



STRUCTUURVISIE BINNENSTAD GEMEENTE TERNEUZEN

STRUCTUURVISIE BINNENSTAD TERNEUZEN

Vastgesteld door de gemeenteraad op 26 Januari 2012

Opgesteld door: Gemeente Terneuzen



Gemeente Terneuzen
Stadhuisplein 1
Postbus 35
4530 AA Terneuzen



INHOUD

| | | | | | |
|----------|---|-----------|----------|-----------------------------|-----------|
| 1 | INLEIDING | 5 | 4 | VISIE | 29 |
| 1.1 | Aanleiding | 5 | 4.1 | Inleiding | 29 |
| 1.2 | Doelstelling en ambitie | 6 | 4.2 | Structuurdragers | 29 |
| 1.3 | Plangebied, structuurvisieperiode en relatie met Structuurvisie Terneuzen | 6 | 4.3 | Voorziene ingrepen | 34 |
| 1.4 | Proces van totstandkoming | 7 | | | |
| 1.5 | Opbouw structuurvisie | 7 | 5 | PROJECTEN | 37 |
| 2 | ANALYSE | 9 | 5.1 | Inleiding | 37 |
| 2.1 | Historie | 9 | 5.2 | Kop van de Noordstraat | 38 |
| 2.2 | Uitgevoerde projecten | 12 | 5.3 | ABC-complex | 39 |
| 2.3 | Ruimtelijke structuur | 15 | 5.4 | Markt | 40 |
| 2.4 | Verkeer | 16 | 5.5 | Binnenstad West | 42 |
| 2.5 | Waterhuishouding en maaiveldhoogten | 17 | 5.6 | Vesteflats | 45 |
| 2.6 | Functionele structuur | 18 | 5.7 | Veerhaven | 46 |
| 2.7 | Cultuurhistorie en beeld | 19 | 5.8 | Beurtvaartkade | 48 |
| 2.8 | Leefmilieu | 20 | 5.9 | Water | 49 |
| | | | 5.10 | Openbare ruimte | 50 |
| 3 | UITGANGSPUNTEN VOOR DE VISIE | 21 | 6 | UITVOERING | 53 |
| 3.1 | Inleiding | 21 | 6.1 | Uitvoeringsparagraaf | 53 |
| 3.2 | Sociale samenhang | 21 | 6.2 | Economische paragraaf | 55 |
| 3.3 | Wonen | 22 | | | |
| 3.4 | Maatschappelijke voorzieningen | 23 | | BIJLAGEN | 57 |
| 3.5 | Vrijtijdsvoorzieningen | 23 | 1. | Overzicht beleidsdocumenten | 57 |
| 3.6 | Kantoren en bedrijven | 27 | 2. | Milieutechnische aspecten | 65 |
| | | | 3. | Monumenten in de binnenstad | 69 |



1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

“De Terneuzense binnenstad heeft veel troeven in handen om zich te onderscheiden van andere binnensteden. Alle neuzen staan dezelfde kant op. Iedereen wil dat Terneuzen een gastvrije, karakteristieke plek wordt waar bewoners, bezoekers, ondernemers en instellingen zich thuis voelen. De band met het water vormt daarin de rode draad. Hoog tijd voor een uniforme en doelgerichte aanpak”, aldus de nieuwsbrief Binnenstad en Java Terneuzen van oktober 2008.

In 2008 is de binnenstadsvisie “T(h)is Terneuzen is Beautiful” opgesteld. Dit visiedocument is tot stand gekomen vanuit de wijktafel van Terneuzen. Het document geeft het toekomstbeeld voor de binnenstad weer van verschillende partijen, die betrokken zijn bij de binnenstad. Het vervolg op het visiedocument is voorliggende structuurvisie, waarin een integraal ontwikkelingskader wordt geboden voor de binnenstad, rekening houdende met een ambitieniveau passend bij de tijdgeest.

Deze Structuurvisie is een formeel document in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. Het vormt een toetsingskader voor nieuwe bestemmingsplannen en is daarmee het richtinggevende ruimtelijk relevante afwegingskader voor het bestuurlijk handelen van de gemeente. Daarenboven biedt de structuurvisie de basis voor financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen, kostenverhaal van de zogenaamde bovenplanse kosten en de Wet Voorkeursrecht Gemeenten. Uitvoeringsinstrumenten kunnen zo gericht worden ingezet.



afbeelding 1: plangebied

1.2 DOELSTELLING EN AMBITIE

De gemeente Terneuzen kiest ervoor de centrumfunctie van de Terneuzense binnenstad, zowel binnen de gemeente als regionaal, uit te bouwen. De binnenstad en omgeving moeten aantrekkelijk zijn voor bewoners, bezoekers, ondernemers en instellingen. Doelstelling is dat de binnenstad aan het einde van de structuurvisieperiode een bruisende mix van wonen, werken, recreëren, winkelen, uitgaan, cultuurproeven, etc. is, waar investeerders zorgen voor een continue vernieuwing.

De ambitie is een vitale binnenstad, waarbij de functies optimaal op elkaar afgestemd zijn en tot hun recht komen. Een kwaliteitsimpuls in toegankelijkheid, beleving en ruimtelijke kwaliteit is noodzakelijk. Deze kwaliteitsimpuls wordt deels mogelijk gemaakt door fysieke ingrepen, maar is vooral een resultante van een sterke sociale en economische verbondenheid tussen de gebruikers die zich uit in een sfeer van onderling vertrouwen en respect en in gezamenlijk georganiseerde evenementen.

1.3 PLANGEBIED, STRUCTURVISIEPERIODE EN RELATIE MET STRUCTURVISIE TERNEUZEN

De structuurvisie Binnenstad heeft betrekking op de historische binnenstad (inclusief Java) van Terneuzen en de aangrenzende randen. Het plangebied is aangegeven op afbeelding 1, de straatnamenkaart is opgenomen als afbeelding 2.

Op 16 december 2010 heeft de gemeenteraad van Terneuzen de Structuurvisie Terneuzen 2025 vastgesteld. De Structuurvisie Terneuzen 2025 heeft betrekking op het gehele gemeentelijk grondgebied en biedt de overkoepelende uitgangspunten. De binnenstad van Terneuzen is daarin aangewezen als één van de strategische projecten. De Structuurvisie Binnenstad is te beschouwen als een nadere uitwerking van de Structuurvisie Terneuzen.



afbeelding 2: Straatnamenkaart

1.4 PROCES VAN TOTSTANDKOMING

De basis voor de structuurvisie is het visiedocument “T(h)is Terneuzen is Beautiful”. Omdat dit document is opgesteld vanuit de wijktafel Binnenstad is de basis gelegd voor een breed gedragen visie. De wijktafel Binnenstad is immers een vertegenwoordiging van verschillende groepen die betrokken zijn bij de binnenstad.

Voor de inventarisatie en de analyse is breed binnen de gemeentelijke organisatie om een bijdrage gevraagd van de verschillende afdelingen. Vervolgens is de wijktafel gevraagd om aan de hand van de inventarisatie en de analyse middels een brainstormsessie dieper op de visiekaart in te gaan. Aan de hand van de uitkomsten van deze brainstormsessie is een eerste concept van de visiekaart opgesteld.

De concept-visiekaart met bijbehorend document is voorgelegd aan alle belanghebbenden (bewoners en ondernemers) van de binnenstad op 19 april 2011. Middels een uitgebreide stellingenlijst is aan alle aanwezigen van deze avond gevraagd in hoeverre men het eens of oneens was met gekozen uitgangspunten. Een dergelijke sessie is eveneens met de leden van de gemeenteraad gedaan.

Met de uitkomsten van beide sessies is vervolgens het visiedocument en de visiekaart aangepast en compleet gemaakt. De ontwerp-structuurvisie is hiermee gereed voor het formele traject van vaststelling. Na vaststelling wordt de uitvoeringsparagraaf van de Structuurvisie uitgewerkt naar concrete projecten en budgetten. Citymarketing zal worden ingezet ter promotie van de diverse projecten en activiteiten.

1.5 OPBOUW STRUCTUURVISIE

Het structuurvisiedocument omvat achtereenvolgens de analyse vanuit het verleden (hoofdstuk 2), de voorziene ontwikkelingen vanuit verschillende invalshoeken (hoofdstuk 3), de samenhangende visie op de binnenstad (hoofdstuk 4), de projecten (hoofdstuk 5) en het uitvoeringskader (hoofdstuk 6). In de bijlagen is een weergave van vigerende beleidsplannen en een inventarisatie van relevante milieu-aspecten te vinden.



afbeelding 3: Terneuzen Oude Vestingstad 1659 (bron: Heemkundige Vereniging Terneuzen)



afbeelding 4 : Terneuzen Oude Vestingstad 1891 (bron: Heemkundige Vereniging Terneuzen)

2 ANALYSE

2.1 HISTORIE

In de twaalfde eeuw is Terneuzen ontstaan als nederzetting op een landtong in de Westerschelde aan de oude vaart naar Axel. Terneuzen wordt voor het eerst vermeld in 1325 onder de naam 'Ter Nose' of 'Ter Nessen'. In de haven, voor het eerst genoemd in 1460, gelegen op de plek wat nu de markt is, vond overslag plaats van goederen die per trekschuit via de Axelse Vaart landinwaarts tot aan Gent werden vervoerd. Deze bleef tot 1583 in gebruik waarna de vaart werd afgesloten door de aanleg van de vestingwerken.

Tot het bouwen van de vestingwerken werd besloten vanwege de tachtigjarige oorlog en de belangrijke rol van Zeeuws-Vlaanderen hierin. In 1584 gaf Prins Willem van Oranje stadsrechten aan het toen nog kleine Terneuzen, omdat het nabijgelegen Axel in handen gevallen was van de Spanjaarden. In Axel hadden Spaanse rechters het voor het zeggen, daarom werd in Terneuzen een Staatse rechtbank geïnstalleerd. Omdat de Terneuzenaren ook niet meer de weekmarkt in Axel konden bezoeken en om de handel met de vijand te beperken, werd Terneuzen tevens het recht gegund een weekmarkt te houden. De stadsrechten gaven Terneuzen verder het recht om er een weeskamer op na te houden en accijnzen te heffen. In 1598 werd met de verbetering van de vestingwerken begonnen. Op afbeelding 3 is te zien dat de vesting bestond uit een aarden omwalling en een gracht met zeven kleine bastions en drie poorten: de Landpoort (ook wel de Zuid- of Triniteitspoort), de Polderpoort en de Waterpoort.

In 1750 telde Terneuzen 300 inwoners. De haven stond in open verbinding met de Schelde en werd 's nachts door een houten paal afgesloten. Ter plaatse van de huidige De Jongestraat lag een spuisluis. Tot in de negentiende eeuw bleef de betekenis van de haven beperkt, vooral vanwege het ontbreken van een verbinding met het zuidelijk gelegen achterland.

In 1825-1827 werd de verbinding met het achterland versterkt door de verbetering van het kanaal van Gent tot de Braakman en de verlenging van het kanaal vanaf Sluiskil tot Terneuzen. Het kanaal vertakte zich in een westelijke en een oostelijke arm, die om de stad kwamen te liggen en in de Westerschelde uitmondde. De binnenstad werd uitgebreid met de wijk Java.



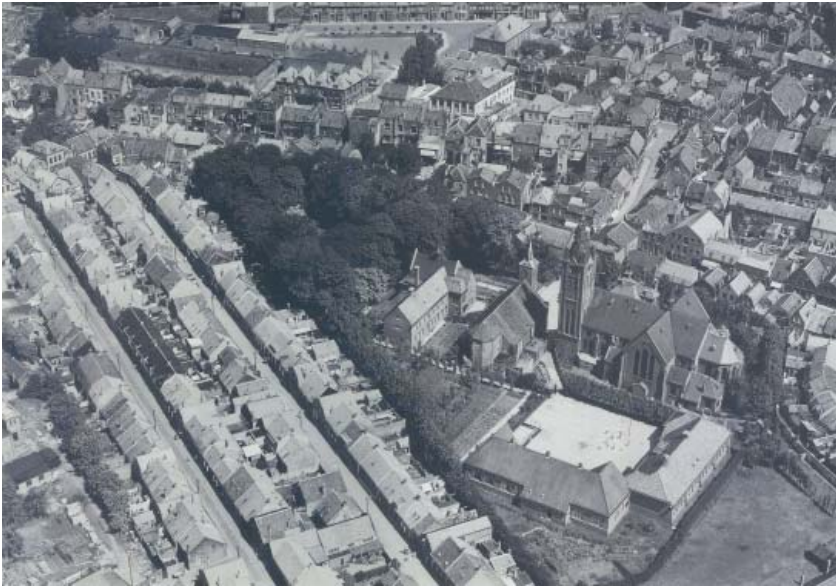
afbeelding 5: luchtfoto oud

Vanwege de Belgische Afscheiding ontstond wederom de behoefte om Terneuzen te versterken (1833-1838). De nieuwe vesting (afbeelding 4) beheerste de toegang tot het nieuwe kanaal van Gent naar Terneuzen. Bovendien was het vanuit Terneuzen mogelijk om de Westerschelde, waarvan het vaarwater langs de stad liep, te beheersen en zonodig af te sluiten. De nieuwe vesting bestond uit vier fronten met negen bastions en twee ravelijnen, waarbij de bastions verbonden waren met wallen en werden omgeven door een gracht. Ook werden er twee poorten aangelegd: de Sassepoort en de Axelschepoort. De Arsenaalkazerne aan de Nieuwstraat maakte ook deel uit van deze vestingwerken.

Mede als gevolg van infrastructurele ingrepen in het Kanaal, in de spoorlijnen Terneuzen-Gent (1869) en Terneuzen-Mechelen (1871) en in de veerverbinding met Hoedekenskerke (1866-1972) vestigden verschillende industrieën zich in Terneuzen. Voorbeelden zijn een staalfabriek (1899-1903), de N.V. Handel-, Industrie- en Scheepvaart Mij. 'De Hoop' en de N.V. Terneuzense Scheepsbouw Mij. (1924).

In 1901-1902 werd het kanaal verruimd en kreeg het aan de westzijde nieuwe sluisen. In 1908 werd de vestingstatus opgeheven. De vestingwerken werden afgegraven, de oude haven werd verder gedempt, waardoor de Markt en het Schoolplein ontstonden en de Scheldekade tot stand kwam. De oostelijke kanaalarm stond in open verbinding met de Westerschelde. De woningen aan de Scheldekade waren direct aan het water gesitueerd. De oude stad was geheel omsloten met water (afbeelding 5). Ter plaatse van de Axelsestraat, de destijds belangrijkste verbindingsweg naar Axel, was de belangrijkste oversteekplaats .

Mede door de aanleg van de Noorderhaven (1916), de Zuiderhaven (1922) en de Zevenaarhaven (1937) langs het kanaal werd Terneuzen een belangrijke overslaghaven en industriestad. Tijdens de stormramp van 1953 kwam een deel van de Terneuzense binnenstad onder water te staan. Terneuzen werd in 1959 aangewezen als groeikern. Grootscheepse verbeteringen aan het kanaal volgden in 1960-'68, waarbij de Westerscheldedijk werd verhoogd, een nieuwe binnenvaartsluis (Oostsluis) en een nieuwe zeevaartsluis (Westsluis) werden aangelegd. Als gevolg daarvan was sprake van een sterke industriële ontwikkeling, die ook allerhande instellingen naar de stad trokken. Op de gedempte monding van de gesloten oostelijke kanaalarm verrees het nieuwe stadhuis. Terneuzen breidde stevig uit en de wijk Java werd tussen 1969 en 1984 gefaseerd gesloopt en herbouwd. Onderdeel ervan was het bosrijke Pastersbos met twee kerken en een school (afbeelding 6).



afbeelding 6 : luchtfoto Pastersbos omstreeks 1961



afbeelding 7: ligging oude vesting Terneuzen aan kanaal Gent-Terneuzen (1863)



afbeelding 8: Luchtfoto Markt omstreeks 1950

2.2 UITGEVOERDE PROJECTEN

Vroeger kwam het water van de Westerschelde middels sluizen en kolken de binnenstad van Terneuzen in, maar dit is nu voor een belangrijk deel verdwenen vanwege de bouw van de Deltawerken. Hierdoor is Terneuzen haar vanzelfsprekende relatie met het water deels kwijtgeraakt. Bovendien heeft de zeedijk aan de Westerschelde de stad het zicht ontnomen over de Westerschelde. Er zijn diverse plannen uitgevoerd om de positie van Terneuzen als stad aan het water te verbeteren. Daarnaast zijn er projecten uitgevoerd om betere relaties te leggen met de randen en de omgeving. Projecten die zijn uitgevoerd zijn:

- Steenen Beer: in de jaren '90 is er een nieuw toegangsgebied tot het centrum gerealiseerd met winkels en woningen. Er is een koppeling gemaakt met het kantorengedebied in de schil ten oosten van het centrum en met de wandelpromenade aan de Westerschelde. Dit als onderdeel van het 'rondje' rond het centrum (afbeelding 9).
- Arsenaal: Het uitgaansgebied aan de noordzijde van het centrum heeft een nieuwe entree gekregen door toevoeging van het Scheldetheater, een bioscoop en stadspleinen met een ondergrondse parkeergarage. Daarnaast is de horecafunctie versterkt (afbeelding 10).
- Ontwikkeling van het Scheldefront. Hier zijn luxe appartementen met uitzicht over de Westerschelde gerealiseerd, waaronder de markante woontorens, het Waterfront (afbeelding 11) en het gebouw 'Neptunus'.
- Herinrichting Scheldeboulevard: wandelpromenade op de dijk is ter hoogte van het centrum opnieuw ingericht met verblijfsplekken, verlichting, verharding, enz. (afbeelding 12)
- Herinrichting Scheldekade: De openbare ruimte tussen de woningen aan de Scheldekade (stadsrand) en de dijk is opnieuw ingericht. Daarbij is er gekozen voor lage groene elementen in combinatie met schanskorven, waardoor de relatie met het water en de haven beter zichtbaar wordt, maar vooral ook het centrum meer herkenbaar wordt (afbeelding 13).



afbeelding 9: Steenen Beer



afbeelding 10: Arsenaalplein



afbeelding 11: Scheldefront



afbeelding 12: Scheldeboulevard



afbeelding 13: Scheldekade

- Herinrichting westelijke Stadsrand, met een nieuw representatief gebouw voor Zeeland Seaports. Bedoeld om de parkachtige route rondom het centrum te verbeteren (afbeelding 14).
- Schuttershofgebied: Hier is een nieuw winkel- en wooncomplex voor Terneuzen gerealiseerd, waarmee een koppeling wordt gelegd tussen de binnenstad en de GDV/PDV locatie aan de Kennedylaan. Het winkelcentrum zoekt, gelet op de aanwezige voorzieningen en parkeergelegenheid, nadrukkelijk aansluiting bij de binnenstad. Boven de winkelfunctie zijn luxe appartementen gerealiseerd (afbeelding 15).
- Smidswal/Walstraat/Arsenaalstraat: Ingrijpende maatregel die heeft geresulteerd in de bouw van garages, parkeerdek, 9 grondgebonden woningen en 16 appartementen met 800 m2 winkelruimte en aangepaste infrastructuur.
- Verhuizing van het Portaal van Vlaanderen binnen het sluisencomplex. Meer mogelijkheden voor catering en exposities.
- Korte Kerkstraat e.o.: Herstructurering in en aan de rand van de zogenoemde put van de binnenstad waarbij met name horecapanden zijn geamoveerd en complexen zijn gerenoveerd (klooster en de hoek Korte Kerkstraat). Het jongeren centrum De Pit is vernieuwd en een ingrijpende aanpak van het Pastersbos is uitgevoerd. Nog enkele elementen uit dit project, zoals de Nieuwstraat zuid, zijn in voorbereiding.



afbeelding 14 : Westelijke stadsrand



afbeelding 15: Schuttershof

2.3 RUIMTELIJKE STRUCTUUR

De ruimtelijke structuur van de binnenstad van Terneuzen wordt gekenmerkt door het contrast tussen de besloten structuur van het oude centrum en de openheid van de omliggende rand, bestaande uit de Scheldeboulevard in het noorden en westen en de open bouwblokken aan de oost- en zuidrand. Ten noorden van de binnenstad is het open water van de Westerschelde gelegen. Vanuit de besloten binnenstad wordt dit echter niet of nauwelijks ervaren. Het Westerscheldegebied is Natura 2000-gebied hetgeen betekent dat ontwikkelingen in de binnenstad en met name aan de Scheldeboulevard, te allen tijde getoetst zullen moeten worden aan de Natuurbeschermingswet.

Het oude centrum wordt gekenmerkt door een organisch gegroeid kleinschalig weefsel bestaande uit veel steegjes en smalle straatjes, waarbij de straatwanden worden gevormd door individuele panden. Op enkele plaatsen wordt het kleinschalige weefsel doorbroken door grotere open ruimten zoals het Pastersbos, het Arsenaalplein en de Markt. Veel plekken in het weefsel hebben een cultuurhistorische waarde. De heersende bouwhoogte in de binnenstad bedraagt één tot twee bouwlagen met kap. Er zijn enkele hoogteaccenten aanwezig, zoals de Willibrordustoren, het theater en de kerk. Daarnaast worden de drie hoofdentrees van het winkelgebied aan de Havenstraat, Nieuwstraat en Noordstraat geaccentueerd met een hogere bouwhoogte van vier lagen.

De Scheldeboulevard-Binnenvaartweg is een lineair element dat gedeeltelijk achter de Westerscheldedijk is gelegen. Het is een representatieve autoroute rond tweederde van het centrum met een gebiedsontsluitende functie. Aan de oostzijde van de binnenstad is de weg gedeeltelijk verhoogd aangelegd waardoor er een mooi uitzicht is ontstaan over de Westerschelde. Op de dijk is een wandel- en fietsroute aangelegd, waar je de openheid van de Westerschelde ervaart. Op de plek waar vroeger de watertoren stond, aan het einde van de Scheldeboulevard, staat nu een woontoren als markant oriëntatiepunt. Aan de andere zijde van de binnenstad, aan de Binnenvaartweg vormt het moderne gebouw van Zeeland Seaports een markant oriëntatiepunt. Dit gebouw staat in het Westelijke Stadspark dat een groene barrière vormt tussen de binnenstad en het sluisencomplex.



afbeelding 16: analyse ruimtelijke structuur

- * Hoogteaccenten bebouwing
- Scheldeboulevard (auto)
- Entree vanaf sluisen
- Openheid Westerschelde
- Sluisen
- Oostelijke kanaalarm
- Scheldeboulevard (voetgangers)
- Bomenstructuur
- Westelijke stadsrand
- Besloten binnenstad
- Blokstructuur randen

De open bouwblokken aan de oost- en zuidrand van de stad vormen een groot contrast met het kleinschalige cultuurhistorische stratenpatroon van het oude centrum. Deze bebouwing wordt gescheiden van het oude centrum door de Oostelijke Kanaalarm. Deze waterloop had oorspronkelijk een verbinding met de Westerschelde, maar is nu gedeeltelijk gedempt en onderbroken, onder andere ter plaatse van het damgebouw. Hierdoor is het niet meer mogelijk verder de stad in te varen. Het water heeft nog wel cultuurhistorische waarde.

Een belangrijke uitloper van de binnenstad is de oude verbindingsweg naar Axel, de Axelsestraat. Aan het begin van deze weg is nog veel historische lintbebouwing te vinden. De straat fungeert als uitloopgebied van de centrumfuncties. Er zijn winkels, kantoren en horecazaken te vinden maar ook veel woningen. De haaks op de Axelsestraat gelegen Van Steenbergelaan en Verlengde Van Steenbergelaan vormen de grens tussen de binnenstad en de woonwijken. Deze overgang wordt geaccentueerd door de aanwezige sterke boomstructuur.

2.4 VERKEER

De binnenstad wordt ontsloten door de Scheldeboulevard die is gekoppeld aan de twee belangrijkste toegangen tot de stad. Een voert via de sluizen naar de Westerscheldetunnelweg (Zeeland en West Zeeuws-Vlaanderen) en de ander voert via de Willem de Zwijgerlaan en Guido Gezellelaan naar de Tractaatweg (België en Oost Zeeuws-Vlaanderen). Een andere gebiedsontsluitingsweg voor de zuidzijde van de binnenstad is de Kennedylaan die is gekoppeld aan een belangrijke PDV-GDV (perifere/grootschalige detailhandels vestiging) concentratie. Via de gebiedsontsluitingswegen zijn de parkeervoorzieningen te bereiken die vooral geconcentreerd zijn nabij de entrees van het winkelgebied. In de binnenstad is een fijnmazig patroon van woonstraten aanwezig die door middel van enkele circuits aantakken op de gebiedsontsluitingswegen.



afbeelding 17: verkeer

- Gebiedsontsluitingsweg type I
- Gebiedsontsluitingsweg type II
- Gebiedsontsluitingsweg type III

2.5 WATERHUISHOUDING EN MAAVELDHOOGTEN

De relatie met het water vormt een rode draad. Dit is het duidelijkste zichtbaar bij het sluisencomplex, dat bestaat uit een binnenvaartsluis (Oostsluis) en een zeevaartsluis (Westsluis). Het sluisencomplex bij Terneuzen is, via het kanaal Gent-Terneuzen, de toegang van de Westerschelde tot de binnenwateren van Zeeuws Vlaanderen. Rijkswaterstaat heeft vergevorderde plannen om het sluisencomplex aan te passen door de bouw van een tweede grote zeeluis binnen het bestaande complex. Op enig moment volgt hierop tevens een verbreding van het kanaal Gent - Terneuzen, waar dit om nautische redenen noodzakelijk is. De oostelijke kanaalarm is een zijarm van het kanaal Gent-Terneuzen en kan tot in de jachthaven aan de Beurtvaartkade bevaren worden. Verder is het niet mogelijk Terneuzen in te varen.

Opvallend voor de binnenstad van Terneuzen zijn de duidelijk aanwezige hoogteverschillen. De dijk langs de Scheldeboulevard en het sluisencomplex behoren tot de kernzone van de primaire waterkering en ligt daarmee aanzienlijk hoger op circa 8 meter boven NAP. Het laagste deel van de binnenstad, het westelijk woongebied, ligt op circa 0.5 tot 0.8 meter boven NAP. Het hoger gelegen deel van de binnenstad ligt op circa 3 tot 4 meter boven NAP. De hoogteverschillen worden vaak overbrugd door middel van trappen. Het hoogteverschil kan ter hoogte van de Korte Kerkstraat en de Vlooswijkstraat overbrugd worden zonder een trap te hoeven nemen.

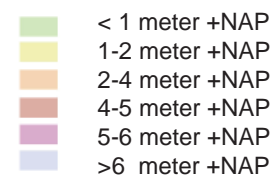
De binnenstad van Terneuzen heeft een gemengd rioelstelsel. Het water in het lagere deel van de binnenstad wordt naar het gemaal aan de Roeiersgang bij het Scheldetheater gepompt. Dit gemaal pompt het water weer door naar het gemaal bij de rotonde aan de Churchillaan. Het water in de overige delen van de binnenstad wordt rechtstreeks naar het gemaal bij de rotonde aan de Churchillaan gepompt. Indien de capaciteit van het gemaal bij de rotonde aan de Churchillaan onvoldoende is, vindt overstort plaats op de open watergang aan de Churchillaan/Prinsessestraat. Nieuwe ontwikkelingen worden in principe aangesloten op het gescheiden rioelstelsel, waaronder het Schuttershofgebouw en ook de nieuwe gebouwen aan het Oostelijk Bolwerk.

De binnenstad heeft geregeld te maken met wateroverlast, met name in het lagere deel komt het voor dat water uit de riolering omhoog komt. Het gemaal bij de rotonde aan de Churchillaan wordt aangepast, wat dit in de toekomst zoveel mogelijk moet voorkomen.

Ook bevindt zich een gemaal op de hoek Schuttershofweg/Kennedylaan. Dit ge-



afbeelding 18 : maaiveldhoogten



maal regelt het waterniveau in de oostelijke kolk, de vijver op de parkeergarage aan het Stadhuisplein. Het water wordt geloosd op de oostelijke kanaalarm. Bovendien kan hier water uitgehaald worden bij lage waterstanden, om te voorkomen dat de oostelijke kolk droog valt. Het open water aan het Oostelijk bolwerk staat in verbinding met duikers met de oostelijke kolk. Het regenwater van de nieuwe gebouwen aan het Oostelijk bolwerk wordt hierop af. Het waterpeil in de oostelijke kolk ligt gemiddeld op +2.13 NAP en in de oostelijke kanaalarm op +3.15 NAP.

Wanneer nieuwe ontwikkelingen gerealiseerd worden dient rekening gehouden te worden met voldoende waterberging voor de binnenstad van Terneuzen.

2.6 FUNCTIONELE STRUCTUUR

Kenmerkend voor de functionele structuur is:

- Het kernwinkelgebied omvat de lange in noord-zuidrichting lopende Noordstraat en de in oost-west-richting lopende Havenstraat. Deze twee straten vormen een liggende T-structuur die drie “koppen” of entrees met bronpunten van parkeergelegenheid met elkaar verbindt, te weten de Steenen Beer, de Kop van de Noordstraat en het ABC-complex. Het winkelend publiek is genoodzaakt om bij elk van de koppen dezelfde weg terug te nemen. Aan de zuidkant van de binnenstad bevindt zich sinds kort het nieuwe winkelcentrum Schuttershof met een supermarkt.
- De horeca concentreert zich met name aan de Nieuwstraat/ Arsenaalplein en aan de Markt;
- Binnen het plangebied liggen vier jachthavens: twee in de binnenhaven en twee in de Veerhaven aan de Westerschelde;
- Belangrijke culturele voorzieningen in de binnenstad zijn de bioscoop, het Scheldetheater, poppodium PIT, de bibliotheek, het schoolmuseum “Schooltijd” en Porgy en Bess. De VVV is gevestigd aan de Markt;
- De Open Wijk School (OWS) in Pastersbos heeft voor de wijk een sociaal-maatschappelijke functie als onderwijs-opvang-buurt/welzijnscentrum en jeugdcentrum;
- In Java zijn een sportschool en een dansschool gevestigd;
- Medisch Centrum Epicurus bevindt zich aan de Van steenbergelaan;
- De kantoorfuncties bevinden zich met name aan de oost- en zuid rand van de binnenstad (Herengracht, Rosegracht en Oostelijk Bolwerk) en aan de Axelsestraat;
- De Axelsestraat is een uitloopgebied van het centrum, met winkels, kantoren en horecazaken en ook veel woningen



afbeelding 19 : functionele structuur

- winkels
- maatschappelijke voorzieningen
- horeca
- kantoren
- jachthavens

De binnenstad van Terneuzen heeft een relatief eenzijdig woningaanbod. Het westelijk lager gelegen woongebied herbergt voornamelijk kleine goedkope, veelal particuliere woningen op kleine percelen (voornamelijk één bouwlaag met kap). Het hoger gelegen woongebied herbergt grotere woningen met meer representatieve panden, over het algemeen in goede staat (voornamelijk twee bouwlagen met kap). Ook de appartementen aan het Oostelijk Bolwerk, met uitzicht over de Westerschelde, en de zogenaamde Vesteflats vallen binnen het plangebied.

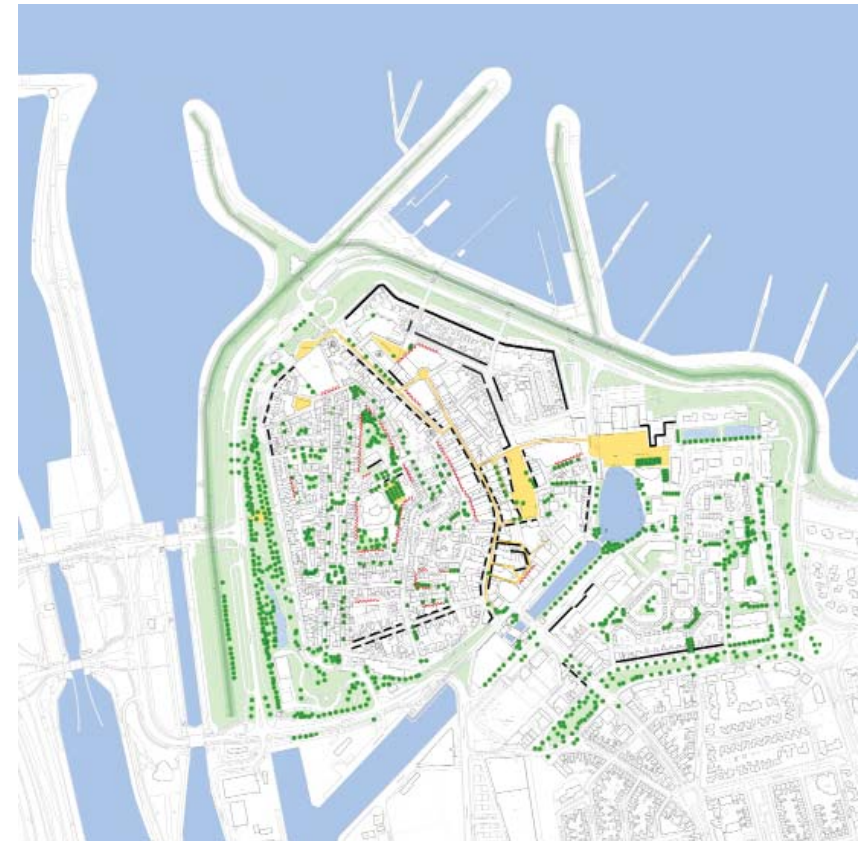
In de binnenstad worden diverse evenementen gehouden, deels eenmalig maar ook jaarlijks terugkomend. Jaarlijks terugkomende evenementen zijn de Havendagen, Scheldejazz, Kermis, intocht Sinterklaas, Terneuzen on ice, Vliegende Hollander Festival, Beelden op de Scheldeboulevard en Marathon Zeeuws-Vlaanderen.

2.7 CULTUURHISTORIE EN BEELD

De identiteit van een locatie wordt mede bepaald door de cultuurhistorische waarde van die locatie. Behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden is dan ook van groot belang. Daarbij kan het gaan om archeologische sporen, om monumenten, om stadsgezichten of om een combinatie daarvan.

Archeologische sporen zijn vooral te vinden in het gebied Oud-Terneuzen ten zuiden van de Markt. Dit gebied staat te boek als een kern van hoge archeologische waarde. De westkant van de binnenstad kent gelet op de historie een lage archeologische verwachtingswaarde. De binnenstad kent drie Rijksmonumenten en 51 recent aangewezen gemeentelijke monumenten. Verder staan er op diverse plaatsen karakteristieke panden. Daar waar individuele panden een straat betekenis geven, is op de kaart een onderbroken lijn gebruikt. Aaneengesloten karakteristieke gevelwanden zijn aangegeven met een doorgetrokken streep. Voor de Scheldekade geldt een beeldkwaliteitsplan dat de mogelijkheid tot aanpassingen biedt maar de bestaande beeldkwaliteit bewaakt.

De straatwanden in het centrum bestaan uit een samenhangende verzameling van afzonderlijke panden met een eigen karakter. De variatie tussen de individuele panden is groot. De architectuur van de woningen loopt uiteen van eenvoudig tot rijk gedetailleerd. Een aantal panden heeft een fraaie gevel, maar een zekere eenvoud overheerst. De detaillering van veel panden is zorgvuldig. Siermetselwerk, daklijsten en fijn gedetailleerde kozijnen komen voor. Diverse



afbeelding 20: cultuurhistorie en beeld

- karakteristiek gevelbeeld (aaneengesloten)
- - - karakteristiek gevelbeeld (individueel)
- ~~~~~ achterkanten
- water
- groen
- Scheldeboulevard
- bomen
- pleinen en winkelgebied

interessante geveltjes worden bedreigd door verval en achterstallig onderhoud. Bij nieuwere panden is de detaillering meestal soberder. Ook zijn er in latere periodes gebouwen neergezet die niet bij de maat, schaal en/of uitstraling van het historisch centrum passen, onder andere aan de zuidelijke rand van het centrum.

In de binnenstad van Terneuzen is weinig groen aanwezig. Het groen en water bevindt zich aan de randen: het westelijk stadspark, de Westerschelde/Scheldeboulevard en de oostelijke kanaalarm. Daarnaast heeft het Pastersbos een groen karakter. Belangrijke pleinen/openbare ruimtes met een bijzondere verblijfswaarde zijn de Markt, het Arsenaalplein, het Stadhuisplein, het theaterplein en het Leger des Heilsplein. Daarnaast zijn ook de koppen van het kernwinkelgebied (Kop van de Noorstraat, ABC-Complex, Steenen Beer) belangrijke openbare ruimtes. Dit wordt deels geaccentueerd door hoogteaccenten. De verblijfs- en gebruikswaarde van de openbare ruimte laat hier en daar te wensen over en er is weinig samenhang tussen de ruimtes.

De knelpunten zijn op de kaart met rood aangeduid. Het gaat hier om 'achterkantsituaties'. Hier grenzen achterkanten aan de openbare ruimte. Dit heeft ruimtelijk veelal ongewenste situaties tot gevolg.

2.8 LEEFMILIEU

De kwaliteit van het leefmilieu voor bewoners, bezoekers, ondernemers en instellingen is gebaat bij een goede milieukwaliteit. Milieuthema's zijn bodembescherming, geluid, luchtkwaliteit (waaronder stof en stank), externe veiligheid, water, ecologie en energie. Bij het realiseren van nieuwe ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de milieuaspecten. In bijlage 1 is een eerste inventarisatie gedaan naar mogelijke kansen en belemmeringen bij nieuwe ontwikkelingen in de binnenstad, op het gebied van

1. Bodem;
2. Ecologie;
3. Geluidhinder;
4. Externe Veiligheid;
5. kabels en leidingen.

3 UITGANGSPUNTEN VOOR DE VISIE

3.1 INLEIDING

Terneuzen heeft op het moment op toeristisch-recreatief gebied een matig imago. De potentie van de binnenstad en de ligging aan de Westerschelde bieden ruimte voor een grote variatie aan activiteiten. Het imago werkt echter tegen. Het is belangrijk te werken aan een positieve beeldvorming. Dit wordt enerzijds bereikt door een sfeer in de binnenstad waarin samenwerking tussen bewoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties vanzelfsprekend is, bijvoorbeeld in de organisatie van evenementen. Anderzijds zien bewoners en bezoekers door de uitvoering van ruimtelijke verbeteringsprojecten in de binnenstad dat er aan de kwaliteit, dynamiek en diversiteit van de omgeving wordt gewerkt. Ten slotte kan citymarketing een bijdrage leveren aan positieve beeldvorming.

De binnenstad is daarbij van iedereen: van bewoners, van ondernemers, van maatschappelijke organisaties en van bezoekers. De binnenstad is erbij gebaat als er meer mensen gebruik maken van de voorzieningen in de binnenstad en meer genieten van de bijzondere plekken. De binnenstad moet daarbij een plek zijn, waar mensen graag verblijven en de "binnenstadseconomie" draaiende houden. De rol van de gemeente Terneuzen is gericht op het faciliteren van, ruimte bieden aan en uitdagen tot initiatieven vanuit die binnenstadseconomie.

3.2 SOCIALE SAMENHANG

Sociale betrokkenheid

Een grotere sociale betrokkenheid van bewoners, beroepsbevolking en bezoekers bij hun omgeving heeft een positieve uitwerking op de leefomgeving. Als de leefomgeving als prettig ervaren wordt en mensen voelen zich sociaal verbonden, zullen zij zich eerder inzetten om deze ook mooi en schoon te houden, wat een positieve uitwerking heeft op de fysieke uitstraling van de wijk. Een sterke betrokkenheid van de bewoners leidt tevens tot een bloeiend verenigingsleven en/of de organisatie van culturele activiteiten. De Open wijksschool is voor de binnenstad een belangrijke welzijnsaccommodatie/ontmoetingsplek. Het streven is gericht op versterking van deze functie in de toekomst.

Wijkbeheer

De gemeente richt zich op wijk- en kerngericht werken, waar mogelijk in nauwe samenwerking met woningbouwcorporatie Clavis. Het doel is de betrokkenheid van burgers te vergroten en ook de standpunten van burgers zoveel mogelijk het uitgangspunt te laten vormen bij de invulling van het gemeentelijk beheer en beleid. De contacten met de bewonersvertegenwoordigingen verlopen hoofdzakelijk via de wijkcoördinatoren en via de wijktafels. Via de wijktafels wordt direct gecommuniceerd met bewoners, instellingen, ondernemers en Centrum Management. Hierdoor kunnen de fysieke en sociale problemen eerder gesignaleerd worden en kan hierop gericht worden ingespeeld. Burgers worden gestimuleerd om ook mee te denken over wat ze zelf kunnen betekenen hierin en worden betrokken bij en geïnformeerd over ruimtelijke projecten en inrichtingsplannen.

De binnenstadsvisie 'T(his) is Terneuzen is Beautiful' is een voorbeeld van een project dat tot stand gekomen is in nauwe samenwerking met de wijktafels. Het streven is erop gericht in de toekomst het wijkgericht werken voort te zetten en waar mogelijk uit te breiden. Maandelijks wordt de nieuwsbrief binnenstad uitgebracht, waarin de burgers worden geïnformeerd over actuele zaken in de binnenstad. Een enquête naar de mening over de binnenstad van bewoners, ondernemers en raad, gehouden in overleg met de wijktafel, is een belangrijke pijler onder deze structuurvisie.

Sociale veiligheid

De leefbaarheid in wijken wordt beïnvloed door de sociale veiligheid. Enerzijds speelt het lokale veiligheidsbeleid hierin een rol. In het kader van de sociale veiligheid wordt bijzondere aandacht gevraagd voor de drugsproblematiek, waar Terneuzen en vooral ook de binnenstad mee te maken heeft. Het 'zichtbaar' optreden, zoals zichtbaar aanwezig zijn van politie kan een bijdrage leveren aan het verminderen van onrust in de binnenstad. Anderzijds gaat het om een sociaal veilige woonomgeving waar mensen zich veilig voelen. Dit betekent een passende ruimtelijke inrichting, waarbij het bijvoorbeeld belangrijk is 'hangplekken' buiten het zicht te voorkomen. Donkere hoeken of plekken zonder sociale controle dienen te worden vermeden.

3.3 WONEN

In de binnenstad van Terneuzen is een aanzienlijk deel van de woningvoorraad toe aan herstructurering. Veel woningen zijn in slechte staat van onderhoud, voldoen niet aan de eisen van deze tijd zowel qua grootte, kwaliteit als staat van onderhoud en de prijzen zijn zeer laag. Ook de kwaliteit van de woonomgeving is niet erg hoog. Huidige bewoners zijn vaak wel tevreden maar er is weinig aanbod voor mensen van buiten Terneuzen (woonwensenonderzoek 2009). Om de neerwaartse spiraal in de binnenstad te keren zijn ingrepen noodzakelijk. Ook de demografische verandering vraagt om aanpassingen van de woningvoorraad en herstructurering.

Het inwoneraantal in de gemeente Terneuzen zal naar verwachting tussen 2010 en 2030 dalen met ruim 6%. Tot dusverre groeide het aantal huishoudens wel, omdat het aantal personen per huishouden al jaren daalt. In de komende twintig jaar zal naar verwachting de groei van het aantal huishoudens in de gemeente Terneuzen eerst afvlakken, vervolgens omslaan in een daling en rond 2030 zal het aantal huishoudens vrijwel gelijk zijn aan het aantal in 2010. De samenstelling van de bevolking verandert in die 20 jaar wel ingrijpend. In de gemeente Terneuzen is een forse afname van het aantal 0-60 jarigen en een forse toename van het aantal 60-plussers te verwachten. Deze gegevens zijn beschikbaar over de gemeente als geheel; er zijn geen gegevens specifiek over de binnenstad beschikbaar.

De veranderende bevolkingssamenstelling en de (te) ontspannen woningmarkt brengt een veranderende woningopgave met zich mee gericht op de kwalitatieve vraag. In kwalitatieve zin bestaat er in de binnenstad een discrepantie tussen de bestaande voorraad en de (te verwachten) vraag. Gelet op de demo-



afbeelding 21: woonstraat in de binnenstad



afbeelding 22: nieuwbouw in de binnenstad

grafische ontwikkelingen bestaat er meer vraag vanuit de kleinere huishoudens als gevolg van de vergrijzing en ontgroening. Voor de binnenstad is dit een kans, omdat dit voor kleine huishoudens een interessante woonlocatie kan zijn.

Het binnenstadsmilieù betekent bovendien de aanwezigheid van winkels, voorzieningen en een goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer. Nieuwe woonconcepten, zoals nultredenwoningen en levensloopbestendige woningen, verdienen steeds meer aandacht als gevolg van de toenemende vergrijzing. De binnenstad heeft in verband met de nabijheid van voorzieningen in die zin potentie. Nieuwbouw zal zich, nog meer dan voorheen, toe moeten spitsen op specifiek de vragen uit de markt (levensloopbestendigheid). Juist de binnenstad heeft behoefte aan vernieuwing. Spraakmakende (woon)projecten zijn hier op hun plaats en kunnen een positieve impuls geven aan het plangebied.

Herstructurering van de woningen zal gepaard moeten gaan met een verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte, zowel in beleving als in functionaliteit. Dit temeer omdat de kwaliteit van de woonomgeving sterk bepalend blijkt te zijn voor de woonbeleving en leefbaarheid. Ook blijkt de keuze om te gaan of te blijven wonen op een plek sterk af te hangen van de kwaliteit van de woonomgeving. Met de corporaties in Zeeuws-Vlaanderen - in de binnenstad van Terneuzen Clavis - is in de afgelopen jaren ervaring opgedaan in de herstructurering van de voorraad, gecombineerd met een kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte. De corporatie zet zich in voor adequaat onderhoud van de woonvoorraad en het betrekken van bewoners bij beleid en beheer. Echter, het woningbezit van de corporatie in de binnenstad is beperkt.

De structuurvisie wijst een aantal gebieden aan (zie hoofdstuk 4 en 5) die mogelijk voor sloop/nieuwbouw in aanmerking komen. Daarbij is het streven gericht op een zo groot mogelijke differentiatie van de voorraad, zodat in de binnenstad een mix van verschillende doelgroepen bewoners in alle leeftijden blijft bestaan, zoals gezinnen met kinderen, jongeren, werkenden met een eenpersoons of tweepersoonshuishouden, vitale senioren en zorgbehoevenden. Dit vergt echter zorgvuldig onderzoek. Het voornaamste deel van de te herstructureren voorraad is particulier eigendom. Hierdoor is sprake van een versnippering van belangen en is de regie bij herstructurering moeilijker te voeren. De aanpak van de particuliere woningvoorraad is echter van essentieel belang in de opgave om te komen tot integrale kwaliteitsverbetering van de binnenstad. Daarbij is een cruciale rol weggelegd voor de bewoners, die zelf hun verantwoordelijkheid moeten nemen voor het onderhoud van de woningen. De gemeente gaat onderzoeken of particulier woningonderhoud verbeterd wordt door middel van een tweesporenbeleid van actiever handhaven en het wijzen van de weg naar subsidiemogelijkheden.

3.4 MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN

Voor zorgbehoevenden

De komende decennia zal de combinatie van wonen en zorg steeds belangrijker worden. Reden hiervoor is de toenemende vergrijzing in de samenleving van Terneuzen. Uitgangspunt is om mensen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen of in de eigen omgeving te laten wonen. Hiervoor hanteert de gemeente de volgende uitgangspunten:

- Door het bouwen van levensloopbestendige woningen kunnen mensen die minder mobiel zijn met kleine aanpassingen op de begane grond wonen, zonder dat hier veel geld mee is gemoeid. De gemeente hoeft op deze wijze in mindere mate bij te dragen aan specifieke voorzieningen in de woningen, zoals een traplift;
- Indien mensen veel zorg nodig hebben, wordt deze zorg bij voorkeur aan huis geleverd vanuit een woonzorgzone in de directe omgeving van de woning. Op deze wijze kan de zorgbehoevende zelf bepalen welk deel van het zorgpakket ingekocht wordt. De keuzevrijheid voor zorgbehoevenden is hierbij van belang. Mantelzorgers kunnen eventueel aanvullende zorg of huishoudelijke ondersteuning bieden;
- Voor zover mensen niet meer zelfstandig in een reguliere woning kunnen wonen, wordt ernaar gestreefd mensen in de directe woonomgeving op te vangen. De opvang in de directe woonomgeving heeft de voorkeur, omdat men zich hier thuis voelt. Bij voorkeur wordt ingezet op de realisatie van kleinschalige woonzorgvoorzieningen, zoals groepswoningen voor gehandicapten;
- Zodra de zorgvraag te intensief wordt, worden mensen opgevangen in de grotere kernen. De locatie van deze voorzieningen ligt bij voorkeur in de directe omgeving van voorzieningen, zoals winkels, banken en kerken, zodat deze bereikbaar blijven. Op deze wijze wordt het risico dat mensen in een isolement raken, zoveel mogelijk beperkt.

De binnenstad biedt een geschikte plek voor zorgbehoevenden in alle gradaties. Recent zijn enkele kleinschalige woonzorgvoorzieningen in de binnenstad gerealiseerd. Deze kunnen gebruik maken van de eerstelijnszorg (huisarts, apotheek, e.d.) en van andere voorzieningen zoals winkels en banken in de binnenstad. Uit de sessie met de raad en de gebruikers van de binnenstad kwam naar voren dat dergelijke voorzieningen niet de overhand mogen krijgen, maar dat een gezonde mix van diverse doelgroepen van belang is.

Voor gezinnen

In de binnenstad is in het Pastersbos open wijschool de Piramide gevestigd. Deze school richt zich vooral op de kinderen die in de binnenstad wonen. Naast de school ligt ook een centrale speelvoorziening. Daarmee biedt de binnenstad, met name het gedeelte rond het Pastersbos een geschikte plek voor gezinnen met kinderen. Uitgangspunt is de Open wijschool en de centrale speelvoorziening als buurtvoorziening te behouden. Het Pastersbos is de sociale ontmoetingsplek voor de wijk (organisatie buurtactiviteiten). De voorziening ligt midden in de binnenstad waardoor mensen gestimuleerd worden om te voet of met de fiets te komen.

Het Centrum voor Jeugd en Gezin (CJG) is dé plek, het informatiepunt, waar jeugdigen, ouders, opvoeders, professionals zoals leerkrachten en kinderleiders, welzijnswerkers met al hun vragen over opvoeden en opgroeien terecht kunnen. Via het CJG worden alle (eerstelijns) zorgvragen beantwoord, zowel aan het loket, via de telefoon als via de website. De vragen mogen variëren van heel eenvoudige opvoedvragen tot vraagstukken waarbij het gaat om ernstiger zorg. Het CJG is aan het Stadhuisplein gevestigd.



3.5 VRIJETIJDSVOORZIENINGEN

In de binnenstad zijn diverse vrijetijdsvoorzieningen (waaronder detailhandel, horeca, cultuur en recreatie) aanwezig. Deze voorzieningen worden gebruikt door de bewoners van de binnenstad, door inwoners van de gemeente en van de regio Zeeuws-Vlaanderen en door toeristen. Terneuzen is aangewezen als het regionale centrum van Zeeuws-Vlaanderen met een verzorgingsgebied van 75.000 tot 100.000 inwoners. Dit betekent dat ook de regionale consument bediend moet kunnen worden. Uitgangspunt is het realiseren van een goed aanbod welke is afgestemd op het totale verzorgingsgebied. Daarbij beperkt de rol van de gemeente zich tot het structureren van locaties in planologische zin.

Detailhandel

Een goed winkelaanbod, gekoppeld aan een goed aanbod van horeca, is voor veel mensen een voorwaarde om een stad te bezoeken. De detailhandel in de binnenstad is geconcentreerd aan de Noordstraat en de Havenstraat. Een verdere concentratie van detailhandel in deze twee straten is uitgangspunt. Daarbij is het van belang de schaal van de binnenstad in acht te nemen (geen detailhandel in volumineuze goederen) en de zelfstandigheid van winkeliers (los van de landelijke winkelketens) te stimuleren. Als gevolg van de T-structuur van het kernwinkelgebied is het winkelend publiek genoodzaakt om bij elk van de koppen dezelfde weg terug te nemen. De koppen zijn alle drie direct gekoppeld



afbeelding 23 en 24: Pastersbos met open wijschool de Piramide en centrale speelvoorziening

aan een adequate parkeervoorziening. Een verdere versterking van de koppen is gebaat bij de aanwezigheid van trekkers en bij een logische verbinding met andere voorzieningen die passen bij een combinatiebezoek, zoals horeca, kunst en cultuur, vrijetijdsvoorzieningen, maatschappelijke instellingen of perifere detailhandel.

Horeca

Een tweede belangrijke functie in de binnenstad is de horeca. Gekoppeld aan de drie koppen van het kernwinkelgebied zijn drie gebieden geschikt voor versterking van de horeca. Dit zijn Nieuwstraat/Arsenaalplein, de Markt en de Kop van de Noordstraat. Door concentratie van horeca ontstaan mogelijkheden voor het aanbieden van verschillende kwaliteiten voor verschillende doelgroepen en voor het organiseren van evenementen. Met name de Markt en het Arsenaalplein zijn zeer geschikt voor evenementen. Bestaande evenementen, zoals de kermis en Scheldejazz vinden al op de Markt plaats. Bij de inrichting van de openbare ruimte wordt rekening gehouden met de verschillende ruimtelijke behoeften van horeca.

In de stad Terneuzen is een gevarieerd aanbod aan horeca aanwezig, waarbij de horecagelegenheden elkaar in kwaliteit aanvullen. Er vindt een uitbreiding van horeca plaats aan de Kop van de Noordstraat. Daarnaast is het streven het stimuleren van horeca aan de Markt en het realiseren van een optimale aansluiting van de horeca aan de Nieuwstraat/Arsenaalplein op de Scheldeboulevard/Veerhaven.

Voor Terneuzen (stad) is een zoneringkaart opgesteld, die laat zien waar nieuwe horecabedrijven zich mogen vestigen. Hierbij wordt een duidelijke scheiding gemaakt tussen de woongebieden en het centrumgebied. Voor de vestiging van nieuwe horecabedrijven wordt de eis gesteld, dat deze gezien vanuit milieu-, verkeer en andere aspecten, geen overlast mogen opleveren aan de omliggende (woon)omgeving.

Cultuur

De gemeente streeft naar een zo volledig mogelijk aanbod aan kunst en cultuur. Door concentratie van het aanbod in de binnenstad worden bezoekers naar de stad getrokken. Het Scheldetheater en de bioscoop, maar ook evenementen als de havendagen, het jazzfestival en Beelden op de Scheldeboulevard zijn hier belangrijke voorbeelden van. Dit aanbod van kunst en cultuur levert een positieve bijdrage aan versterking van het imago van Terneuzen. Ook leveren kunst en cultuur een bijdrage aan het aantrekkelijker maken van de openbare ruimte en hebben ze een educatieve waarde. Een verdere versterking van de cultuurhistorische waarde van de binnenstad, waaronder een versterking van het maritieme karakter en een betere ontsluiting van Oud-Terneuzen als kraamkamer van ambachten en beeldende kunst, verdient aanbeveling.



afbeelding 25: detailhandel



afbeelding 26: cultuur



afbeelding 27: horeca

Overnachting

De aantrekkingskracht van Terneuzen is gebaat bij een goed aanbod aan overnachtingsmogelijkheden. Zowel op het land (hotels, bed and breakfast, stads-camping) als op het water (passantenplaatsen, aanlegplaatsen voor cruiseschepen, verenigingshaven). Groei van het toerisme zal gefaciliteerd moeten worden door een groei van het aantal hotelkamers op zodanige wijze dat dit past in de omgeving, met name bij de bestaande hotels en in kleinschalige voorzieningen. Op het water ligt een duidelijk onderscheid tussen de Veerhaven en de binnenhaven aan de Beurtvaartkade voor de hand. Daar waar de Veerhaven inzet op grotere zeevaardige jachten, is de omgeving van de Beurtvaartkade vooral geschikt voor binnenvaartschippers en kleinere boten. Belangrijk is om de verbindingen vanuit beide havens naar de binnenstad te optimaliseren zodat passanten niet alleen gebruik maken van de faciliteiten in de haven, maar ook de binnenstad intrekken.



Recreatieve routes

Verder zal de binnenstad zoveel mogelijk aangesloten dienen te worden op recreatieve routes. Met name een route langs de Westerschelde met een verbinding ter plaatse van het sluisencomplex tussen oost- en west-Zeeuws-Vlaanderen kan aangezet worden, bij voorkeur als onderdeel van een langeafstandsroute voor fietsers of wandelaars. Daarbij is wellicht ook een koppeling te leggen met een bezoek aan het Portaal van Vlaanderen.

De binnenstad zelf kent in potentie al twee routes rondom die ook gebruikt kunnen worden door bewoners en andere gebruikers ten behoeve van een gezonde leefstijl. Enerzijds de route direct om de oude binnenstad, met een vrijwel gave doorlopende wand (Stadshuisplein-De Blokken-Herengracht-Schoolweg-Grenulaan-Westkolkstraat-Scheldekade). En anderzijds de route langs het water om de binnenstad (Stadshuisplein-Steenkamplaan-Oostkant-Rosegracht-Schuttershofweg-Beurtvaartkade-park Westelijke Stadsrand-Scheldeboulevard/Veerhaven). In de binnenstad verdient het gebied Oud-Terneuzen met cultuur-historische waarde een betere vermelding en aanduiding.



afbeelding 28: recreatieve routes


-  recreatieve route
-  Oud Terneuzen

3.6 KANTOREN EN BEDRIJVEN

De randen van de binnenstad zijn uitermate geschikt voor realisatie van kantoorfuncties en andere vormen van dienstverlenende bedrijvigheid, hoofdzakelijk vanwege de bereikbaarheid en de parkeermogelijkheden. Verdere versterking van kantoorfuncties aan de rand van de binnenstad is daarom uitgangspunt. Met name de bestaande representatieve zone aan de oostelijke kanaalarm en het begin van de Axelsestraat bieden mogelijkheden, ook voor vestiging van nieuwe bedrijven. Grootschalige bedrijven met een te omvangrijk vloeroppervlak, een te grote parkeerbehoefte of een te grote afhankelijkheid van goederenaan- en afvoer passen niet in de binnenstad; hiervoor is ruimte op de bedrijventerreinen.



afbeelding 29: kantoren en bedrijven

-  Besloten binnenstad
-  Binnenwater met blokstructuur
-  Java
-  Westelijk woongebied (laag)
-  Commercieel hart (hoog)
-  Oostelijk werk- en woongebied (hoog)
-  Herkenningpunt bebouwing bestaand
-  Herkenningpunt bebouwing nieuw
-  Verbinding
-  Gebiedsontsluitingsweg
-  Groenstructuur
-  Recreatieve boulevard
-  Buitenwater (Westerschelde)
-  Binnenwater (kanaal, oostelijke kanaalarm)
-  Veerhaven
-  Recreatieve ontwikkelingsgebieden
-  Entree kernwinkelgebied
-  Groenstructuur nieuw
-  Kernwinkelgebied
-  Aanloopgebied Axelsestraat
-  Horecaconcentratie
-  Parkeren



afbeelding 30: structuurvisiekaart

4 VISIE

4.1 INLEIDING

Doelstelling is dat de binnenstad aan het einde van de structuurvisieperiode een bruisende mix van wonen, werken, recreëren, winkelen, uitgaan, cultuurproeven, etc. is, waar investeerders zorgen voor een continue kwaliteitsverbetering en vernieuwing. Welke structuurlijnen en plekken dragen – ook in de toekomst – de binnenstad? Welke ingrepen zijn op structuurniveau nodig om die doelstelling te bereiken? De structuurdragers en de beoogde ingrepen daarin leggen we vast in deze structuurvisie.

4.2 STRUCTUURDRAGERS

Als structuurdragers worden achtereenvolgens benoemd:

- Het buitenwater en de daarbij behorende zeewering (afbeelding 31). De Westerschelde en het sluisencomplex zorgen voor een ambiance die de binnenstad van Terneuzen anders maakt dan alle andere steden. Een recreatieve boulevard over de zeewering is dan ook van belang voor het imago van Terneuzen, zo gaf 95% van de aanwezigen tijdens de sessie over de binnenstad aan. Op twee plekken is het mogelijk op termijn nieuw programma toe te voegen, waardoor een nieuwe drager voor de binnenstad ontstaat. Deze potentiële ontwikkelingsgebieden zijn de Veerhaven en de Beurtvaartkade.







afbeelding 31: water

- Recreatieve boulevard
- Buitenwater (Westerschelde)
- Binnenwater (kanaal, oostelijke kanaalarm)
- Veerhaven
- ▴ Recreatieve ontwikkelingsgebieden

- De autoontsluitingsstructuur rondom het centrum inclusief het westelijk stadspark (afbeelding 32). De bestaande structuur ontsluit de binnenstad uitstekend voor de auto en vormt een helder kader naar de omgeving, mede door de laanstructuur langs de Van Steenbergelaan. Het westelijk stadspark, inclusief de Beurtvaartkade, dient verder versterkt te worden als groene entree naar de binnenstad en schakel tussen de binnenstad en het sluisencomplex. Deze schakel kan versterkt worden door het westelijk stadspark plaatselijk meer open te maken en zo een visuele verbinding te maken tussen sluisencomplex en binnenstad. Een parkeerverwijzingssysteem biedt mogelijkheden om het gebruik van de parkeervoorzieningen die goed verspreid om de binnenstad liggen optimaal in te zetten. Daardoor ontstaat ook een gelijkmatiger verdeling van de “argeloze” bezoeker die nu naar de noordkant van de binnenstad wordt verwezen, terwijl er ook mogelijkheden zijn aan de zuidzijde. Met name door ontwikkelingen op de Kop van de Noordstraat, langs de oostelijke havenarm en aan de Beurtvaartkade, zal het zuidelijk deel van de binnenstad weer een belangrijkere rol gaan spelen in de functionele structuur.
- De driedeling besloten binnenstad, binnenwater met blokstructuur en Java (afbeelding 33). De driedeling is nu al zichtbaar, waarbij met name de vrijwel volledig doorlopende bebouwingslijn langs de rand van de binnenstad een sterk structurelement is. Alleen ter plaatse van de Schoolweg (vestiging Carpet Right) is de rand minder sterk. Ook het binnenwater met de blokstructuur en de eenheid van Java met naar binnen gekeerde bebouwing zijn herkenbaar, waarbij wel aandacht nodig is voor de oostelijke begrenzing van Java (Vesteflats).
- De ruimtelijk-functionele zonering van de binnenstad (afbeelding 34). De binnenstad is herkenbaar gezoneerd in drie delen; een verdere versterking ligt in de rede. Ten eerste het laag gelegen westelijk woongebied met in het Pastersbos het sociaal-maatschappelijk hart in de vorm van school en jeugdvoorzieningen. Ten tweede de hoger gelegen rug met het commercieel hart van winkels en horeca. Daarbij functioneert de T-structuur Noordstraat-Havenstraat als kernwinkelgebied. Ten derde het eveneens hoog gelegen oostelijk woon- en werkgebied, die als overgangsgebied naar de grotere korrel langs de oostelijke havenarm fungeert.






afbeelding 32: ontsluitingsstructuur

-  groenstructuur
-  Gebiedsontsluitingsweg type I
-  Gebiedsontsluitingsweg type II
-  Gebiedsontsluitingsweg type III






afbeelding 33: driedeling bebouwingstructuur

-  besloten binnenstad
-  binnenwater met blokstructuur
-  Java



afbeelding 34: ruimtelijk functionele zonering

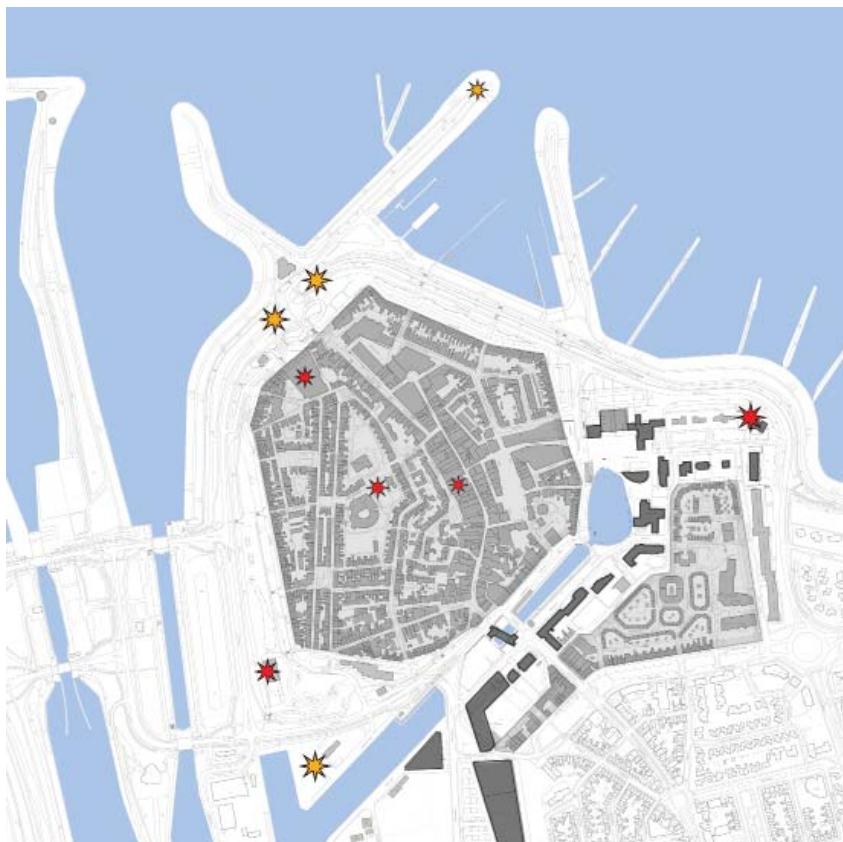
-  westelijk woongebied (laag)
-  commercieel hart (hoog)
-  oostelijk werk- en woongebied (hoog)

- De drie koppen van het kernwinkelgebied (afbeelding 35). De T-structuur van het kernwinkelgebied kent drie koppen, te weten Kop van de Noordstraat, Steenen Beer en Nieuwstraat/Arsenaalplein. Aan alle drie koppen is een parkeergelegenheid gekoppeld, respectievelijk Schuttershof en Axelse Dam, Stadhuisplein met parkeergarage en theater met parkeergarage. Hierdoor fungeren de koppen als bronpunten voor het winkelen. In de directe nabijheid van de koppen is een (potentiële) horecaconcentratie te vinden, respectievelijk Kop van de Noordstraat, Markt en Nieuwstraat/Arsenaalplein. De horecaconcentraties zullen verder versterkt moeten worden, waarbij de verschillende concentraties verschillende doelgroepen zouden kunnen bedienen.
- De markante bebouwing (afbeelding 36). Bebouwing kan gebruikt worden om de structuren in de binnenstad te accentueren of versterken. Dit geldt in het bijzonder voor de hoogteaccenten ter weerszijden van de binnenstad: de woontoren aan het Scheldefront en het kantoor van Zeeland Seaports. Het Scheldetheater kan ook als hoogteaccent genoemd worden. Cultuurhistorisch waardevolle panden, straten en gebieden, waaronder naast markante gebouwen in en om de Noordstraat ook Oud-Terneuzen en de Axelsestraat, kunnen ook onder de markante bebouwing geschaard worden. Dit geldt tevens voor historisch waardevolle herkenningspunten, zoals de Willibrordstoren, en jongere gebouwen zoals het Stadhuis. Nieuwe ontwikkelingen, zoals de Veerhaven en de Beurtvaarkade, kunnen de herkenbaarheid van de structuur versterken door markante bouwwerken (hoogteaccenten) toe te voegen.



afbeelding 35: koppen van het kernwinkelgebied

- entree kernwinkelgebied
- kernwinkelgebied
- - - aanloopgebied Axelsestraat
- horecaconcentratie
- P parkeren



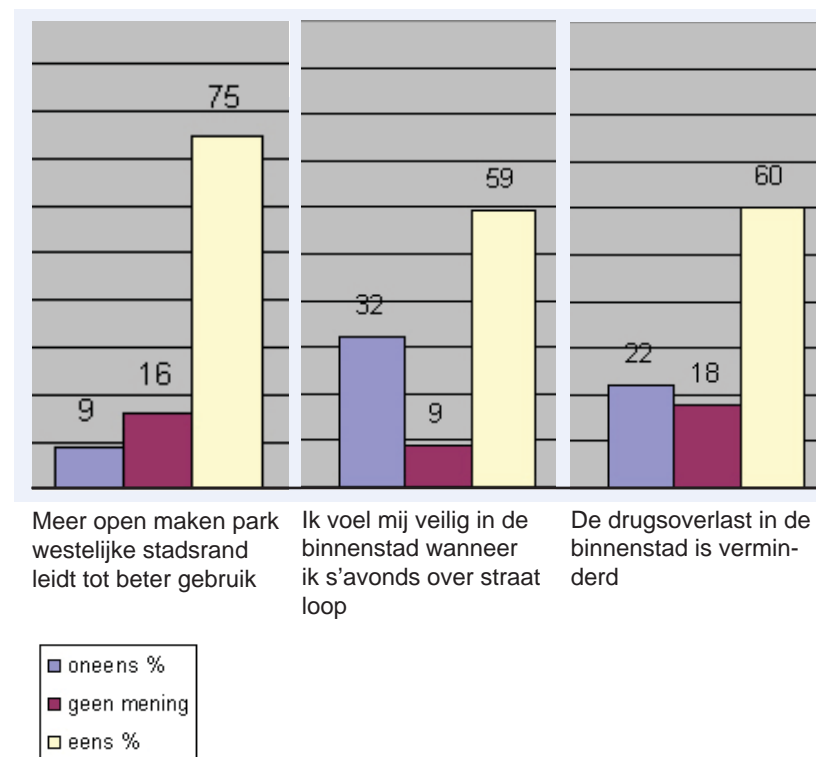
afbeelding 36: markante bebouwing

- * hoogteaccent bebouwing bestaand
- * hoogteaccent bebouwing nieuw

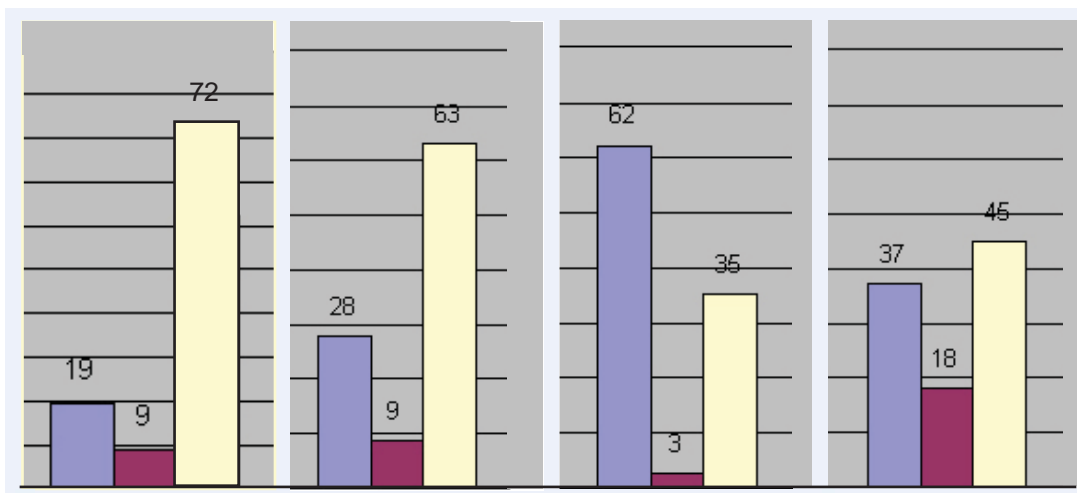
4.3 VOORZIENE INGREPEN

Ter ondersteuning van initiatieven en (her)ontwikkelingsprogramma's is het van belang dat de stedenbouwkundige structuur, de kwaliteit van de openbare ruimte en het kwaliteitsniveau van de bebouwing aansluit bij de eisen van de tijd. Een verdere versterking van het beeld is daarbij gewenst.

Ruimtelijke ingrepen zullen daarbij gericht moeten zijn op het versterken van attractiepunten aan de randen van de binnenstad waar de relatie met het water zichtbaar is. In de binnenstad zelf kan de band met het water vooral versterkt worden door in de openbare ruimte vingerwijzingen naar het water te maken. Aan de zuidzijde van de binnenstad biedt de oostelijke havenarm potenties voor een stevigere betekenis van het water. De wensen vanuit bewoners, ondernemers en raad, geïnventariseerd in een enquête in overleg met de wijktafel in het voorjaar van 2011, spreekt boekdelen. (afbeelding 38 grafiek 1).



afbeelding 37 en 38: uitslagen enquête



Bevaarbaar water in de binnenstad is nodig voor het imago van Terneuzen

Voor auto's is de toegang tot het centrum goed

Het parkeerbeleid in het centrum is duidelijk voor inwoners en bezoekers

In de binnenstad zijn voldoende parkeerplaatsen voor bewoners

Daarbij is aandacht nodig voor verbindingen vanuit de binnenstad naar de randen en vice versa (afbeelding 39). De rand van de binnenstad zelf is sterk en verdient eenheid in de aankleding van de openbare ruimte alsmede een betere verwijzing als recreatieve route. Op een beperkt aantal plekken kan vanuit de rand van de binnenstad de oversteek naar het achterliggende water van de Westerschelde, naar het sluisencomplex, naar de omgeving Beurtvaarkade of naar Java en de andere woonwijken gemaakt worden. De meeste verbindingen liggen al op logische plekken; met name de aansluiting van de Nieuwstraat naar de Scheldeboulevard en de Veerhaven, van het Westelijk Stadspark naar het sluisencomplex en van de Kop van de Noordstraat naar Beurtvaarkade en naar de Axelsestraat zullen nog verder uitgewerkt moeten worden. Ook de interne structuur van de binnenstad is op sommige plekken voor verbetering vatbaar.

Deze verbindingen zullen te allen tijde de ontsluitingsstructuur kruisen. De kwaliteit van de ontsluiting mag niet te veel hinder ondervinden van het kruisend verkeer. Gebruikers en raad zijn het eens dat de toegang voor auto's nu voldoet (afb. 38 grafiek 2). Daar staat tegenover dat het parkeerbeleid en de verwijzing voor verbetering vatbaar zijn (afb. 38 grafiek 3 en 4).

In de binnenstad zelf is het van belang de menselijke maat in het oog te houden, zowel bij de inrichting van de openbare ruimte als in het uitbaten van voorzieningen. De leefbaarheid en de dynamiek van de binnenstad is daar zeer bij gebaat (afb. 37 grafiek 1). Ook de sociale veiligheid, waarbij ook de ervaren drugsoverlast een rol speelt, wordt hierdoor positief beïnvloed (afb. 37 grafiek 2 en 3). Inspanningen van alle betrokken partijen dienen er in de binnenstad op gericht te zijn bij te dragen aan een sfeer van wederzijds respect. Dit neemt niet weg dat er vooral sprake is van een sociaal-economische uitdaging om meer leven in de binnenstad te brengen.



afbeelding 39: verbindingen

↔ verbinding

5 PROJECTEN

5.1 INLEIDING

Om de bestaande structuurdragers beter te laten functioneren, de ontwikkelingsgebieden tot bloei te brengen en de verbindingen tot stand te brengen zijn negen projecten gedefinieerd. De eerste zeven projecten zijn gekoppeld aan specifieke plekken, de laatste twee projecten hebben een meer generiek karakter. De negen projecten zijn in willekeurige volgorde:

1. Herontwikkeling van de Kop van de Noordstraat;
2. Herdefinitie van het ABC-complex met aandacht voor de verbinding tussen de Noordstraat en het Arsenaalplein;
3. Versterken van de Markt als "huiskamer" van de gemeente;
4. Herstructurering van de woningvoorraad in het westelijk deel van de binnenstad;
5. Herstructurering van de Vestflats;
6. Ontwikkeling van de Veerhaven;
7. Ontwikkeling van de Beurtvaartkade;
8. Versterken van de band met het water;
9. Opwaardering van de openbare ruimte.

De projecten worden in de volgende paragrafen achtereenvolgens verder uiteengezet.



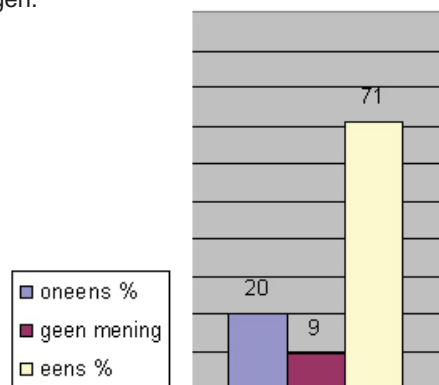
afbeelding 40: projecten

5.2 KOP VAN DE NOORDSTRAAT

De Kop van de Noordstraat vormt één van de entrees naar de binnenstad. Een onduidelijke inrichting en het ontbreken van een trekker zorgen ervoor dat deze van oudsher belangrijke entree niet goed functioneert. Er zijn vergevorderde plannen om deze entree te wijzigen en te verbeteren. Daarbij zal een verbinding gelegd worden met het recent ontwikkelde Schuttershofcomplex. In de plannen voor de Kop van de Noordstraat wordt ruimte geboden aan detailhandel, uitbreiding van horeca en aan nieuwe woonmilieus. Gelet op de reactie van raad en gebruikers maakt de ontwikkeling van de Kop van de Noordstraat het ambitieniveau van de binnenstad waar (afbeelding 41). Reden te meer om dit project met kracht door te zetten.

Uitgangspunten zijn:

- Versterken van de verbinding met Schuttershof en Kennedylaan;
- Openbare ruimte aantrekkelijker maken;
- Waterverbinding qua identiteit terugbrengen;
- Creëren van een representatieve entree van het kernwinkelgebied;
- Ontwikkelen horecaconcentratie;
- Sociale veiligheid waarborgen.



De plannen voor de Kop van de Noordstraat maken het ambitieniveau waar

afbeelding 41



afbeelding 42 en 43 Kop van de Noordstraat

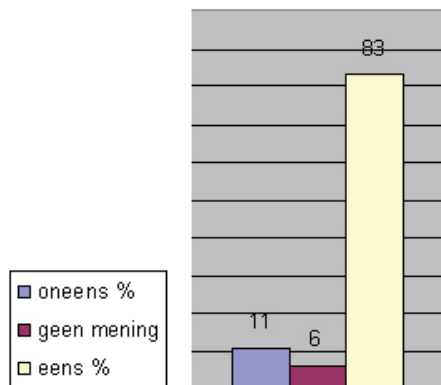


5.3 ABC-COMPLEX

De ruimtelijke kwaliteit van het ABC complex is laag. Het complex heeft aan twee zijden onaantrekkelijke blinde gevels. Het complex vormt het eindpunt van de belangrijkste winkelstraat in de binnenstad, waardoor de verbinding Noordstraat - Arsenaalplein wordt belemmerd. Een grote meerderheid van de raad en de gebruikers is het er over eens (afbeelding 44) dat herontwikkeling van het complex kansen biedt het eindpunt van de winkelstraat aantrekkelijker vorm te geven en ook sterkere verbindingen te leggen naar het Arsenaalplein.

Aandachtspunten/inspiraties vanuit de structuurvisie zijn:

- Optimaliseren verbinding Arsenaalplein en Noordstraat;
- Optimaliseren verbinding met Nieuwstraat;
- Optimaliseren verbinding met Scheldeboulevard;
- Aantrekkelijke openbare ruimte maken;

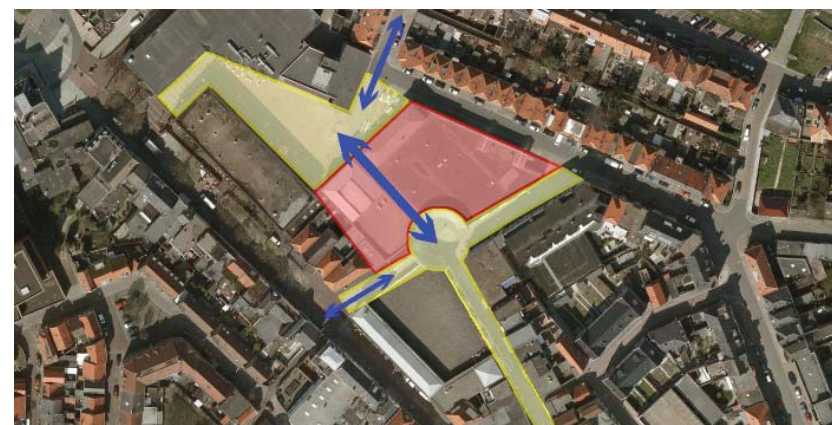


Er moeten maatregelen genomen worden aan het ABC-complex om het Arsenaalplein beter te laten aansluiten op het winkelgebied

afbeelding 44



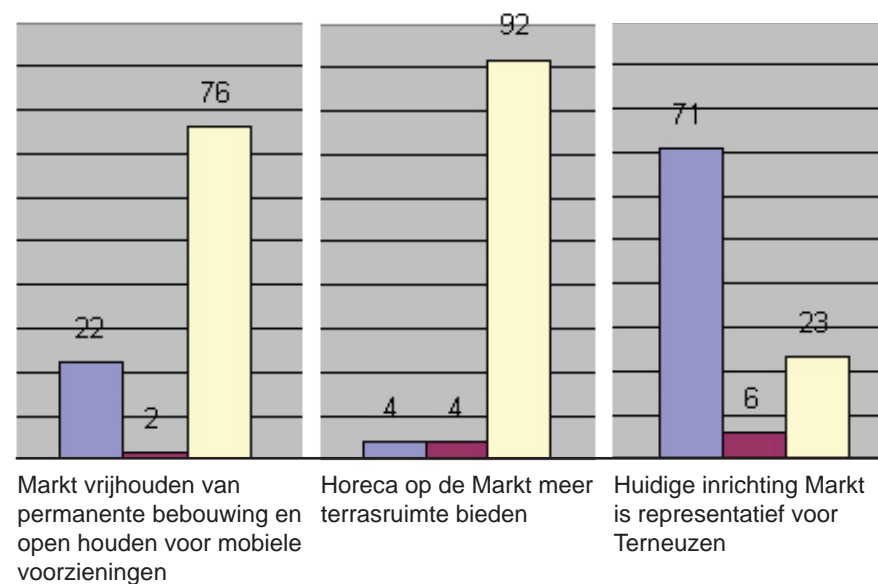
afbeelding 45 en 46: ABC complex



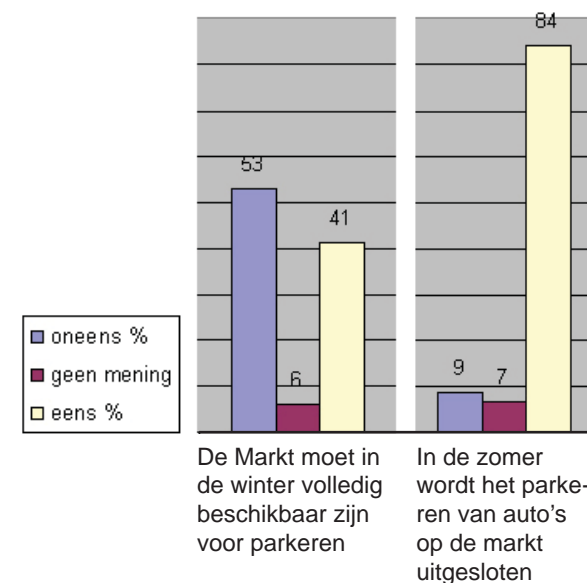
5.4 MARKT

De markt wordt door velen ervaren als een weinig aantrekkelijke openbare ruimte. Daarom zijn al diverse initiatieven gestart om de Markt opnieuw in te richten. In ieder geval dient de Markt als evenement- en marktlocatie behouden en waar mogelijk versterkt te worden. Juist activiteit draagt immers bij aan de levendigheid van de Markt waardoor de Markt op meerdere fronten weer een centrale ontmoetingsplek wordt. Ook het toevoegen of vergroten van de terrassen kan zorgen voor meer levendigheid op het plein.

Uit de stellingen blijkt dat de overgrote meerderheid de Markt in zijn huidige omvang wil behouden en alleen mobiele voorzieningen toe wil staan. Meer terrasruimte is voor de overgrote meerderheid wenselijk. Hiertoe is inmiddels besloten en dit is uitgevoerd. Terrassen zijn in de zomerperiode voorzien van uniforme schermen. Ook zijn vragen gesteld over het parkeren op de Markt. In de zomermaanden wil de overgrote meerderheid het parkeren verbieden. In de wintermaanden ligt de stelling genuanceerder, echter ook hier is een meerderheid voor verbieden (afbeelding 47).



afbeelding 47



Aandachtspunten zijn:

- Meer horeca aan de Markt stimuleren, terrassen met uniforme terrasschermen tegenover de gevel van het betreffende etablissement;
- Openbare ruimte aantrekkelijker maken door de menselijke maat meer aandacht te geven;
- Evenementenfunctie (zoals weekmarkt, jazzfestival, kermis) zo optimaal mogelijk behouden en versterken;
- Differentiatie noordelijk- en zuidelijk gedeelte (scheiding tussen Bakkerijstraat en Zandstraat);
- Parkeren op de Markt verbieden, aandacht voor kort parkeren t.b.v. laden en lossen;
- Aandacht besteden aan alternatieve looproutes over de Markt (bijvoorbeeld Bakkerijstraat-Zandstraat en Burgemeester Geillstraat-De Jongestraat);
- Gebruiksfunctie versterken, openbare zit/verblijfsruimte;
- Toevoegen van groen (verplaatsbaar) nader bestuderen;
- Het maritieme thema van de Markt behouden en versterken.
- De beloopbaarheid van de bestrating verbeteren.



afbeelding 48 en 49: Markt

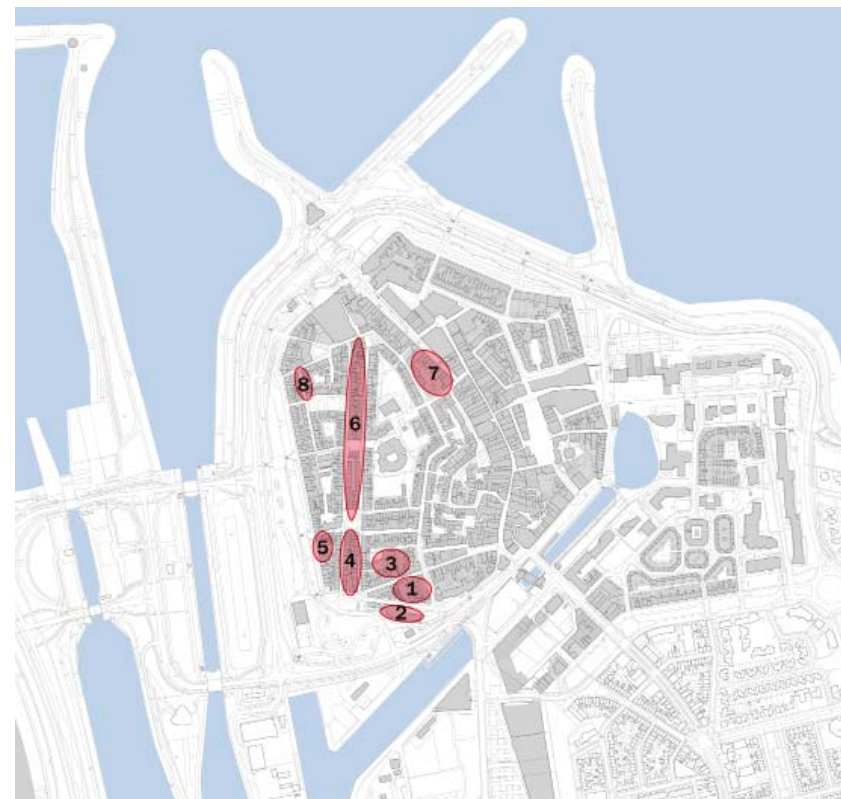


5.5 BINNENSTAD WEST

De focus in het lager gelegen deel van de binnenstad is gericht op het verbeteren van de kwaliteit van de woningvoorraad door herstructurering. De overgrote meerderheid van de raad en van de gebruikers geeft aan dat eigenaren meer aangesproken moeten worden op de kwaliteit van hun bebouwing (afbeelding 51 grafiek 4). De woningvoorraad in dit uitwerkingsgebied leent zich gelet op de aard en samenstelling voor verbetering en differentiatie. Wanneer de herstructurering gepaard gaat met verdunning ontstaan er wellicht mogelijkheden om de kwaliteit van de openbare ruimte te verbeteren, zowel in functionele zin (ruimte voor parkeren) als in beleving (verblijfskwaliteit).

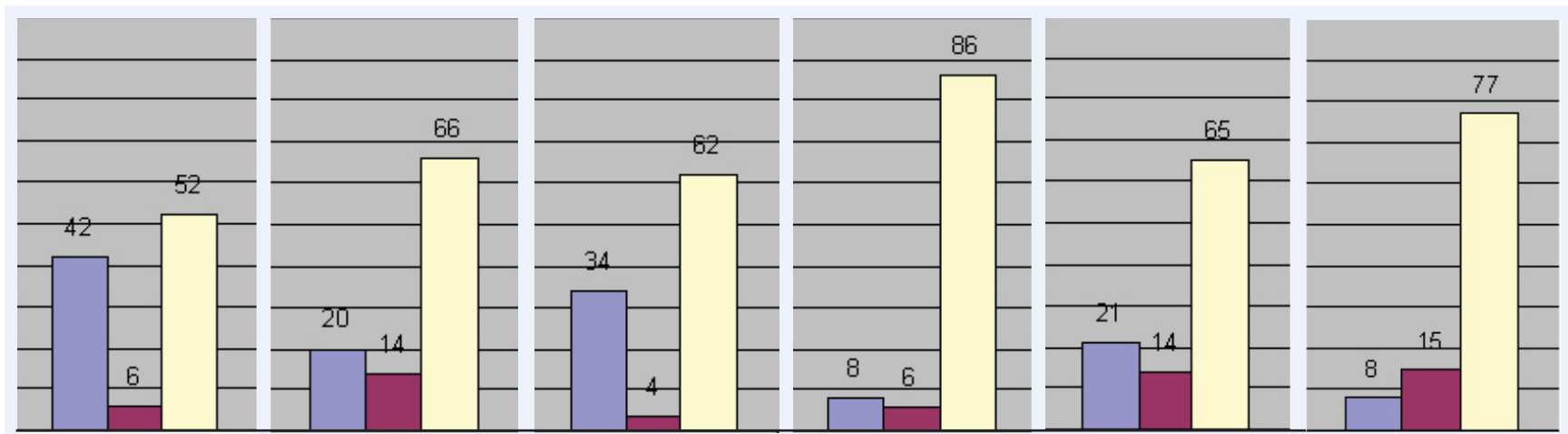
De gebieden voor eventuele herstructurering waar op basis van de huidige kennis nader onderzoek naar zou moeten worden verricht zijn weergegeven op afbeelding 50. Daarmee zijn andere locaties niet uitgesloten. Er zal ondermeer gekeken moeten worden naar cultuurhistorische waarden, de staat van de panden, passend zijn in het straatbeeld etc. Herstructurering kan zowel op pandniveau als op deelgebiedniveau plaatsvinden. Gedacht kan worden aan herbouw van slechte panden, een facelift aan bestaande gebouwen, samenvoeging van woningen tot een grotere eenheid die geschikt is voor een andere doelgroep, het levensloopbestendig maken van woningen, etc.

De binnenstad biedt een geschikte plek voor zorgbehoevenden in alle gradaties. Recent zijn enkele kleinschalige woonzorgvoorzieningen in de binnenstad gerealiseerd. Deze kunnen gebruik maken van de eerstelijnszorg (huisarts, apotheek, e.d.) en van andere voorzieningen zoals winkels en banken in de binnenstad. Uit de sessie met de raad en de gebruikers van de binnenstad (afbeelding 51 grafiek 5) kwam naar voren dat dergelijke voorzieningen niet de overhand mogen krijgen, maar dat een gezonde mix van diverse doelgroepen van belang is. .



afbeelding 50: binnenstad west

- 1 Schoolstraat/Vlooswijkstraat
- 2 Carpet Right
- 3 Locatie Ysebaert
- 4 Donze Visserstraat
- 5 Klaasenstraat
- 6 Tholenstraat-Donze Visserstraat
- 7 Nieuwstraat zuid
- 8 Van Bovenstraat



De afgelopen periode is voldoende nieuwbouw in de binnenstad gerealiseerd

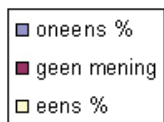
Ik woon graag in de binnenstad of zou er graag wonen

Sloop van oude panden in de binnenstad komt de sfeer en leefbaarheid ten goede

De gemeente moet eigenaren meer aanspreken op het onderhoud van hun bebouwing

Er moet in de binnenstad meer aandacht zijn voor het huisvesten van doelgroepen

De pyramide is onmisbaar voor de leefbaarheid in de binnenstad



afbeelding 51

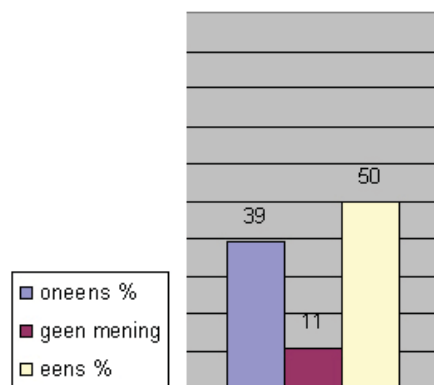
In samenwerking met de woningstichting is een concept ontwikkeld voor invulling van het gebied aan de Nieuwstraat Zuid. De (hoofdzakelijk horeca) panden zijn in het bezit van de gemeente en de woningstichting. Het plan voorziet in ca. 33 zorgappartementen en een parkeergarage onder het gebouw. Met de realisering van dit project wordt tevens het project Korte Kerkstraat afgerond.

Aandachtspunten zijn:

- Nieuwbouw dient zich te richten op het aanbrengen van een grotere differentiatie in de woningvoorraad;
- Aansluiten bij demografische ontwikkelingen en aandacht besteden aan evenwichtige samenstelling van de bevolking van de binnenstad;
- Herstructureringsopgaven zijn gebonden aan stedenbouwkundige randvoorwaarden die nauw samenhangen met de bestaande structuren;
- Respect voor cultuurhistorische waarde.



afbeelding 53 en 54: Nieuwstraat zuid



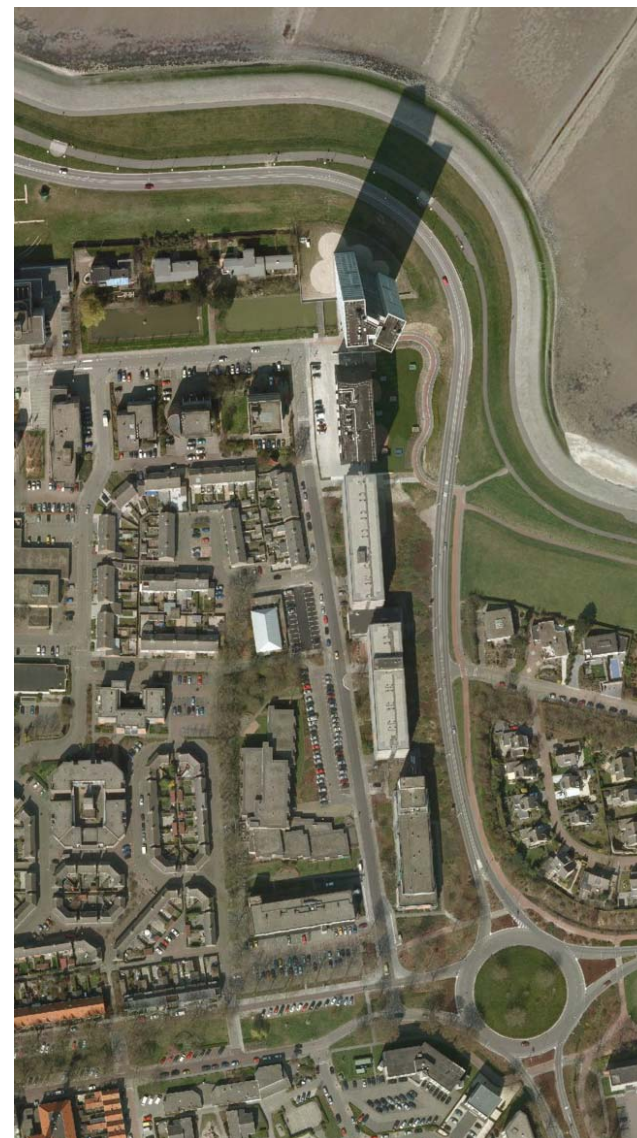
Voor nieuw leven in het gebied Nieuwstraat zuid moet horeca vervangen worden door wonen

afbeelding 52



5.6 VESTEFLATS

Een andere herstructureringsopgave voor de toekomst wordt gevormd door de Vesteflats aan het Oostelijk Bolwerk / Scheldeboulevard. Het zijn gedateerde flats en door de wandvorming is de relatie van de achterliggende wijk tot de Westerschelde zeer beperkt aanwezig. De gemeente zal in samenwerking met de woningbouwvereniging bezien wat de herstructureringsmogelijkheden zijn.



afbeelding 55: Vesteflats

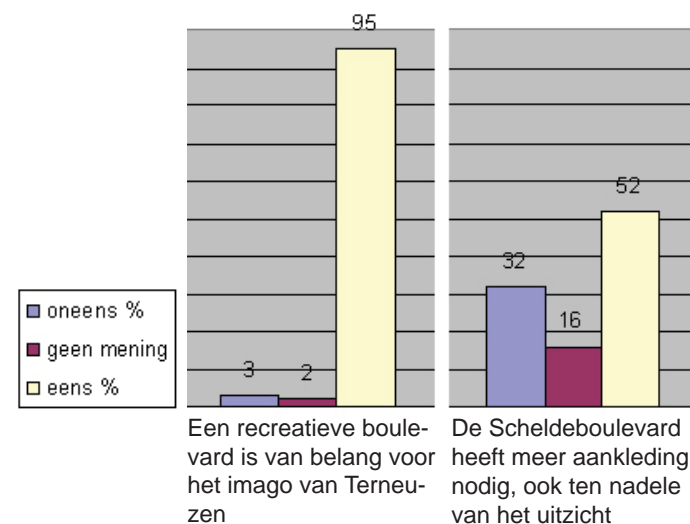
5.7 VEERHAVEN

Dit project stelt zich als doel om de relatie met de Westerschelde te versterken en een recreatieve impuls te geven langs de Westerschelde. In het project is een fasering aangebracht, met de eerste fase(n) is reeds gestart. Begonnen wordt met de gewenste aankleding van de Scheldeboulevard (afbeelding 56) en de herinrichting van de Veerhaven. In het project wordt ruimte geboden aan uitbreiding van recreatieve voorzieningen zoals: een (dag)attractieve voorziening, voorzieningen voor de haven, een plek voor het aanmeren van riviercruiseschepen etc. Ook thema's als het maritieme en industriële karakter en het sluisencomplex van Terneuzen, watersportboulevard kunnen hier hun uitwerking krijgen. De Veerhaven zal deels ook werkhaven blijven.

Bij de ontwikkeling van de Veerhaven past een heldere oversteek voor langzaam verkeer over de ontsluitingsstructuur op een beperkt aantal plaatsen. Essentieel zijn de bestaande goede oversteeken ter plaatse van de Nieuwstraat en ter plaatse van de Burgemeester Geillstraat.

Aandachtspunten zijn:

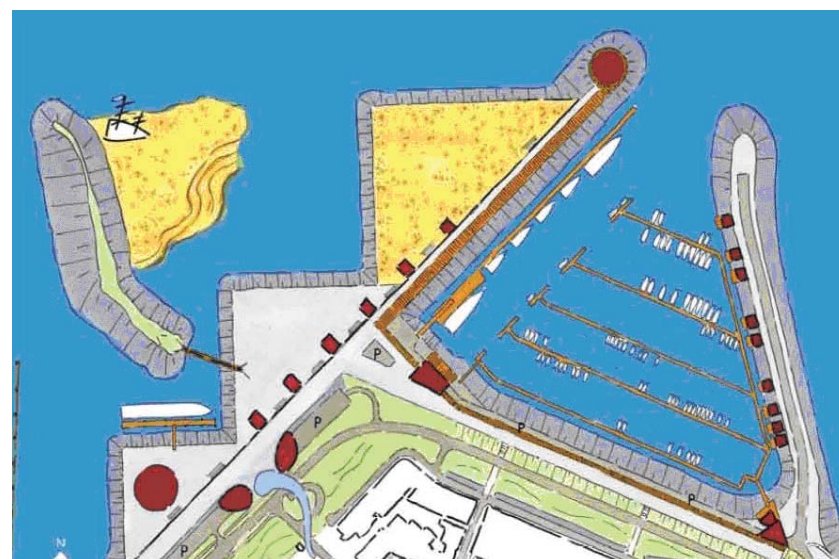
- Versterken van de relatie van de Veerhaven en de Scheldeboulevard met de binnenstad;
- Versterken van de recreatieve voorzieningen rondom de Veerhaven, gekoppeld aan de functie van de Veerhaven als aanlegplaats voor waterrecreanten;
- De historische ruitstructuur versterken;
- Rekening houden met eisen vanuit externe veiligheid als gevolg van scheepvaart op de Westerschelde;
- Rekening houden met archeologische waarden.
- Rekening houden met de randvoorwaarden van Natura 2000



afbeelding 56



afbeelding 57, 58 en 59: Veerhaven



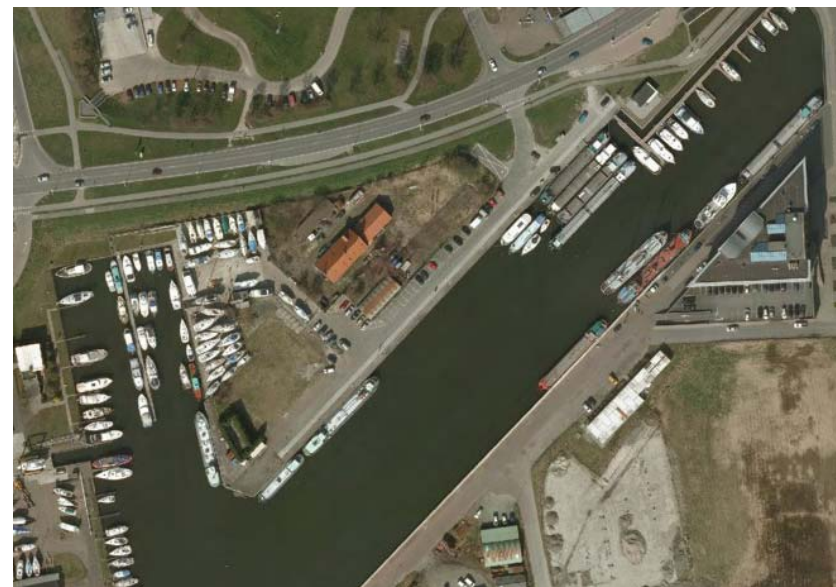
5.8 BEURTVAARTKADE

Bij de ontwikkeling van de omgeving van de Beurtvaartkade is met name de relatie met de kop van de Noordstraat en het Schuttershofcomplex van belang. Op dit moment is de Beurtvaartkade het domein van binnenvaartschippers en van een jachthaven en maakt de locatie eerder deel uit van het industriegebied dan van de binnenstad. Aan de zuidzijde is het industriële karakter al grotendeels verdwenen en is er eerder sprake van een verlaten ruimte, waarbij het zicht over de kanaalarm wel tot de verbeelding spreekt. Gelet op de ontwikkeling van het sluisencomplex is de verwachting dat het noordelijkste deel van het industriegebied transformeert. Dit biedt kansen voor de omgeving van de Beurtvaartkade, waar een ontwikkeling met recreatie, wonen en groen door circa tweederde van de raad en de gebruikers welwillend tegemoet wordt gezien (afbeelding 62).

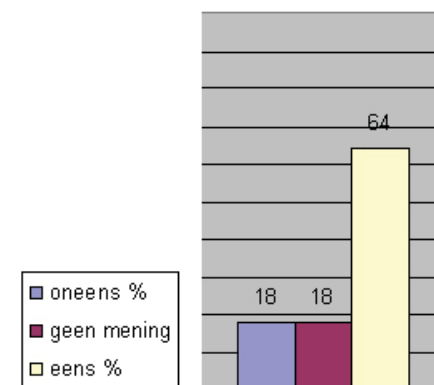
De koppeling met de binnenstad is essentieel. Daarbij is een kruising van de Kennedylaan onvermijdelijk; het realiseren van een adequate oversteek is een randvoorwaarde voor het project. Op dat moment kan ook de planvorming om het water een prominentere plek en een tot de verbeelding sprekend gebruik te geven, verder ingezet worden.

Bij de verdere uitwerking zal rekening gehouden moeten worden met het LPG station aan de Kennedylaan / Grenulaan, een risicovolle inrichting. Het invloedsgebied van het LPG station (150 m. rondom het vulpunt van de ondergrondse opslagtank) is gedeeltelijk over het plangebied gelegen.

Verder biedt de locatie Carpet Right ten noorden van het LPG-station ruimte voor een nieuwe invulling. De bestaande grootschalige detailhandel bevindt zich niet meer op de goede plek in de binnenstad van Terneuzen; een verplaatsing naar de concentratie aan de Kennedylaan ligt voor de hand. Gedacht kan worden aan een nieuwe invulling aan de Schoolweg, qua schaal passend in de binnenstad met een gedifferentieerd gevelbeeld. (Aandachtspunten Beurtvaartkade zie volgende bladzijde).



afbeelding 60, 61 en 62: beurtvaartkade



Bedrijvigheid op de Beurtvaartkade teruggedriven ten gunste van recreatie, wonen en groen

5.9 WATER

Uitgangspunt in de structuurvisie is versterking van de band met het water. Het water komt via de oostelijke kanaalarm de stad binnen en heeft ook van oudsher een belangrijke (cultuurhistorische) waarde. Het water kent echter ter plaatse van het damgebouw een onderbreking. Daarnaast vormt de doorgaande verbinding over de Kennedylaan een barrière, waardoor het jachthavengebied niet betrokken is bij de binnenstad. Een grote meerderheid van raad en gebruikers heeft aangegeven dat bevaarbaar water in de binnenstad nodig is voor het imago van Terneuzen (afbeelding 65). Een haalbaarheidsonderzoek zal moeten uitwijzen welke consequenties deze wens heeft. De ambitie voor de toekomst is echter om bevaarbaar water terug te brengen in de binnenstad. Mogelijke ontwikkelingen die deze ambitie bemoeilijken zullen zoveel mogelijk voorkomen dienen te worden. Een verdere uitwerking van de projecten Beurtvaartkade en Veerhaven versterkt de band van de binnenstad met het water al, onder de voorwaarde dat de verbindingen van en naar de binnenstad goed zijn vormgegeven.

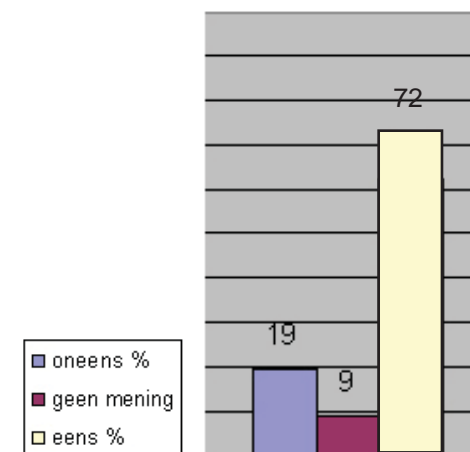
Tegelijkertijd kan de band met het water op kortere termijn al ingezet worden door in de binnenstad water als thema te gebruiken bij de herinrichting van de openbare ruimte

Aandachtspunten voor de ontwikkeling van de Beurtvaartkade zijn:

- Koppeling met Kop van de Noordstraat en Schuttershofcomplex, zowel in programma als in tijd; de ontwikkelingen vullen elkaar aan;
- Aandacht voor looproutes van en naar de binnenstad;
- Rekening houden met bestaande LPG-station;
- Sterke rand van de binnenstad ter plaatse van Carpet Right vervolmaken;
- Visuele relatie tussen Kennedylaan, park en kade (zicht op kade en scheepvaart);
- Bij nieuwe bebouwing vrije plaatsing in het groen.
- Invulling met gemengde functies: recreatie, wonen, horeca



afbeelding 63 en 64: water referentiebeelden



Bevaarbaar water in de binnenstad is nodig voor het imago van Terneuzen

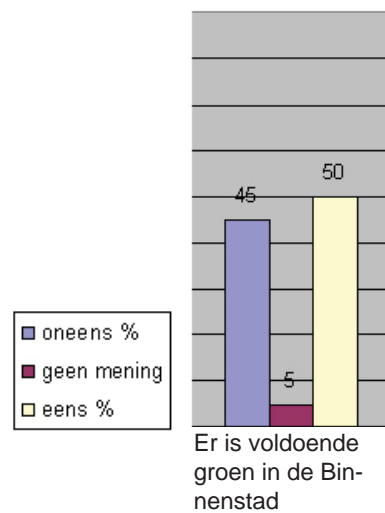
afbeelding 65

5.10 OPENBARE RUIMTE

De inrichting van de binnenstad moet passen bij de menselijke maat. Daarbij speelt de aankleding van de openbare ruimte een belangrijke rol. Met behulp van groen, water en kunstobjecten kan de openbare ruimte in zijn algemeenheid opgewaardeerd worden. Specifieke aandacht vragen de deelgebieden Java en Oud-Terneuzen.

Groen, water en kunst

Uitgangspunt is een opwaardering van de openbare ruimte om meer lucht en ruimte te creëren in de binnenstad. Groen speelt daarbij een belangrijke rol. De meningen zijn verdeeld in hoeverre er al voldoende groen in de binnenstad is (afbeelding 66).



afbeelding 66



afbeelding 67: groen



afbeelding 68: water in de openbare ruimte

Door de interne groenstructuur op te waarderen en te versterken kan de belevingswaarde van de openbare ruimte geoptimaliseerd worden en kan meer lucht en ruimte gecreëerd worden in het woongebied. Uitgangspunt is het waar mogelijk aanleggen van structureel groen, waarmee verbindingen worden gemaakt of ruimten versterkt. Een voorbeeld is de alternatieve route tussen horecaconcentraties (buiten kernwinkelgebied) van het Arsenaalplein via de Burgemeester Geillstraat naar de Markt en via de De Jongestraat en de Herengracht naar de Kop van de Noordstraat. Deze route door de binnenstad kent al een ruim profiel, maar is op dit moment erg stenig. Een groene aankleding van deze route is plezierig voor aanwonenden en biedt een begeleiding aan de route. Om de groenstructuur te versterken dient kwaliteitsgroen toegepast te worden dat passend is in de omgeving. Bijvoorbeeld geen grote boomsoorten in smalle straatjes plaatsen. Ook kan met de keuze van het kwaliteitsgroen een vogelvriendelijke leefomgeving bevorderd worden, een doelstelling van de Visie Natuur en uitgevoerde broedvogelinventarisaties (zie bijlage).

Water kan een speels element vormen, dat waarde heeft als temperatuurregelaar, aankleding en speelobject. Met name op pleinen zijn al veel ervaringen opgedaan om water te gebruiken in de openbare ruimte. Tenslotte kunnen kunst en cultuur worden geïntegreerd in de ruimtelijke omgeving. Met name wordt aandacht gevraagd voor de integratie van kunst en cultuur op de Markt, de Veerhaven/ Scheldeboulevard en het Theaterplein.

Opwaardering Java

De openbare ruimte van de wijk Java wordt veelal ervaren als te stenig. Het toevoegen van groen kan de ruimtelijke kwaliteit verbeteren. Gezocht zal worden naar plekken waar extra bomen geplant kunnen worden. Daarnaast zijn de toegangen tot de wijk onduidelijk, deze verdienen aandacht.

Opwaardering Oud Terneuzen

Oud Terneuzen is binnen het cultuurhistorisch weefsel van de binnenstad een belangrijke plek. De openbare ruimte verdient bijzondere aandacht. De plek heeft een stenig karakter en achterkanten van de gebouwen met blinde gevels grenzen aan de openbare ruimte. Oplossingsrichtingen zijn het toevoegen van groen en het aanpakken van achterkantsituaties. Ook ontwikkeling van de aangrenzende tuinen als die van Fortis en Stichting Arduin kan een toegevoegde waarde zijn voor Oud Terneuzen.



afbeelding 69: oud Terneuzen



afbeelding 70: kunst in de openbare ruimte

6 UITVOERING

6.1 UITVOERINGSPARAGRAAF

Om de visie te verwezenlijken zijn grote inspanningen nodig, zowel van investeerders als van de lokale overheid en van gebruikers. Gebruikers zullen oog moeten houden voor de sociale verhoudingen en zijn dragers van de cultuur in de binnenstad. De lokale overheid zal de regie moeten voeren door consistent het beleid uit te dragen, de spelregels te bepalen en daar naar te handelen. Investeerders zullen op basis van op lange termijn te realiseren opbrengsten moeten investeren, niet alleen in de direct bij de bedrijfsmatige exploitatie behorende zaken, maar ook in de omgeving. Vertrouwen vormt daarbij de sleutel tot succes. Het vertrouwen in elkaar om de langere termijn in het oog te houden.

Het uitvoeringsprogramma voor de structuurvisie binnenstad Terneuzen is te vertalen vanuit de projecten. Het uitvoeringsprogramma bestaat uit negen projecten. Elk project heeft een herkenbare initiatiefnemer. De gemeente Terneuzen verzorgt daarbij de coördinatie tussen de initiatieven, en bewaakt de kwaliteit van de structuurdragers. Voor elk van de negen projecten wordt in afbeelding 71 weergegeven de initiatiefnemer, de fasering in de tijd en de rol van de gemeente.

De gemeente Terneuzen hecht groot belang aan de ontwikkeling van de Kop van de Noordstraat, omdat daarmee ook andere ontwikkelingen in de binnenstad beïnvloed worden als gevolg van een verschuiving van het zwaartepunt van de activiteiten naar het zuiden. Dat zal voor vastgoedeigenaren het sein zijn om nieuwe initiatieven in andere delen van de binnenstad te ontplooiën. Ook de ontwikkelingsmogelijkheden van de Beurtvaarkade worden positief beïnvloed door de realisatie van de plannen in de Kop van de Noordstraat.

| Project | Initiatief | Termijn | Rol gemeente |
|-------------------------------------|-------------------------------------|--|--------------------------|
| Ontwikkeling Kop van de Noordstraat | PPS (publiek –private samenwerking) | Kort | Direct participierend |
| Herdefinitie ABC-complex | Eigenaar | Afhankelijk eigenaar | Kaderstellend |
| Versterking Markt | PPS | Afhankelijk initiatieven | Kaderstellend |
| Herstructurering westelijk deel | Eigenaren | Afhankelijk eigenaar | In gang zettend |
| Herstructurering Vesteflats | Eigenaar | Afhankelijk eigenaar | In gang zettend |
| Ontwikkeling Veerhaven | PPS | Afhankelijk investeringsbereidheid | In gang zettend |
| Ontwikkeling Beurtvaarkade | PPS | Afhankelijk investeringsbereidheid | In gang zettend |
| Versterken band met het water | PPS | Haalbaarheidsonderzoek door marktpartijen op korte termijn | Kaderstellend |
| Opwaardering openbare ruimte | Gemeente | Aansluitend bij andere initiatieven | Per geval opnieuw bezien |

afbeelding 71

De gemeente is zich ervan bewust dat haar rol om de ontwikkelingen te sturen beperkt is; de eigendomssituatie en de beperkte financiële middelen nopen tot een zeer gerichte inzet van mensen en middelen. Daar waar de meerwaarde van een project evident is, neemt de gemeente een kaderstellende rol in, waarbij een samenhangend geheel van regels en richtlijnen wordt opgesteld. De initiatieven van eigenaren, ondernemers of bewoners worden afgewacht. Daar waar de meerwaarde van het project minder evident is, neemt de gemeente een in gang zettende rol in, waarbij de potentiële meerwaarde wordt omschreven en uitgedragen. Op het moment dat private partijen de meerwaarde erkennen en/of ervaren, stapt de gemeente weer in haar kaderstellende rol. Wanneer de gemeente zelf een grondpositie heeft kan zij een actievere rol spelen in publiek-private samenwerking (PPS).

Een speciale positie is daarbij voor het project Opwaardering openbare ruimte, omdat de gemeente daarvan eigenaar en beheerder is. Aanpassingen in de openbare ruimte worden zoveel mogelijk gekoppeld aan concrete initiatieven, waarbij er naar gestreefd wordt werk met werk te maken. De gemeente zal de kosten van de ingrepen in de openbare ruimte verhalen zoals beschreven in de volgende paragraaf. Ook zullen de beschikbare middelen worden ingezet afhankelijk van de aard van de te maken kosten. Als voorbeeld noemen wij de beschikbare middelen voor onderhoud van de openbare ruimte die ingezet kunnen worden passend binnen de onderhoudsplanning. Daarnaast zal geprobeerd worden om externe subsidies te krijgen om ontwikkelingen mogelijk te maken.

De versterking van de band met het water komt enerzijds waar mogelijk terug in de opwaardering van de openbare ruimte. Anderzijds is er de roep om bevaarbaar water te creëren op de oostelijke havenarm. De gemeente daagt ondernemers uit om met technisch en financieel onderbouwde voorstellen te komen die die ambitie dichterbij brengen.

Het nieuwe instrumentarium uit de Wet ruimtelijke ordening verruimt de mogelijkheid van de gemeente om kosten te verhalen op particuliere eigenaren die zelf gronden tot ontwikkeling brengen. Het kostenverhaal is nodig om investeringen te kunnen doen, bijvoorbeeld investeringen die de leefbaarheid vergroten, groen en water in de openbare ruimte te brengen of om infrastructuur aan te leggen. Deze bijdragen voor deze investeringen kunnen verhaald worden op bouwplannen, waarvoor een planologische procedure moet worden gevolgd. Conform artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) kunnen in dit geval relevante bouwplannen zijn :

- 1. de bouw van één of meer woningen;*
- 2. de bouw van één of meer hoofdgebouwen;*
- 3. de uitbreiding van een gebouw met minimaal 1.000 m² of met één of meer woningen;*
- 4. de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor:*
- 5. a. woondoeleinden met minimaal 10 woningen;*
- 6. b. detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden met een cumulatieve oppervlakte van minimaal 1.000 m²;*

Formeel is in de wet sprake van een verplichting tot kostenverhaal. Als de gemeente er niet in slaagt met alle initiatiefnemers cq particuliere eigenaren in een gebied vrijwillig een overeenkomst te sluiten over de te verhalen kosten, moet de gemeente haar kosten publiekrechtelijk verhalen bij partijen waarmee geen vrijwillige kostenverhaalovereenkomst is gesloten. Dit kostenverhaal vindt plaats bij afgifte van de omgevingsvergunning.

De wetgever gaat ervan uit dat de gemeente en private partijen eerst pogingen ondernemen om er minnelijk uit te komen.

6.2 ECONOMISCHE PARAGRAAF

Om maatschappelijk belangrijke functies, zoals groen en water, infrastructuur en culturele voorzieningen te kunnen realiseren, biedt de wet de mogelijkheid om daarvoor een financiële bijdrage te vragen van particuliere initiatiefnemers als deze ontwikkelingen in een structuurvisie zijn vastgelegd. De wet spreekt in dit geval van bovenplanse kosten en/of van bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen conform artikel 6.13, lid 7 en artikel 6.24, lid 1, sub a wro.

Om kosten te kunnen verhalen op particuliere eigenaren die zelf gronden herontwikkelen, streeft de gemeente Terneuzen ernaar een privaatrechtelijke (antérieure) overeenkomst af te sluiten, omdat daarmee helderheid naar private partijen wordt gecreëerd in een vroeg stadium van het planproces. Op grond van contractsvrijheid binnen een overeenkomst kunnen maatwerkafspraken worden gemaakt, hetgeen ook in het belang is van een private partij.

Als uitgangspunt hanteert de gemeente Terneuzen dat grondexploitaties worden gemaakt waarin de te maken kosten worden gedekt uit de inkomsten. Kosten die het bouwplan overstijgen worden op een andere manier gedekt met als uitgangspunt dat werk met werk gemaakt kan worden, waardoor de totale kosten beperkt worden

BIJLAGEN

1 OVERZICHT BELEIDSDOCUMENTEN

Rijksbeleid

“Schoon en Zuinig: Nieuwe energie voor het klimaat”

De doelstellingen van het Rijk voor energiebesparing in de bestaande gebouwenvoorraad, het verhogen van het aandeel duurzame energie en het verlagen van de CO₂-uitstoot staan beschreven in het werkprogramma “Schoon en Zuinig: Nieuwe energie voor het klimaat”. Het Rijk streeft naar een energie-efficiency (energiebesparing) van 2% per jaar, een aandeel duurzame energie van 20% en een vermindering van de uitstoot van broeikasgassen van 30% in 2020 ten opzichte van 1990 (tevens de doelstellingen Europese Unie).

Energieconvenant Corporatiesector (VROM/WW/Aedes/Woonbond-2008)

Met het sluiten van het convenant voor de corporatiesector sluit Aedes zich aan bij het convenant Energiebesparing bestaande gebouwen (Meer met Minder) en het Lenteakkoord Energiebesparing in de nieuwbouw. Uitgangspunt is dat energiebesparende maatregelen tot lagere woonlasten voor de huurders leiden. Centraal in de aanpak staat dat het draagvlak onder huurders voor energiebesparing moet worden vergroot.

Dankzij het convenant Energiebesparing Corporatiesector kan een forse energiebesparing in de sociale huursector gerealiseerd worden die gevolgen heeft voor 2,4 miljoen huishoudens, oftewel 35 procent van de totale Nederlandse woningvoorraad. Doel voor de bestaande bouw voor de komende 10 jaar is om tenminste 20 procent te besparen op het gasverbruik. Voor nieuwbouw is de doelstelling het energieverbruik per 1 januari 2011 te verlagen met 25 procent. Vanaf 1 januari 2015 moet dat 50 procent zijn. Aedes en Woonbond beogen om bij ingrijpende woningverbetering de woningen op het niveau van Energielabel B te brengen (of het Energielabel na woningverbetering met minimaal twee klassen te verbeteren). Met het convenant wordt ook vastgelegd dat energiebesparende maatregelen zo nodig worden gecombineerd met maatregelen om de kwaliteit van het binnenmilieu en het wooncomfort te verbeteren. Daarbij wordt vooral ook gelet op het gebruik van afvoerloze geisers en open verbrandings toestellen. Aedes en de Woonbond hebben gekozen voor een unieke aanpak. Zij reiken de kaders aan, die lokaal door woningcorporaties en huurdersorganisaties worden ingevuld. Op lokaal niveau maken partijen afspraken over de aantallen woningen die worden aangepakt en over het tijdsbestek waarin dat gebeurt.

Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland

Op 30 juni 2006 hebben Provinciale Staten van Zeeland het Omgevingsplan Zeeland 2006 – 2012 vastgesteld, waarin het omgevingsbeleid voor Zeeland is opgenomen. Het omgevingsbeleid streeft naar leefbaarheid in de vorm van goede woningen, de kwaliteit van de openbare ruimte, ruimte voor sociale voorzieningen, voldoende werkgelegenheid op bereikbare afstand etc.

De verantwoordelijkheid voor het samenstellen van de woningbouw-programmering is verschoven van provincie naar gemeenten. Wel worden door de provincie strakke kaders gegeven met betrekking tot het maximale aantal te bouwen woningen. Deze aantallen zijn gebaseerd op prognoses van bevolkingsaantallen. Voor Terneuzen is een geconcentreerde ontwikkeling uitgangspunt. Voor woningbouw geldt dat tenminste 50% van de nieuwbouw binnen het bestaand stedelijk gebied moet worden ontwikkeld. De regio Zeeuws-Vlaanderen heeft de ambitie om de groei van de bevolking te stimuleren door bijzondere projecten, mede gericht op woonmigratie. Voor deze regio is door de provincie een maximale groei van ca. 1800 woningen in de komende 10 jaar vastgesteld.

De Zeeuwse steden Goes, Middelburg, Vlissingen en Terneuzen hebben een taak als sociaal-culturele en economische motor van Zeeland. Vanuit die taak vervullen ze een belangrijke verzorgende functie voor de hele provincie. Het beleid is gericht op het behouden en versterken van deze functie. De afzonderlijke kwaliteiten en identiteit van de vier steden vormen daarbij het vertrekpunt. Gezien de toegenomen mobiliteit en het voortgaande proces van schaalvergroting is het noodzakelijk om ontwikkelingen op elkaar af te stemmen om het huidige voorzieningenaanbod te behouden en de kansen die zich voordoen om het aanbod te versterken, optimaal te benutten.

Aantrekkelijke stadscentra of binnensteden vormen een attractie op zich. De historische centra van Middelburg en Goes en de maritieme centra van Vlissingen en Terneuzen trekken, elk met hun eigen identiteit, jaarlijks vele bezoekers. De provincie wil, in samenspraak met de stedelijke gemeenten, de aantrekkingskracht en bereikbaarheid van de binnensteden versterken.

Onverkende paden, uitdagingen veranderende bevolkingsopbouw (2008)

In deze notitie van de Provincie Zeeland worden de doelstellingen van de provincie gerelateerd aan de demografische ontwikkelingen van Zeeland. Conclusies die worden genoemd zijn:

- Tot 2030 groei aantal huishoudens;
- Toename alleenstaande huishoudens;
- Toename jongere alleenstaande huishoudens;
- Toename oudere alleenstaande huishoudens;
- Afname gezinshuishoudens,;
- Toename huishoudens 60-80 jarigen;
- Na 2030 meer 80+ huishoudens.

Op pad!

Waar Onverkende Paden vooral analyserend en agendavormend was, wordt in Op Pad! antwoord gegeven op de vraag wat nu anders gedaan moet worden. Hierbij is sprake van een sterke omslag in denken. Algemeen uitgangspunt is 'van meer naar beter'. Per thema worden ook nieuwe uitgangspunten geformuleerd. Voor de binnenstad zijn een aantal specifieke thema's van belang:

- Behoud van de vastgoedwaarde: gestreefd moet worden naar behoud van de vastgoedwaarde: sloop, opknappen en selectief bijbouwen. Hierbij is het van belang dat de herstructureringsopgave en de wijze van financiering in beeld wordt gebracht;
- Leefbaarheid en voorzieningen: sociale samenhang is essentieel voor de leefbaarheid van een dorp of wijk. Dit kan door middel van het verbeteren van de woonkwaliteit, het behouden of creëren van een ontmoetingsfunctie en het bereikbaar houden van voorzieningen.

Deze en andere nieuwe uitgangspunten worden opgenomen op de Zeeuwse Krimpagenda. Vooruitlopend daarop wordt onder meer reeds gestart met de herstructurerings- en transformatieopgave van de woningvoorraad in Zeeuws-Vlaanderen.

Archeologische monumentenkaart

De Archeologische Monumentenkaart Zeeland (AMK) laat zien hoe groot de trefkans is op archeologische sporen in bepaalde gebieden. Onderstaande afbeelding betreft een uitsnede van de archeologische monumentenkaart. Het aangegeven gebied duidt op een kern met hoge archeologische waarde en een hoge trefkans. Het historische centrum van Terneuzen vormt in de historie een belangrijke nederzetting voor de handel en is een strategische positie geweest in de historie van Terneuzen. De kern bezit historische monumenten die van waarde zijn of kunnen zijn voor de archeologie.

Gemeentelijk beleid

T(h)is Terneuzen is beautiful (juli 2008)

In 2008 is het visiedocument "T(h)is Terneuzen is Beautiful" vastgesteld. Het visiedocument is opgesteld in intensief verband met betrokken partijen bij de binnenstad. In het document geven de partijen hun toekomstbeeld voor de binnenstad van Terneuzen, dit tevens in relatie tot de rol die de binnenstad binnen haar functies (wonen, werken en ontspannen) moet vervullen.

Conclusies uit het visiedocument zijn:

- Identiteit van de binnenstad is: water, water en nog eens water;
- De ligging aan het water is de belangrijkste troef, dit wordt nog niet ten volle benut;
- Er zijn inspanningen vereist op het gebied van het aanbod van vrijetijdsbesteding;
- De binnenstad heeft niet alleen de functie van ontspannen, maar ook van wonen en werken;
- De betrokkenheid van alle partijen wordt gevoed door ze zo vroeg mogelijk te betrekken bij alle plannen;
- Partijen kunnen hun inspanningen versterken door samen te werken.

Het toekomstbeeld voor de binnenstad is dat van het visitekaartje van de grootste gemeente van Zeeland en de derde haven van Nederland, waar moderne, actieve mensen graag willen wonen, werken en ontspannen. Het gebied draagt bij aan een gunstig vestigingsklimaat voor bedrijven en heeft het een toeristisch profiel, dat bezoekers uitnodigt in het gebied te verblijven.

Masterplan Axelsedam

Het masterplan Axelsedam vormt een richtinggevend kader voor eventuele ontwikkeling van het gebied aan de Axelsedam. Het gebied is één van de aanloopgebieden van het centrum en is de toegangspoort tot het kernwinkelgebied.

In de visie zijn de volgende uitgangspunten aangegeven:

- Een zorgvuldige programmatische invulling;
- Een stedelijk, hoogwaardig aanloopgebied;
- Kwaliteiten van Terneuzen als stad in Zeeuws-Vlaanderen benadrukken;
- Continuïteit in de stedelijke structuur. Heldere relatie van het plangebied met de binnenstad (visueel en fysiek);
- Aandacht voor de vorm en de inrichting van de openbare ruimte
- De openbare ruimte vormt het cement tussen de deelgebieden. Hierbij

wordt gewezen op perfecte autobereikbaarheid gecombineerd met hoogwaardige openbare ruimte, die een heldere relatie legt met het kernwinkelgebied;

- Doorgaand autoverkeer zoveel mogelijk buiten de stad houden en inzetten op het realiseren van goede voetgangers- en fietsverbindingen;
- Elke ontwikkeling van detailhandel buiten het centrum leidt tot leegstand elders in het centrum. Met name het ABC-complex zal daarbij verder onder druk komen te staan;
- Concentratie van nu verspreid gelegen perifere detailhandel nabij het centrum;
- De locatie biedt ook goede mogelijkheden voor de ontwikkeling van kantoren, die kunnen profiteren van de stedelijke omgeving en goede ontsluiting;
- Het terugbrengen van het water van de Oostelijke Kanaalarm en het herinrichten van de kaden kan het plangebied en de rand van de binnenstad aanzienlijk meer waardevol maken;
- Het openbaar groen is gefragmenteerd en ondoorzichtig. Herinrichting kan leiden tot hoogwaardige openbare ruimtes, die lucht en groen in de stad brengen;
- Aan de randen zorgen voor een continue structuur van blokken en straten.

Structuurvisie Detailhandel Terneuzen (8 maart 2008)

In de Structuurvisie Detailhandel is het detailhandelsbeleid voor de gemeente Terneuzen vastgelegd. Het beleid is gericht op de volgende punten:

- Op gemeenteniveau moet worden geconstateerd, dat de markt niet verzadigd is. Er is sprake van uitbreidingsruimte in de modische en luxe branches;
- Door het regioverzorgende karakter van de kern Terneuzen kan uitbreiding van detailhandel het beste ruimte krijgen;
- Het ambitieniveau voor het winkelaanbod in Terneuzen dat wordt nagestreefd is een niveau iets onder en in een aantal branches enigszins vergelijkbaar met Middelburg;
- In het kernwinkelgebied ontbreken een supermarkt en warenhuis;
- De Markt maakt zijn potenties niet geheel waar. Het plein heeft een onduidelijke uitstraling, onder andere omdat er veel winkels, diensten en dergelijke aanwezig zijn die normaal in de aanloopstraten worden gevonden;
- Het gebied van het Arsenaal is een potentieel zwak gebied, de huidige trekkers kunnen gemakkelijk vertrekken, wellicht verdient het gebied een andere functie;
- De Kop van de Noordstraat is een belangrijke entree naar het centrum, die een kwaliteitsverbetering nodig heeft. Daarbij is de samenhang met het Schuttershof van belang;

Aandachtspunten in het kernwinkelgebied zijn:

- de inrichting/uitstraling/sfeer van de openbare ruimte;
- de lengte van het winkelcircuit;
- de hoeveelheid winkels/formules in het lagere marktsegment;
- de versterking van de aantrekkingskracht door het aantrekken van trekkers (formulewinkels en grootschalige winkels);
- gekeken moet worden naar de ontwikkeling van een visie op de toekomst van het noordelijke deel van de Noordstraat - het Arsenaalgebied, dat de overgangs- of verbindingszone kan worden van het winkelgebied naar de Scheldeboulevard.

Actieplan Economie Terneuzen 2005 – 2009, gemeenteraad (april 2005)

Conclusies uit het Actieplan Terneuzen kunnen als volgt worden samengevat:

- Een zwakte van de binnenstad is het gebrek aan stedelijke ambiance in het kernwinkelgebied;
- Een bedreiging is ontbreken van jongeren voor nieuw ondernemerschap;
- De visie ziet een aanzienlijk aantal bedrijfsbeëindigingen in de gespecialiseerde detailhandel (bv. muziekwinkels en boekhandels);
- Detailhandel heeft te maken met dalende werkgelegenheid en trends als afname van kooptoeerisme en een dalend inwoneraantal.

Om de regionale functie te behouden worden de volgende acties voorgesteld:

- Bundeling of koppeling tussen kernwinkelapparaat en perifere detailhandelsvestiging via Schuttershof;
- Versterking van de toeristische aantrekkelijkheid (zowel qua cultuurhistorie als evenementen);
- Beter promotie van de kern Terneuzen door Coördinatie en Management;
- Beter verblijfsklimaat door herinrichting Noordstraat;
- Verbetering van het winkelaanbod door toevoeging van andere branches;
- Masterplan: regionale trekker op Hoopsterrein-west en noodzaak tot herontwikkeling van de Kop van de Noordstraat;
- Het grensoverschrijdend kooptoeerisme verbeteren.

Gebiedsvisie Zeeuws-Vlaamse kanaalzone (december 2009)

De Zeeuws-Vlaamse Kanaalzone is te beschrijven als het gebied langs het Kanaal Gent-Terneuzen, waar in de huidige situatie bijna 28.000 mensen werkzaam zijn en waar in de onmiddellijke omgeving 50.000 mensen wonen. Dit gebied krijgt te maken een veranderende bevolkingssamenstelling, waardoor voorzieningen, de huidige woningvoorraad en het aanbod van werknemers op de arbeidsmarkt onder druk komen te staan. Doordat het gebied economisch sterk afhankelijk is van procesindustrie en logistiek, wordt het sterk getroffen door de economische recessie. Daartegenover staat dat het gebied kan worden

versterkt met projecten rond verbetering van de maritieme toegang, investeringen in de bereikbaarheid over de weg en de ontwikkeling van Biopark Terneuzen en Biobase Europe. Deze en andere projecten geven het gebied nieuwe kansen. De Zeeuws-Vlaamse Kanaalzone heeft de ambitie om een sprong te maken in de economische ontwikkeling, en heeft hiervoor drie iJzers in het vuur: procesindustrie, logistiek en agribusiness. Ruimtelijk vinden de clusters in 2030 hun plek met het Dow-Complex in combinatie met het Valuepark, op de Westelijke Kanaaloever, op de Axelse Vlake (inclusief Sluiskil-Oost en Koegorspolder) en bij Sas van Gent. De Zeeuws-Vlaamse Kanaalzone moet hierbij voorloper in duurzaamheid willen zijn.

Om te kunnen komen tot deze ambitie voor de langere termijn, worden voor de periode tot 2020 acht opgaven benoemd; ze geven de ambities aan op het gebied van economie, omgevingskwaliteit en infrastructuur & mobiliteit.

Deze opgaven zijn:

- 1 Verduurzaming en innovatie van het economisch kerngebied
- 2 Vormgeven aan een arbeidsmarktstrategie
- 3 Bouwen aan regiomarketing
- 4 Duurzame multimodaliteit
- 5 Differentiëren van woonmilieus en voorzieningenniveaus
- 6 Werken aan milieukwaliteit
- 7 Versterken van natuur en landschap
- 8 Naar een Grenzeloze Kanaalzone

De in de Stuurgroep Zeeuws-Vlaamse Kanaalzone vertegenwoordigde partijen nemen met de gebiedsvisie het voortouw in het benoemen van de ambitie en de opgaven. De uitvoering ervan ligt voor een belangrijk deel in het samenspel tussen maatschappelijke en private partijen en overheden, waarbij allen vanuit hun eigen verantwoordelijkheden bijdragen aan de realisatie van de ambitie.

Hotelvisie gemeente Terneuzen (15 december 2008)

In de hotelvisie wordt de toekomstige vraag naar hotelfaciliteiten in Terneuzen getoetst en wordt een inventarisatie gemaakt van de uitbreidingsmogelijkheden van het kamer- en hotelaanbod, gespecificeerd naar niveau (sterrensegmenten). Opvallend is het eenzijdige hotelaanbod in het driesterrensegment in Terneuzen. Daarnaast kent Terneuzen weinig vakantiewoningen. Conclusie is dat de hotelmarkt redelijk goed bezet is in Terneuzen. Er bestaat een beperkte uitbreidingsruimte in de hotelbranche (circa 25% in 2008). Deze zou in eerste instantie gerealiseerd moeten worden bij de bestaande hotels.

Horecabeleid, gemeenteraad (5 april 2007)

Het horecabeleid voor de binnenstad is gericht op de volgende punten:

- Uitgangspunt is de horeca te concentreren in een begrensd uitgaansgebied: Westkolkstraat en gedeelte Nieuwstraat tot Dijkgang;
- De knelpunten inzake overlast in met name Korte Kerkstraat en Walstraat zijn verminderd. Hiermee is de (verblijfs)kwaliteit in beide straten nog niet verbeterd. Herontwikkeling van het gebied moet helpen het gewenste peil te bereiken;
- Uitbreiding met kansrijke nieuwe horecafuncties in meerwaarde biedende situaties mag niet worden gefrustreerd door de bestaande overcapaciteit;
- Voor het marktgebied verdient het aanbeveling om medewerking te verlenen aan vestiging van een dagzaak en/of restaurant. Het horecabedrijf moet wel versterking betekenen voor de uitstraling van de Markt;
- Voor de Nieuwstraat en de Markt zijn specifieke richtlijnen voor terrassen vastgelegd.

Visie Veerhaven Terneuzen, Grontmij (17 juni 2008)

Als vervolg op de visie op toerisme en plattelandsontwikkeling is door Grontmij advies een visieuitwerking gemaakt voor de ontwikkeling van de veerhaven. De visie geeft aan hoe de veerhaven er in de toekomst uit moet zien. Met de visie wordt een nieuw front gemaakt langs de Westerschelde in de vorm van een boulevard met een direct uitzicht op de Westerschelde. Het doel is met een integrale toekomstvisie voor de veerhaven en omgeving Terneuzen weer een sterke fysieke relatie te geven met de Westerschelde en tevens van de noordzijde van de stad een aantrekkelijke, recreatieve en toeristische trekker van formaat te maken.

Uitgangspunten in de visie zijn:

- Het inzetten op versterking van de historisch gezien sterke ruimtelijke structuur "de Ruit";
- De versterking van de westelijke havenpier tot een boulevard/ promenade met allure: de Strip;
- Verbreden van de bestaande boulevard middels een zwevend houten dek, zodat er meer ruimte ontstaat om te flaneren en fietsen;
- Drie nieuwe driehoekige pleinvormen, die zijn bedoeld voor dagrecreatieve functies, waaronder een strand, outdoor entertainment, een dagattractie, aanmeren riviercruiseschepen e.d.;
- Herinrichting van de Veerhaven met behoud van de functie als jachthaven en als werkhaven, met uitbreiding de bestaande capaciteit;
- De bouw van een tweetail woongebouwen aan de nieuwe boulevard als markante entree naar de kop van de Nieuwstraat;
- Het versterken van de relatie binnenstad met de recreatieve boulevard en jachthaven door het versterken van de verbindingen;
- De visie voorziet in een loopbrug vanaf de Nieuwstraat naar de Schelde.

Visie op toerisme en plattelandsontwikkeling Terneuzen (februari 2005)

In 2005 heeft de gemeente Terneuzen de visie op toerisme en Plattelandsontwikkeling opgesteld. Aangegeven is dat de stad Terneuzen de toeristische bezoeker meer te bieden moet hebben en dat het maritieme imago van Terneuzen beter beleefbaar moet worden gemaakt.

Terneuzen heeft met zijn directe ligging aan de Westerschelde veel potenties en de kwaliteiten van de stad liggen vooral ook in de nabijheid van de Westerschelde, een open zeearm met unieke natuurwaarden en een directe open verbinding naar zee. Deze kansen kunnen worden benut. Ontwikkeling van de huidige veerhaven en de directe omgeving hiervan kan een belangrijke rol vervullen in het verbeteren van de relatie van het centrum van Terneuzen met de Westerschelde.

In de visie op Toerisme en Plattelandsontwikkeling is aangegeven dat de relatie tussen de veerhaven en de binnenstad en de Westerschelde niet optimaal is. Het doel is om met een integrale toekomstvisie voor de veerhaven en de omgeving, Terneuzen weer een sterke fysieke relatie te geven met de Westerschelde en van de noordzijde van de stad een regionale, aantrekkelijke, recreatieve en toeristische trekker te maken.

In de visie zijn de volgende uitgangspunten opgenomen:

- Het stedelijk gebied heeft een laag attractief niveau door het ontbreken van (boven)regionale trekkers (voorzieningen en evenementen);
- Kansen voor de binnenstad liggen in het funshoppen en in de ligging aan het Kanaal van Gent naar Terneuzen en de Schelde;
- De stedelijke uitstraling en het unieke imago van De Vliegende Hollander zorgen voor een combinatie, die grote kansen biedt op het gebied van watersport;
- De bezoekers van de Scheldeboulevard moeten een vip-ervaring krijgen (verrassend, intensief en prettig);
- Het stedelijk gebied heeft kansen op het gebied van verblijfsrecreatie (hotels, recreatiewoningen);

Actiepunten die zijn opgenomen in de visie zijn:

1. uitwerken van het thema Terneuzen Maritiem o.a. dooroude binnenstad aantrekkelijker te maken;
2. binnenstad beter koppelen aan Scheldeboulevard;
3. het ontwikkelen van de funshopfunctie;
4. het uitwerken van evenementen;
5. het uitwerken van thema De Vliegende Hollander;
6. herinrichting van de veerhaven en de jachthaven.

Geluidbeleidsplan 2010-2015

In het Geluidbeleidsplan 2010-2015 (vastgesteld door de raad op 27 december 2009) zijn de doelstellingen uit het Visiedocument Geluid (vastgesteld door de raad op 6 september 2007) voor de geluidthema's industrielawaai, wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai, horeca en evenementen nader uitgewerkt in concrete ambities en actiepunten:

Deze doelstellingen zijn het voorkomen van nieuwe geluidhinder, via zonering en segmentering de maximale geluidbelasting vastleggen, het beheersen van bestaande geluidhindersituaties, het opheffen van niet-acceptabele geluidhindersituaties en het ontwikkelen van beleid om geluidhinder op langere termijn te beperken of te voorkomen.

De concrete geluidactiepunten voor de Binnenstad van Terneuzen zijn:

- het onderzoeken of de Nieuwstraat als horecaconcentratiegebied kan worden aangewezen.
- het onderzoeken of planologisch uitsluitend bedrijfswoningen boven en naast horecapanden in de Nieuwstraat zullen worden toe gestaan.
- Deze actiepunten zullen worden uitgevoerd in het kader van een nieuw bestemmingsplan of een bestemmingsplanwijziging die de Nieuwstraat bevat.

Klimaatbeleidsplan 2005-2008

Het Klimaatbeleidsplan 2005-2008 met bijbehorend uitvoeringsprogramma is door de raad vastgesteld op 15 september 2005. CO₂-reductie hangt nauw samen met energiebesparing en het toepassen van duurzame energie. Het Klimaatbeleidsplan bevat een aantal taakstellingen voor de doelgroepen woningen (nieuwbouw), woningen (bestaande bouw), utiliteitsbouw, en verkeer en vervoer, die relevant zijn voor de Binnenstad van Terneuzen.

Thema "Woningen, Nieuwbouw"

- Bij nieuwbouw een EPC-verlaging van 5-10% onderzoeken met betrokkenen (A9)
- Gebruik van Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw bij renovatie- en herstructureringsplannen (A12)

Thema "Woningen, Bestaande Bouw"

- Energiebesparingsonderzoeken bij particuliere - en huurwoningen stimuleren (A13)
- Energiebesparing en duurzame energie bestaande bouw stimuleren (A14)
- Thema "Bedrijven, Utiliteitsbouw"
- Bij nieuwbouw EPC-verlaging van 4-8% onderzoeken betrokkenen (A19)
- Thema "Verkeer en Vervoer"
- Aanleg van carpoolplaatsen
- Bevorderen fietsgebruik

Groenbeheerplan gemeente Terneuzen (2004)

Voor de gemeente Terneuzen is een groenbeheerplan vastgesteld om het groen in de gemeente te kunnen beheren. Grote delen van dit plan zijn reeds uitgevoerd. Over het centrum van Terneuzen is het volgende aangegeven: "De randen langs het water hebben een groen karakter door de grasbermen op de dijk en de rij dennen langs de Scheldeboulevard. In en nabij het stadshart is als gevolg van een grote bebouwingsdichtheid weinig ruimte voor groen. Het groen dat er is voldoet niet overal aan de uitstraling van representatief groen, dat je op die plek zou verwachten. Naast het oude stadscentrum zijn er in Terneuzen nog een aantal buurtcentra. Het groen rondom deze centra heeft een zelfde karakter als het groen in omliggende wijken. Hiermee valt het niet extra op als centrumgebied. "

Beleidsnota speelruimte

De Binnenstad heeft acht formele speelplekken, waarvan alleen het Pasterbos voldoet aan de norm. Pasterbos ligt centraal in de wijk en is mede geschikt voor de leeftijdsgroep 13-18 jaar. De overige speelplekken zijn matig verspreid over de binnenstad, met name omdat ten oosten van de Noordstraat geen enkele speelvoorziening is. De variatie binnen de wijk is matig, er is een overdaad aan evenwichts- en duikeloestellen. Met uitzondering van het Pasterbos is de variatie per speelplek onvoldoende tot matig te noemen.

Met name de centrale voorziening in de wijk (speeltuin, verhard speelveld en Speelneus), gecombineerd met de welzijnsvoorziening en de school, wordt als uitstekend ervaren. De kwaliteit van de informele speelruimte is voldoende. Op het moment dat een speeltoestel wordt afgekeurd wordt dit vervangen door een speeltoestel dat ten goede komt aan de variatie van de speelplek.

Visie Natuur (Mei 2009)

Het visiebeeld kan worden bereikt door het ontwikkelen van specifiek beleid voor het onderwerp "natuur". De hoofddoelstellingen voor het natuurbeleid in Terneuzen zijn:

- Een natuurwaardenkaart van het gemeentelijk grondgebied opstellen;
- Het realiseren van nieuwe natuur(gebieden);
- De betrokkenheid bij de natuur van de inwoners van Terneuzen vergroten door middel van natuureducatie;
- Een positieve opstelling van de gemeente t.a.v. particulier natuurbeheer.

De structuurvisie natuurwaardenkaart, als onderdeel van de uitvoering van de visie natuur, wordt op dit moment opgesteld en zal in 2012 door de raad worden vastgesteld.

Visie luchtkwaliteit (juli 2006)

In de gemeente Terneuzen deden zich in 2005 géén knelpunten voor op het aspect luchtkwaliteit. Er werd voldaan aan het Besluit luchtkwaliteit en er wordt verwacht dat er ook in de komende jaren aan de grenswaarden kan worden voldaan (behoudens in jaren met ongunstige meteorologische omstandigheden). Op dit moment is er daarom geen dringende reden om luchtkwaliteitbeleid uit te werken.

Welstandsnota (januari 2005, herzien februari 2010)

Het welstandsbeleid van de gemeente Terneuzen vindt zijn neerslag in de Welstandsnota, januari 2005. Voor de binnenstad geldt het reguliere welstandsregiem. In de welstandsnota zijn algemene en gebiedsgerichte criteria opgenomen, waaraan wordt getoetst. De gebiedsgerichte criteria zijn gericht op zorgvuldige inpassing en aansluiting op de historische bebouwing. Ook zijn in de welstandsnota eisen neergelegd t.a.v. reclame uitingen.

Beeldkwaliteitplan Scheldekade Terneuzen (25 april 2008)

In het Beeldkwaliteitplan Scheldekade zijn de ruimtelijke en architectonische kwaliteiten van de bebouwing aan de Scheldekade vastgelegd en er wordt waar mogelijk ruimte geboden voor vernieuwing en aanpassingen van de bebouwing aan de eisen van deze tijd. Er worden beeldkwaliteitrichtlijnen voorgeschreven met betrekking tot onder andere ligging, massa, openbaar/ privé, materiaal- en kleurgebruik en detaillering.

Woonvisie gemeente Terneuzen 2005-2009

In de woonvisie worden handreikingen gegeven om voor de periode 2005-2009 invulling te geven aan het woonbeleid binnen Terneuzen. Daar waar mogelijk en/of noodzakelijk heeft een praktische vertaling plaatsgevonden van deze ambities qua woonopgaven. Centraal staat het scheppen van randvoorwaarden, waardoor de woonconsument in staat wordt gesteld om een eventueel gewenste kwaliteitssprong te maken. Er is een nieuwe woonvisie in de maak waarin het nieuwe provinciale beleid verwerkt zal worden.

Woningmarktonderzoek NL Development (maart 2009)

Voor Terneuzen is een onderzoek uitgevoerd naar de huidige en toekomstige woningmarkt. Gekeken is naar referentieprojecten en de verkoopbaarheid van diverse woningbouwprojecten in Terneuzen. Het resultaat is een overzicht van aspecten die bijdragen aan het verhogen van de woningkwaliteit en verkoopbaarheid van woningen. Voor de binnenstad wordt een gewenste verbetering van de leefomgeving van belang geacht voor het vergroten van de verkoopbaarheid van woningen in de binnenstad.

Cultuurnota gemeente Terneuzen 2006-2009, maart 2006 en Actieplan kunst en cultuur 2010 t/m 2011 (december 2009)

In de cultuurnota staat het huidige gemeentebestel beschreven op het gebied van kunst- en cultuur. Tevens is op dit beleidskader middels het Actieplan Kunst en Cultuur 2010 t/m 2011 een actualisatie gemaakt. Actuele aandachtspunten betreffen:

- Het bevorderen van kunst en cultuur activiteiten in de verschillende kernen en voorzieningen op lokale schaal, indien mogelijk en zinvol, in stand houden;
- De creatie van samenhang binnen het kunst en cultuur aanbod en de ontwikkeling en versterking van de identiteit en het imago van de gemeente Terneuzen op het gebied van kunst en cultuur;
- De vergroting van de bekendheid van de kunst en cultuurvoorzieningen van de gemeente Terneuzen.
- Het inspelen op de regionale, provinciale en euregionale infrastructuur;
- Het bieden van mogelijkheden in het kader van toerisme, ontspanning en welzijn;
- Behouden en zo nodig versterken van de historische omgeving, met zorg voor de - beperkte - historische woningvoorraad: streven naar behoud van voor de ontstaansperiode en het landschaps-, stads of dorpsbeeld, karakteristieke gebouwen, stratenpatronen, landschapselementen en het stimuleren van vernieuwende architectuur en overige vormgeving bij nieuwbouw van overheidsgebouwen, utiliteit- en woningbouw;
- Relatie cultuurhistorie en moderne architectuur, door heden-daagse architectuur te realiseren binnen de context van de bestaande bebouwing. Hierbij gelet op maat en schaal;
- De relatie cultuurhistorie en moderne (landschaps)architectuur versterken, door enerzijds het culturele erfgoed te zien als inspiratiebron bij de ruimtelijke planvorming en anderzijds te streven naar behoud door ontwikkeling;

Museumbeleid gemeente Terneuzen 2009 – 2012

Het museumbeleid in Terneuzen is gericht op het komen tot de kwaliteitsontwikkeling van het Terneuzense museumbestel door de ontwikkeling van uitvoeringsplannen gericht op gezamenlijke promotie en andere gezamenlijke initiatieven van de musea, deelname aan cursussen en trainingen en de uitwerking van een gezamenlijk museumconcept. Centraal in het nieuwe museumbeleid staat tevens de herhuisvesting van Streekmuseum Het land van Axel, het Industrieel Museum en het Schoolmuseum 'Schooltijd'. Dit laatste museum zal een plaats krijgen in het rijksmonument aan de Nieuwstraat II – IV in de binnenstad van Terneuzen.

Notitie Sportstimulering

In de notitie Sportstimulering wordt het belang van voldoende voorzieningen in de wijken en kernen uiteengezet. Sport- en speelveldjes verspreid in de wijken en kernen dienen voldoende mogelijkheden te bieden voor de vraag die in de omgeving leeft en dienen uit te nodigen om (meer) te gaan bewegen. Voorzieningen ten behoeve van het bewegen dienen bij ruimtelijke plannen en het ontwerpen van de openbare ruimte ingepast te worden. Daarnaast wordt aandacht gevraagd voor een goede recreatieve infrastructuur, zoals een pad dat voor meerdere doeleinden te gebruiken is, bijvoorbeeld voor fietsers en skeelers. Toegankelijkheid en bereikbaarheid van kust-, agrarische- en natuurgebieden zijn eveneens van belang.

Visiedocument 'Ruimte voor Werk, Ruimte voor Leven' (2003-2003)

In dit document is ten tijde van de herindeling voor de nieuwe gemeente Terneuzen de visie uiteengezet op terreinen als wonen, welzijn, zorg, etc. Terneuzen wordt daarin gezien als een aantrekkelijke, veilige en dynamische gemeente om te wonen, werken en recreëren. Op basis van maatschappelijk draagvlak streeft de gemeente naar behoud van haar karakteristieke kenmerken en naar versterking van bedrijvigheid, woonmilieus, sociale infrastructuur en daarmee van haar centrumfunctie. De volgende accenten verdienen de aandacht:

- Leefbare kernen: de leefbaarheid en het eigen karakter van de kernen behouden en stimuleren en daarvoor voorwaarden scheppen, zorgen voor inrichten van wijk- en dorpsraden(tafels);
- Versterken van de centrumfunctie: binnen de regio door onder andere het uitbouwen van het regionaal voorzieningenniveau en binnen de gemeente door de stad Terneuzen te profileren als dragende kern, bijvoorbeeld door verbetering van de uitstraling van de stad Terneuzen;
- Economie: voorwaarden scheppen voor vestiging (van bedrijven, terreinen, vervoers- en verkeersmogelijkheden), uitvoering van sleutelprojecten uit het rapport van professor Allaert om de kansen van de Westerscheldetunnel maximaal te benutten, voeren van een actief acquisitiebeleid, met name gericht op technologisch hoogwaardige, duurzame en schone bedrijven en op differentiatie van het arbeidsmarktaanbod.
- Woonmilieu: aanbieden van aantrekkelijke woonlocaties voor alle leeftijdscategorieën, stimuleren van de aanleg van niet-traditionele woonwijken, voortzetten van het beleid van herstructurering, zorgdragen voor veiligheid in de wijk, benutten en uitbouwen van toeristische- en recreatieve mogelijkheden heden van het gebied;
- Sociale infrastructuur: op interactieve wijze vormgeven aan een op de behoeften en wensen van de (toekomstige) bevolking toegesneden lokale voorzieningenstructuur, goed bereikbaar en van kwalitatief hoog niveau;
- (Grensoverschrijdende) Samenwerking: vervullen van een coördinerende en stimulerende rol op het gebied van samenwerking op velerlei gebied.

Nota parkeren centrum parkeren

In de nota parkeren centrum parkeren is het parkeerbeleid voor het centrum opgenomen. Het beleid is weergegeven in een visiekaart. De parkeerroute wordt gevormd door de Ring om het centrum. Ook het meest noordelijke gedeelte van de Axelsestraat en de Schuttershofweg zijn in de parkeerroute opgenomen.

Evaluatie parkeerbeleid Terneuzen (september 2006)

In 2006 is heeft een evaluatie plaatsgevonden van het parkeerbeleid in het centrum. De conclusies uit de evaluatie luidt als volgt: "Met het parkeerbeleid is een positieve wending aangebracht in de parkeersituatie in het centrum van Terneuzen Voor alle bewoners zijn voldoende parkeerplaatsen beschikbaar en de overlast van parkerende centrumbezoekers behoort voor een groot deel tot het verleden. Ondernemers uit het centrum en bezoekers worden hierdoor wel gedwongen verder van de bestemming te parkeren, bijvoorbeeld op de bronpunten. In de evaluatie wordt gewezen op een verdere uitbouw van het beleid door de completering van de parkeerroute, de juist informatievoorziening en het wegnemen van uitzonderingsposities."

Studie bebouwingsmogelijkheden "De Blokken", februari 2003

Ten behoeve van een initiatief aan De Blokken is in februari 2003 een studie verricht naar de ruimtelijke mogelijkheden op deze locatie. De uitgangspunten uit deze studie zijn toepasbaar voor grote delen van de binnenstad. Belangrijk uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen ingepast dienen te worden in het stedelijke weefsel. Hierbij gelden onder meer de volgende richtlijnen:

- Respecteren bestaande geveloelijnen;
- Gesloten straatwanden, bestaande uit individueel herkenbare panden;
- Kavelbreedte van deze panden sluit aan bij de korrel van de binnenstad en varieert;
- Gaten in de straatwand voorkomen;
- Oriëntatie van de individuele panden is altijd gericht op de openbare straat;
- De plinten zijn zoveel mogelijk bewoond of in gebruik door centrum ondersteunende functies;
- Elk pand heeft zoveel mogelijk een eigen entree naar de straat;
- Maximale bouwhoogte van 2 lagen en een pannenkop;
- Verdiepingshoogten en daklijnen variëren waar mogelijk;
- Alleen als in het project de fijnkorreligheid van de binnenstad goed herkenbaar is gemaakt, kan plaatselijk bebouwing in 3 lagen met een terugliggende kapverdieping gerealiseerd worden;
- Begane grond mag extra verdiepingshoogte krijgen met de mogelijkheid dat zich er centrumondersteunende functies ontwikkelen;
- Parkeren oplossen op eigen terrein (bv. ondergronds)

Wegencategoriseringsplan Terneuzen, d'Haens Advies (januari 2009)

In het wegcategoriseringsplan voor de gemeente Terneuzen zijn de wegen rondom het centrum als volgt aangegeven:

- Gebiedsontsluitingswegen: Ontsluiting over de sluizen (Buitenvaartweg), Binnenvaartweg/Scheldeboulevard (type II:zonder vrijliggende fietspaden) en Kennedylaan;
- Erftoegangsweg Plus: Beneluxweg, Rosegracht;
- Overige staten: woonstraten en kernwinkelgebied, voetgangersgebied.
- Een mogelijke toekomstige ontwikkeling is het verplaatsen van de gebiedsontsluitende functie van de Kennedylaan naar de Beneluxweg. Dit is in het wegcategoriseringsplan opgenomen als lange termijn ontwikkeling.

Bestemmingsplannen

Geldende bestemmingsplannen in de binnenstad zijn:

- Saneringsplan binnenstad 1946;
- Partiële herziening plan in hoofdzaak O. Kanaaloever;
- Plan in hoofdzaak vml gemeente Terneuzen;
- Bestemmingsplan Steenen Beer (1998);
- Bestemmingsplan Arsenaal.

Het overgrote deel van de binnenstad valt in het verouderde saneringsplan uit 1946. Dit betekent dat het noodzakelijk is een actueel bestemmingsplan op te stellen. De actualisering is opgestart.

2 MILIEUTECHNISCHE ASPECTEN

In deze bijlage is geïnventariseerd met welke relevante aspecten en belemmeringen op het gebied van milieu, verkeer, archeologie, ecologie, water en kabels en leidingen rekening moet worden gehouden. Bij concrete projecten dient uiteraard nader onderzoek gedaan te worden naar deze aspecten. Achtereenvolgens wordt ingegaan op:

- Bodem;
- Ecologie;
- Geluid;
- Externe veiligheid;
- Kabels en leidingen.

1 *Bodem*

Bodemkwaliteit

Een punt van aandacht is dat wanneer er werkzaamheden in een binnenstad plaatsvinden er altijd zaken in de bodem gevonden kunnen worden die niet van te voren bekend waren. Verder kunnen er constructiewerken van oude sluisen en kademuren worden aangetroffen.

Verdachte locaties

Uit de inventarisatie blijkt een aantal locaties verdacht te zijn op het gebied van bodemverontreiniging. Deze locaties vergen bij eventuele planontwikkeling de nodige aandacht. Dit wil echter niet zeggen dat hier geen ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. De locaties zijn op nevenstaande kaart aangegeven. Onderstaand volgt een toelichting bij de verschillende locaties.

1. Westelijke stadsrand, rapport 2336, verkennend onderzoek naar aanleiding van bouw. Vervolg: aanvullend/ nader onderzoek
2. Westkolkstraat 48, rapport 3629, aanwezigheid niet gesaneerde tank, loopt op dit moment dwangsom-procedure. Vervolg: saneren
3. Grenulaan 48. Gesaneerde locatie. Vervolg: monitoring.
4. Parkeervoorziening, verkennend onderzoek. Vervolg: aanvullend/nader onderzoek
5. Toekomstig Chinees Restaurant (nooit gerealiseerd), verkennend onderzoek. Vervolg: aanvullend onderzoek.
6. Schoolweg 8, herbemonstering verkennend onderzoek: geen aanleiding meer voor nader onderzoek. Locatie blijft verdacht omdat bij verkennend



afbeelding 72

onderzoek niet alle boringen uitgevoerd worden vanwege aanwezigheid van bedrijfsgebouwen.

7. Axelsestraat 27, grondwaterverontreiniging Stomerij de Zon, loopt tot Epicurus, Cavelier en De Veste. Niet zomaar grondwater onttrekken, voorzorgsmaatregelen nemen.
8. Stortplaats Dr.Buijzestraat. Gesaneerd in 1995. Conclusie laatste monitoringsonderzoek in 1998: formeel gezien aanleiding tot nader onderzoek, op locatie is aanleggen van grondwaterbron niet toegestaan. In 2007 is er een historisch onderzoek uitgevoerd met de conclusie: Het uitvoeren van een afdeklaagonderzoek. Het uitvoeren van een nader onderzoek naar de sterk verhoogde arseenconcentraties in grondwater. Op deze locatie lopen er nog saneringscontouren van de grondwatersanering van Stomerij de Zon, Axelsestraat 27. Niet zomaar grondwater onttrekken, voorzorgsmaatregelen nemen.
9. ABC-complex (voormalige garage Visser), nadere bodemonderzoeken blijkt dat er wel een overschrijding is voor olie maar dat er geen belemmering is voor de toekomstige werkzaamheden die toen (1998) werden uitgevoerd. Veemarkt: Dit gebied ligt tussen het ABC-complex en de huidige bioscoop. In 2006 is hier een nader onderzoek uitgevoerd waarin blijkt dat een tweetal boringen sterk verontreinigd zijn met olieproducten, circa 18 m³. Niet ernstig, geen saneringsnoodzaak. Indien er hier ontwikkelingen gaan plaatsvinden kan verontreiniging gesaneerd worden.
10. Van Steenbergelaan 4, verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in verband met transactie. Conclusie: vervolg noodzakelijk.
11. Grenulaan 32 (strabis 258) Conclusie: advies tot nader onderzoek
12. Kop van de Noordstraat (strabis 640) Conclusie: verdacht: schoolweg 11 (olie, reinigingsmidd., verfproducten), 17 33 (kolenopslag), Vlooswijkstr. 7-13 (zn,pb,cu, dakdekkingsmat.),21,23 (drukinkt), Noordsstr.10-12 (drukinkt), 3-15 (verontr.slib), Herengr. 1-6 (olie, bestrijdingsmidd.,drukinkt).
13. Vlooswijkstraat 26-28 (strabis 934). Conclusie onderzoek: aanbevolen aanvullend onderzoek
14. Donze Visserstraat 19 (strabis 1118, 4023). Conclusie: Grond matig verontreinigd met lood en grondwater met arseen. Advies vervolg onderzoek
15. Jozinastraat 3 (strabis 2325). Conclusie: de grondverontreiniging door minerale olie (3 m³) is afgebakend; aangezien het een mobiele parameter betreft, wordt geadviseerd sanerende maatregelen te treffen om verspreiding te voorkomen. Het is geen ernstig geval van bodemverontreiniging.
16. Tholenstraat 35 (strabis 1527) conclusie nader onderzoek: de onderzoekslocatie betreft een parkeerplaats; grondverontreiniging door min. olie bedraagt 15 m³ (>1); geadviseerd is om sanerende maatregelen te treffen om verspreiding van de verontreiniging te voorkomen
17. Slib Oostelijke kanaalarm conclusie verdacht.

Gemeentelijke kansenkaart voor bodemenergie

De gemeente Terneuzen wil de toepassing van warmte-koudeopslag in de bodem/bodemenergiesystemen als duurzame verwarmingssystemen stimuleren en heeft een gemeentelijke kansenkaart voor bodemenergie ontwikkeld.

2 Ecologie

Op dit moment wordt gewerkt aan de structuurvisie natuurwaardenkaart.

Om tot een ecologisch goed onderbouwd bestemmingsplan of wijziging daarvan te komen, is het voor ons als gemeente belangrijk om te anticiperen op aanwezige natuurwaarden. Dat werkt efficiënter dan alleen het toepassen van de verplichte regels bij bescherming van natuur. Door het opstellen van de natuurwaardenkaart verkrijgen wij een overzicht waar (strikt) beschermde soorten zich bevinden, of waar deze verwacht worden. De natuurwaardenkaart omvat geïnterpreteerde kaarten die worden samengesteld op basis van waarnemingen en geschiktheid van aanwezige biotopen. De kaart dient tevens als planningsinstrument, doordat knelpunten en kansen voor natuur tijdig gesignaleerd kunnen worden. Verder dienen de kaarten als onderlegger voor bestemmingsplannen. Van gebieden waar sprake is van ruimtelijke ontwikkelingen is snel duidelijk of er beschermde soorten voorkomen en of nader onderzoek nodig is.

De structuurvisie natuurwaardenkaart wordt in het eerste kwartaal van 2012 voorgelegd aan de gemeenteraad. Deze natuurwaardenkaart wordt dan het document op basis waarvan de afweging moet worden gemaakt of ruimtelijke ontwikkelingen al dan niet gewenst zijn op een bepaald perceel in de gemeente.

Uit de broedvogelinventarisatie blijkt de locatie Willibrordustoren een punt van aandacht. Hier komen gierzwaluwen voor. Bij nieuwbouw, verbouw en renovatie zal hiermee rekening moeten worden gehouden.

3 Geluidhinder

Industrielawaai

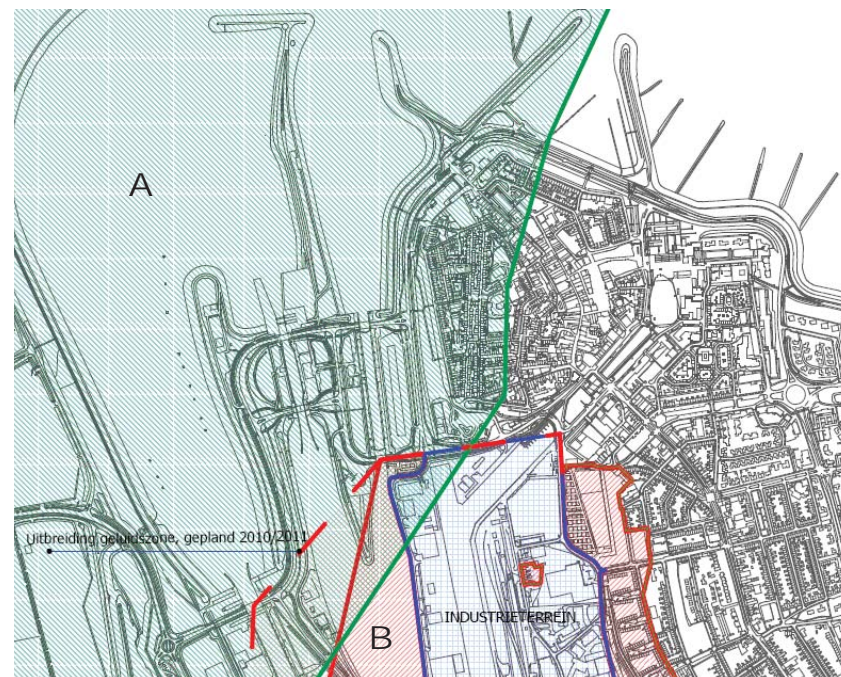
Het plangebied ligt gedeeltelijk binnen de geluidszones rond de industrieterreinen Terneuzen-West (A) en Oostelijke Kanaaloever/Mr. F.J. Haarmanweg-Driewegen (B), zie afbeelding. De voorkeursgrenswaarde voor nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige objecten, zoals een school of verzorgingstehuis, etc. bedraagt 50 dB(A). De geluidsbelasting binnen het gezoneerde deel van de binnenstad bedraagt echter 51 à 52 dB(A). Er is dus sprake van een lichte overschrijding. Het treffen van maatregelen bij de industrie om de geluidsbelasting op de nieuw te bouwen woningen of andere geluidsgevoelige objecten in dit gebied terugdringen is financieel onhaalbaar. Het ligt dan ook voor de hand om voor de nieuwbouwwoningen of andere geluidsgevoelige objecten aldaar een hogere waarde vast te stellen. Deze vaststelling gebeurt in het kader van een bestemmingsplanwijziging of projectbesluit.

Wegverkeerslawaai

Binnen het plangebied ligt een aantal gezoneerde wegen. Dit zijn wegen waarvoor een maximum toegestane rijsnelheid geldt van meer dan 30 km/uur. Voor nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige objecten die geprojecteerd worden binnen een afstand van 200 meter van de gezoneerde wegen geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Indien uit onderzoek blijkt dat deze waarde wordt overschreden, dan dienen in principe geluidreducerende maatregelen te worden getroffen, zoals stil asfalt of geluidsschermen. Wanneer deze maatregelen op financiële of stedenbouwkundige bezwaren stuiten, bestaat de mogelijkheid om een hogere waarde vast te stellen. Deze waarde mag echter nooit meer bedragen dan 63 dB, deze waarde treedt bij de Scheldeboulevard op, op 5 meter van de kant van de weg.

Horecalawaai

Horeca en wonen gaan slecht samen. Vooral wanneer woningen gelegen zijn boven of naast de horecabedrijven treedt al gauw geluidsoverlast op. Overlast die door het treffen van de best mogelijke geluidreducerende maatregelen niet te voorkomen is. In de Nieuwstraat ligt nog een aantal woningen waar deze overlast niet oplosbaar is en tot op de dag van vandaag noodgedwongen gedoogd wordt. Onderzocht dient te worden of de Nieuwstraat aangewezen moet worden als een horecaconcentratiegebied onder de vigeur van het Activiteitenbesluit Wet Milieubeheer.



afbeelding 73

4 Externe Veiligheid

Risicovolle bedrijvigheid

Aan de Kennedylaan bevindt zich één risicovol bedrijf. Het betreft een LPG-tankstation waarop de standaard risicobenadering uit de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) van toepassing is. De risicoafstanden bevinden zich buiten het plangebied. Het invloedsgebied van dit LPG-station (150 m rondom het vulpunt van de ondergrondse opslagtank voor LPG) is wel gedeeltelijk over het plangebied gelegen. Dit houdt in dat indien zich ruimtelijke ontwikkelingen in het invloedsgebied voordoen, een eventuele toename van het groepsrisico verantwoord moet worden. Bij het groepsrisico wordt rekening gehouden met het aantal personen dat zich in het invloedsgebied bevindt.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Zowel de Westerschelde als het Kanaal van Gent naar Terneuzen zijn waterwegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen in zee- en binnenvaartschepen plaatsvindt. Deze waterwegen zijn aangewezen als 'Zeevaartcorridor met toetsingsafstand'. Dit houdt in dat de maatgevende contour voor het plaatsgebonden risico op de waterlijn is gelegen en dat binnen 40 meter vanaf de waterlijn en in uiterwaarden een specifieke bescherming- en afwegingszone geldt vanwege het mogelijke gevaar op het ontstaan van plasbranden.

In een convenant tussen Rijk en provincie is afgesproken dat beide bestuursorganen de veiligheidssituatie op de Westerschelde voortdurend monitoren. Dit convenant geeft evenwel geen garanties dat de maatgevende contour voor het plaatsgebonden risico op enig moment in de toekomst toch over de oevers heen komt te liggen. Het aspect van externe veiligheid vraagt derhalve veel aandacht bij de uitwerking van plannen in de directe nabijheid van de Westerschelde, zoals bijvoorbeeld in het project Veerhaven.

5 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied bevinden zich twee planologisch relevante leidingen. Het gaat hier om twee naast elkaar gelegen afvalwaterleidingen van 1000 mm van het Waterschap Zeeuwsch-Vlaanderen. Binnen een afstand van 5 meter uit het hart van de leidingen mogen in principe geen gebouwen worden gebouwd.

3 MONUMENTEN IN DE BINNENSTAD



afbeelding 71 : monumenten

- Rijksmonument
- Gemeentelijk monument

| Adres | Plaats | Soort monument |
|-----------------------------------|-----------|----------------------|
| Rijksmonumenten | | |
| Nieuwstraat 2 | Terneuzen | Bedrijfspan |
| Nieuwstraat 27 | Terneuzen | Bedrijfspan |
| Nieuwstraat 67 | Terneuzen | Openb. gebouw |
| Gemeentelijke monumenten | | |
| Brouwerijstraat 8 | Terneuzen | Bedrijfspan |
| Burgemeester Geillstraat 6 en 8 | Terneuzen | Woonhuis/bedrijfspan |
| Burgemeester Geillstraat 10 | Terneuzen | Woonhuis/bedrijfspan |
| Burgemeester Geillstraat 12 | Terneuzen | Woonhuis/bedrijfspan |
| Burgemeester Geillstraat 14 | Terneuzen | Woonhuis/bedrijfspan |
| Burgemeester Geillstraat 16 en 18 | Terneuzen | Woonhuis/bedrijfspan |
| Burgemeester Geillstraat 20 | Terneuzen | Woonhuis/bedrijfspan |
| De Blokken 1 | Terneuzen | Woonhuis |
| De Blokken 3 | Terneuzen | Woonhuis |
| De Blokken 4 | Terneuzen | Woonhuis |
| De Blokken 5 | Terneuzen | Woonhuis |
| De Blokken 7 | Terneuzen | Woonhuis |
| De Blokken 8 | Terneuzen | Woonhuis |
| De Blokken 9 | Terneuzen | Woonhuis |
| De Blokken 10 | Terneuzen | Woonhuis |
| De Blokken 11 | Terneuzen | Woonhuis |
| De Blokken 12 | Terneuzen | Woonhuis |
| De Blokken 15 | Terneuzen | Woonhuis |
| Grenulaan 10 | Terneuzen | Woonhuis |
| Grenulaan 50 | Terneuzen | Woonhuis |
| Havenstraat 12 | Terneuzen | Woonhuis |
| Kandeelstraat 5 | Terneuzen | Woonhuis/bedrijfspan |
| Kandeelstraat 7 | Terneuzen | Woonhuis/bedrijfspan |
| Kandeelstraat 11 | Terneuzen | Woonhuis/bedrijfspan |
| Korte Kerkstraat 20 | Terneuzen | Religieus erfgoed |
| Korte Kerkstraat 19 | Terneuzen | Religieus erfgoed |
| Korte Kerkstraat 22 | Terneuzen | Religieus erfgoed |
| Markt 21 | Terneuzen | Woonhuis |
| Nieuwstraat 22 | Terneuzen | Bedrijfspan |
| Nieuwstraat 54 | Terneuzen | Bedrijfspan |
| Noordstraat 37 | Terneuzen | Bedrijfspan |
| Noordstraat 38 | Terneuzen | Bedrijfspan |
| Noordstraat 39 | Terneuzen | Openb. gebouwen |
| Noordstraat 62 | Terneuzen | Religieus erfgoed |
| Noordstraat 64 en 68 | Terneuzen | Bedrijfspan |
| Oostelijk Bolwerk 4 | Terneuzen | Openb. gebouwen |
| Rosegracht 1 en 2, Axelsestraat2a | Terneuzen | Bedrijfspan |
| Tuinpad 12 / Molenzicht 5 | Terneuzen | Woonhuis/bedrijfspan |
| Tuinpad 14 | Terneuzen | Woonhuis/bedrijfspan |
| Tuinpad 16 | Terneuzen | Woonhuis/bedrijfspan |
| Tuinpad 18 | Terneuzen | Woonhuis/bedrijfspan |
| Tuinpad 20 | Terneuzen | Woonhuis/bedrijfspan |
| Tuinpad 22 | Terneuzen | Woonhuis/bedrijfspan |
| Tuinpad 24 | Terneuzen | Woonhuis/bedrijfspan |
| Walstraat 7 | Terneuzen | Bedrijfspan |
| Vissteeg 2 | Terneuzen | Woonhuis/bedrijfspan |
| Vissteeg 4 | Terneuzen | Woonhuis/bedrijfspan |
| Vissteeg 6 | Terneuzen | Woonhuis/bedrijfspan |
| Vissteeg 8 | Terneuzen | Woonhuis/bedrijfspan |
| Westkolkstraat 22 en 24 | Terneuzen | Woonhuis |
| Westkolkstraat 48 | Terneuzen | Woonhuis |