen niet op voorhand uitsluiten dat er in de toekomst ook aan de rand van Zuiddorpe gebouwd wordt.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot aanpassing van de omgevingsvisie. Het sportveld wordt niet als locatie voor woningbouw meegenomen.

3. Beantwoording zienswijze Cumela

- a. Voor kennisgeving aangenomen.
- b. Dank voor de herkenning. We waarderen het dat Cumela met ons wil zoeken naar reële mogelijkheden om het grondgebied van de gemeente Terneuzen veiliger, mooier en beter te maken.
- c. In de definitieve omgevingsvisie wordt een strategiekaart opgenomen, waarin Cumela-bedrijven als onderdeel van het buitengebied onder de strategie voortzetten worden geplaatst, terwijl bedrijven die niet aan het buitengebied verbonden zijn onder de strategie veranderen worden geplaatst. Niet om bedrijven te dwingen te vertrekken, maar wel om de bereidheid te tonen om over verplaatsing na te denken. We steunen de gedachtegang dat Cumela-bedrijven die aan het buitengebied gebonden zijn op goed bereikbare plaatsen in of grenzend aan het buitengebied gesitueerd zijn.
- d. Wij zijn van mening dat in de beschrijving van de omgevingsvisie de erkenning van Cumela-bedrijven al besloten ligt. Expliciete erkenning past minder bij de toon van de visie.
- e. In de omgevingsvisie is reeds melding gemaakt van het kwaliteitsnetwerk voor het landbouwverkeer waar Cumela-bedrijven gebruik van maken. De structuur benoemen we



- in de omgevingsvisie, beheer en onderhoud van deze structuur hoort niet in de omgevingsvisie thuis, maar in de verdere uitwerking die we graag in overleg oppakken.
- f. Voldoende (buiten)opslagmogelijkheden is een aspect dat in het omgevingsplan ter sprake komt, niet in de omgevingsvisie.
 - g. Lokale, kleinschalige energie-opwekking en opslag bij Cumela-bedrijven is een aspect dat in het omgevingsplan ter sprake komt, niet in de omgevingsvisie.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de omgevingsvisie.

4. Beantwoording zienswijze Veiligheidsregio Zeeland

- a. Wij aanvaarden de complimenten in dank.
- b. De door Brandweer Nederland opgestelde 'Kernwaarden van de veiligheidsregio's' onderschrijven wij ook.
- c. Deze kernwaarden blijven in de definitieve omgevingsvisie staan.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de omgevingsvisie.

5. Beantwoording zienswijze Woongoed Zeeuws-Vlaanderen

- a. Wij aanvaarden de complimenten in dank.
- b. Wij onderschrijven dat netcongestie vooralsnog beperkingen oplegt, maar wij willen ons daar niet door laten weerhouden maar juist een krachtig signaal afgeven dat we vooruit willen. Deze omgevingsvisie gaat over de langere termijn en de we willen de problemen van nu – in overleg – graag tacklen in de desbetreffende dossiers.
- c. Wij hebben ook zorgen dat de Kaderrichtlijn water een juridisch obstakel kan worden dat het bouwtempo aanzienlijk kan vertragen. De omgevingsvisie is juist het middel om het perspectief voor de langere termijn te schetsen, zodat er een zo eensgezind mogelijk beeld van dat perspectief is. Dat wil niet zeggen dat we de belemmeringen niet zien (we benoemen ze ook) maar vinden de omgevingsvisie niet het juiste instrument om die zorgen te uiten.
- d. Wij willen geen getal noemen als streefwaarde, omdat het aantal inwoners geen doel op zich is. We willen groeien in aantal inwoners om de voorzieningen op peil te houden en onze bedrijven van voldoende personeel te voorzien. Waar het goede evenwicht ligt, zal de toekomst uitwijzen en ook wanneer dat evenwicht bereikt wordt. We maken ruimte voor een substantiële groei in het aantal woningen om die groei te faciliteren, maar we constateren ook dat de woningmarkt in Zeeuws-Vlaanderen niet overspannen is, zoals in andere delen van Nederland en Vlaanderen. De getallen die in de visie genoemd worden zijn berekeningen om te laten zien welke consequenties verschillende groeiscenario's hebben. Als de groei veel sneller gaat, zullen we sneller bijschakelen. Als de groei langzamer gaat, hebben we een bestendig beleid voor een langere termijn.
- e. Wij willen met Woongoed en andere aanbieders van sociale huurwoningen afspraken maken over het investeringsprogramma en de verdeling van de kosten daarin. Dat zullen niet zozeer generieke afspraken zijn in bedragen maar over de wijze waarop de baten en lasten verdeeld worden. Dit is evenwel geen onderwerp voor deze omgevingsvisie.



Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de omgevingsvisie.

6. Beantwoording zienswijze indiener 2

- a. Wij aanvaarden het compliment in dank.
- b. Zoals al diverse malen gesteld staan wij neutraal in de keuze van het rijk over een mogelijke ontwikkeling van een kerncentrale in Terneuzen. Wij hebben alleen aangegeven als er een kerncentrale op ons grondgebied komt, dat dan het gebied Mosselbanken/ Paulinapolder het enige zoekgebied is. Wij vinden het dan ook niet onze verantwoordelijkheid om nu een beeld te schetsen wat er zou kunnen gebeuren. Het lijkt ons verstandiger om de besluitvorming van het rijk daarover af te wachten.
- c. Wij kunnen indiener geruststellen dat er wel degelijk een omgevingseffectrapportage gemaakt wordt als het rijk besluit om realisatie van één of twee kerncentrales in het gebied nader te onderzoeken. Op dat moment moet beoordeeld worden of en zo ja hoe de ontwikkeling passend in het gebied gemaakt kan worden en welke maatregelen daarbij nodig zijn. Wij willen daar niet op vooruitlopen.
- d. Wij kunnen indiener geruststellen dat een nulmeting gemaakt moet worden voordat ingrijpende projecten van start gaan. Daarbij zullen actuele gegevens worden gebruikt en het is ons er veel aan gelegen om die actuele gegevens dan aan het rijk te leveren.
- e. In bijlage 4 is geen vergelijking gemaakt tussen kernen, maar tussen gemeenten. Daarbij speelt de omvang en de regionale positie van de gemeente Terneuzen een rol, evenals de aanwezigheid van een groot industrieel complex. Op die basis zijn 20 gemeenten geselecteerd die in omvang, positie en aanwezigheid van industrie lijken op Terneuzen. Dat zijn niet zozeer alleen gemeenten in het midden van het land, maar juist ook aan de randen. In Limburg zijn 2 gemeenten meegenomen en in Groningen 1. Ook Den Helder ligt in het gebied dat indiener bedoelt. Wij menen dan ook een afgewogen mix van gemeenten te hebben geselecteerd, waarmee consequent is vergeleken. Daarmee hebben we het gevaar van 'cherry-picking' vermeden.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de omgevingsvisie.

7. Beantwoording zienswijze ZLTO afdeling Terneuzen

- a. Wij danken indiener voor het compliment en hebben niet de overtuiging dat we onnodig landbouwgronden opofferen.
- b. In de visie staat juist dat aaneengesloten harde kernen van landbouwareaal beschermd worden tegen verdere versnippering en onnodige onttrekking. Nieuwe ontwikkelingen worden vooral voorzien op grenzend aan bestaande locaties van stedelijke ontwikkeling. In deze omgevingsvisie wordt voor de langere termijn duidelijkheid gegeven waar stedelijke ontwikkelingen en waar natuurontwikkeling een plek moeten gaan krijgen. Dat geeft voor ondernemers, zowel agrarisch als niet-agrarisch, de ruimte om bij investeringen in de toekomst van het bedrijf na te denken over de vraag of de bestaande locatie daarvoor wel geschikt is. Als een bedrijf op een locatie gevestigd is die in deze omgevingsvisie is aangewezen als transformatiegebied, betekent dat niet dat een bedrijf op korte termijn moet vertrekken. Maar wij geven dan nu al aan dat wij bereid zijn mee te denken over de verdere ontwikkeling van het bedrijf en de locatie waar die ontwikkeling het beste tot zijn recht zou komen. Daarmee bieden we bedrijven juist duidelijkheid.



- c. Zoet water heeft nadrukkelijk onze aandacht. Wij trekken daarbij graag samen op met het waterschap Scheldestromen als beheerder van het oppervlaktewater en wegen alle belangen, dus ook van de agrarische sector daarbij af.
- d. De verdeling van zoet water in droge periodes is en wordt noodzakelijk als we er niet in slagen voldoende zoet water vast te houden. Ons primaire belang is voldoende zoet water vast te houden. Zoetwaterbassins bij agrarische bedrijven zijn daarin alleen een middel om periodes van extreme droogte te overbruggen. Veel belangrijker is de spons- en buffercapaciteit van de bodem te vergroten en het onnodig oppompen van grondwater te verminderen door zoet water in verschillende kwaliteiten aan te bieden voor verschillende doeleinden.
- e. Wij snappen het pleidooi van de ZLTO voor het behoud van al het landbouwareaal, maar wij maken een bredere afweging waarbij we ook ruimte nodig hebben voor andere doeleinden. In de visie beschermen we juist grote landbouwarealen en op die locaties waar de landbouw al moeilijk overeind kan blijven (direct rond de kernen en in de Kanaalzone) zoeken we naar combinaties van recreatie, waterberging en natuurontwikkeling. Binnen de grote landbouwarealen zijn wij gaarne bereid juist ook jonge boeren te steunen.
- f. Wij zien niet in waar wij innovatieve veehouderij generiek uitsluiten, wij steunen juist innovaties in de landbouw. Wellicht dat de woorden innovatief en intensief hier door elkaar gebruikt zijn.
- g. Lelieteeelt en intensieve veehouderij hebben vormen bereikt die de draagkracht van bodem, water, natuur en gezondheid van onze burgers te boven gaan. Wij menen dat duidelijkheid vooraf beter is dan genezen achteraf. Als er innovatieve vormen zijn die niet schadelijk zijn voor bodem, water, natuur of gezondheid, staan wij daarvoor open, maar vooralsnog hebben wij daar in de lelieteeelt nog geen voorbeelden van gezien. Intensieve veehouderij beschouwen wij als een industriële activiteit die onder voorwaarden alleen in het industriële complex van de Kanaalzone toe te staan is. Landbouwgebieden zijn niet ingericht voor de grote vervoersstromen die voortkomen uit de intensieve veehouderij en de gebouwen die nodig zijn voor intensieve veehouderij zijn eerder cleanrooms dan stallen of bewaarloodsen zoals wij die in ons landelijk gebied hebben.
- h. Wij danken indiener voor de steun voor voldoende en veilige routes voor landbouwverkeer. Wij hebben een strategisch gebiedsprogramma opgenomen voor de knoop rond brug/Sluiskiltunnel met de werkgebieden Oostelijke Kanaaloever, Westelijke Kanaaloever, Zuidpoort en noordzijde Koegorspolder en nemen daarin ook de bereikbaarheid van het landbouwverkeer mee.
- i. Wij willen heel graag samen met de boeren de visie voor de landbouwgebieden en akkerranden uitwerken en het beheer van gronden aan hen overlaten onder de voorwaarde dat het beheer van de gronden dan wel op een manier gebeurt die ook op lange termijn goed is voor bodem, water en natuur. Dat kan soms conflicteren met een kortetermijnbelang van een individuele agrariër. Wij zijn echter positief gestemd over het vermogen van onze boeren om toe te groeien naar een verantwoord grondgebruik.
- j. Wij hebben niet voor niets de pluspunten van onze landbouw voor het voetlicht gebracht. Wij hebben niet hetzelfde beeld als de ZLTO dat er onnodig veel landbouwgrond wordt opgeofferd. Zoals hierboven is gesteld maken we een bredere afweging en krijgt de landbouw er duidelijkheid voor terug.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de omgevingsvisie.



8. Beantwoording zienswijze Tennet

Er zijn geen onderdelen die aanvulling of verduidelijking behoeven.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de omgevingsvisie.

9. Beantwoording zienswijze Rassers Advocaten (Syndus)

- a. De omgevingsvisie heeft geen juridische status, maar agendeert de toekomst en geeft bedrijven in transformatiegebieden tijd en ruimte om investeringsbeslissingen daarop aan te gaan passen. Wij verwijzen daarbij ook naar paragraaf 3.1. De gewenste transformatie van het gebied waarin het bedrijf is gelegen, komt voort uit de positie van het gebied ten opzichte van de binnenstad, de gewenste ontwikkeling van een station en de ruimte om voor de economische ontwikkeling ook te voorzien in stedelijke omgevingen, waar wonen en werken hand in hand gaan. Voor grootschalige (industriële) bedrijfsactiviteiten met een grotere milieubelasting is dan minder ruimte. Kantoorachtige activiteiten passen wel degelijk in zo'n milieu. Woonconcepten in de beoogde stedelijke omgeving zullen meer reuring en een daarbij horende hogere geluidbelasting moeten accepteren. De beoogde transformatie is in eerste instantie gericht op het noordelijk deel van het gebied rond het station, maar wij willen toekomstgericht een groter gebied voorbereiden op deze transformatie. Daarop is de grens van de Dokweg gebaseerd. In de omgevingsvisie zijn meerdere locaties voor vestiging van bedrijfsactiviteiten voorzien, zoals de Koegorspolder en de Westelijke Kanaaloever. Wij willen deze gebieden geschikt gaan maken voor bedrijfsvestiging. Pas als er alternatieven daadwerkelijk te verwachten of aan te bieden zijn kunnen de gesprekken over verplaatsing van bedrijfsactiviteiten aan de orde zijn.
- b. Er is geen planning wanneer de bedrijfsspercelen van indiener aan de orde zijn. Gelet op de opties die er nog zijn om woningen te bouwen, de aandacht voor de binnenstad van Terneuzen en de termijn die nodig is om de treinverbinding naar Gent te realiseren met een station Terneuzen, mag indiener ervan uitgaan dat de percelen van indiener vooralsnog niet aan snee zijn. De behoefte aan huisvesting (woningen en bijbehorende voorzieningen) ontstaat vooral als gevolg van de groei van het aantal arbeidskrachten en die is moeilijk te voorspellen.
- c. Wij hebben heel veel tijd gestoken in participatie en daar veel kanalen voor gebruikt. Dat indiener daar niet van op de hoogte is, vinden wij jammer, maar het is niet zo dat de omgevingsvisie (een beleidsstuk zonder bindende werking voor ondernemers of burgers) met individuele bedrijven of burgers besproken hoeft te worden. Voor wat betreft het ontbreken van de strategiekaart verwijzen we naar paragraaf 3.1.
- d. Wij nemen de bespiegelingen van indiener over de noodzaak van een MER voor kennisgeving aan. In de ontwerpvisie hebben wij al duidelijk gemaakt, waarom wij het maken van een MER in dit stadium niet zinvol vinden.
- e. Wij vragen ook niet aan het bedrijf om op korte termijn van de huidige locatie te vertrekken of daar nu al plannen voor te maken. Wij geven alleen duidelijkheid dat wij op termijn de locatie van het bedrijf als een transformatiegebied zien en geven tijd en ruimte om investeringsbeslissingen daarop aan te gaan passen.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de omgevingsvisie.



10. Beantwoording zienswijze Rassers Advocaten (De Hoop)

- a. De omgevingsvisie heeft geen juridische status, maar agendeert de toekomst en geeft bedrijven in transformatiegebieden tijd en ruimte om investeringsbeslissingen daarop aan te gaan passen. Wij verwijzen daarbij ook naar paragraaf 3.1. De gewenste transformatie van het gebied waarin het bedrijf is gelegen, komt voort uit de positie van het gebied ten opzichte van de binnenstad, de gewenste ontwikkeling van een station en de ruimte om voor de economische ontwikkeling ook te voorzien in stedelijke omgevingen, waar wonen en werken hand in hand gaan. Voor grootschalige (industriële) bedrijfsactiviteiten met een grotere milieubelasting is dan minder ruimte. Kantoorachtige activiteiten passen wel degelijk in zo'n milieu. Woonconcepten in de beoogde stedelijke omgeving zullen meer reuring en een daarbij horende hogere geluidbelasting moeten accepteren. De beoogde transformatie is in eerste instantie gericht op het noordelijk deel van het gebied rond het station, maar wij willen toekomstgericht een groter gebied voorbereiden op deze transformatie. Daarop is de grens van de Dokweg gebaseerd. In de omgevingsvisie zijn meerdere locaties voor vestiging van bedrijfsactiviteiten voorzien, zoals de Koegorspolder en de Westelijke Kanaaloever. Wij willen deze gebieden geschikt gaan maken voor bedrijfsvestiging. Pas als er alternatieven daadwerkelijk te verwachten of aan te bieden zijn kunnen de gesprekken over verplaatsing van bedrijfsactiviteiten aan de orde zijn.
- b. Er is geen planning wanneer de bedrijfspercelen van indiener aan de orde zijn. De behoefte aan huisvesting (woningen en bijbehorende voorzieningen) ontstaat vooral als gevolg van de groei van het aantal arbeidskrachten en die is moeilijk te voorspellen.
- c. De percelen aan de Duitslandweg beschouwen wij niet als onderdeel van de transformatie. We willen juist aan de overzijde van het kanaal de Westelijke Kanaaloever ontwikkelen, zodat stedelijke milieus daar niet meer passen. De omgeving van de Duitslandweg hebben wij in de strategiekaart wel gebracht onder de strategie verduurzamen, omdat we bedrijven ter plaatse de mogelijkheid willen bieden fossielvrije activiteiten te gaan ontwikkelen en daarmee de milieubelasting vanuit deze omgeving naar de te ontwikkelen campus te verminderen.
- d. Wij hebben heel veel tijd gestoken in participatie en daar veel kanalen voor gebruikt. Er is een bijeenkomst voor bedrijven georganiseerd, maar die is door gebrek aan belangstelling door de bedrijven afgezegd. Indiener had zich daarvoor aangemeld, maar door een fout aan onze kant is het niet tot een individueel gesprek gekomen. Wij bieden daarvoor onze excuses aan en zijn zeer bereid om met indiener in gesprek te gaan. Voor wat betreft het ontbreken van de strategiekaart verwijzen we naar paragraaf 3.1.
- e. Wij nemen de bespiegelingen van indiener over de noodzaak van een MER voor kennisgeving aan. In de ontwerpvisie hebben wij al duidelijk gemaakt, waarom wij het maken van een MER in dit stadium niet zinvol vinden.
- f. Wij vragen ook niet aan het bedrijf om op korte termijn van de huidige locatie te vertrekken of daar nu al plannen voor te maken. Wij geven alleen duidelijkheid dat wij op termijn de locatie van het bedrijf als een transformatiegebied zien en geven tijd en ruimte om investeringsbeslissingen daarop aan te gaan passen. Zoals eerder gezegd gaan wij graag daarover met indiener in gesprek.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de omgevingsvisie.



11. Beantwoording zienswijze Stichting Jeugdraad Zuiddorpe

- a. Zie paragraaf 3.1.
- b. De voorgestelde locatie wordt beperkt tot de bestaande kavel aan de Sint Eloistraat, zodat geen sprake is van uitbreiding in het buitengebied of van bestaand groen.
- c. Wij vinden het sportveld als openbare voorziening net als indiener van groot belang voor Zuiddorpe.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot aanpassing van de omgevingsvisie. Het sportveld wordt niet als locatie voor woningbouw meegenomen.

12. Beantwoording zienswijze Stichting Speelweek Zuiddorpe

- a. Zie paragraaf 3.1.
- b. De voorgestelde locatie wordt beperkt tot de bestaande kavel aan de Sint Eloistraat, zodat geen sprake is van uitbreiding in het buitengebied of van bestaand groen.
- c. Wij zijn het eens met indiener.
- d. Wij vinden het sportveld als openbare voorziening net als indiener van groot belang voor Zuiddorpe.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot aanpassing van de omgevingsvisie. Het sportveld wordt niet als locatie voor woningbouw meegenomen.

13. Beantwoording zienswijze indiener 3

- a. Zie paragraaf 3.1
- b. Er is geen sprake van een voorgenomen bouwplan op het sportveld, zodat daar ook geen communicatie over kon zijn.
- c. Er zijn geen plannen zijn voor herontwikkeling van het sportterrein. De informatie over de bomen is doorgegeven aan onze afdeling beheer en onderhoud.
- d. Wij willen de ruimte van het sportveld behouden als openbare groene voorziening voor Zuiddorpe.
- e. Uit het bovenstaande blijkt al dat er geen plannen zijn voor bebouwing op het sportveld.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot aanpassing van de omgevingsvisie. Het sportveld wordt niet als locatie voor woningbouw meegenomen.

14. Beantwoording zienswijze indiener 4

- a. Het beleid ten aanzien van woningbouw in of aan de randen van de kern Zuiddorpe is niet gewijzigd. Wel is het zo dat we de gewenste groei van het aantal inwoners willen faciliteren in alle kernen, min of meer naar rato van de omvang van de kernen.
- b. Dit is geen vraag die past bij het niveau van de omgevingsvisie. De criteria zijn niet veranderd.



Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de omgevingsvisie.

15. Beantwoording zienswijze North Sea Port

- a. Wij danken indiener voor het compliment.
- b. Wij hebben niet de positie om rijksprojecten te bepalen. Wij vermoeden dat indiener doelt op het gebied Mosselbanken/Paulinapolder. Zoals al meermalen aan indiener aangegeven vinden wij Mosselbanken/Paulinapolder de enige plek waar de grote rijksenergieprojecten die onze bedrijven hard nodig hebben op ons grondgebied kunnen landen.
- c. Wij onderschrijven de wens om een integrale benadering en zijn van mening dat de ontwerp omgevingsvisie die integrale benadering in zich bergt en de positie van de economische activiteiten daarbinnen duidelijk kadert. Dat is onze rol en niet die van het havenbedrijf.
- d. Wij herkennen ons niet in dit deel van de zienswijze, omdat wij naar onze mening juist flink hebben geïnvesteerd in onze samenwerking en afstemming.
- e. Wij hebben de reactie op de houtskoolschets in goede orde ontvangen. In geen enkel geval hebben wij een precieze één op één weergave gemaakt van de ontvangen reacties en de wijze waarop die in de ontwerp omgevingsvisie zijn geland. We hebben gekozen voor een compact en leesbaar document dat de door ons voorgestelde koers zo goed mogelijk voor het voetlicht brengt. In bijlage 3 hebben wij het participatieproces beschreven, waarin de reactie in zijn algemeenheid onder punt 3 terugkomt. In de reactie wordt verwezen naar een Ruimtelijke Ontwikkelstrategie (ROS) die in de zomer als eerste uitwerking beschikbaar zou zijn. Bij het ontbreken van deze uitwerking hebben wij onze eigen vertaling gemaakt en het havenbedrijf daar regelmatig van op de hoogte gebracht. Wij hebben wel degelijk gebruik gemaakt van de reactie door duidelijkheid te geven over de kaders voor het door het havenbedrijf voorgestelde “Masterplan voor AVIII, WKO en bestaande havengebieden”, door de begrenzing van de WKO bij de Westerscheldetunnelweg in plaats van bij de spoorlijn te leggen, het transformatiegebied binnen het geluidgezoneerde terrein duidelijk te maken en een passage over onderwijs op te nemen.
- f. Wij nemen de bespiegelingen van indiener over de noodzaak van een MER voor kennisgeving aan. In de ontwerpvisie hebben wij al duidelijk gemaakt, waarom wij het maken van een MER in dit stadium niet zinvol vinden.
- g. Wij verwijzen hierbij naar paragraaf 3.1.
- h. De indiener vergeet hier dat het gaat om een omgevingsvisie, ofwel een perspectief voor de lange termijn, waarbij economische uitvoerbaarheid niet in de zin van een omgevingsplan aan de orde is.
- i. De indiener vergeet hier dat het gaat om een omgevingsvisie, ofwel een perspectief voor de lange termijn, waarbij rechtszekerheid niet aan de orde is. Er is immers geen sprake van juridische doorwerking. We verwijzen verder naar paragraaf 3.1.
- j. Wij verwijzen hierbij naar paragraaf 3.1.
- k. Wij vinden het niet gepast dat gevraagd wordt om heroverweging van een plan buiten het havengebied, waar uitgebreide maatschappelijke discussie en democratische besluitvorming over heeft plaatsgevonden.
- l. Wij hebben de behoefteraming die in opdracht van indiener is vervaardigd beoordeeld en hebben mede op basis daarvan voldoende ruimte voor kadegebonden bedrijvigheid voorzien.



- m. We verwijzen hierbij naar paragraaf 3.1.
- n. Zoals uit paragraaf 3.1 ook blijkt is de getekende en beschreven grens niet in beton gegoten. Vanuit de landschappelijke kant bestaat de behoefte om vanaf de zuidkant een zo ruim mogelijk venster over het kanaal heen te houden en vanuit de economische kant bestaat de behoefte om kadegebonden bedrijven langs het kanaal te huisvesten. Glastuinbouw is in het gebied langs het kanaal geen optie. Wij zullen evenwel de verkregen grondpositie meewegen en de begrenzing aanpassen, zowel in tekst als in beeld. Wij laten de precieze begrenzing afhangen van een samen uit te voeren ontwerpstudie die uitgaat van de aantoonbare behoefte vanuit bedrijvigheid en eventuele compensatievoorwaarden. In de omgevingsvisie is de ruimte daarvoor opgenomen.
- o. Wij onderschrijven de opmerking dat samenwerking tussen gemeente en havenbedrijf essentieel is. In de omgevingsvisie is het naar onze overtuiging van belang dat het complete plaatje naar voren komt en is de bestaande governance minder belangrijk.
- p. Indiener verwijst hier naar een zinsnede die is geformuleerd onder het kopje 'tijdelijke huisvesting binnen grotere gebiedsontwikkelingen'. Als er tijdelijke huisvesting moet worden gerealiseerd voor grote projecten (huisvesten van werknemers) dan willen we werk met werk maken. Dit deel van de zienswijze is dan ook misplaatst.
- q. Wat ons betreft zijn eventuele kanaalaanpassingen niet het gevolg van de bouw van de zeesluis, maar het gevolg van economische activiteiten langs het kanaal. De verdieping van de Zelzatatunnel hebben we benoemd. Verder kunnen we ons voorstellen dat bij de ontwikkeling van de Westelijke Kanaaloever met een havenbekken ook aanpassingen nodig zijn aan het kanaal. Wij zullen daar een extra zin over opnemen.
- r. De stap van ontwerp naar definitieve omgevingsvisie zetten wij nu. Wij zien de omgevingsvisie als de (door)start van onze gezamenlijke inspanning om de economische ontwikkeling in goede banen te leiden, in een goede balans met de belangen van onze inwoners, de vergroening van ons grondgebied en de verduurzaming van onze industrie. Wij nodigen het havenbedrijf graag uit om met ons deze uitdaging aan te gaan.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot aanpassing van de omgevingsvisie. In paragraaf 4.5 voegen we onder de tekst over de Westelijke Kanaaloever een zinsnede toe over de mogelijke verdieping van het Kanaal van Gent naar Terneuzen ten behoeve van de betere nautische bereikbaarheid van de insteekhaven. De begrenzing aan de zuidzijde van de Axelse Vlakte wordt aangepast in het kaartbeeld en in de tekst.

16. Beantwoording zienswijze VNO-NCW en Portiz

- a. Wij waarderen het dat u onze ambitie om een aantrekkelijke woon- en werkomgeving te creëren, expliciet onderschrijft.
- b. De omgevingsvisie is een visie voor de lange termijn. We slaan nu al piketpalen om duidelijkheid te geven over de situering van bedrijventerreinen in de toekomst. Dat wil niet zeggen dat bestaande bedrijven op korte termijn weg moeten, maar het biedt wel inzicht bij grotere investeringsbeslissingen. We hebben inderdaad één gebied aangegeven die we op termijn willen gaan transformeren. Dit gebied rond de Kennedylaan en de Duitslandweg leent zich goed voor een stedelijk woon-werkmilieu en daarvoor is naar onze mening geen andere locatie voorhanden. We sorteren daarbij voor op de komst van een treinverbinding met Gent en op een succesvolle revival van de binnenstad van Terneuzen. In een dergelijk stedelijk woon-werkmilieu past inderdaad geen grootschalige industriële werkgelegenheid of watergebonden bedrijvigheid. Dat is



ook de reden dat we tegelijkertijd in de omgevingsvisie ruimte aanwijzen voor de verdere ontwikkeling van grootschalige industriële werkgelegenheid (met name in de Koegorspolder) en van watergebonden bedrijvigheid (met name op Westelijke Kanaaloever). Het een kan niet zonder het ander. Door beide te benoemen en de koppeling duidelijk te maken, scheppen we juist wel duidelijkheid naar de toekomst. Daar is geen precies jaartal aan te koppelen, omdat de transformatie voor een belangrijk deel afhankelijk is van de groei van het aantal inwoners, van essentieel belang voor de economische ontwikkeling, omdat dit immers ook de werknemers voor bedrijven zijn. En uiteraard van de totstandkoming van de treinverbinding met Gent van het tempo waarin de revival van de binnenstad zich manifesteert.

- c. Wij zijn juist van mening dat we een duidelijke en robuuste zonering tussen wonen en werken hebben geschetst met voldoende afstand tussen wonen en werken. Dit geldt alleen niet voor het bestaande bedrijventerrein Noorderdokken, maar zoals hierboven aangegeven, daarvoor hebben we alternatieven geschetst. De omgevingsvisie is er niet voor om de vestiging van individuele bestaande bedrijven te garanderen, het geeft juist een beeld van de ruimtelijke structuur waarbinnen bedrijven zich kunnen ontwikkelen.
- d. Wij hebben heel veel tijd gestoken in participatie en daar veel kanalen voor gebruikt. Ook indiener is uitgenodigd voor een sessie tijdens de participatie, maar heeft daar toen van afgezien. Dat is jammer, maar het is niet zo dat de omgevingsvisie (een beleidsstuk zonder bindende werking voor ondernemers of burgers) met individuele bedrijven of burgers besproken hoeft te worden.
- e. Wij zien de omgevingsvisie als de (door)start van onze gezamenlijke inspanning om de economische ontwikkeling in goede banen te leiden, in een goede balans met de belangen van onze inwoners, de vergroening van ons grondgebied en de verduurzaming van onze industrie. Wij nodigen ook het bedrijfsleven graag uit om met ons deze uitdaging aan te gaan.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de omgevingsvisie.



Hoofdstuk 4. Wijzigingen en aanvullingen

Er zijn enkele tekstuele wijzigingen aangebracht om teksten soepeler te laten verlopen.

In paragraaf 4.3 wordt de tekst vanaf “We willen die spatie” vervangen door “We willen die spatie dan ook zo veel mogelijk openhouden. De ontwikkeling van de Axelse Vlake vindt wat ons betreft dan ook van noord naar zuid plaats met een groene afronding.”

In paragraaf 4.5 vervalt de zin “De ruimte op de Axelse Vlake is aan de zuidzijde scherper begrensd.”

In paragraaf 4.5 onder de tekst over de Westelijke Kanaaloever is een zinsnede toegevoegd over de mogelijke verdieping van het Kanaal van Gent naar Terneuzen ten behoeve van de betere nautische bereikbaarheid van de insteekhaven.

In hoofdstuk 5 is de strategiekaart met een verklarende tekst ter onderbouwing van de keuzes opgenomen.

In hoofdstuk 6 is onder de thematische programma's ook een programma wonen opgenomen.

Bijlage 7 is vernieuwd. Elke kern wordt uitgewerkt volgens een vast stramien van beelden en tekst. Achtereenvolgens een korte historische kenschets, de kengetallen, de luchtfoto van de bestaande situatie, een analyse van de plek van de kern in het omliggende landschap, de bestaande voorzieningen en het koersbeeld. Het koersbeeld is een actualisering van de tekening van de kern die al in de ontwerp-omgevingsvisie was opgenomen.