



Gemeente Terneuzen

STRUCTUURVISIE 2025



concept: 18 december 2009
ontwerp: 12 februari 2010
vaststelling: 16 december 2010

de structuurvisie is digitaal te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl
imro-nummer: NL.IMRO.0715.SVTerneuzen2010-VG99

Gemeente Terneuzen
Stadhuisplein 1
4530 AA Terneuzen
Tel. (0115) 140 115
www.terneuzen.nl



Rothuizen van Doorn 't Hooft
Reduitlaan 31
4814 DC Breda
Tel. (076) 53 17 444
www.rdh.nl

 **Rothuizen van Doorn 't Hooft**
Architecten Stedenbouwkundigen
Breda Middelburg

Gemeente Terneuzen

STRUCTUURVISIE 2025



1. Inleiding			
1.1 Algemeen	9		
1.2 Totstandkoming structuurvisie	9		
1.3 Betekenis van de structuurvisie	11		
1.4 Mer-plicht	11		
1.5 Leeswijzer	11		
2. Beschrijving van de lagen			
2.1 Positionering van Terneuzen	15		
2.1.1 Profiel	15		
2.1.2 Bestuurlijke samenwerking	15		
2.2 De onderste laag	17		
2.2.1 Geomorfologie en bodem	17		
2.2.2 Archeologie	21		
2.2.3 Grondwater	23		
2.2.4 Oppervlaktewater	25		
2.2.5 Natuur	27		
2.2.6 Landschap	29		
2.2.7 Cultuurhistorie	31		
2.3 De infrastructurale laag	33		
2.3.1 Waterinfrastructuur	33		
2.3.2 Weginfrastructuur	33		
2.3.3 Railinfrastructuur	33		
2.3.4 Leidingen	35		
2.3.5 Openbaar vervoer	35		
2.3.6 Langzaam verkeer	35		
2.4 De occupatielaag	37		
2.4.1 Ontwikkelingsgeschiedenis	37		
2.4.2 Woongebieden	39		
2.4.3 Voorzieningen	39		
2.4.4 Werkgebieden	41		
2.4.5 Buitengebied	41		
3. Structuurbeeld			
3.1 Duurzaam ruimtelijk structuurbeeld	45		
3.2 Duurzaam maatschappelijk structuurbeeld	49		
4. Economische ontwikkeling			
4.1 Het bestaande industrieel-logistiek complex	53		
4.2 De betekenis van de agrarische sector	55		
4.3 Verkeer en vervoer	57		
4.4 Economische ontwikkelingen op (middel)lange termijn	57		
4.5 Geluid, geur, lucht en externe veiligheid	59		
4.6 Naar een duurzame economie	61		
5. Leefomgevingskwaliteit			
5.1 Demografie	65		
5.2 Wonen	67		
5.3 Maatschappelijke voorzieningen	69		
5.3.1 Zorg	69		
5.3.2 Onderwijs	69		
5.3.3 Sport	71		
5.3.4 Welzijn	71		
5.3.5 Kunst en Cultuur	71		
5.4 Detailhandel, horeca en kleinschalig werken	73		
5.4.1 Detailhandel	73		
5.4.2 Horeca	73		
5.4.3 Kleinschalige bedrijvigheid	73		
5.5 Recreatie	75		
5.5.1 Verblifsrecreatie	75		
5.5.2 Dag- en routerecreatie	75		
5.5.3 Cultuurhistorie	75		
5.6 Milieukwaliteit	77		
5.7 Natuur en water	77		
5.8 Klimaat en energie	77		
6. Visie			
6.1 Toekomstbeeld	81		
6.2 Ruimtelijke strategieën	83		
6.3 Uitwerking strategieën	85		
6.3.1 Versterken	85		
6.3.2 Verbreden	87		
6.3.3 Verbinden	89		
6.3.4 Transformeren	91		
6.3.5 Ontwikkelen	93		
6.3.6 Herstructureren	95		
6.3.7 Behouden	97		
6.3.8 Beschermen	99		
7. Uitvoeringsprogramma			
7.1 Invulling van de uitvoeringsparagraaf	103		
7.2 Wijze van verankering	103		
7.3 De relevante beleidsuitspraken	103		
7.4 Strategische projecten	103		
7.5 Uitwerking gebiedsgerichte projecten	107		
7.5.1 Uitwaaiergebied Braakman e.o.	107		
7.5.2 Uitwaaiergebied Otheense Kreek	109		
7.5.3 Recreatiegebied Smitsschorre e.o.	109		
7.5.4 Suikerloodsen Sas van Gent	109		
7.5.5 Binnenstad Terneuzen	110		
7.5.6 Axelsedam en omgeving	111		
7.5.7 Zuidpoort Terneuzen	111		
7.5.8 Complex Koegorspolder/Axelse Vlakte	113		
7.5.9 Complex Dow e.o.	113		
7.5.10 Geledingszone Hoek-Terneuzen	113		
7.5.11 Geledingszone Westdorpe	113		
7.6 Uitwerking thematische projecten	115		
7.6.1 Opwaardering Staats-Spaanse Linies	115		
7.6.2 Verlevendiging centrumgebieden kernen	115		
7.6.3 Kwaliteitsverbetering/verdunding woongebieden	115		
7.6.4 Revitalisering verouderde bedrijventerreinen	115		
7.6.5 Vervolmaking hoofdinfrastructuur	117		
7.6.6 Versteving industrieel-logistiek complex	117		
7.7 Rol van de gemeente	117		
8. Structuurvisie en grondexploitatie			
8.1 Nieuw wettelijk instrumentarium	121		
8.2 Toepassing op Terneuzen	121		
Bijlagen			
Bijlage 1 Literatuurlijst			
Bijlage 2 Samenhang strategische projecten Structuurvisie- Gebiedsvisie Zeeuws-Vlaamse Kanaalzone			





1. INLEIDING



topografische kaart gemeente Terneuzen

1.1 Algemeen

De nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht een gemeenteraad een structuurvisie vast te stellen voor het gehele grondgebied. Hierin dienen de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid van de gemeente te worden vastgelegd. Enerzijds worden in de structuurvisie toekomstige plannen met een ruimtelijke component en de samenhang daartussen inzichtelijk gemaakt. Anderzijds wordt in de structuurvisie de mogelijkheid van kostenverhaal gecreëerd. De structuurvisie fungeert voor het gemeentebestuur als (ruimtelijk) afwegingskader bij de beoordeling van nieuwe initiatieven. De structuurvisie is daarmee te beschouwen als een kader voor de bestemmingsplannen die in de komende periode nog voor een belangrijk deel moeten worden geactualiseerd.

In de structuurvisie Terneuzen wordt op hoofdlijnen vastgelegd waar de gemeente Terneuzen op maatschappelijk, economisch en ruimtelijk gebied zou moeten staan in 2025. Hierbij is het van belang dat de structuurvisie voldoende ruimte biedt om nadere afwegingen te maken, zonder dat alles is dichtgespijkerd.

1.2 Totstandkoming structuurvisie

De structuurvisie is een coproductie tussen het ambtelijk apparaat van de gemeente Terneuzen en Rothuizen Van Doorn 't Hooft. In het kader van de structuurvisie zijn bijeenkomsten met de ambtelijke projectgroep gehouden en heeft op een tweetal momenten een samenspraak met belangrijke actoren uit relevante beleidsvelden plaatsgevonden. Tijdens de bijeenkomsten is gezamenlijk gezocht naar de ruimtelijke dragers en de gewenste ontwikkelingsrichting van de gemeente en zijn de sterkten en zwakten, kansen en bedreigingen voor de gemeente in beeld gebracht.

Daarnaast steunt de structuurvisie op diverse recente beleidsdocumenten die hebben gediend als bouwstenen. Een belangrijke bouwsteen vormt de Gebiedsvisie Zeeuws-Vlaamse Kanaalzone die in 2008 en 2009 is opgesteld door de provincie Zeeland en de gemeente Terneuzen en die op 21 oktober 2009 is vastgesteld door de Stuurgroep Zeeuws-Vlaamse Kanaalzone. Naast bovenstaand beleid is gebruik gemaakt van een aantal sectorale notities, waaronder onder meer het wegencategoriseringsplan, de structuurvisie detailhandel, het milieuactieprogramma en het actieplan Economie. Ook is er rekening gehouden met (recente wijzigingen in) het beleid van hogere overheden, met name het Omgevingsplan Zeeland en de notitie "Op pad" van de provincie.

De resultaten uit de bijeenkomsten en de input uit de verschillende documenten hebben geleid tot een voorontwerp-structuurvisie. Dit voorontwerp is vervolgens gepresenteerd aan de gemeenteraad, aan de provincie en aan de dorps- en wijkraden. In het traject heeft eveneens een dialoog plaatsgevonden met andere partners van de gemeente Terneuzen, zoals de Brabants-Zeeuwse Werkgeversvereniging, de Heemkundige Kring Terneuzen, Landschapsbeheer Zeeland, de Kamer van Koophandel, Scoop, het Waterschap Zeeuws-Vlaanderen, de wmo-adviesraad, de woningcorporaties, Zeeland Seaports, de Zeeuwse Milieufederatie en de ZLTO. Ook met de gemeenteraad heeft een inhoudelijke discussie plaatsgevonden.

De bevindingen uit de dialoog zijn vervolgens verwerkt in een ontwerp-structuurvisie, die ter inzage heeft gelegen van 10 maart tot en met 23 april 2010. In deze periode zijn zestien zienswijzen ingediend. Op 24 maart heeft een inspraakavond plaatsgevonden. Tijdens deze avond zijn diverse vragen van verschillende aanwezigen over de ontwerp-structuurvisie beantwoord. De zienswijzen zijn van een reactie voorzien in het inspraakverslag. De daaruit voortvloeiende aanpassingen zijn doorgevoerd in de definitieve structuurvisie die op 16 december 2010 door de gemeenteraad van Terneuzen is vastgesteld.



regionale positionering





Deel A: De reis tot nu toe

1. Inleiding
2. Onverkende Paden
3. Nieuw!Zeeland
4. Ondertussen elders

Deel B: 2 Nieuwe paden

1. Inleiding
2. Algemene uitgangspunten
 - 2.1 Van meer naar beter
 - 2.2 Samenwerking
 - 2.3 Nieuw perspectief
3. Nieuwe uitgangspunten per thema
 - 3.1 Samen regie voeren
 - 3.2 Behoud van vastgoedwaarde
 - 3.3 Pendel en deeltijdwonen
 - 3.4 Leefbaarheid en voorzieningen
 - 3.5 Basisonderwijs
 - 3.6 Zorg
 - 3.7 Vrijwilligers
 - 3.8 Mobiliteit
 - 3.9 Economie en arbeidsmarkt
 - 3.10 Balans werk en privé
 - 3.11 Jongeren
 - 3.12 Beroeps- en wetenschappelijk onderwijs
4. Wat hebben we ervoor nodig?
5. Wat gaan we nu alvast doen?

Op Pad!

beleidsdocumenten gemeente Terneuzen



1.3 Betekenis van de structuurvisie

De structuurvisie geeft richting aan de gewenste ruimtelijke inrichting van een gebied waardoor voor een ieder in algemene zin duidelijk is of bepaalde initiatieven daarbinnen passen. Voor het gemeentebestuur is de structuurvisie een belangrijk kader voor de afweging van concrete ruimtelijke beslissingen en voor de inzet daartoe van uitvoeringsinstrumenten, zoals het vaststellen van bestemmingsplannen, het beschikbaar stellen van financiële middelen en het sluiten van (bestuurs) overeenkomsten. De structuurvisie gaat tevens in op de wijze waarop het gemeentebestuur zich voorstelt de voorgenomen ontwikkeling te doen verwezenlijken.

De structuurvisie zal waar nodig de basis vormen voor het vestigen van een voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg). De structuurvisie geeft de gemeente ook bevoegdheden met betrekking tot verevening van bovenplanse kosten. In afdeling 6.4 (grondexploitatie) van de Wro is expliciet een verwijzing opgenomen naar de structuurvisie. Deze wordt in hoofdstuk 8 uitgewerkt.

De structuurvisie moet worden gezien als een strategisch beleidsdocument. De structuurvisie werkt juridisch gezien niet door richting andere overheden en/of burgers. Alleen het vaststellende overheidsorgaan zelf – in dit geval de gemeente Terneuzen - wordt door de structuurvisie gebonden. In geval van thans niet voorziene grootschalige ontwikkelingen kan ook de gemeente afwijken van de structuurvisie, maar dat zal wel grondig gemotiveerd moeten worden. Om goed te kunnen inspelen op nieuwe (ruimtelijke) ontwikkelingen is de structuurvisie grotendeels procedure- en vormvrij.

De Wro is beperkt in het stellen van inhoudelijke eisen en vormvereisten. Eén belangrijke eis is dat de structuurvisie een uitvoeringsparagraaf moet bevatten en digitaal uitwisselbaar dient te zijn conform de Praktijkrichtlijn Gemeentelijke Structuurvisie. De Structuurvisie Terneuzen voldoet aan deze nieuwe eisen.

1.4 Mer-plicht

In het Omgevingsplan Zeeland en in de Gebiedsvisie Zeeuws-Vlaamse Kanaalzone wordt de Westelijke Kanaaloever als toekomstig bedrijventerrein voor industriële en logistieke activiteiten aangegeven. Het gaat daarbij om een uitbreiding van het areaal aan nieuw bedrijventerrein van in ieder geval meer dan 75 hectare. Als de structuurvisie deze ontwikkeling mogelijk maakt, is er sprake van de wettelijke plicht een planMER te maken, omdat de structuurvisie het eerste formele gemeentelijke beleidsdocument waarin de Westelijke Kanaaloever als bedrijventerrein wordt aangegeven.

Bij de totstandkoming van de structuurvisie is de opstelling van de planMER direct betrokken. De planMER biedt daarbij de inbreng van relevante milieuaspecten in een vroeg stadium van het ontwerpproces. Een planMER is geen doel op zich maar faciliteert de besluitvorming en geeft bestuurders inzicht in de milieuconsequenties van de belangrijkste keuzes uit de structuurvisie. Tijdens het interactieve proces waarin de Structuurvisie Terneuzen is opgesteld, is ervoor gekozen de uitbreiding van het areaal aan bedrijventerreinen op de Westelijke Kanaaloever niet als concrete beleidsbeslissing in de structuurvisie op te nemen en derhalve de plan-m.e.r. procedure niet te doorlopen. In hoofdstuk 4 wordt

de ontwikkeling van het areaal aan bedrijventerreinen verder onder de loep genomen en wordt de bovenstaande keuze gemotiveerd.

Ten tijde van de opstelling van de Structuurvisie Terneuzen is de gemeente Terneuzen wel gestart met het vervaardigen van een planMER in het kader van de bestemmingsplanprocedure voor de bedrijventerreinen ten noorden van Sas van Gent en ten oosten van Sluiskil. Het gaat hierbij om consoliderende bestemmingsplannen waar MER-plichtige activiteiten al lange tijd plaatsvinden, maar waar in het verleden nog nooit een m.e.r.-procedure voor is gevoerd. Aangezien het hier gaat om een formele verankering van reeds bestaande activiteiten, wordt de structuurvisie niet gezien als kaderstellend document en wordt de plan-m.e.r.-procedure gevoerd in het kader van het bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

De structuurvisie Terneuzen bestaat uit 8 hoofdstukken. Na de inleiding wordt in hoofdstuk 2 met behulp van de lagenbenadering het gemeentelijke grondgebied geanalyseerd. In hoofdstuk 3 worden het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld en het duurzaam maatschappelijk structuurbeeld beschreven. Deze lange-termijnbeelden vormen het fundament van Terneuzen, staan zoveel mogelijk los van programma's of (toekomstige) initiatieven, en kunnen gezien worden als het abstracte afwegingskader bij toekomstige (ruimtelijke) keuzen.

Vervolgens komen in hoofdstuk 4 en 5 de verschillende programmatische opgaven aan bod. Hoofdstuk 4 behandelt de (boven)regionale ontwikkelingen die van sterke invloed zijn op de toekomst van Terneuzen, met name de industrieel-logistieke ontwikkeling in de Kanaalzone en de daaruit voortvloeiende milieuconsequenties en de ontwikkeling van de infrastructuur. Dit hoofdstuk kent een sterke samenhang met de Gebiedsvisie Zeeuws-Vlaamse Kanaalzone. In hoofdstuk 5 staat de leefomgevingkwaliteit in brede zin centraal, waarbij vanuit de demografische ontwikkeling het staande beleid op hoofdlijnen wordt geschetst op de programma's wonen, maatschappelijke voorzieningen, detailhandel en horeca, (kleinschaligere) bedrijvigheid, recreatie, natuur, milieu en water.

Uit de confrontatie tussen het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld en het programma komt in hoofdstuk 6 de visie op het gehele grondgebied van de gemeente naar voren. De visie wordt getoond in een toekomstbeeld, maar alleen de strategieën die ervoor (kunnen) zorgdragen dat het toekomstbeeld bewerkstelligd wordt, worden vastgelegd conform de Praktijkrichtlijn Gemeentelijke Structuurvisie. Dit geeft de gemeente de ruimte en de flexibiliteit om in de loop van de tijd in te spelen op veranderingen en nieuwe initiatieven (passend bij de strategie), terwijl de richting aan de gewenste ruimtelijke inrichting van het gemeentelijk grondgebied wel duidelijk is.

Hoofdstuk 7 legt de basis voor de uitvoering van de structuurvisie door beleidsuitspraken vast te leggen en strategische projecten te benoemen. Een verdere uitwerking van de strategische projecten vindt plaats in een apart dynamisch document, dat als uitvloeisel van de structuurvisie wordt opgesteld. Dit document, het uitvoeringsprogramma, wordt periodiek bestuurlijk behandeld en geactualiseerd. Hoofdstuk 8 geeft ten slotte invulling aan de economische haalbaarheid en biedt inzicht in de koppeling aan afdeling 6.4 (grondexploitatie) van de Wro.





2. BESCHRIJVING VAN DE LAGEN

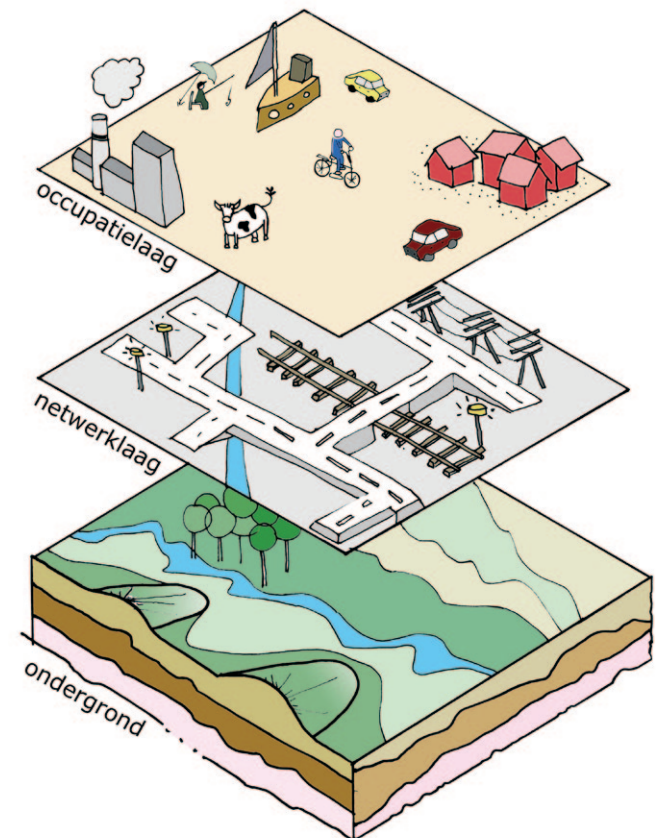


Bij het opstellen van deze structuurvisie is gebruik gemaakt van de zogenaamde lagenbenadering, die de kwaliteiten in het gebied met elkaar in verband brengt. De lagenbenadering gaat uit van een onderverdeling van het gebied in drie 'lagen': de onderste laag, de infrastructurele laag en de occupatielaag.

De onderste laag wordt gevormd door de bodemopbouw, de geomorfologie en het watersysteem en de hiermee samenhangende natuurlijke en landschappelijke waarden. Het grote belang van de onderste laag vindt zijn oorzaak in de lange reproductietijd en daarmee de onvervangbaarheid van deze waarden en systemen.

De infrastructurele laag, met belangrijke weg-, spoor- en waterverbindingen moet, evenals de onderste laag, meer sturend worden voor ruimtelijke ontwikkelingen dan voorheen het geval was. Immers, om tegemoet te komen aan de mobiliteitsbehoefte en om zo goed mogelijk gebruik te maken van de bestaande infrastructuur is het van belang wonen en werken zo effectief mogelijk te koppelen aan de infrastructuur.

De occupatielaag bestaat uit het ruimtegebruik voor wonen, werken, landbouw en recreatie en de hieraan gekoppelde cultuurhistorische waarden. Deze vorm van ruimtegebruik moet meer dan voorheen worden afgestemd op de onderste twee lagen. De lagenbenadering wordt gezien als een zorgvuldige methode om ruimtelijke keuzes te onderbouwen.



2. BESCHRIJVING VAN DE LAGEN

2.1 Positionering van Terneuzen

2.1.1 Profiel

De gemeente Terneuzen ligt in het hart van Zeeuws-Vlaanderen. De gemeente wordt aan de noordzijde begrensd door de Westerschelde en aan de zuidzijde door België; aan de oostzijde ligt de gemeente Hulst en aan de westzijde de gemeente Sluis. In het midden van het gemeentelijk grondgebied ligt van noord naar zuid het Kanaal van Gent naar Terneuzen. Dit is een belangrijke scheepvaartverbinding in de Benelux. De gemeente Terneuzen bestaat uit elf kernen van meer dan 1.000 inwoners, namelijk Axel, Biervliet, Hoek, Koewacht, Philippine, Sas van Gent, Sluiskil, Terneuzen, Westdorpe, Zaamslag en Zuiddorpe en diverse kleinere woongemeenschappen met een sterke sociale cohesie. De gemeente Terneuzen is de grootste Zeeuwse gemeente naar inwoneraantal. Het inwoneraantal staat sinds 1 januari 2010 op 54.883. Het grondgebied van de gemeente Terneuzen beslaat 318 km², waarvan circa 80% land en circa 20% water.

Terneuzen is een gemeente met vele contrasten, met name in maat en schaal. Kleinschalige woongemeenschappen en recreatievoorzieningen bestaan zichtbaar naast grootschalige industrieën en infrastructuur. Blikvanger is de basisindustrie die aan het Kanaal van Gent naar Terneuzen gevestigd is. De contrasten vormen voor de Zeeuws-Vlaming een kwaliteit omdat het geassocieerd wordt met “een boterham verdienen” in een landschappelijk aantrekkelijke omgeving.

Landschappelijke kenmerken van het grondgebied worden gevormd door een herkenbaar krekenslandschap met een rijke flora en fauna, een herkenbaar dijkenpatroon in het open landschap op het kleigebied en de door bomen geaccentueerde dijken op de zandgronden. De dijken zorgen voor de bescherming van het land tegen de Westerschelde. De Westerschelde is een open zeearm en vormt de vaarverbinding naar Antwerpen. Het is ook één van de grootste intergetijdengebieden met slikken en schorren in ons land. Dit zijn buitendijkse natuurgebieden die bij vloed overstroomd met zeewater en die bij eb droogvallen; ze bieden een leefplek voor vele dieren en planten.

De stad Terneuzen is de belangrijkste kern van de gemeente. Met haar 24.756 inwoners (per 1 januari 2010), regionale voorzieningen zoals het ziekenhuis, instellingen voor voortgezet onderwijs, winkelvoorzieningen en het Scheldetheater vormt de stad Terneuzen het centrum van Zeeuws-Vlaanderen. De stad Terneuzen kent een kleinschalig centrum op een potentieel sterke plek, naast grootschalige woningbouw en bedrijvigheid.

2.1.2 Bestuurlijke samenwerking

Zeeuws-Vlaanderen

De gemeenten Hulst, Terneuzen en Sluis hebben de handen ineengeslagen om de onderscheidende kwaliteiten van Zeeuws-Vlaanderen beter voor het voetlicht te brengen. Uitwerking gebeurt op basis van de volgende vijf thema's:

- versterken economische basis;
- boeien en binden van mensen en bezoekers (promotie);
- vergroten ruimtelijke en natuurlijke kwaliteiten;
- partnerschap (werp de blik naar buiten en zoek coalities);
- regionale samenwerking (eendracht maakt macht).

In dat verband is het van belang rekening te houden met de verschillen tussen de gebiedsdelen (west, midden en oost) en vooral op zoek te gaan naar ontwikkelingsmogelijkheden welke daaraan recht doen. De concrete uitwerking van deze visie zal ook daaraan in belangrijke mate moeten/kunnen bijdragen. De speciaal daartoe opgerichte task force “Uw nieuwe toekomst” ontwikkelt initiatieven gericht op regiobranding.

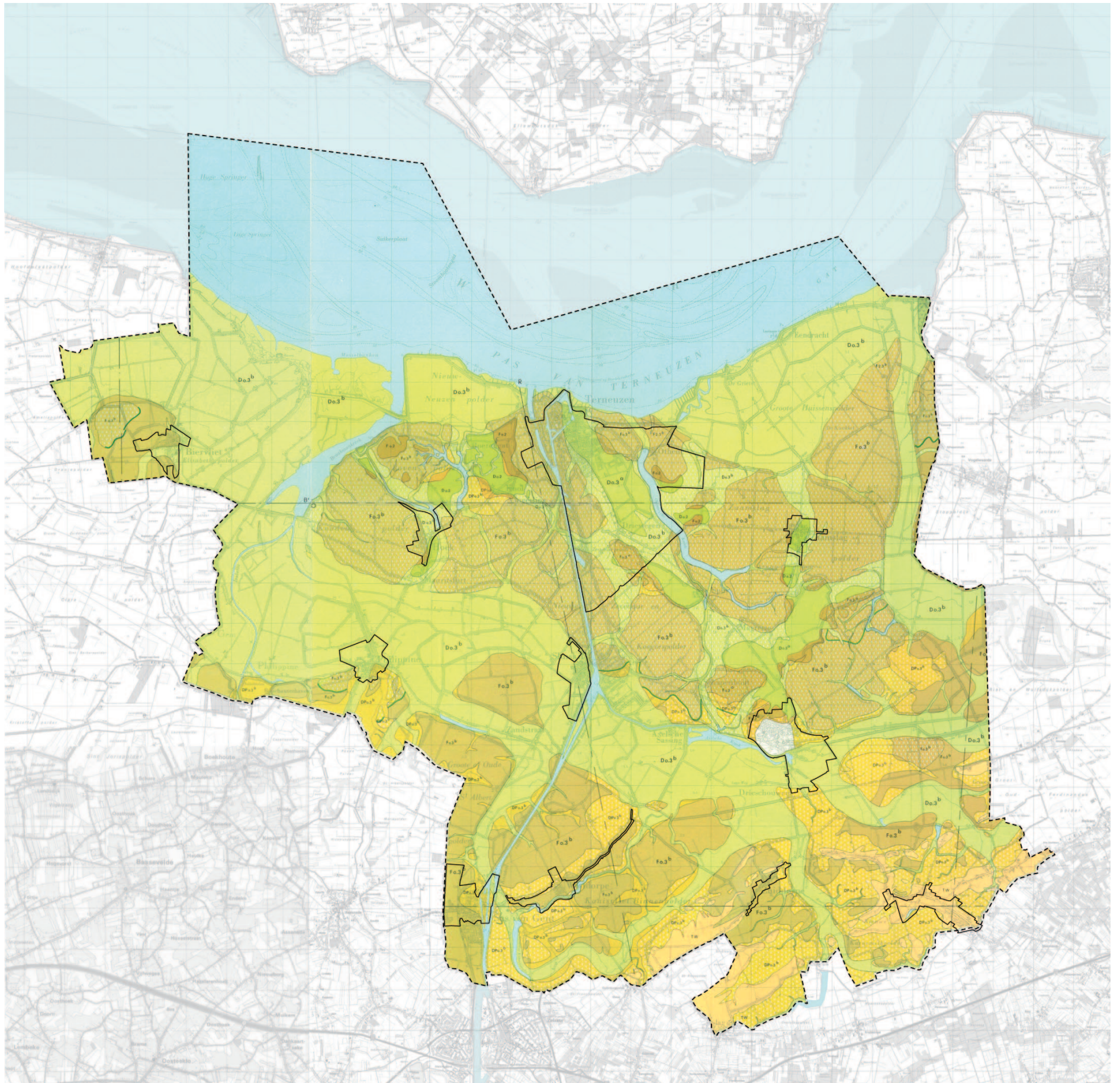
Kanaalzone Gent-Terneuzen

De landsgrensoverschrijdende samenwerking wordt op drie verschillende manieren ingevuld. Via de Euregio Scheldemond is er een vorm van samenwerking tussen de kanaalzonegemeenten, te weten Gent, Evergem, Zelzate en Terneuzen. De agenda is divers en voor een belangrijk deel gericht op informatie-uitwisseling. Daarnaast is er sprake van themagerichte samenwerking in het kader van het Project Grenzeloze Kanaalzone. Hieraan nemen meer partijen deel dan alleen de kanaalzonegemeenten. Het initiatief voor dit overleg ligt bij de provincies Oost-Vlaanderen en Zeeland waarbij de Gouverneur voor Oost-Vlaanderen en de Commissaris van de Koningin voor Zeeland beurtelings het voorzitterschap op zich nemen. Deze samenwerking richt zich vooral op uitvoeringsgerichte projecten binnen de kanaalzonegemeenten welke voor beiden landsdelen een duidelijke meerwaarde hebben. Daarmee hebben deze een regionaal karakter.

Voor Oost-Vlaanderen is daarbij het Strategisch Plan voor de Gentse kanaalzone leidend en voor Zeeland de Gebiedsvisie Zeeuws-Vlaamse Kanaalzone.

Ten slotte wordt er ook samengewerkt via de Vlaamse-Nederlandse Scheldec commissie, waarbinnen vooral bovenregionale vraagstukken worden behandeld, zoals bijvoorbeeld de veiligheid op de Westerschelde.





uitsnede uit de Geologische Kaart van Nederland
(bron: Geologische Stichting, Afd. Geologische Dienst, Haarlem, 1965)

2. BESCHRIJVING VAN DE LAGEN

2.2 De onderste laag

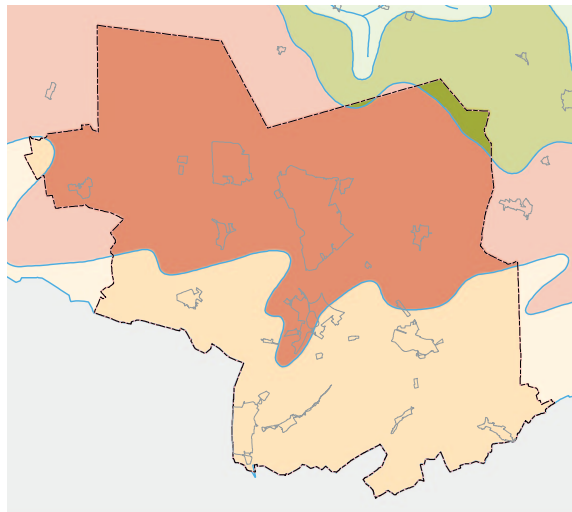
2.2.1 Geomorfologie en bodem

Geomorfologie is de term die betrekking heeft op het ontstaan en de vorm van de oppervlakte van de aarde, een proces van miljoenen jaren. De geomorfologische laag vormt de basis van de karakteristieken van een gebied. Het grondgebied van de gemeente Terneuzen bestaat voor het grootste deel uit het polderland dat zich uitstrekt van de oever van de Westerschelde tot aan het zuidelijk zandgebied en waarvan de hoogteligging varieert van -1 tot +2½ meter ten opzichte van NAP. Voor een kleiner deel bestaat het uit het iets hoger gelegen zuidelijk zandgebied langs de Belgische grens met een hoogteligging tot +5 meter ten opzichte van NAP.

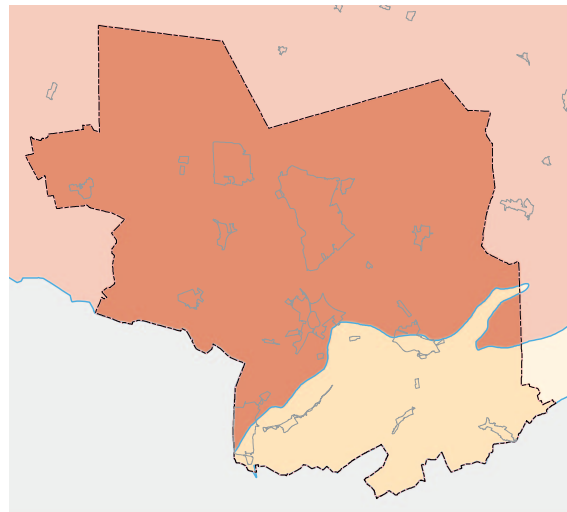
Het hoger gelegen zuidelijk zandgebied is grotendeels gevormd in het pleistoceen en is daarna voor een belangrijk deel gevrijwaard gebleven van water, waardoor een relatief dun pakket in nieuwere tijden op het pleistoceen is gelegd. De rest van Zeeuws-Vlaanderen behoorde in het begin van het pleistoceen nog steeds tot het randgebied van de zee. Vervolgens trok de zee zich terug en kregen rivieren meer invloed. Door de rivieren erodeerde de onderlaag en werden diverse pakketten afgezet, waarbij voor het grondgebied van Terneuzen de zogeheten Formatie van Twente de belangrijkste is.

LEGENDA		LEGEND	
	Grens van de Duinkerke II transgressie. Limit of Dunkirk II transgression.		
	Open water.		
1	Kreekfazettingen van Duinkerke IIIb Dunkirk IIIb tidal channel deposits.	12	Afzettingen van Duinkerke IIIb op oudere Afzettingen van Duinkerke (DIIIb op DIIIa op DII) op Hollandveen op Pleistoceen. Dunkirk IIIb deposits overlying older Dunkirk deposits (DIIIb on DIIIa on DII) on Holland peat and Pleistocene deposits.
2	Kreekfazettingen van Duinkerke IIIa Dunkirk IIIa tidal channel deposits.	13	Afzettingen van Duinkerke IIIb op oudere Afzettingen van Duinkerke (DIIIb op DII) op Hollandveen op Pleistoceen. Dunkirk IIIb deposits overlying older Dunkirk deposits (DIIIb on DII) on Holland peat and Pleistocene deposits.
3	Kreekfazettingen van Duinkerke IIIb op oudere Afzettingen van Duinkerke (DIIIb op DIIIa). Dunkirk IIIb tidal channel deposits overlying older Dunkirk deposits (DIIIb on DIIIa).	14	Afzettingen van Duinkerke IIIa op oudere Afzettingen van Duinkerke (DIIIa op DII) op Hollandveen op Pleistoceen. Dunkirk IIIa deposits overlying older Dunkirk deposits (DIIIa on DII) on Holland peat and Pleistocene deposits.
4	Kreekfazettingen van Duinkerke II. Dunkirk II tidal channel deposits.	15	Afzettingen van Duinkerke IIIb op Hollandveen op Pleistoceen. In het Hollandveen komt een vertanding voor met de Afzettingen van Calais. Dunkirk IIIb deposits overlying Holland peat and Pleistocene deposits. Holland peat intertongues with the Calais deposits.
5	Kreekfazettingen van Duinkerke IIIb op oudere Afzettingen van Duinkerke (DIIIb op DIIIa op DII). Dunkirk IIIb tidal channel deposits overlying older deposits (DIIIb on DIIIa on DII)	16	Afzettingen van Duinkerke IIIb op oudere Afzettingen van Duinkerke (DIIIb op DIIIa) op Hollandveen op Pleistoceen. In het Hollandveen komt tevens een vertanding voor met de Afzettingen van Calais. Dunkirk IIIb deposits overlying older Dunkirk deposits (DIIIb on DIIIa) on Holland peat and Pleistocene deposits. Holland peat intertongues with the Calais deposits.
6	Kreekfazettingen van Duinkerke IIIb op oudere Afzettingen van Duinkerke (DIIIb op DII). Dunkirk IIIb tidal channel deposits overlying older Dunkirk deposits (DIIIb on DII).	17	Afzettingen van Duinkerke IIIa op Hollandveen op Pleistoceen. In het Hollandveen komt een vertanding voor met de Afzettingen van Calais. Dunkirk IIIa deposits overlying Holland peat and Pleistocene deposits. Holland peat intertongues with the Calais deposits.
7	Kreekfazettingen van Duinkerke IIIa op oudere Afzettingen van Duinkerke (DIIIa op DII). Dunkirk IIIa tidal channel deposits overlying older Dunkirk deposits (DIIIa on DII).	18	Afzettingen van Duinkerke IIIb op oudere Afzettingen van Duinkerke (DIIIb op DIIIa op DII) op Hollandveen op Pleistoceen. In het Hollandveen komt een vertanding voor met de Afzettingen van Calais. Dunkirk IIIb deposits overlying older Dunkirk deposits (DIIIb on DIIIa on DII) on Holland peat and Pleistocene deposits. Holland peat intertongues with the Calais deposits.
8	Afzettingen van Duinkerke IIIb op Hollandveen op Pleistoceen. Dunkirk IIIb deposits overlying Holland peat and Pleistocene deposits.	19	Afzettingen van Duinkerke IIIb op oudere Afzettingen van Duinkerke (DIIIb op DII) op Hollandveen op Pleistoceen. In het Hollandveen komt een vertanding voor met de Afzettingen van Calais. Dunkirk IIIb deposits overlying older Dunkirk deposits (DIIIb on DII) on Holland peat and Pleistocene deposits. Holland peat intertongues with the Calais deposits.
9	Afzettingen van Duinkerke IIIa op Hollandveen op Pleistoceen. Dunkirk IIIa deposits overlying Holland peat and Pleistocene deposits.	20	Afzettingen van Duinkerke IIIa op oudere Afzettingen van Duinkerke (DIIIa op DII) op Hollandveen op Pleistoceen. In het Hollandveen komt een vertanding voor met de Afzettingen van Calais. Dunkirk IIIa deposits overlying older Dunkirk deposits (DIIIa on DII) on Holland peat and Pleistocene deposits. Holland peat intertongues with the Calais deposits.
10	Afzettingen van Duinkerke IIIb op oudere Afzettingen van Duinkerke (DIIIb op DIIIa) op Hollandveen op Pleistoceen. Dunkirk IIIb deposits overlying older Dunkirk deposits (DIIIb on DIIIa) on Holland peat and Pleistocene deposits.	21	Afzettingen van Duinkerke IIIb op Hollandveen op Afzettingen van Calais op Basisveen op Pleistoceen. Dunkirk IIIb deposits overlying Holland peat on Calais deposits on a lower peat and Pleistocene deposits.
11	Afzettingen van Duinkerke II op Hollandveen op Pleistoceen. Dunkirk II deposits overlying Holland peat and Pleistocene deposits.	22	Afzettingen van Duinkerke IIIa op Hollandveen op Afzettingen van Calais op Basisveen op Pleistoceen. Dunkirk IIIa deposits overlying Holland peat on Calais deposits on a lower peat and Pleistocene deposits.
		23	Afzettingen van Duinkerke IIIb op oudere Afzettingen van Duinkerke (DIIIb op DIIIa) op Hollandveen op Pleistoceen. Dunkirk IIIb deposits overlying older Dunkirk deposits (DIIIb on DIIIa) on Holland peat on Calais deposits on a lower peat and Pleistocene deposits.
		24	Afzettingen van Duinkerke IIIb op Hollandveen op Afzettingen van Calais op Pleistoceen. Dunkirk IIIb deposits overlying Holland peat on Calais deposits and Pleistocene deposits.
		25	Afzettingen van Duinkerke IIIa op Hollandveen op Afzettingen van Calais op Pleistoceen. Dunkirk IIIa deposits overlying Holland peat on Calais deposits and Pleistocene deposits.
		26	Afzettingen van Duinkerke IIIb op oudere Afzettingen van Duinkerke (DIIIb op DIIIa) op Hollandveen op Afzettingen van Calais op Pleistoceen. Dunkirk IIIb deposits overlying older Dunkirk deposits (DIIIb on DIIIa) on Holland peat on Calais deposits on Pleistocene deposits.
		27	Afzettingen van Duinkerke IIIa op Afzettingen van Calais op Pleistoceen. Dunkirk IIIa deposits overlying Calais deposits on Pleistocene deposits.
		28	Afzettingen van Duinkerke IIIb op niet geërodeerd Pleistoceen. Dunkirk IIIb deposits - immediately overlying non eroded Pleistocene deposits.
		29	Afzettingen van Duinkerke IIIa op niet geërodeerd Pleistoceen. Dunkirk IIIa deposits - immediately overlying non eroded Pleistocene deposits.
		30	Afzettingen van Duinkerke IIIb op zwak geërodeerd Pleistoceen. Dunkirk IIIb overlying weakly eroded Pleistocene deposits.
		31	Afzettingen van Duinkerke IIIa op zwak geërodeerd Pleistoceen. Dunkirk IIIa deposits overlying weakly eroded Pleistocene deposits.
		32	Afzettingen van Duinkerke IIIb op oudere Afzettingen van Duinkerke (DIIIb op DIIIa) op zwak geërodeerd Pleistoceen. Dunkirk IIIb deposits overlying older Dunkirk deposits (DIIIb on DIIIa) on weakly eroded Pleistocene deposits.
		33	Afzettingen van Duinkerke II op zwak geërodeerd Pleistoceen. Dunkirk II deposits overlying weakly eroded Pleistocene deposits.
		34	Afzettingen van Duinkerke IIIb op oudere Afzettingen van Duinkerke (DIIIb op DIIIa op DII) op zwak geërodeerd Pleistoceen. Dunkirk IIIb deposits overlying older Dunkirk deposits (DIIIb on DIIIa on DII) on weakly eroded Pleistocene deposits.
		35	Afzettingen van Duinkerke IIIa op oudere Afzettingen van Duinkerke (IIIa op DII) op zwak geërodeerd Pleistoceen. Dunkirk IIIa deposits overlying older Dunkirk deposits (DIIIa on DII) on weakly eroded Pleistocene deposits.
		36	Afzettingen van Duinkerke IIIb op oudere Afzettingen van Duinkerke (DIIIb op DII) op zwak geërodeerd Pleistoceen. Dunkirk IIIb deposits overlying older Dunkirk deposits (DIIIb on DII) on weakly eroded Pleistocene deposits.
		37	Formatie van Twente, ontwikkeld als dekzand dikker dan 2 m. Twente Formation, laid down as coversands.
		38	Formatie van Merkssem. Merkssem Formation.
		39	Afzettingen van Duinkerke IIIb op Formatie van Merkssem. Dunkirk IIIb deposits overlying Merkssem Formation.

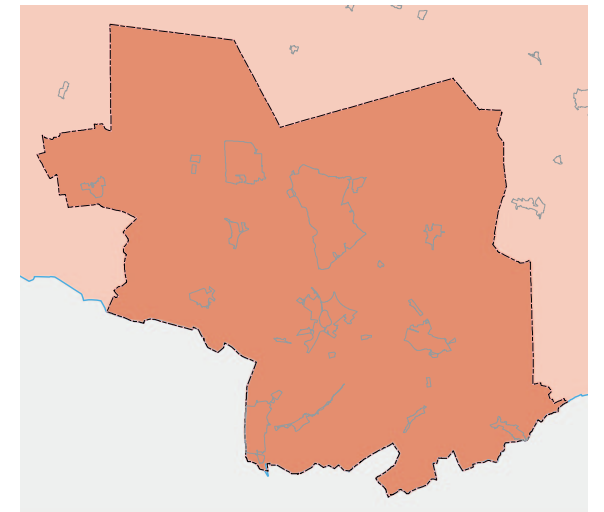




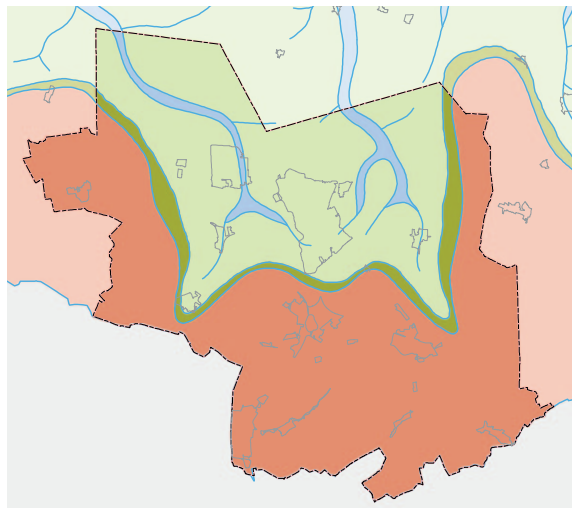
2550 voor chr.



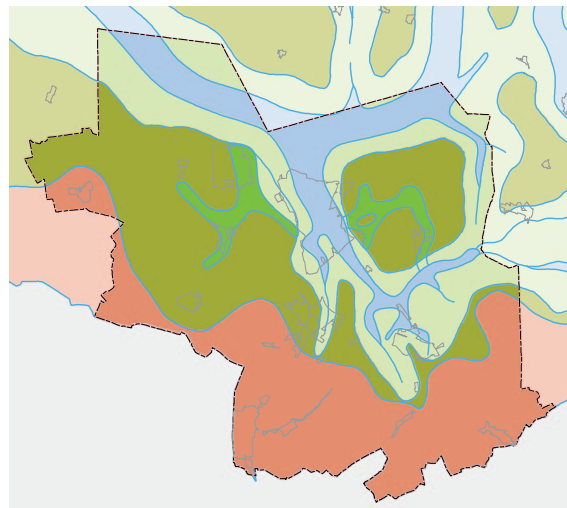
1550 voor chr.



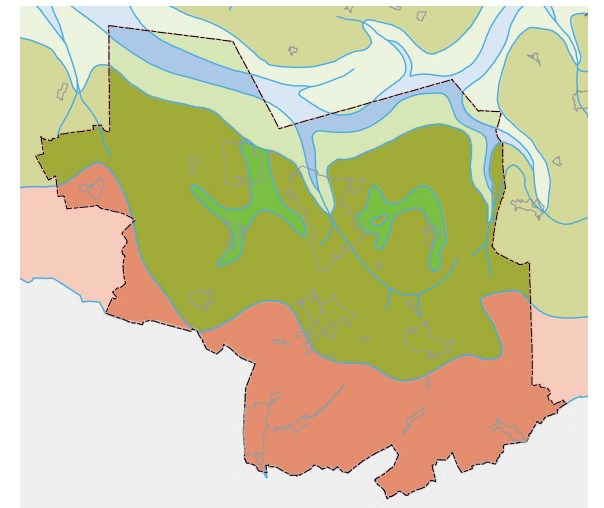
650 voor chr.



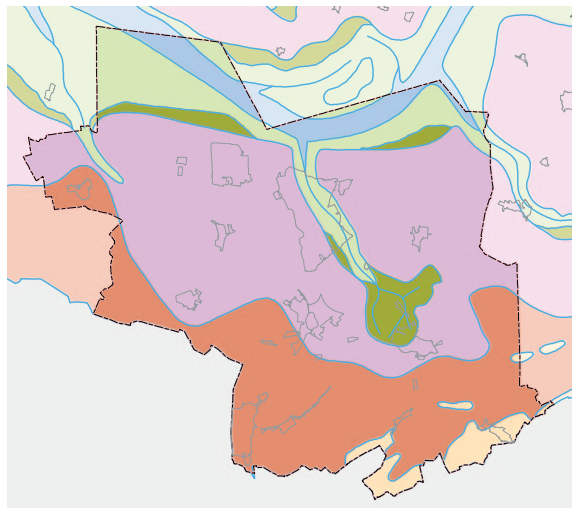
500 na chr.



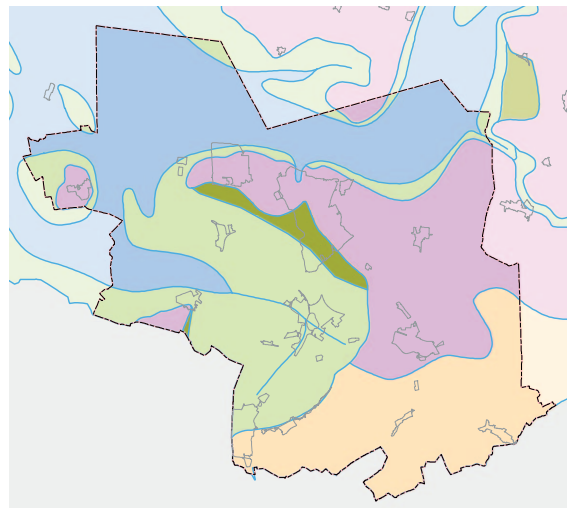
750 na chr.



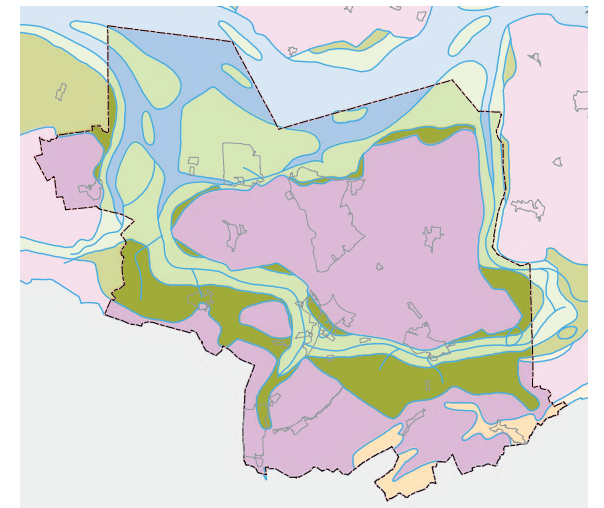
1000 na chr.



1250 na chr.



1530 na chr.



1750 na chr.

2. BESCHRIJVING VAN DE LAGEN

In het Holoceen begon de zeespiegel te rijzen als gevolg van de het afsmelten van landijs van de laatste ijstijd. Alks gevolg daarvan begon ook de grondwaterspiegel te stijgen, waardoor in het noordelijk deel van Terneuzen zich een veenlaagje heeft gevormd met wadafzettingen van zand en klei, Afzettingen van Calais genaamd. Vervolgens trok de zee zich weer terug en kon de veengroei zich over het grootste deel van het grondgebied van Terneuzen uitbreiden. Deze veengroei, Hollandveen genaamd, zette zich ongestoord door tot ongeveer 300 n. Chr.

De bovenkant van het Hollandveen is op vele plaatsen door rivierinvloeden aangetast. Rivieren spoelden in kreek het veen weg. De kreek werden daarna opgevuld met afzettingen uit zee met vooral een zandig karakter. Buiten de kreek werd de bodem bedekt met vooral kleiige afzettingen. Deze afzettingen worden de Afzettingen van Duinkerken genoemd.

De Afzettingen van Duinkerken zijn in verschillende fasen van opkomen en terugtrekken van de zee tot stand gekomen. De eerste kreekvorming vond plaats vanuit de Westerschelde naar de omgeving Zaamslag en de omgeving Hoek (circa 300 na Chr.). Het gebied ertussen – grofweg al de omtrek van het zogeheten eiland van Axel – vernatte sterk tot een wadachtige omgeving. In een volgende fase (circa 750 na Chr.) is de kreek die in noord-zuidrichting door de huidige kern van Terneuzen ligt, gevormd. Ook nu was het gebied ter weerszijden van de kreek nat. In het begin van de Middeleeuwen werd dit gebied ingepolderd. Zware stormen aan het eind van de veertiende eeuw leidden tot zware overstromingen. In deze periode is de in aanleg aanwezige Braakman ontstaan, waarbij de overstromingen een diepte bereikten tot 30 meter – NAP. Latere overstromingen hebben een aantal geulen verder uitgediept.

Door dikke afzettingen in de eeuwen oude geulen liggen enkele gebieden inmiddels hoger dan het omliggende ingeklonken land. Met name de oude geul naar Zaamslag is zichtbaar geworden. Een opvallende rol speelt verder het Kanaal van Gent naar Terneuzen. Het gehele kanaal is het hoogste punt van de gemeente Terneuzen. Door de getijdenverschillen in de Westerschelde is het noodzakelijk geweest om het kanaal hoger in het landschap te leggen, anders zouden de verschillen te groot worden en het kanaal niet bevaarbaar zijn.

19

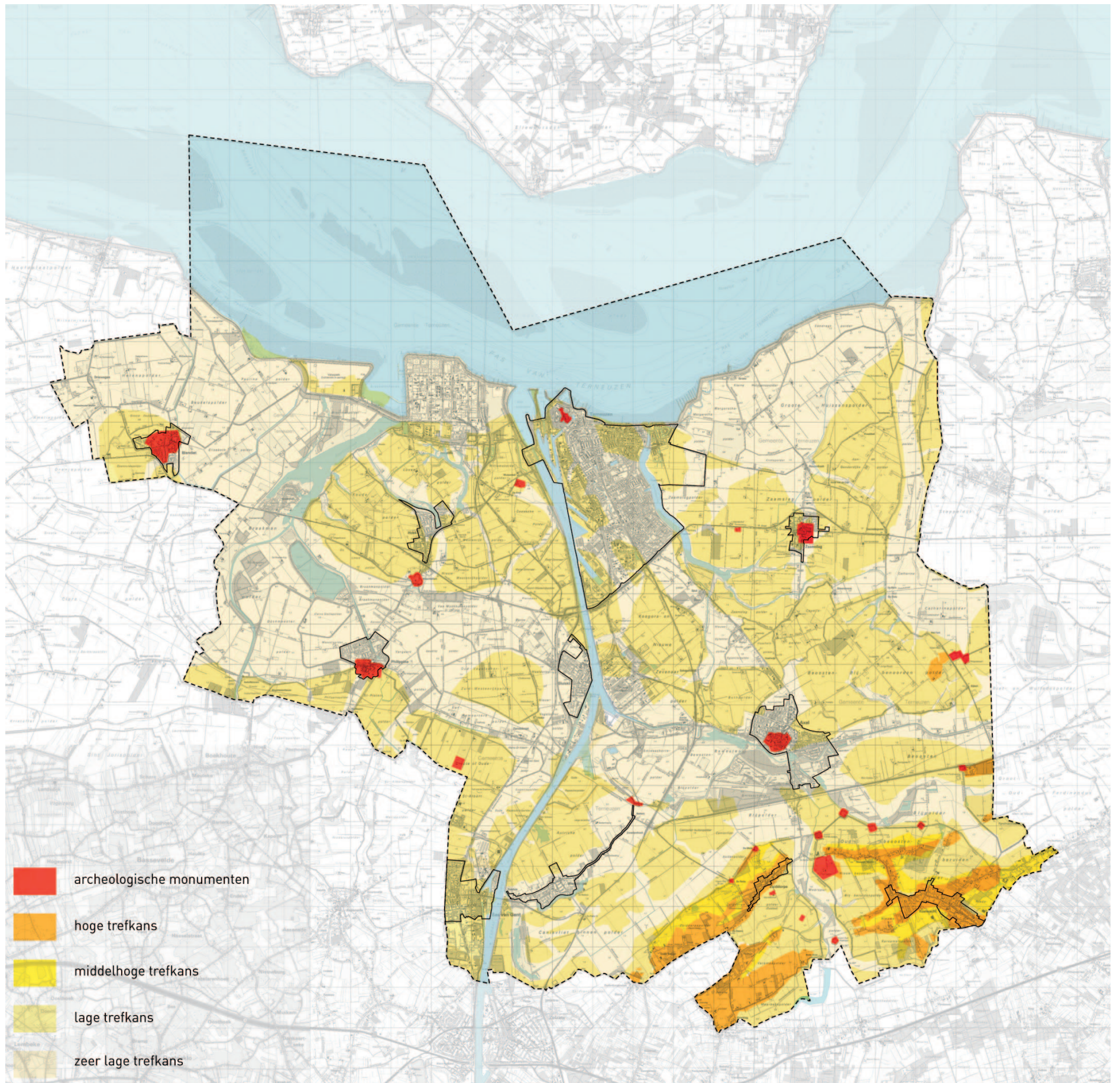
LEGENDA

	Gemeentegrens
	Noordzee, zeegaten, getijgeulen
	Donk
	Duinen
	Lagune
	Wadplaten, slikken
	Kwelders, schorren
	Getijgeulinversieruggen
	Kustveen
	Bedijkt gebied
	Pleistoceen
	Buiten beschouwing gelaten

beleidskaarten paleogeografische reconstructies

bron: Archeologiebeleid gemeente Terneuzen, door Vestigia, mei 2009





2. BESCHRIJVING VAN DE LAGEN

2.2.2 Archeologie

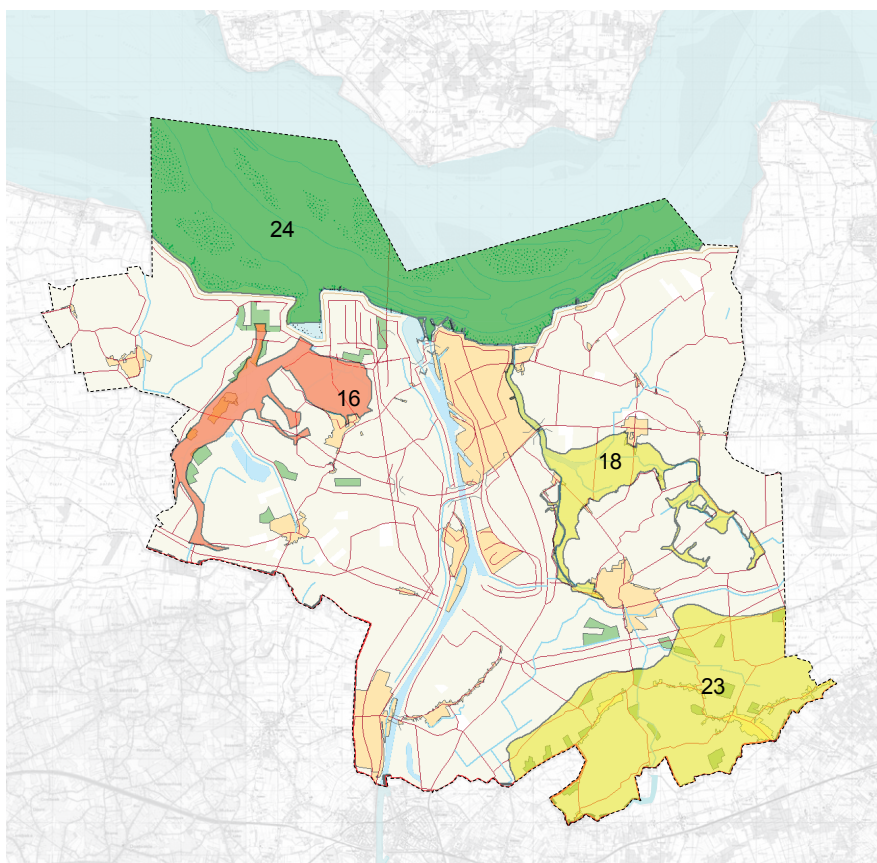
De bodemopbouw van het grondgebied van Terneuzen is ook van groot belang voor de archeologie. Naargelang de historie van het gebied kunnen bodemlagen verstoord zijn door menselijk handelen. Deze verstoringen kunnen als archeologische resten voorkomen. Om inzicht te krijgen in de archeologische verwachtingswaarde van een gebied of locatie dient aan 5 criteria te worden getoetst.

1. De Archeologische Monumentenkaart (AMK). Deze kaart geeft de wettelijk beschermde archeologische monumenten weer en de gebieden met een zeer hoge archeologische verwachtingswaarde.
2. De Indiatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Deze kaart geeft de verwachtingswaarde weer voor de bovenste bodemlaag.
3. ARCHIS. Dit is de landelijke database waarin alle recent uitgevoerde archeologische onderzoeken en vondsten worden opgeslagen. Deze database geeft een indicatie van de vondsten die gedaan zijn. Veel of belangrijke vondsten geven een hogere archeologische verwachtingswaarde.
4. Zeeuws Archeologisch Archief (ZAA). In dit archief berustende verslagen van alle in het verleden in Zeeland uitgevoerde bodemonderzoeken, losse vondsten en dergelijke. Dit archief geeft een indicatie van de vondsten die in het verleden gedaan zijn. Veel of belangrijke vondsten geven een hogere archeologische verwachtingswaarde.
5. De bodemopbouw. Aan de hand van de bodemkaart kan nagegaan worden welke voor de archeologie relevante bodemlagen, aanwezig zijn, waarbij het pleistoceen gekoppeld is aan de steentijd, het Hollandveen aan de IJzertijd en de Romeinse tijd en de Afzettingen van Duinkerken aan de Middeleeuwen en later.

In archeologisch opzicht kent een belangrijk deel van het hoger gelegen zuidelijk deel van het gemeentelijk grondgebied middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarden. Het lager gelegen polderdeel kent lage tot zeer lage archeologische verwachtingswaarden als gevolg van de sterke dynamiek van water en landvorming.

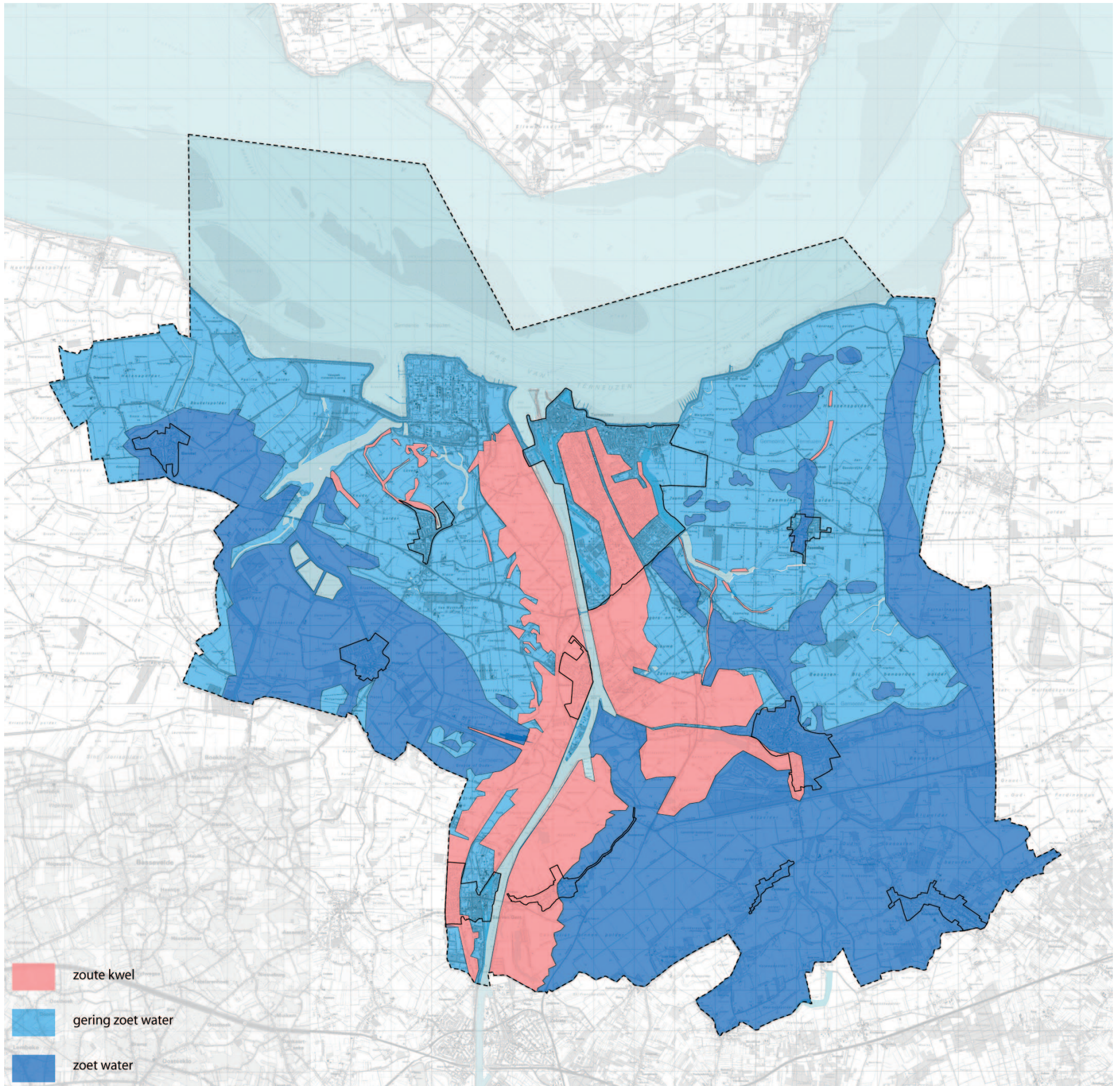
De historische centra van Axel, Biervliet, Philippine, Terneuzen en Zaamslag vormen in de historie belangrijke nederzettingen voor de handel en zijn strategische posities geweest in de historie van de gemeente Terneuzen. De kernen bezitten historische monumenten die van waarde zijn in de archeologie. Een ander kenmerkend element in het landschap vormen de Staats-Spaanse Linies (zie kaart bij paragraaf 2.2.7). De overblijfselen op de Linie zorgen voor een hoge archeologische verwachtingswaarde.

Aardkundig waardevolle gebieden zijn te vinden in de Westerschelde, op het hoger gelegen zuidelijk deel van het gemeentelijk grondgebied alsmede in de Braakman en in de Otheense Kreek.



Aardkundige waardevolle gebieden Provincie Zeeland
bron: Provincie Zeeland, door adviesbureau CSO, 23 oktober 2008





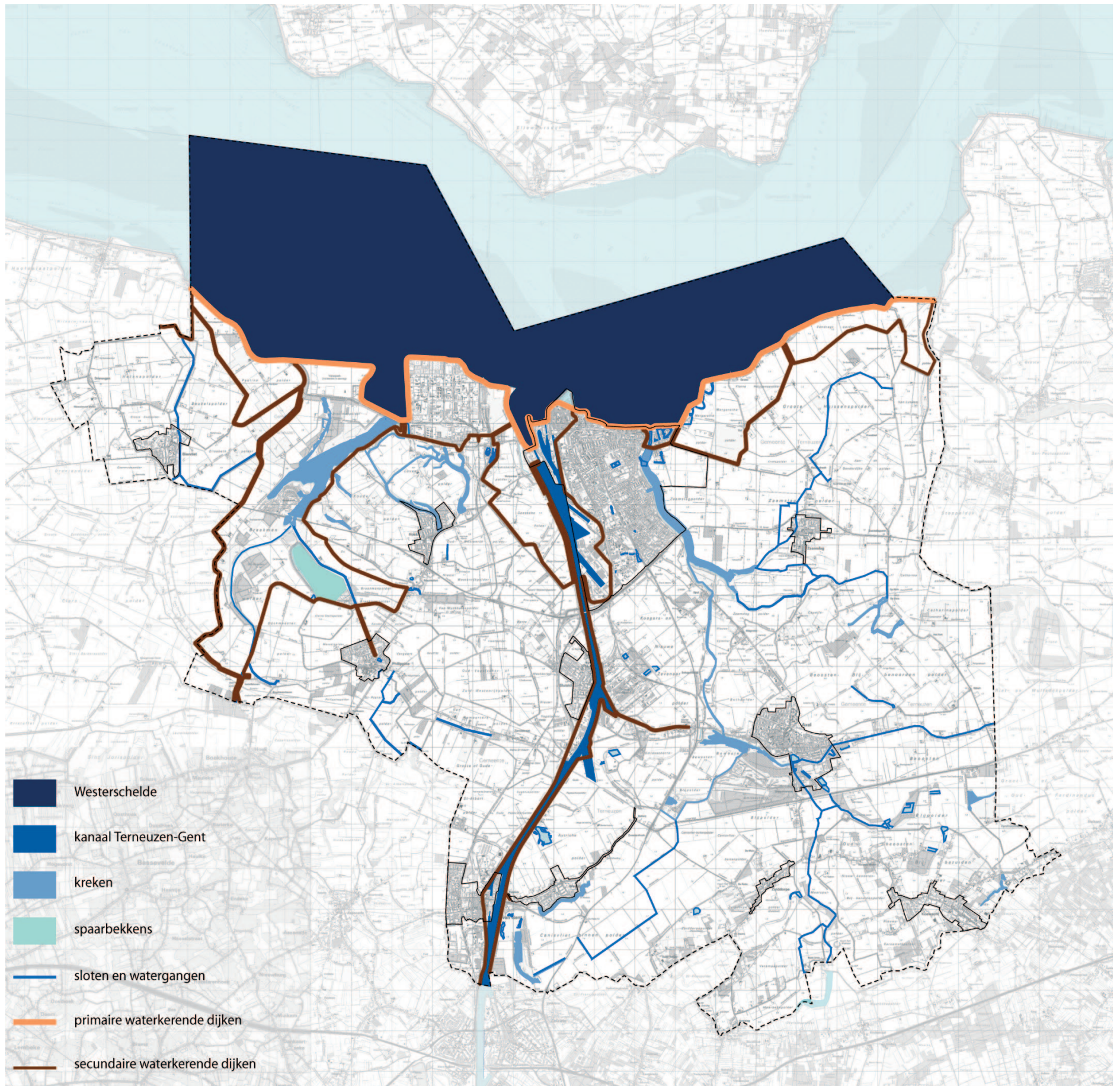
grondwater

2. BESCHRIJVING VAN DE LAGEN

2.2.3 Grondwater

In het grondwater kunnen vier verschillende gebieden worden onderscheiden. Op de zandgronden rond Zuiddorpe en Koewacht is het grondwater uitgesproken zoet. Ook zoet is het grondwater rond de kreken waar de continue aanvoer van zoet water gezorgd heeft voor een steeds zoeter grondwater. Het Kanaal van Gent naar Terneuzen daarentegen staat in directe verbinding met de Westerschelde en door het zeewater wat in het kanaal stroomt is er rondom het kanaal een uitwaaiing van zout grondwater ofwel zoute kwel aanwezig. De noordelijk gelegen polders tussen de kreken staan nog onder invloed van de Westerschelde en kunnen gekarakteriseerd worden als overgang tussen zoet en zout.





2. BESCHRIJVING VAN DE LAGEN

2.2.4 Oppervlaktewater

De Westerschelde is een open zeearm die in verbinding staat met de Noordzee en de Schelde. De Westerschelde is een van de twee estuaria die in Nederland nog aanwezig zijn. Een estuarium is een verbrede, veelal trechtervormige riviermonding, waar zoet rivierwater en zout zeewater vermengd worden en zodoende brak water ontstaat, en waar getijverschil waarneembaar is. De Westerschelde wordt gebruikt als zeescheepvaartroute van en naar de haven van Antwerpen, waardoor de open relatie met de zee economisch van grote betekenis is. De 80 km lange zeearm heeft een bochtig profiel en door de vele zandbanken lopen schepen soms vast. De Westerschelde heeft tevens een grote natuurwaarde. Er zijn vele vogelbroedplaatsen te vinden langs de Westerschelde, die een bijzondere habitat vormt door de getijdewerking. Periodes van droogte en nat wisselen elkaar af en de flora en fauna heeft dan een betere kans van slagen. In december 2007 is er een verdrag ondertekend dat verdieping van de Westerschelde mogelijk maakt. Het zoeken is naar een wijze van verdiepen waardoor de natuurwaarde van de Westerschelde niet of nauwelijks negatief wordt beïnvloed dan wel waardoor de eventuele negatieve effecten worden gecompenseerd. Daarbij dient voldaan te worden aan de zogeheten instandhoudingsdoelstellingen.

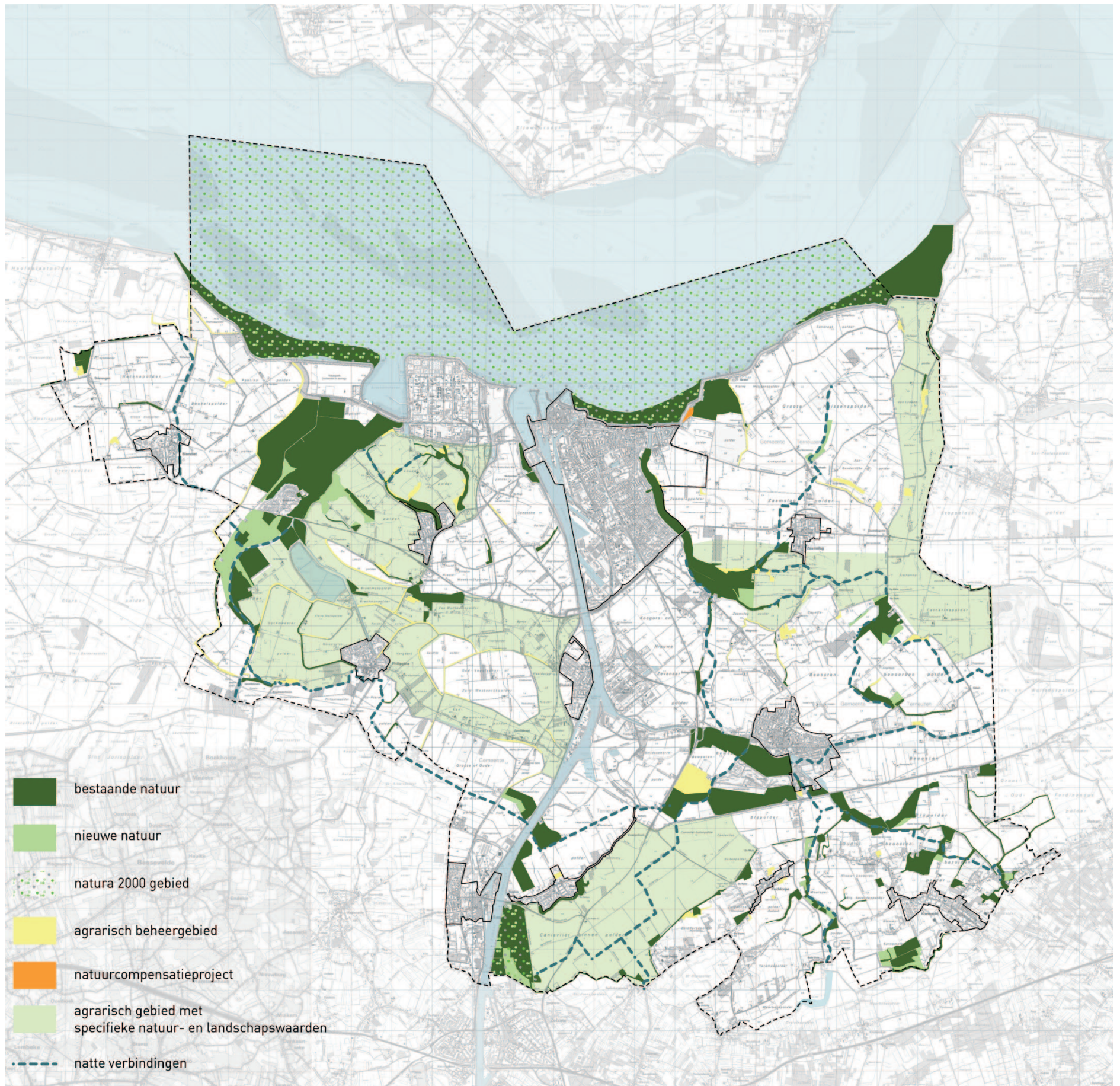
Het grondgebied van de gemeente Terneuzen wordt doorsneden door het Kanaal van Gent naar Terneuzen. Dit is het belangrijkste water op economisch gebied waar het gebied veel werkgelegenheid aan ontleent. Het kanaal is gegraven in 1823 voor de waterverbinding tussen Terneuzen en Gent. In het kanaal zijn 3 sluizencomplexen gebouwd, de Westsluis (1968), de Middensluis (de oorspronkelijke Zeevaartsluis geopend in 1910 en gerenoveerd in 1986) en de Oostsluis (1968) om het veranderende getijde te controleren en te beheren. Het kanaal is meerdere malen aangepast. Dit heeft geleid tot verbreding en uitdieping van het kanaal.

Aan beide zijden van het Kanaal van Gent naar Terneuzen liggen twee grote kreken, de Braakman en de Otheense Kreek. Dit zijn watergeulen die ontstaan zijn als gevolg van een dijkdoorbraak. Na een dijkdoorbraak zorgt het water wat in en uit stroomt door eb en vloed voor een diepe geul. Na de bedijking is het water blijven staan en is de kreek ontstaan. De kreken vormen belangrijke landschappelijke dragers van het grondgebied. Typisch voor deze kreken is de grote rietkraag rondom.

Ten zuiden van de Braakman liggen drie spaarbekkens van totaal 90 hectare groot. Twee spaarbekkens worden gevuld met oppervlaktewater uit de Isabellapolder en de Zwartesluispolder, net over de grens. Het water wordt gezuiverd en geleverd aan de industrieën aan het kanaal. Het derde spaarbekken is gereserveerd voor water uit de Biesbosch, die na bewerking via transportleidingen in geheel Zeeuws Vlaanderen en het Belgische achterland bestemd is als drinkwater voor de woningen.

Belangrijke sloten en watergangen zorgen op lokaal niveau voor de afwatering. De hoofdwatgangen staan vaak in verbinding met de kreken, zodat het water goed opgevangen en verdeeld wordt over het oppervlaktewater.





2. BESCHRIJVING VAN DE LAGEN

2.2.5 Natuur

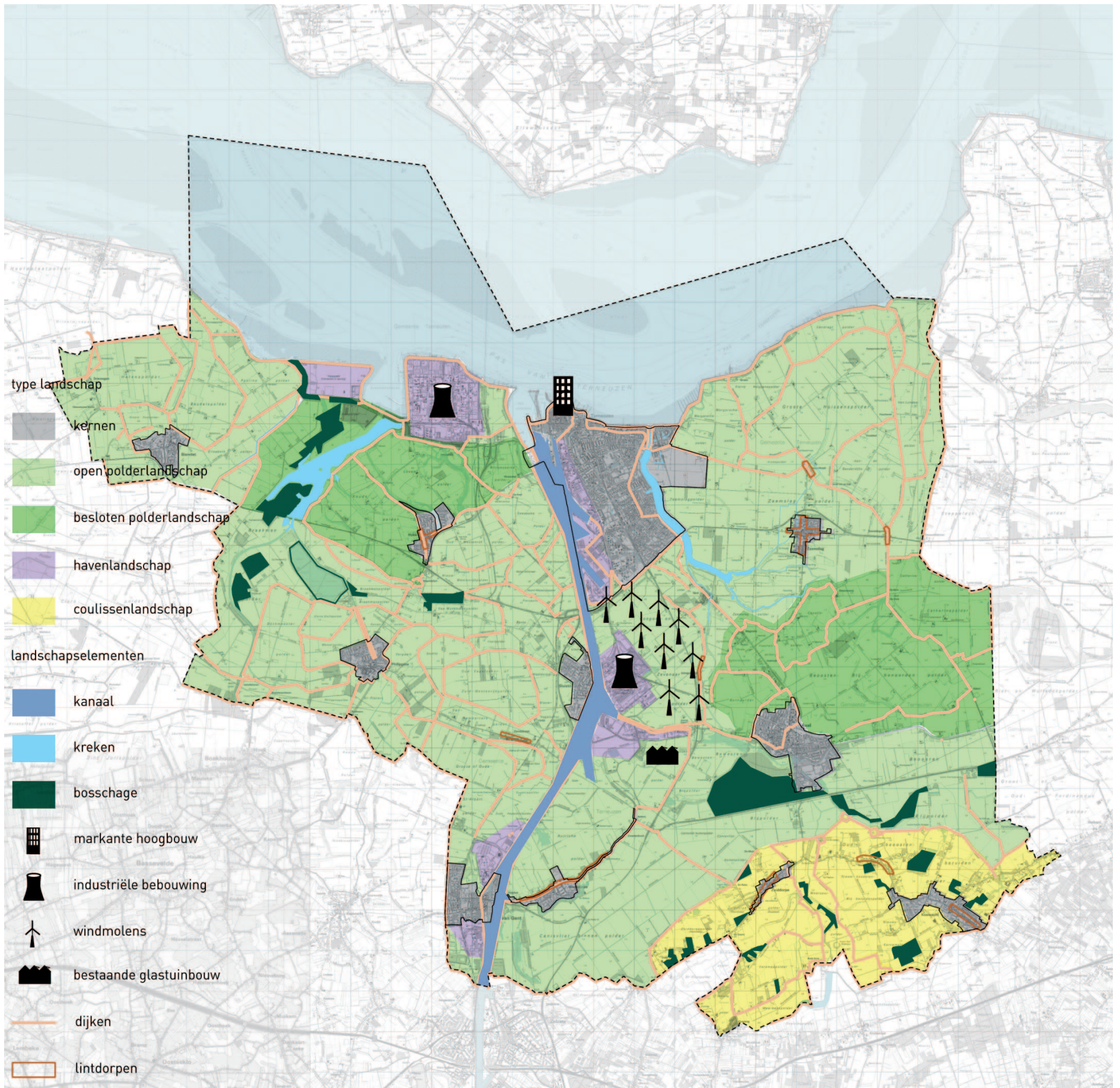
De Westerschelde is de laatste volledig open zeearm in de zuidwestelijke delta en is aangewezen als Natura 2000-gebied. Naast het open water zijn er schorren bij eb, droogvallende slikken en zandplaten te vinden. Ze worden doorsneden door diepere geulen. De hoger gelegen platen worden als broedgebied voor vogels en andere dieren gebruikt. Ook worden de platen gebruikt door vogels op doorreis.

De Braakman en de Otheense Kreek hebben een belangrijke natuurfunctie. De Otheense Kreek is momenteel een voorraadbekken voor zoetwater. De kreek heeft een oppervlakte van 100 hectare en is gemiddeld 3 meter diep. De kreek kent een belangrijke natuurfunctie, maar wordt ook gebruikt als recreatief water. Zo zijn zwemmen, kanoën en vissen in het gebied een veelvoorkomende activiteit. De kreek dient tevens als afwatering voor de er achtergelegen gebieden. De kreek aan de westzijde van het Kanaal van Gent naar Terneuzen is de Braakman. De Braakman is ontstaan in 1952 door de afsluiting van de voormalige inham van de Westerschelde. Rondom de kreek is een natuurgebied aanwezig. De Braakman valt onder de ecologische hoofdstructuur, maar wordt niet aangemerkt als Habitatrictlijngebied. De Braakmankreek is een open water met een enkel eiland en enkele oude kreken te midden van een open polderlandschap en enkele bosgebieden. Het gebied heeft een zanderige bodem met een toplaag van slib.

De Axelsekreek en de Zwartenhoekse kreek en de Smitsschorre nabij Axel vormen samen een bijzonder natuurgebied. De kreken bestaan uit een moeras met aangrenzend graslanden. Het is een goede plek voor broedvogels. De Canisvlietse Kreek nabij Sas van Gent is benoemd tot Natura 2000-gebied, omdat hier het 'kruipend moerasscherm' voorkomt dat bescherming verdient. Het natuurgebied is ook een belangrijke broedplaats voor vogels. Op de zandgronden van de gemeente Terneuzen is versnipperde natuur te vinden.

Er zijn enkele gebieden met specifieke natuur en landschapswaarde, die als zodanig zijn bestemd in het bestemmingsplan buitengebied. Daarenboven is op kleinere schaal ook een veelheid aan natuurwaarden te vinden, bijvoorbeeld langs dijken, die echter geen beschermd status hebben.





landschap

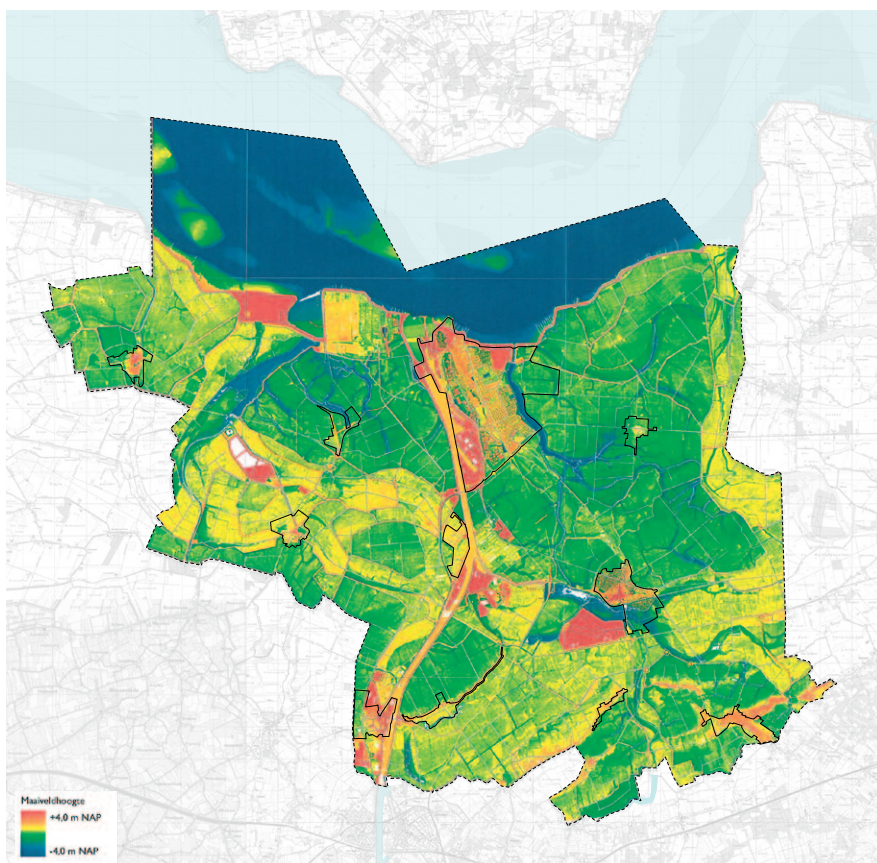
2. BESCHRIJVING VAN DE LAGEN

2.2.6 Landschap

Het landschap in de gemeente Terneuzen is grofweg te verdelen in vier types. Het eerste type is het open polderlandschap in de jongere polders. In deze jonge polders is de verkaveling grootschaliger en rechthoekiger. Het tweede type is het beslotener polderlandschap in de oudere polders met een rondere vorm en een kleinschaliger verkaveling. Het derde type bevindt zich op de zandgronden in het zuidelijke deel van de gemeente Terneuzen. Hier is sprake van een coulissenlandschap dat zich kenmerkt door de begroeide dijken met veel vegetatie aan de randen van wegen en wateren. Het coulissenlandschap biedt veel afwisseling met doorkijken met een verschillend karakter (bijvoorbeeld doorkijk naar open ruimte, bebouwing, boom of watertje). Ten slotte vormt het havenlandschap een zeer kenmerkend landschapstype in Terneuzen. De basisindustrie legt de nadruk op overwegend grootschalige ingrepen in het landschap die gelieerd zijn aan de grootschalige infrastructuur (kanaal) en niet aan het onderliggende landschapspatroon.

De afleesbaarheid van het landschap wordt verder beïnvloed door de aanwezigheid van grootschalige landschapselementen. Het Kanaal van Gent naar Terneuzen is door zijn hoogteligging een zichtbare doorsnijding van het landschap. Rondom het kanaal zorgen enkele hogere bebouwingselementen, zoals de industriële bebouwing en het windmolenpark voor een verdere versterking van het beeld. De stad Terneuzen heeft een herkenbaar punt gekregen in de vorm van de markante hoge bebouwing aan de Westerschelde. In de flanken van het kanaal zijn enkele grootschalige bosschages aangelegd. Deze bosschages vormen de begeleiding van de Braakman aan de westzijde en vormen het decor voor het buitensportcomplex bij Axel, dat een regionale betekenis heeft. Op kleinere schaal zijn op de zandgronden in het zuidoosten bosschages te vinden waardoor het coulissenlandschap ontstaat.

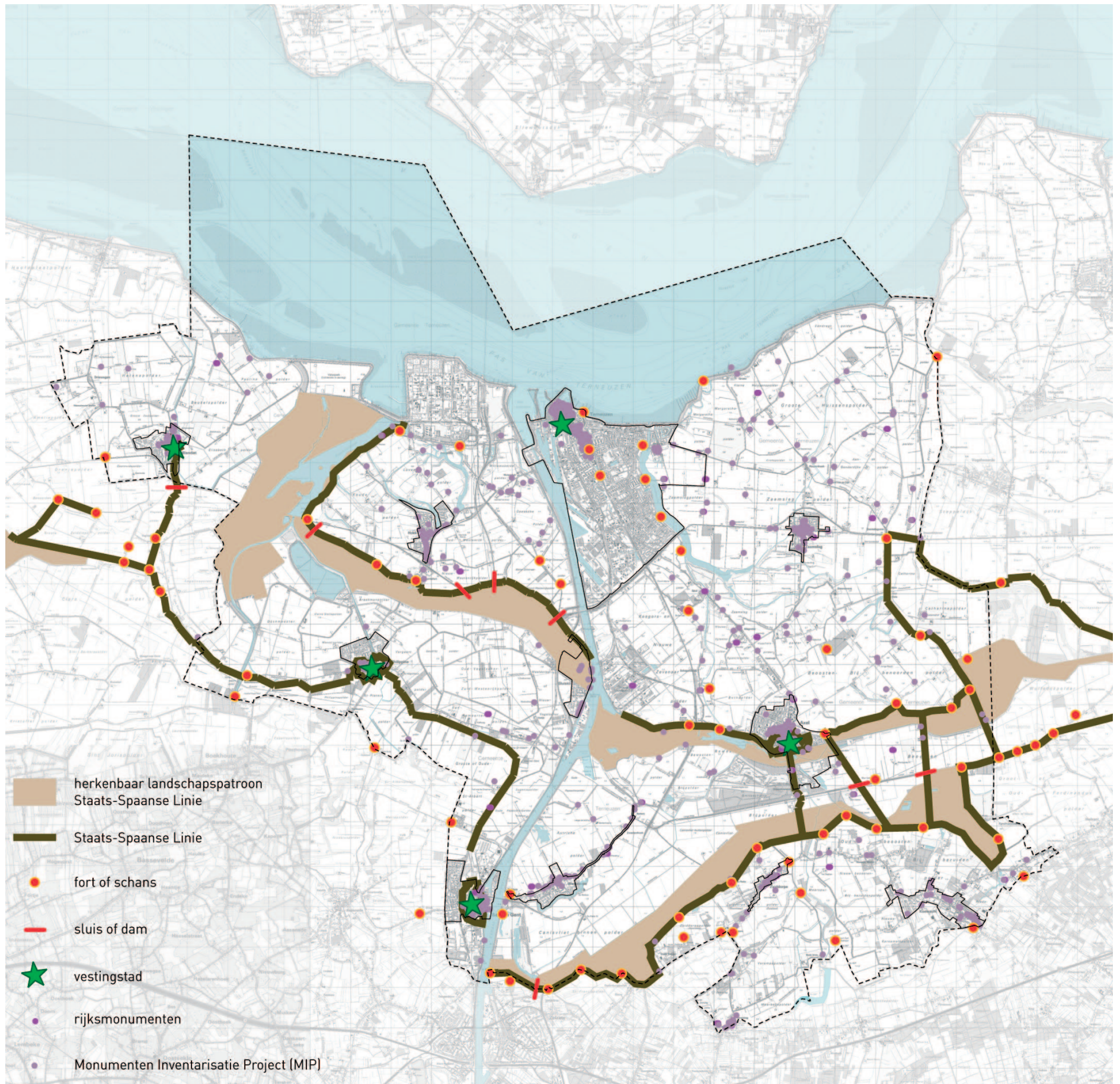
Kenmerkend – met name op de zandgronden, maar ook in de oudere ingepolderde delen – is de lintbebouwing die langs oude structuurlijnen vanuit de kernen te vinden zijn. In het polderlandschap vallen de linten vaak samen met dijken. Deze lintbebouwing is in de loop der tijd verworpen tot een aantrekkelijk landschapselement.



actueel hoogtebestand Nederland

bron: Archeologiebeleid gemeente Terneuzen, door Vestigia, mei 2009





2. BESCHRIJVING VAN DE LAGEN

2.2.7 Cultuurhistorie

Cultuurhistorie kent drie aspecten: historische (steden)bouwkunde (het gebouwde erfgoed), archeologie en het cultuurlandschap en historische geografie. Bij historische geografie moet gedacht worden aan de inrichting van de omgeving door bv. verkavelingspatronen en inrichting van boerenerven. Aspecten van de cultuurhistorie worden reeds omschreven in de lagen archeologie, oppervlaktewater, landschap en de occupatielaag.

De gemeente Terneuzen heeft een rijke historie. Dit is zichtbaar in de “traditioneel aanwezige” rijksmonumenten zoals kerken, marktpleinen, stadhuizen en watergerelateerde bebouwing in de verschillende kernen. Het landelijke gebied ademt de sfeer van een uitgestrekt, vrij open polderlandschap, onderbroken door dijken, dorpjes en – vaak monumentale – boerderijen. De meest in het oog springende cultuurhistorische aspecten, die de wordingsgeschiedenis van het gebied illustreren, zijn verkreepte waterlopen, beplante dijken, verdedigingswerken, dijkdorpen en vestingsteden¹.

In de gemeente liggen vijf kernen met de kenmerken van een vestingstad, te weten Biervliet, Philippine, Axel, Sas van Gent en Terneuzen.

- Biervliet is een van de oudste stadjes van geheel Zeeuws-Vlaanderen. De stadsrechten werden in 1183 aan Biervliet toebedeeld. Het stadje lag zeer gunstig ten opzichte van het water van de Braakman, toen nog in open verbinding met de zee. In de middeleeuwen was Biervliet een bloeiende handelsstad. Monumenten en kenmerken uit de rijke tijd zijn nog altijd bewaard gebleven.
- Axel heeft net haar stadsrechten gekregen in 1213. Het eiland van Axel lag strategisch in het estuarium van de Westerschelde. Handel en scheepvaart brachten de stad tot bloei en tot in de huidige tijd heeft Axel een verzorgende functie voor de directe omgeving.
- Ook Philippine was vroeger via de Braakman verbonden met de Westerschelde en was bekend als mosselhaven. Het kreeg stadsrechten in 1506. Na de verzanding en de afsluiting van de Braakman rond 1950 was het afgelopen met de mosselhandel in het stadje. Philippine staat nog steeds bekend als mosselstad door de aanwezigheid van vele goed lopende mosselrestaurants.
- De stad Terneuzen is ontstaan rond de haven. De haven lag op de plaats waar nu de markt ligt. Op deze plaats werden goederen overgeslagen en richting Gent vervoerd met een trekschuit. De stad Terneuzen kreeg in 1584 haar stadsrechten. Terneuzen heeft het niet altijd gemakkelijk gehad in het verleden. Verschillende oorlogen en watersnoodrampen hebben de stad getroffen, maar door de komst van het kanaal heeft Terneuzen een belangrijke positie gekregen in de handel en industrie. De overblijfselen van de vestingwallen zijn nog altijd te herkennen door de hoogteverschillen.

- Sas van Gent is rond 1555 ontstaan bij de aanleg van de schutsluis die nodig was als overgang tussen de toenmalige Sassevaart (waterverbinding naar Gent) en de geulen naar de Westerschelde. Om de investering te beschermen werden er in en rond Sas van Gent verdedigingswerken aangelegd. Tijdens en na de 80-jarige oorlog zijn deze uitgebreid en hierdoor werd Sas van Gent een van de sterkste verdedigingswerken van Europa. Door de uitbreiding en verdieping van het Kanaal van Gent naar Terneuzen en de vestiging van de industrieën is er weinig overgebleven van de bijzondere vestigingswerken. De overgebleven delen van deze verdedigingswerken zijn inmiddels hersteld.

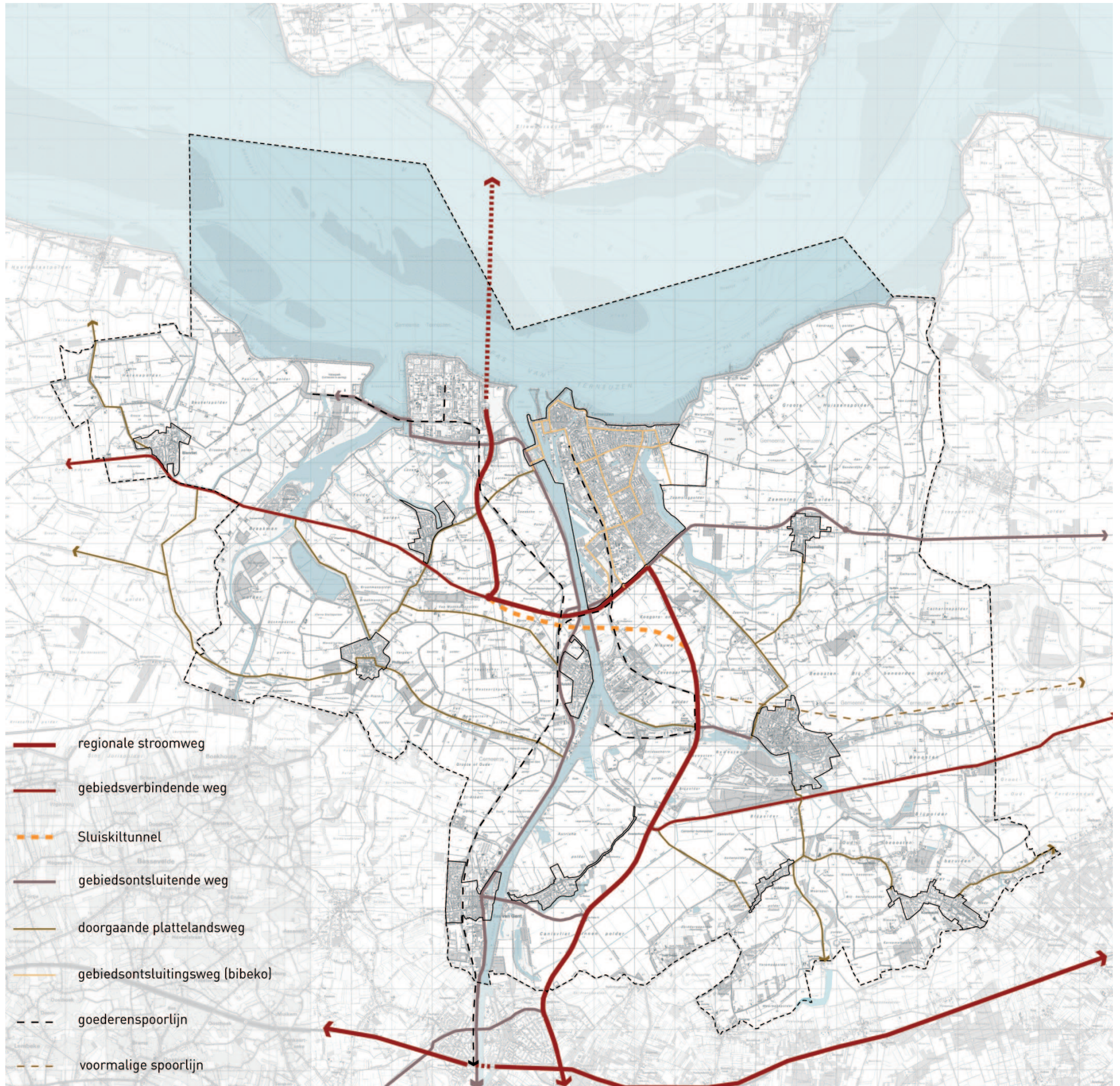
Het gebied waar de gemeente Terneuzen onderdeel van uit maakte was de Staats-Spaanse Linies. De Staats-Spaanse Linies behoorde tot het gebied tussen Hulst en Sluis. De tweede helft van de 16^e eeuw was een onrustige periode in het toenmalige graafschap Vlaanderen. Een langdurige oorlog (1568-1648) tussen de Spaanse troepen en de noordelingen (de Staatsen) brak los. Op de grens van het toenmalige ‘Staats’ en ‘Spaanse’ Rijk, op de scheiding van zeelei en dekzand, en op de grens van het geloof is hevig gevochten. Daar werden op strategische plaatsen in het landschap vestingwerken en aarden verdedigingswerken opgetrokken om het land te verdedigen.

Om de vijand te dwarsbomen zijn polders onder water gezet, met name rondom Westdorpe. Hier bleef de Graafjansdijk boven water en vormde de belangrijkste plek om de Liniezone over te steken. Langs de Graafjansdijk ontstond Westdorpe als een van de langste lintdorpen van Nederland. In Sas van Gent sloot de route aan op de Graafjansdijk die tot aan Duinkerken liep als een aaneenschakeling van polderdijken.

Relicten van de Linies zijn op het grondgebied van de gemeente Terneuzen terug te vinden. De Staats-Spaanse Linies worden beschouwd als cultureel erfgoed. De relictten van de Linies worden door velen bijzonder gevonden in het landschap. Het herstel van de Linies is in volle gang waarbij tot op zekere hoogte de oude staat wordt teruggebracht.

¹ Zie voor een uitgebreidere beschrijving de regiobeschrijving zoals opgenomen in de CHS van de provincie.





weg en railinfrastructuur

2. BESCHRIJVING VAN DE LAGEN

2.3 De infrastructurale laag

2.3.1 Waterinfrastructuur

De economische betekenis van Terneuzen wordt in de eerste plaats ontleend aan de aanwezigheid van vaarverbindingen van hoge importantie. De Westerschelde vormt de open zeearm voor de haven van Antwerpen en daarmee het voorportaal van een belangrijke speler in de wereldeconomie. Het Kanaal van Gent naar Terneuzen zorgt voor de ontsluiting van de stad Gent op het waternetwerk. De havens van Terneuzen liggen daarin samen met de havens van het Sloegebied op een schakelpunt dat thans benut wordt door een aantal grotere industriële en logistieke spelers. De havens vormen samen in omvang de derde overslaghaven van Nederland. Zeeland Seaports is opgericht als havenautoriteit om het gebruik van de havens van Terneuzen en van het Sloegebied te vergroten.

2.3.2 Weginfrastructuur

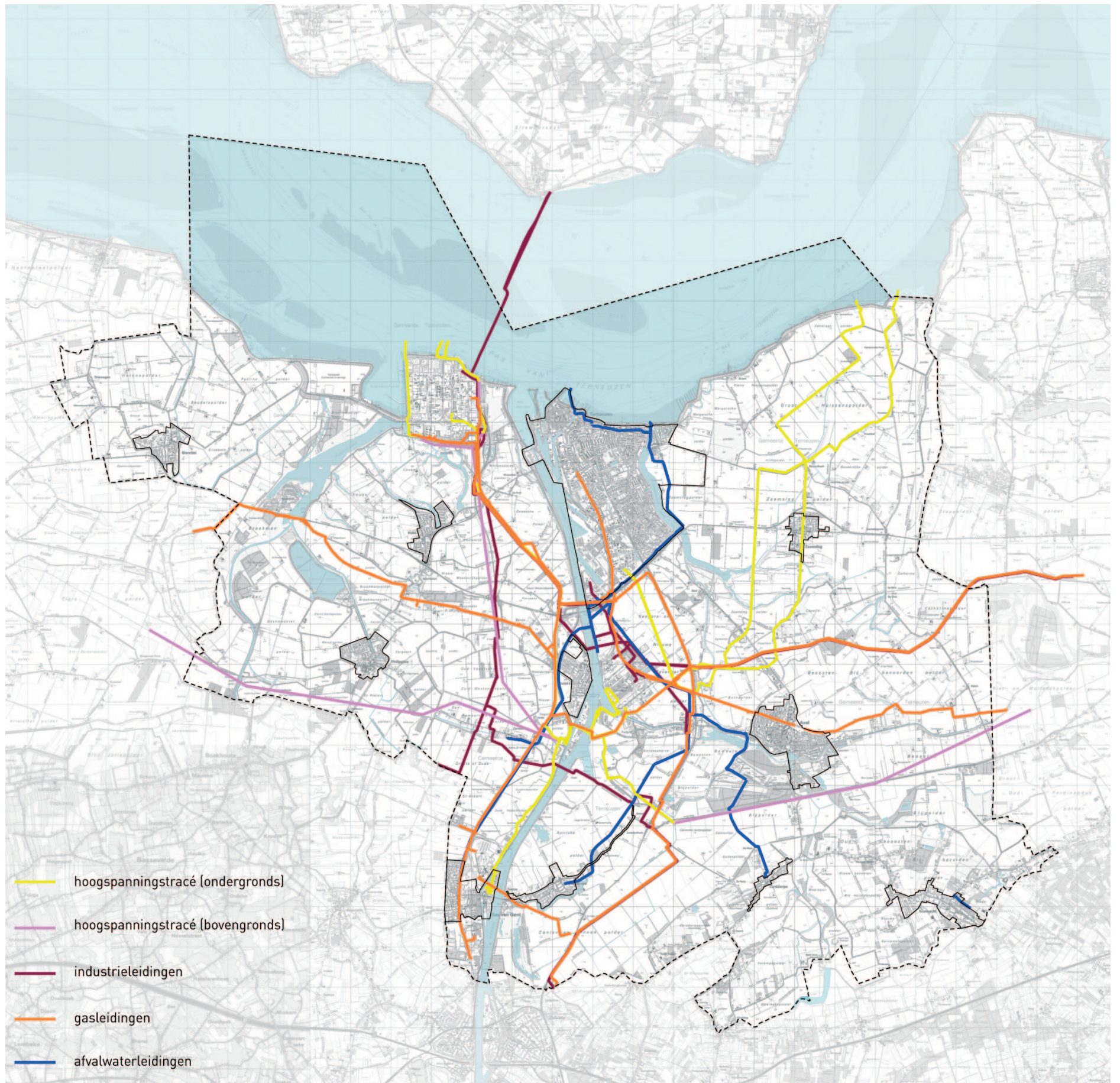
Qua weginfrastructuur ligt Zeeuws-Vlaanderen tussen twee belangrijke oost-westverbindingen in. In Vlaanderen vormt de Expresweg de belangrijke schakel tussen Antwerpen en Brugge, terwijl in Zeeland de A58 de achterlandverbinding vormt voor Middelburg-Vlissingen en Goes met de Brabantse Stedenrij en Antwerpen. Door de aanleg van de Westerscheldetunnel in 2003 is een goede rechtstreekse verbinding gelegd met de A58. De voorgenomen aanleg van de Sluiskiltunnel onder het Kanaal van Gent naar Terneuzen en de voorgenomen verdubbeling van de Tractaatweg leiden tot een optimale aansluiting op de Expresweg, waardoor in noord-zuidrichting de verbinding tussen de beide belangrijke oost-westverbindingen gecompleteerd wordt.

Binnen Zeeuws-Vlaanderen is van oudsher wel een netwerk van oost-westgeoriënteerde wegen beschikbaar. In het wegencategoriseringsplan hebben de N258 van Axel naar Hulst en de N61 van Terneuzen naar Oostburg de status 'gebiedsverbindende functie' gekregen. De N61 wordt binnen de termijn van de structuurvisie ingrijpend gereconstrueerd om de verkeersveiligheid te verhogen. De N290 van Terneuzen via Zaamslag naar Hulst is afgewaardeerd en heeft de status 'gebiedsontsluitende functie'. Alle kernen zijn via het onderliggende wegenstelsel op de hoofdinfrastructuur aangesloten. Binnen de kernen is een regime ingericht met enkele hoofdroutes als 50 km zone en de rest is/wordt als verkeersveilige 30 km zone ingericht.

2.3.3 Railinfrastructuur

De grotere industriegebieden op het grondgebied van de gemeente Terneuzen zijn ook aangesloten op een goederenspoorlijn. Aan de westzijde van het Kanaal van Gent naar Terneuzen ligt een spoorlijn die het DOW-terrein via Sas van Gent aan het Belgische spoor netwerk koppelt. De bedrijventerreinen Oostelijke Kanaaloever, Koegorspolder en Axelse Vlakte zijn via de spoorbrug ten noorden van Sluiskil aan deze spoorlijn verbonden.





leidingen

2. BESCHRIJVING VAN DE LAGEN

2.3.4 Leidingen

Op het grondgebied van Terneuzen lopen verschillende leidingen in alle richtingen. Het gaat enerzijds om hoogspanningsleidingen ten behoeve van de stroomtoevoer die vanuit de centrales elders in Nederland via Zuid-Beveland naar Zeeuws-Vlaanderen wordt geleid. Anderzijds gaat het om industriële leidingen ten behoeve van het vervoer van een diversiteit van stoffen van en naar de industriële complexen in Terneuzen. Daarmee zijn de industriële bedrijven op vier manieren ontsloten: over het water, over de weg, over het spoor en via buisleidingen.

2.3.5 Openbaar vervoer

Het openbaar vervoer in de gemeente Terneuzen is niet heel uitgebreid. Het busvervoer is geregeld om de verscheidene grotere kernen met elkaar te verbinden. In iedere grotere kern bestaat een regulier dienstrooster van maandag t/m zaterdag met een frequentie van eenmaal per uur. Op zondag wordt het busvervoer een maal per twee uur ingezet. Vanuit de kleinere woongemeenschappen wordt VTV-vervoer (vraagafhankelijk taxivervoer) ingezet om de verbindingen naar de grotere kernen te bevorderen. Vanuit de grotere kernen is verder vervoer mogelijk met de verschillende streekbussen. Vanaf 2010 wordt proefgedraaid met de inzet van gesubsidieerd taxivervoer 's avonds, op die plekken waar vanaf 19:00 uur geen bussen meer rijden.

2.3.6 Langzaam verkeer

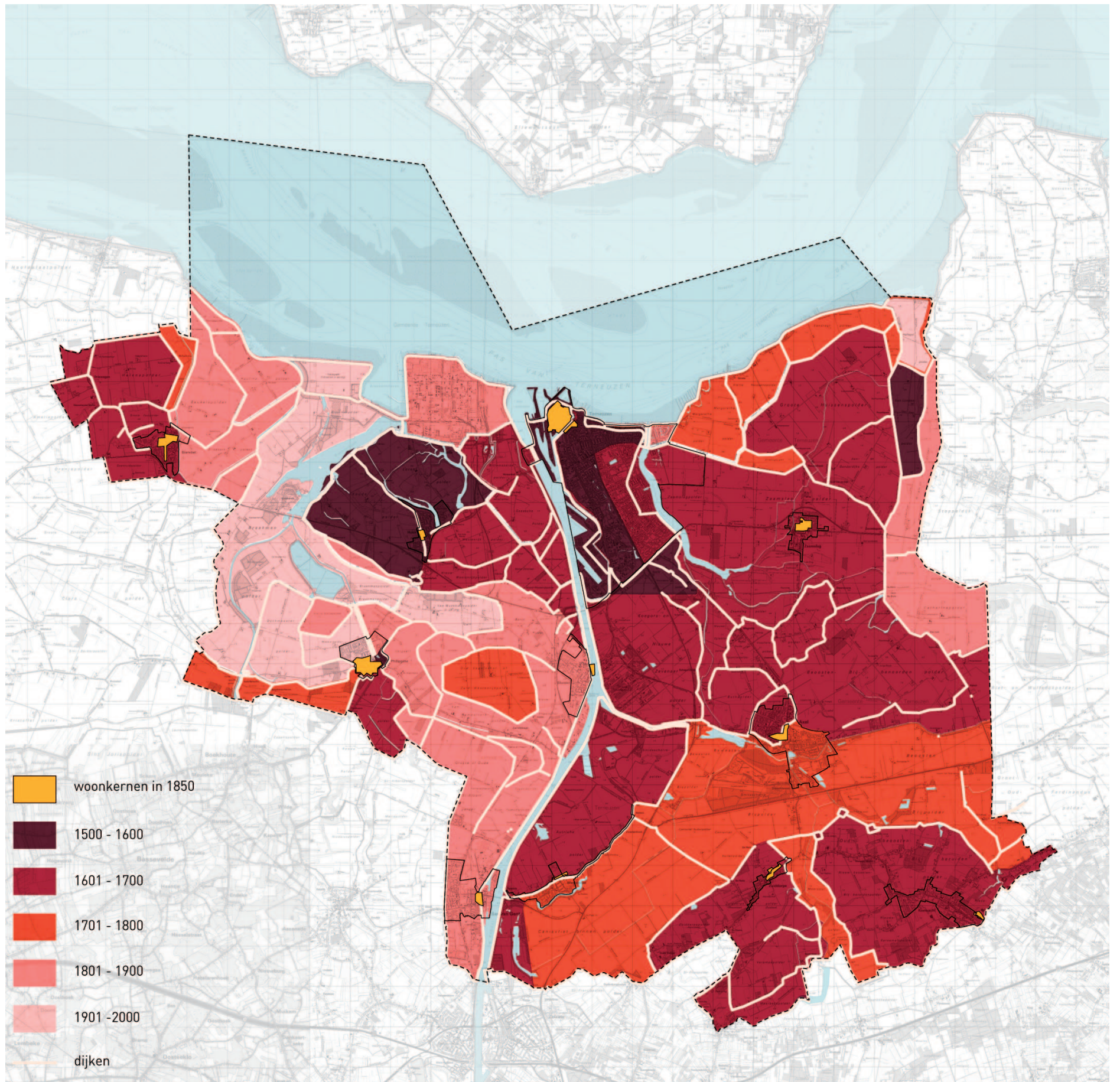
Voor het langzaam verkeer – fiets en voetganger – beschikt Terneuzen over een uitgebreid netwerk. Het merendeel van de fietsvoorzieningen is gekoppeld aan een hoofdroute voor het autoverkeer. De meeste fietsoversteken op de hoofdwegen zijn vormgegeven met fietsers uit de voorrang, ook op rotondes binnen de bebouwde kom. Opvallend is het gebrek aan fietsvoorzieningen van en naar de industriële complexen in de Koegorspolder.

De toename van de recreatie leidt tot een toenemende vraag naar fiets- en wandelroutes in het buitengebied. Onder meer langs de Westerschelde en de Otheense Kreek zijn al enkele solitaire (recreatieve) routes gelegen. In 2010 wordt een wandelnetwerk van circa 150 kilometer in het zuidoostelijk deel van de gemeente met behulp van het knooppuntensysteem beter ontsloten.



openbaar vervoer netwerk





inpodering

2. BESCHRIJVING VAN DE LAGEN

2.4 De occupatielaag

2.4.1 Ontwikkelingsgeschiedenis

De eerste dorpen in de gemeente werden daar gesitueerd waar ze strategisch, droog en dicht aan het water lagen waardoor ze een goede positie hadden voor de handel. Zoals al in paragraaf 2.2.7 werd aangegeven, kregen als gevolg van de strategische ligging kernen als Biervliet, Philippine, Axel en later Sas van Gent en Terneuzen stadsrechten. De kernen Zuiddorpe en Koewacht ontwikkelden zich organisch op de zandrug, waar de zee geen invloed had. De kern Zaamslag was al in de Middeleeuwen een belangrijke kern op het Eiland van Axel, maar ging in de Tachtigjarige oorlog ten onder om vanaf 1650 weer tot bloei te komen.

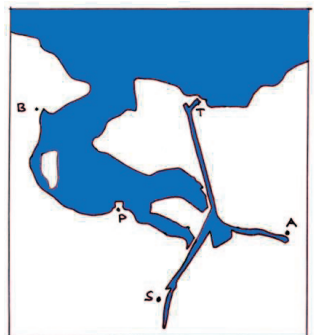
Vanaf de 17^e eeuw worden in hoog tempo verschillende gebieden ingepolderd, met name in de zone tussen Terneuzen, Zaamslag en Axel, tussen Hoek en Terneuzen en ten westen van Biervliet. Ook het gebied ten westen van de Graaf Jansdijk wordt ingepolderd als eerste stuk in de Liniezone. In de eeuwen daarna groeit het land door inpolderingen tussen Axel en de zandgronden, rondom Philippine, ten oosten van Biervliet en richting Westerschelde. Hierdoor ontstaat een aaneengesloten land met de Braakman als grote inham vanuit de Westerschelde. Inpolderingen in de Braakman vinden plaats tot na de Tweede Wereldoorlog.

Tot aan de aanleg van het Kanaal van Gent naar Terneuzen (eerste helft 19^e eeuw) ontwikkelen de verschillende kernen zich gelijkmatig. De ontwikkeling wordt daarna gedomineerd door de industriële ontwikkeling, waarin drie fasen te herkennen zijn. De eerste vindt plaats direct na de aanleg van het Kanaal van Gent naar Terneuzen, heeft een agrarisch karakter (meelfabriek en twee suikerfabrieken) en concentreert zich rond Sas van Gent. De tweede fase vindt plaats tussen 1900 en 1930 met de vestiging van een glasfabriek, een maisfabriek, een cokesfabriek en twee kunstmestfabrieken alsmede een scheepswerf, geconcentreerd rond Sas van Gent en Sluiskil. De derde fase wordt ingeluid met de aanwijzing van Terneuzen tot industriekern in 1959, waarna verschillende grote bedrijven zich rond met name Terneuzen vestigen. Dit zorgde voor een stimulans voor toeleverende bedrijven, waardoor een economisch complex ontstond dat tot op de dag van vandaag stand houdt. Uit deze industrialisatieperioden zijn nog resten en gebouwen voorhanden met een specifieke cultuurhistorische waarde, die door middel van herbestemming wellicht voor het nageslacht bewaard kunnen blijven.

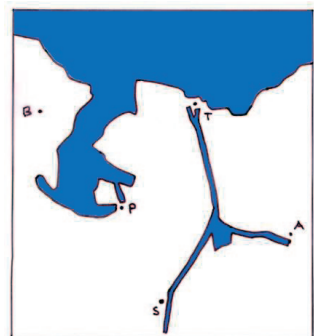
Parallel aan de industriële ontwikkeling is ook de ontwikkeling van de woonkernen af te lezen. Waar in eerste instantie een gelijkmatige ontwikkeling van de kernen plaatsvindt, wordt na de Tweede Wereldoorlog de woningbouw sterk geconcentreerd in met name Terneuzen en in mindere mate Sas van Gent, Sluiskil en Axel. De andere kernen hebben geen grote uitbreidingen gehad maar zijn langzaam gegroeid. In het midden van de jaren zeventig bereikt Zeeuws-Vlaanderen een inwonertal van 105.000, hetgeen daarna stabiliseert en in de komende periode geleidelijk terug zal lopen.



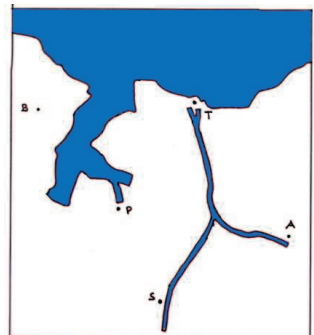
1800



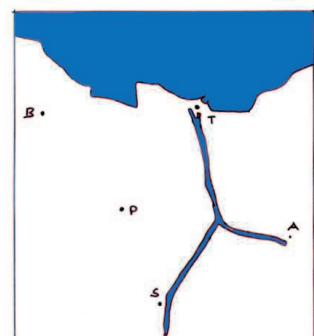
1850



1900



1950

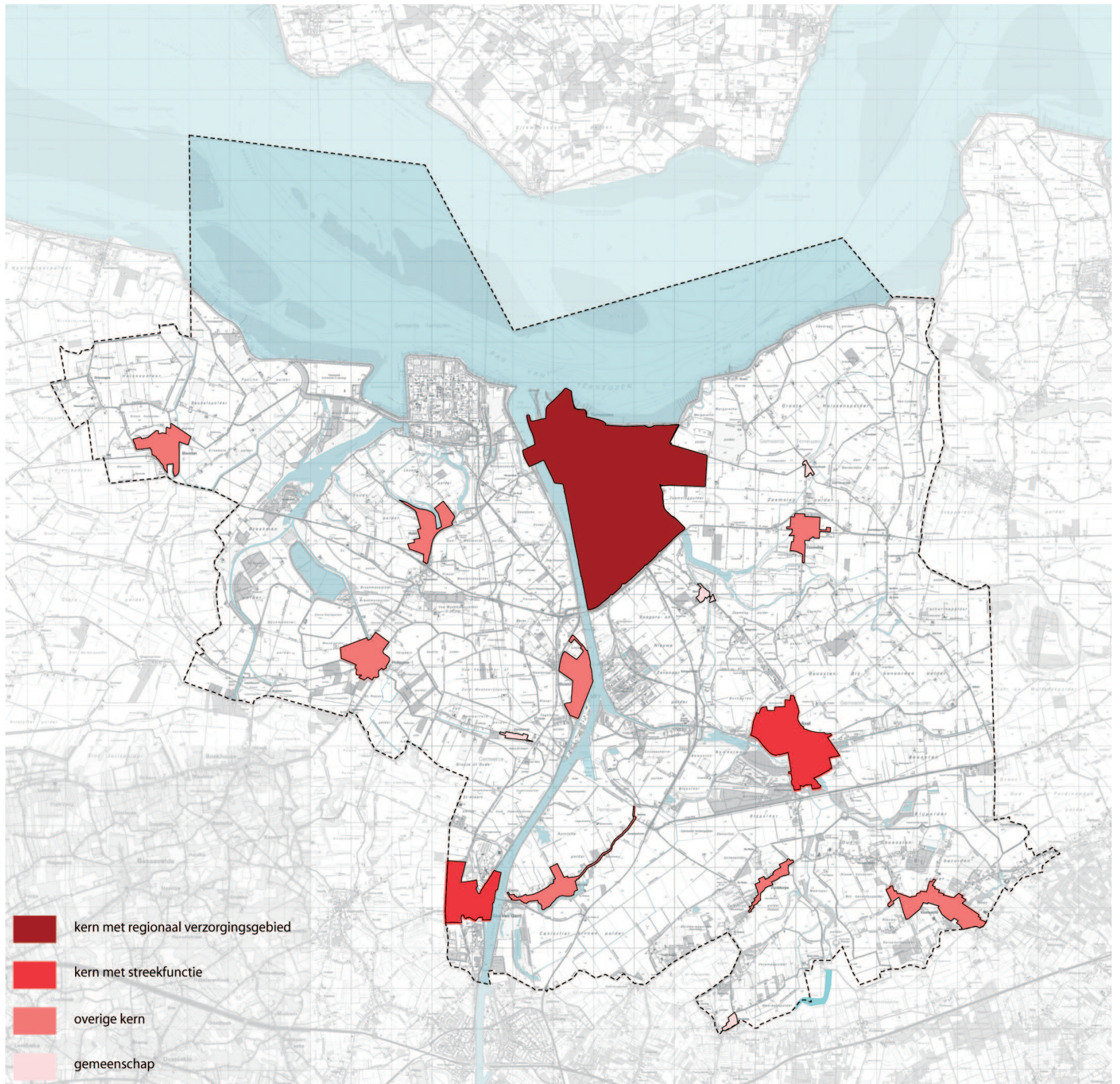


1952

B	Biervliet
P	Philippine
S	Sas van Gent
T	Terneuzen
A	Axel
□	binnendijks
■	buitendijks

legenda





woongebieden/verzorgingsgebieden

2. BESCHRIJVING VAN DE LAGEN

2.4.2 Woongebieden

De woningvoorraad in Terneuzen is verdeeld over de stad Terneuzen, de kernen en de dorpsgemeenschappen. De stad Terneuzen herbergt circa 40% van het aantal woningen. Vanuit de binnenstad die aan de Westerschelde dichtbij de toegang tot het Kanaal van Gent naar Terneuzen is gelegen, is de stad zuidwaarts planmatig gegroeid tussen het kanaal en de Otheense Kreek. In de naoorlogse jaren zijn daar in korte tijd grote wijken gebouwd met een tamelijk monotoon karakter. Hier is ook het gestapelde deel van de woningvoorraad te vinden. Met name de wijken die dicht bij het centrum liggen, zijn toe aan een stevige herstructurering, waarbij de ligging nabij de binnenstad als kans wordt ingezet. De rest van de woningvoorraad is verdeeld over de kernen, waarbij Axel en Sas van Gent de grootste zijn. Met name in Sas van Gent, maar ook in Sluiskil zijn wijken in korte tijd gebouwd ten tijde van de industriële naoorlogse groei; deze wijken staan thans onder druk als gevolg van een verminderde marktvraag. De andere woonkernen zijn wat natuurlijker gegroeid rondom het centrum, waarbij de kernen Koewacht, Zuiddorpe en Westdorpe een lintkarakter hebben, terwijl de kernen Zaamslag, Hoek, Biervliet meer rond het centrum zijn gebouwd. In de kernen is sprake van een dorpsbebauwing, met grondgebonden woningen, vrijstaand of in een rij.

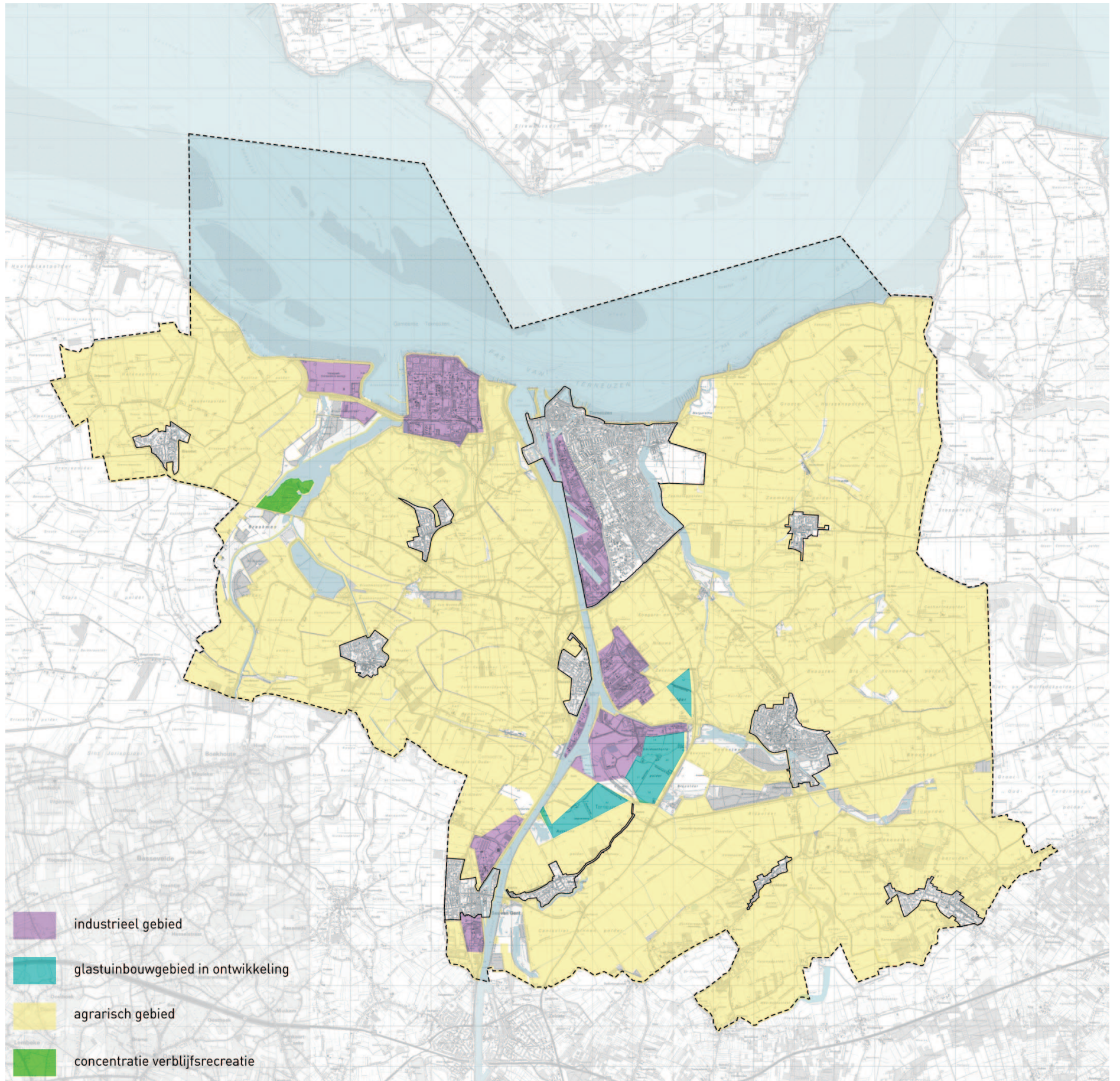
2.4.3 Voorzieningen

De basisvoorzieningen zijn van oudsher verspreid over de kernen van de gemeente Terneuzen. In elke kern is een basisschool (vaak met kinderopvang), een aantal zorgverleners, een sociaal-maatschappelijke accommodatie en een sportaccommodatie te vinden. In de meeste kernen is ook een winkelvoorziening. Een concentratie van basisvoorzieningen is te vinden in de kernen Terneuzen, Axel en Sas van Gent. Daarbij heeft de kern Terneuzen ook enkele regionale voorzieningen, waaronder het ziekenhuis, middelbare scholen, het theater, de bioscoop en de skihal. De binnenstad van Terneuzen functioneert daarbij als centrum voor de regio, met name op het gebied van winkelen en horeca. In het gebied de Smitsschorre bij Axel is een concentratie van buitensportactiviteiten (golf, motorsport, zweefvliegen) te vinden met een regionale aantrekkingskracht.





40



werkgebieden

2. BESCHRIJVING VAN DE LAGEN

2.4.4 Werkgebieden

De meest in het oog springende werkgebieden vormen de grote industriële complexen rond het Kanaal van Gent naar Terneuzen. Daarbij is sprake van grote omheinde terreinen met grote en hoge installaties, fabrieken en loodsen, die alleen toegankelijk zijn voor werknemers. In de nabijheid zijn ook toeleveranciers gevestigd, waardoor op de Oostelijke Kanaaloever, in de Koegorspolder en ten noorden van Sas van Gent collectieve bedrijventerreinen zijn ontstaan; deze collectieve terreinen hebben wel een introvert karakter. Conform de Wet geluidhinder zijn de industriële complexen rond het kanaal gezoned. Binnen de geluidszone dient terughoudend te worden omgegaan met nieuwe woonbestemmingen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. De geluidszones overlappen voor een deel geur- en risicocontouren. Deze contouren zijn inherent aan de industriële en logistieke activiteiten op de terreinen. De milieu-impact neemt als gevolg van nieuwe technologische ontwikkelingen af; zo hebben bijvoorbeeld Yara en Dow de maatgevende externe veiligheidscontour (10^{-6} -contour) sterk terug weten te dringen, in het geval van Dow zelfs tot op de terreingrens. Daar staat tegenover dat de maatschappelijke weerstand blijft bestaan, waardoor afspraken over zones en contouren hoognodig blijven.

Nabij de kernen Axel, Biervliet, Hoek, Sluiskil, Zaamslag en Sas van Gent en aan de zuidwestzijde van Terneuzen (Handelspoort) zijn ook kleinschaligere bedrijventerreinen ontwikkeld, waar bedrijven gevestigd zijn in de sectoren handel, nijverheid en bouw en dienstverlening.

2.4.5 Buitengebied

Van oudsher is de agrarische sector een belangrijke economische drager. Het staat buiten kijf dat de agrarische sector de belangrijkste gebruiker van het omvangrijke buitengebied van Terneuzen is en blijft. De akkerbouwsector is dominant aanwezig, maar daarin zijn wel verschillen tussen gebieden te ontdekken. In de oudste inpolderingen en in het zandgebied is de verkaveling kleinschaliger en is er een grotere mix tussen akkerbouw en veeteelt. Rondom Philippine is nu al een concentratie van fruitboomgaarden te vinden.

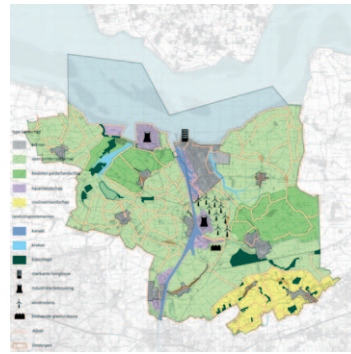
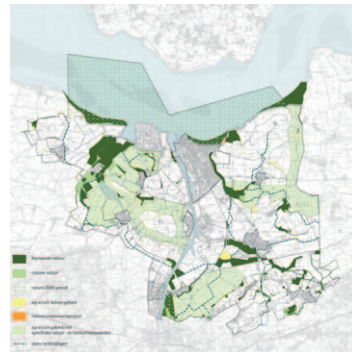
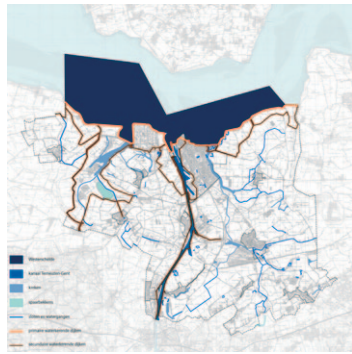
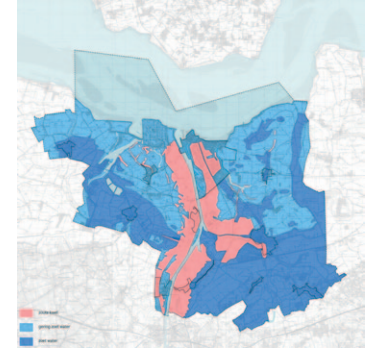
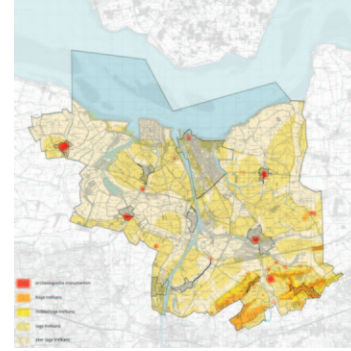
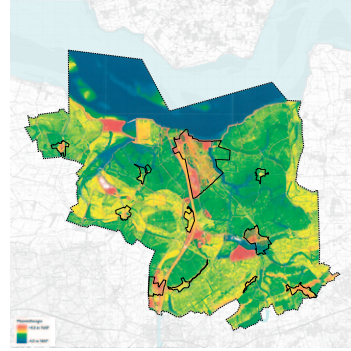
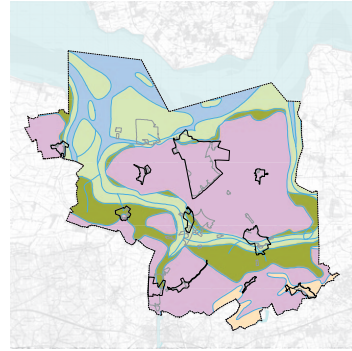
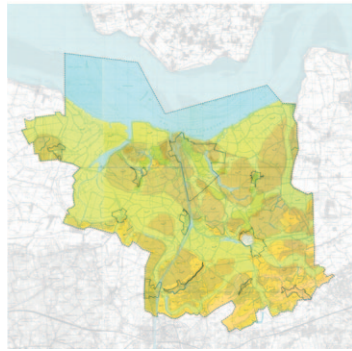
Een nieuw segment in de Zeeuws-Vlaamse agrarische sector wordt gevormd door de glastuinbouw. Op de Axelse Vlakte is planologisch een flinke concentratie van glastuinbouw mogelijk gemaakt. De eerste glastuinbouwbedrijven hebben zich er inmiddels gevestigd. De logistieke verbindingen in combinatie met het Vlaamse achterland maken de ontwikkeling kansrijk.

Het buitengebied is tot dusverre grotendeels gevrijwaard gebleven van grootschalige niet-agrarische activiteiten. Verblifsrecreatie is van oudsher meer naar de kust te vinden; op Terneuzens grondgebied is alleen bij de Braakman een concentratie te vinden. Het buitengebied wordt al wel steeds meer gebruikt als uitloopgebied met diverse vormen van recreatief medegebruik. Een verdere intensivering van recreatief medegebruik zal gepaard moeten gaan met aandacht voor verkeersveiligheid, vooral in relatie tot het agrarische verkeer.

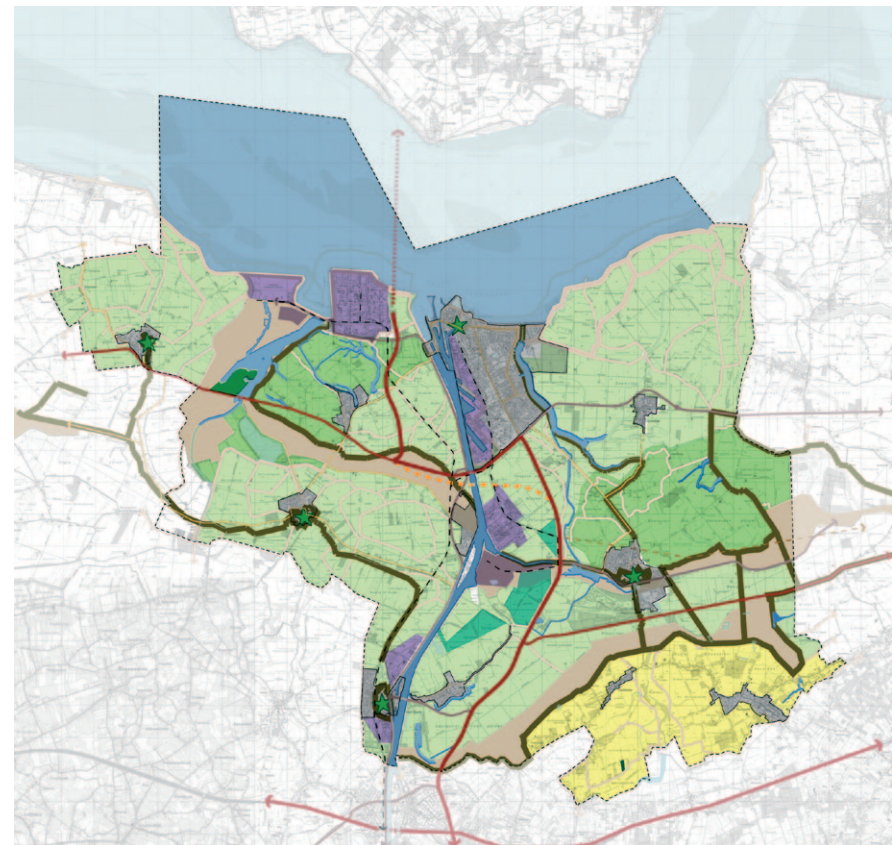
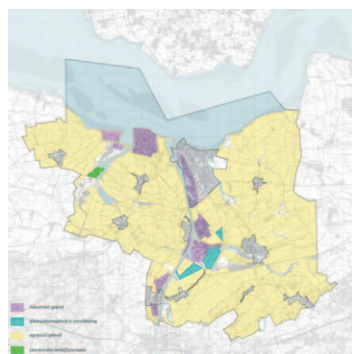
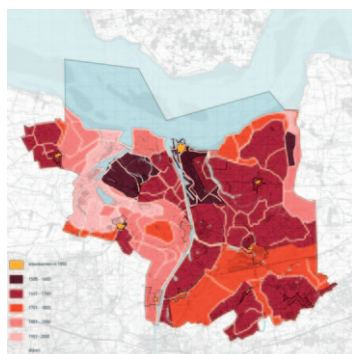
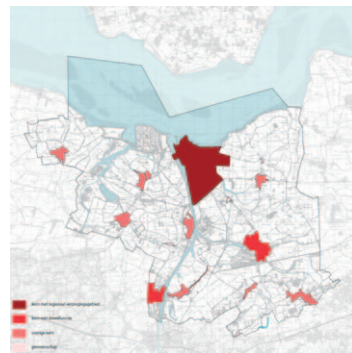


3. STRUCTUURBEELD





44



de lagenbenadering in de Structuurvisie Terneuzen

samengestelde basiskaart

3. STRUCTUURBEELD

3.1 Duurzaam ruimtelijk structuurbeeld

Kanaalzone en Liniezone

Het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld toont in de eerste plaats de hoofdgeleding van Terneuzen, waarin de economische ontwikkeling zich in noord-zuidrichting afspeelt en de ondergrond een sterke oost-westgerichte structuur kent. Deze confrontatie is in het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld neergezet als de confrontatie tussen de Kanaalzone en de Liniezone. Drager van de Kanaalzone is het Kanaal van Gent naar Terneuzen met de daarbij behorende infrastructuur (weg, spoor, leidingen, havenbekkens) en de daaraan gekoppelde grootschalige bedrijvigheid. Drager van de Liniezone zijn de Staats-Spaanse Linies die het verbindende element vormen tussen Oost-Zeeuws-Vlaanderen en West-Zeeuws-Vlaanderen vanuit een optiek van natuurontwikkeling, cultuurhistorie en recreatie. De verbinding krijgt daarmee een belang voor zowel dieren als mensen.

Verder bestaat het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld uit de volgende elementen:

De natte schakels

Essentieel voor de ontwikkeling van Terneuzen is de Westerschelde, zowel vanuit economisch perspectief als vanuit een natuur-landschappelijk perspectief. Het evenwicht tussen natuur en economie zal bewaakt moeten worden op een hoger schaalniveau maar is voor Terneuzen wel cruciaal. Gekoppeld aan de Westerschelde wordt het grondgebied van Terneuzen verdeeld door het Kanaal van Gent naar Terneuzen door de kreken Braakman en Otheense Kreek. Deze verdeling biedt enerzijds kansen vanwege de koppeling van natuur en recreatie aan de kreken en de verdere dooradering, maar kan anderzijds de recreatieve uitwaaiering in oost-west-richting belemmeren; voldoende overgangen voor verschillende vormen van ongemotoriseerd verkeer zijn van groot belang.

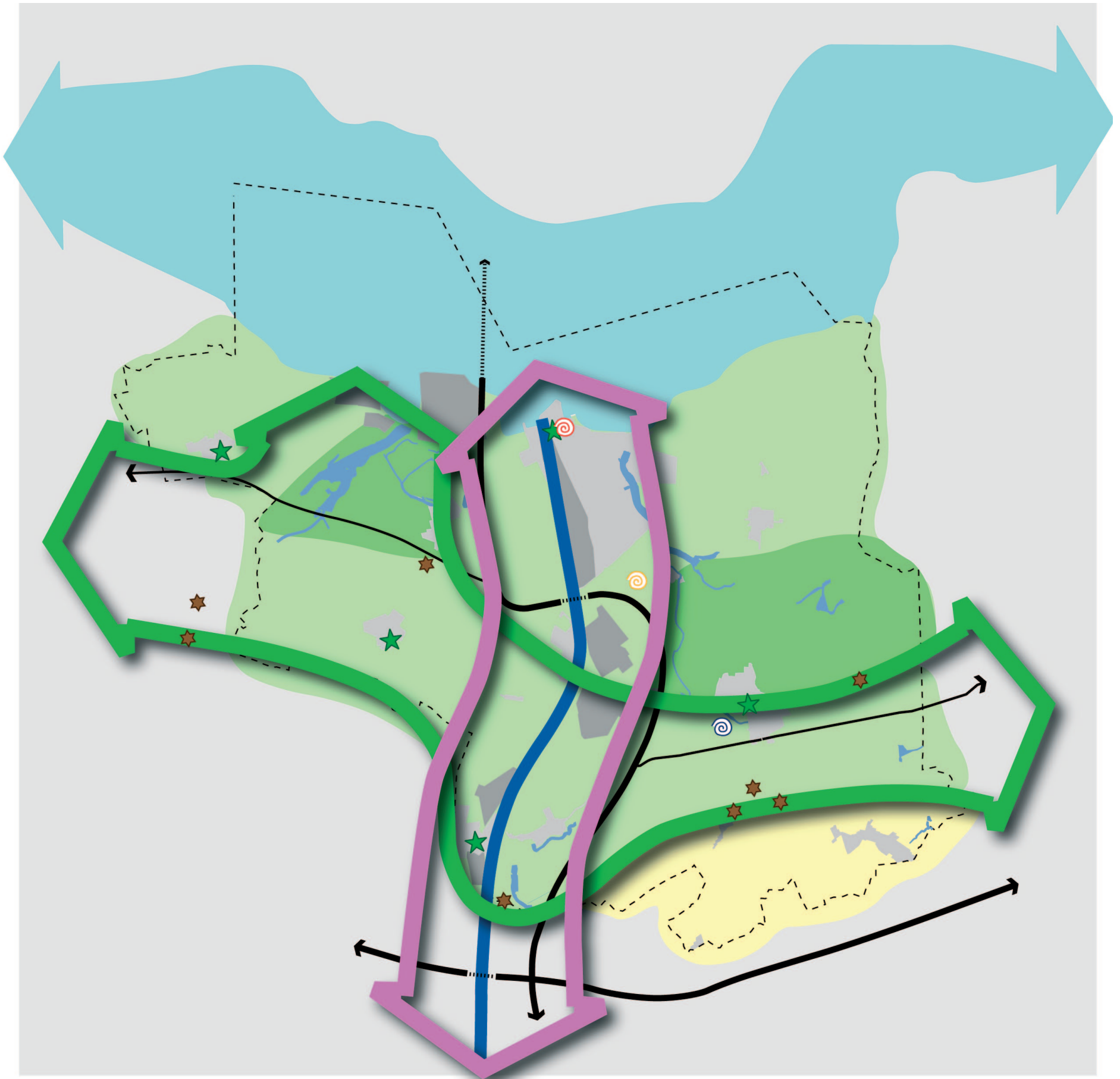
De hoofdinfrastructuur

De hoofdinfrastructuur bestaat in de eerste plaats uit het Kanaal van Gent naar Terneuzen en uit de noordzuidgerichte hoofdwegenstructuur inclusief Westerscheldetunnel. Hierbij is de nieuwe verbinding inclusief de Kanaalkruising Sluiskil en de verbeterde Tractaatweg opgenomen en aangesloten op de Expresweg in Vlaanderen. Daarnaast is de onderliggende infrastructuur op Zeeuws-Vlaams niveau opgenomen, te weten de N61 van Terneuzen naar Oostburg en de N256 van Axel naar Hulst.

Methodiek

Uit de analyse in hoofdstuk 2 is in een ontwerpsslag het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld (DRS) afgeleid. In het DRS wordt los van het toekomstige programma of bekende initiatieven gezocht naar verbanden tussen lagen en de kwaliteiten c.q. potenties daarvan. Het DRS heeft daarmee een blijvende sturende rol bij de ruimtelijke ontwikkelingen van het gebied, ook buiten de planperiode van de structuurvisie. Indien het programma binnen de looptijd van de structuurvisie (2025) wijzigt, blijft het DRS het kader waarbinnen (ook nog niet bekende) ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden afgewogen.





3. STRUCTUURBEELD

De landschapstypen

De voor het grondgebied van Terneuzen kenmerkende landschapstypen hebben een plek in het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld gekregen omdat daarin de samenhang met bodem, grondwater en hoogte tot uitdrukking komt. Onderscheid is gemaakt tussen het coulissenlandschap in het zuidoosten en de meer besloten en de meer open polderlandschappen op de rest van het grondgebied. De verdeling is niet alleen voor het beeld van belang maar kent ook een relatie met verschillen in gebruiksmogelijkheden; het open landschap biedt vooral ruimte voor grootschalige landbouw, terwijl de besloten landschappen een sterkere menging kennen met recreatie.

Het industrieel-logistieke complex

















In de afgelopen twee eeuwen is in fasen een industrieel-logistiek complex ontstaan waar de Zeeuws-Vlaamse economie nog steeds op draait. In de bestaande industriële complexen langs het kanaal zijn zware investeringen gepleegd waardoor de complexen ook op lange termijn voor (nieuwe moderne vormen van) industriële ontwikkeling behouden moeten blijven. Alleen de bestaande complexen zijn opgenomen.

De regionale voorzieningen

Terneuzen functioneert ook op een aantal fronten als centrum. Daarin kan onderscheid gemaakt worden tussen detailhandel, horeca en cultuur enerzijds en zorg, onderwijs en leisure anderzijds. Het eerste type is sterk gekoppeld aan de binnenstad van Terneuzen, terwijl voor het tweede type een centrale plek in de bredere regio van belang is. Als gevolg van de situering van het ziekenhuis en de onderwijsvoorzieningen in het zuiden van de stad Terneuzen in de directe nabijheid van de hoofdinfrastructuur ligt een positie daar voor de hand. Een bijzondere positie wordt ingenomen door het buitensportcentrum bij Axel, waar al een concentratie te vinden is.

De kernen

Ten slotte zijn de kernen van Terneuzen opgenomen, te weten de elf kernen van meer dan 1.000 inwoners, in alfabetische volgorde Axel, Biervliet, Hoek, Koewacht, Philippine, Sas van Gent, Sluiskil, Terneuzen, Westdorpe, Zaamslag en Zuiddorpe. In deze kernen zijn ook (concentraties van) basisvoorzieningen te vinden. De andere woongemeenschappen zoals Zandstraat, Overslag en Spui/Magrette zijn omwille van het abstractieniveau weggelaten.

-  kernen
-  industrie
-  besloten polderlandschap
-  open polderlandschap
-  coulissenlandschap
-  kanaal Terneuzen - Gent
-  kreken
-  Westerschelde
-  gemeentegrens
-  kanaalzone
-  liniezone
-  hoofdinfrastructuur
-  tunnel
-  regionaal centrum cultuur, detailhandel en horeca
-  regionaal centrum zorg, onderwijs en leisure
-  buitensportcentrum
-  kenmerkende locaties Staats-Spaanse Linies
-  vestingstad



3.2 Duurzaam maatschappelijk structuurbeeld

De gemeente Terneuzen ontleent zijn identiteit aan de veelkleurigheid van kernen en woongemeenschappen, aan een bloeiend verenigingsleven én aan de aanwezigheid van grote industriële complexen. Terneuzen is daarmee een gemeente van contrasten, waarin één gemeenschappelijke noemer moeilijk te vinden is. Dit komt sterk tot uitdrukking in het sociaal-maatschappelijk beleid, waarin het stimuleren van initiatieven van onderop als de enige gemeenschappelijke noemer kan worden gezien. Hierdoor wordt de veelkleurigheid alleen maar gestimuleerd maar komt een eenduidig imago niet dichterbij. Tegelijkertijd wordt daarmee wel de dorpse samenleving gestimuleerd, waarin mensen voor elkaar opkomen en voor elkaar zorgen. De wijze waarop kan daarbij per kern sterk verschillen, mede vanuit de geloofsovertuiging of de historische identiteit, maar de sociaal-maatschappelijke samenhang in elk dorp staat voorop.

Deze beleidskeuze sluit nauw aan bij de belevingswereld van de inwoners, getuige de hoge mate van tevredenheid van inwoners met de kern als woonplaats en als brandpunt van voorzieningen. Daarbij kan wel geconstateerd worden dat veel organisaties en verenigingen afhankelijk zijn van vrijwilligers, maar dat het met name in sportverenigingen ontbreekt aan personele invulling. De gemeente Terneuzen ondersteunt en stimuleert het vrijwilligerswerk in termen van financiële middelen en –nog belangrijker– in termen van waardering. Vrijwilligerswerk is immers de kurk waarop elke dorpse samenleving drijft.

De keuze voor een stevige dorpse samenleving in alle kernen heeft als consequentie dat een relatief grote hoeveelheid accommodaties in stand moet worden gehouden. Elke kern zijn eigen sportpark, sporthal, bibliotheek en dergelijke zal op termijn moeilijk uit gemeenschapsgeld te financieren zijn. Inzet van vrijwilligers om de kosten van de exploitatie te drukken, slimme combinatiemogelijkheden van accommodaties op kernniveau en zonodig koppeling van accommodaties in verschillende kernen aan een uitgekiend vervoersrooster bieden de oplossingsrichting. Hierdoor blijven accommodaties betaalbaar, maar blijft de gemeenschapszin en de veelkleurigheid van het verenigingsleven in de kernen bewaard.

Tegelijkertijd mag niet uit het oog verloren worden dat Zeeuws-Vlaanderen vanuit Nederlands perspectief altijd in de periferie is weggezet, terwijl vanuit Europees perspectief er sprake is van een veel centralere ligging in een delta, met grote dynamische steden als Antwerpen, Gent en Brugge binnen handbereik. In het dagelijks verkeer is de grenswerking voor Zeeuws-Vlamingen al weggevallen: voor het bezoeken van winkelcentra, horecagelegenheden en leisure-activiteiten is de focus meer gericht op Vlaanderen dan op Nederland. De landsgrens zorgt echter nog wel steeds voor een enorme administratieve last: hierdoor worden de perspectieven om te werken, onderwijs te volgen, zorg te verkrijgen, te sporten in verenigingsverband, met het openbaar vervoer te reizen of woningen te kopen aan de andere zijde van de landsgrens ernstig belemmerd. Met de reeds in gang gezette krimp van de bevolking, de veranderende bevolkingssamenstelling met een forse toename van het aantal 60-plussers en de bijzondere samenstelling en een relatief lage kwaliteit van de woningvoorraad biedt Zeeuws-Vlaanderen een uitgelezen casus voor Nederland en Europa om te leren omgaan met demografische ontwikkelingen in combinatie met de werking van de grens. Daartoe zullen binnen Zeeuws-Vlaanderen de handen ineengeslagen moeten worden en zal de blik zowel naar Zeeland en Nederland als naar Vlaanderen en Europa gericht moeten zijn. Het lonkend perspectief is dan een regio met een hoge kwaliteit van (dorps) leven in een Europese context van steden en werkgelegenheidsconcentraties.

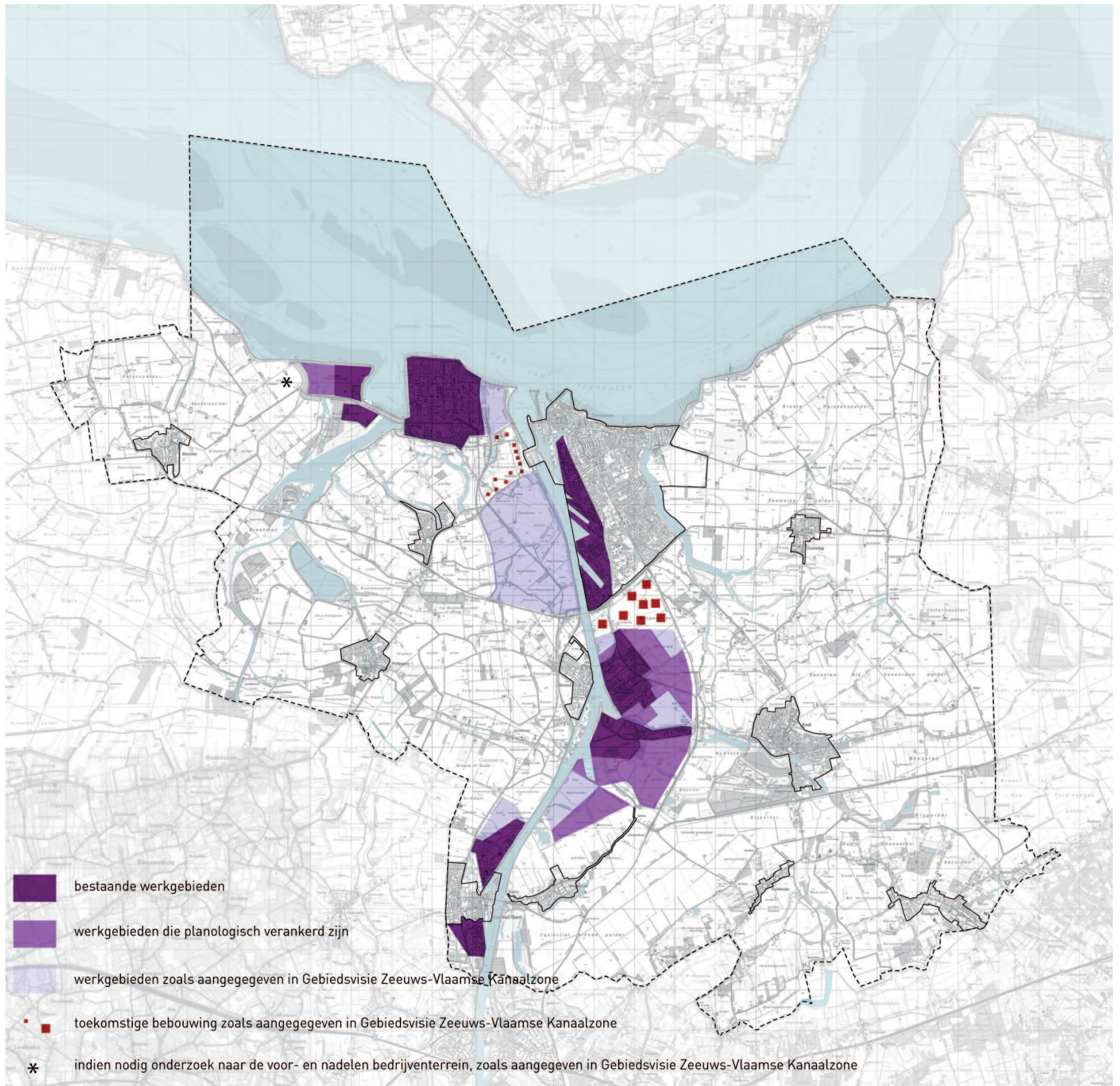
Methodiek

Naast het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld (DRS) wordt ook een duurzaam maatschappelijk structuurbeeld (DMS) geschetst. Geen letterlijk beeld in de vorm van een kaart, maar een beschrijving van de onderliggende patronen in de Terneuzense samenleving en de wijze waarop het beleid daarop inspeelt. Het DMS heeft daarmee een blijvende sturende rol bij de maatschappelijke ontwikkelingen van het gebied, ook buiten de planperiode van de structuurvisie. Sociale samenhang in de kernen is daarbij het sleutelbegrip.



4. ECONOMISCHE ONTWIKKELING





4. ECONOMISCHE ONTWIKKELING



4.1 Het bestaande industrieel-logistiek complex

De Kanaalzone vormt samen met het Sloegebied bij Vlissingen het Economisch Kerngebied voor Zeeland, zoals benoemd in o.a. de Nota Ruimte. Het gebied waar veel toegevoegde waarde wordt gecreëerd, waar veel werkgelegenheid wordt geboden en waar een deel van de welvaart in Zeeland (direct en indirect) wordt gecreëerd. In de Gebiedsvisie Zeeuws-Vlaamse Kanaalzone wordt ervoor gekozen om de economische activiteiten binnen het economisch kerngebied te concentreren, uit te bouwen en te versterken. Dit is ook nodig om ervoor te zorgen dat buiten de economische kerngebieden de bestaande groenblauwe oase kan worden behouden en versterkt.

De havenactiviteiten in de Kanaalzone zijn gericht op de West-Europese markt, vooral op het gebied van stukgoed en (neo)bulk. De strategie die in de Gebiedsvisie Zeeuws-Vlaamse Kanaalzone wordt ontvouwd, gaat uit van accentuering van de segmenten procesindustrie, logistiek en agribusiness. Waar voor geheel Zeeland de komende jaren gestreefd wordt naar gemiddeld 1% toename van toegevoegde waarde per jaar, wordt voor de Zeeuws-Vlaamse Kanaalzone als economische kernzone ingezet op gemiddeld minimaal 2% toename van toegevoegde waarde per jaar. Op het moment dat ook vanuit het rijk stevig wordt geïnvesteerd in de infrastructuur (sluizencomplex, Seine-Scheldeverbinding etc.) en actief nieuwe vormen van bedrijvigheid geworven worden, is het mogelijk een schaa sprong te maken.

De ontwikkeling van de Kanaalzone wordt gedomineerd door de bestaande industrie, al geplande uitbreidingen en scenario's voor toekomstige uitbreidingen. Conform de Nota Ruimte (toekomstige AMvB Ruimte) kunnen toekomstige uitbreidingen alleen ruimtelijk worden vastgelegd indien zij zijn getoetst aan de zogenaamde SER ladder. Daarmee worden nut en noodzaak van de nieuwe bedrijventerreinen onderbouwd. De SER ladder betreft het volgende denkmodel:

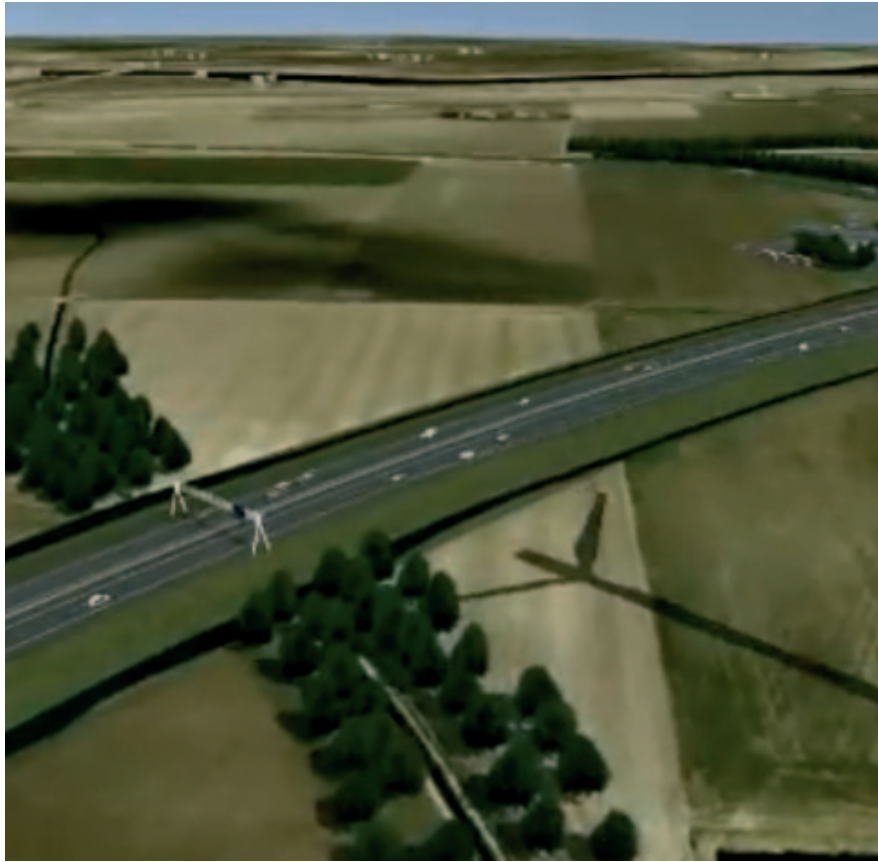
- Gebruik de ruimte die reeds beschikbaar is gesteld voor een bepaalde functie of door herstructurering beschikbaar gemaakt kan worden.
- Maak optimaal gebruik van de mogelijkheden om door meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit te verhogen.
- Indien het voorgaande onvoldoende soelaas biedt, is de optie van uitbreiding van het ruimtegebruik aan de orde. Daarbij dienen de verschillende relevante waarden en belangen goed te worden afgewogen in een gebiedsgerichte aanpak. Door een zorgvuldige keuze van de locatie van 'rode' functies en door investeringen in kwaliteitsverbetering van de omliggende groene ruimte moet worden verzekerd dat het meerdere ruimtegebruik voor wonen, bedrijventerreinen of infrastructuur de kwaliteit van natuur en landschap respecteert en waar mogelijk versterkt.

Zeeland Seaports heeft als ontwikkelaar en beheerder van de havengebonden bedrijventerreinen (het gebruik van) de bestaande voorraad, de nog te ontwikkelen delen en de wensen zoals zijn neergelegd in de Gebiedsvisie Zeeuws-Vlaamse Kanaalzone geïnventariseerd en geanalyseerd. De bestaande voorraad havengebonden bedrijventerreinen in de Kanaalzone biedt in combinatie met de nog binnen de planperiode te ontwikkelen of te herstructureren gebieden (doorontwikkeling Axelse Vlakte, Koegorspolder/Zijkanaal C, Ghellinkpolder-Noord, Maintenance Valuepark) vooralsnog voldoende mogelijkheden om de vraag in de komende 10 à 15 jaar op te vangen. Hierbij wordt wel opgemerkt dat er voor een aantal uitbreidingsgebieden, zoals Ghellinckpolder-Noord



nachtbeeld





impressiebeelden Sluiskiltunnel

4. ECONOMISCHE ONTWIKKELING

en Maintenance Valuepark, specifieke vestigingsvoorwaarden gelden, zoals symbiose met de activiteiten van de industriële bedrijven die op naastgelegen bedrijventerreinen gevestigd zijn.

4.2 De betekenis van de agrarische sector

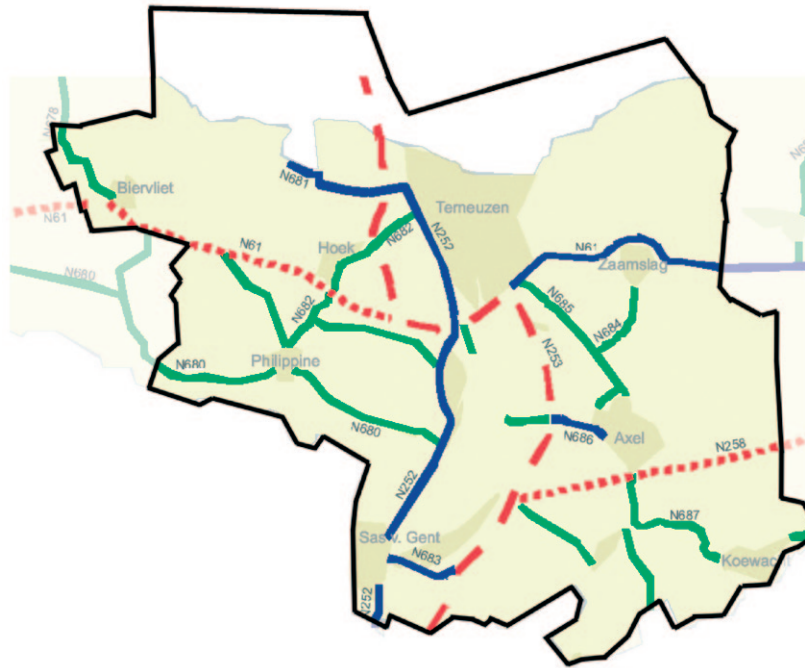
De agrarische sector is in Zeeuws-Vlaanderen van oudsher een belangrijke sector. Om in 2025 nog te kunnen spreken van een sterke landbouwsector zijn de volgende perspectieven denkbaar:

- **Schaalvergroting:** Om in de Europese markt concurrerend te kunnen produceren en aan steeds strengere milieu- en dierenwelzijnseisen te kunnen voldoen is een opschaling van de bedrijfsomvang noodzakelijk. Hiermee kunnen schaalvoordelen worden bereikt en is het financieel haalbaar om benodigde (uit regelgeving voortvloeiende) investeringen te doen. De schaalvergroting dient gepaard te gaan met een efficiënte inrichting van de productiestructuur en, zoals eerder aangegeven, geringe externe milieubeperkingen vanwege de aanwezigheid van andere functies. Deze strategie is vooral zinvol in de grootschalige polders, bijvoorbeeld ten noorden van Zaamslag, ten westen van Biervliet en rondom Philippine, waar de ontwikkeling primair agrarisch is en blijft.
- **Intensivering:** Intensivering van de akkerbouw richting tuinbouw is goed mogelijk. In het gebied Axelse Vlakte is reeds een glastuinbouw-concentratiegebied in ontwikkeling dat op termijn uit kan groeien naar de Koegorspolder en naar de Autrichepolder. Op dat moment ontstaat een gebied van circa 200 hectare.
- **Specialisatie:** Specialisatie (verdieping) kan een mogelijkheid zijn voor de levensvatbaarheid van een agrarisch bedrijf. Daarbij kan gedacht worden aan het produceren van streekeigen, kwaliteits- en/of biologische producten. Vaak is dit gekoppeld aan een specifieke marktbenadering.
- **Product- en teeltvernieuwing:** Product- en teeltvernieuwing biedt mogelijkheden om nieuwe markten te betreden met een voor de agrariër gunstigere prijsvorming; deze mogelijkheden worden verder vergroot als door samenwerking de nieuwe markten worden bediend met een veelzijdig assortiment.

Op basis van de karakteristieken van de ondergrond mag verwacht worden dat de agrarische sector met name in het gebied tussen Axel, Zaamslag en Terneuzen en in het gebied tussen Hoek en de Braakman naar nieuwe vormen van inkomen zal moeten zoeken. Twee perspectieven zijn denkbaar:

- **Natuur- en landschapsbeheer:** De agrarische sector kan worden beschouwd als een belangrijke beheerder van de groene ruimte, die zo sterk het karakter van Terneuzen bepaalt. De landbouwer als natuur- en landschapsbeheerder is dan ook een logische vorm. Het wensbeeld is dat behoud en versterking van het landschap en de natuur zoveel mogelijk in de bedrijfsvoering van de agrarische bedrijven wordt ingebed. Inspanningen voor een versterking van landschap en natuur (aanvullend op de normen vanuit de natuur- en milieuwetgeving) verdienen ook waardering en beloning.
- **Verbreding (nevenactiviteiten):** Onder verbreding wordt het uitvoeren van (branchevreemde) nevenactiviteiten op het agrarisch bedrijf verstaan om zo extra inkomsten te genereren. Gedacht kan bijvoorbeeld worden aan toerisme, educatie en zorg. Vooral in de bovengenoemde gebieden wordt een verruiming van het beleid rond Nieuwe Economische Dragers (NED's) voorgestaan. Nevenactiviteiten mogen er echter niet toe leiden dat andere agrarische bedrijven in de nabijheid in hun bedrijfsvoering worden beknot. Daarbij kan ook het voornemen van het kabinet om de "plattelandswoning" mogelijk te maken, een rol spelen. Immers, door een woonbestemming toe te staan, waarbij de bewoners dezelfde rechten ten aanzien van milieu-overlast hebben als de agrariërs zelf, wordt de uitvoering van agrarische activiteiten niet (extra) belemmerd.







-  Nationale stroomfunctie
-  Regionale stroomfunctie
-  Gebiedsverbindende functie
-  Gebiedsontsluitende functie
-  Doorgaande plattelandsfunctie

56

verkeersplanologische functietypering
(bron: Wegencategoriseringsplan)



-  bestaand buisleidingennetwerk
-  voorkeustracé buisleidingen

buisleidingennetwerk

4. ECONOMISCHE ONTWIKKELING

4.3 Verkeer en vervoer

De wegenstructuur van de gemeente kan worden gekenschetst als een rasterstructuur. In de noordzuidrichting loopt de belangrijke N62 die gekenmerkt is als een weg met een regionale stroomfunctie. De N252 (Terneuzen-Sas van Gent) op de westelijke kanaaloever die is gekenmerkt als gebiedsontsluitende functie en de N682 (Hoek-Philippine) en de N685 (Terneuzen-Axel), beide met een doorgaande plattelandsfunctie completeren de routes in de noordzuidrichting.

In oostwest richting van het raster worden de belangrijkste wegen gevormd door de N61 (Schoondijke-Terneuzen) en de N258 (Westdorpe-Hulst), beide met een gebiedsverbindende functie. De N290 (Terneuzen-Hulst) heeft een gebiedsontsluitende functie. Naast deze wegen maken de N680 (Philippine-Sluiskil), de N683 (Sas van Gent-Westdorpe), en de N687 (Axel-Koewacht) het raster compleet met een doorgaande plattelandsfunctie.

Het Kanaal van Gent naar Terneuzen met de bruggen ter hoogte van het sluisencomplex, de brug van Sluiskil, het pontje van Sluiskil en de brug van Sas van Gent vormt een grote barrière voor het verkeerssysteem van Terneuzen. Om de barrièrewerking van het kanaal te verminderen wordt binnenkort begonnen met de aanleg van de Sluiskiltunnel. Deze tunnel maakt onderdeel uit van de noordzuidverbinding van de N62 (Westerscheldetunnel-Zelzate) en maakt eveneens onderdeel uit van de belangrijke oostwestverbinding van Zeeuws-Vlaanderen, de N61 in combinatie met de N258 (Schoondijke-Terneuzen-Hulst).

De wegenstructuur in de gemeente zal door de toevoeging van de Sluiskiltunnel en de verdubbeling van de Tractaatweg en de Westerscheldetunnelweg een belangrijke robuuste verbetering ondergaan, die gelet op de te verwachten verkeersintensiteiten tot op langere termijn kan voldoen. Daarin past ook de aanleg van een verzorgingsplaats voor vrachtwagens.

De toekomst van de waterinfrastructuur wordt gedomineerd door de discussie over de verruiming van het sluisencomplex in combinatie met de aanleg van de Seine-Scheldeverbinding. Deze discussie wordt gevoed door het projectbureau KGT, dat in opdracht van Nederland en Vlaanderen diverse opties voor de verbetering van de maritieme toegang onderzoekt. In 2009 is door het zogenaamde stakeholdersadviesforum (SAF/KFT) de voorkeur uitgesproken voor de aanleg van een nieuwe zeesluis binnen het bestaande complex. De gemeente Terneuzen heeft zich bij die voorkeur aangesloten. Peildatum 1 januari 2010 wordt een drietal varianten binnen het bestaande complex nader onderzocht, te weten een combisluis, een kleine zeesluis en een grote zeesluis. De ruimtelijke inpassing daarmee ook de noodzaak van een bestemmingsplanwijziging is afhankelijk van de keuze van de uitvoeringsvariant. Afhankelijk van de uitvoeringsvariant kunnen ook werken aan het Kanaal noodzakelijk worden. De termijn waarop de realisatie van de nieuwe zeesluis zijn beslag krijgt, is ook afhankelijk van de (verdeling van de) financiering. Aan het Kanaal van Gent naar Terneuzen is nog ruimte om havenbekkens aan te leggen om een uitbreiding van het industrieel-logistieke complex te faciliteren.

De toekomst van de recreatieve waterinfrastructuur wordt vooral bepaald door de discussie of (delen van het) krekensysteem bevaarbaar gemaakt kunnen en mogen worden. Een waterverbinding tussen Hulst en Axel – met doortakking naar het Kanaal van Gent naar Terneuzen – ligt binnen

handbereik, maar een verbinding naar de Otheense Kreek en daarmee de aanhaking van de stad Terneuzen op het recreatieve vaarroutenetwerk zou een impuls betekenen. Daartoe zal nauwkeurig bezien moeten worden op welke wijze de bescherming van natuurwaarden in het krekensysteem gepaard kan gaan met een intensivering van de recreatie.

De verschillende industrieel-logistieke complexen zijn aan de westzijde van het Kanaal van Gent naar Terneuzen aangetakt op het Belgische railnetwerk. Ook de complexen aan de oostzijde van het kanaal zijn en blijven met een brug verbonden, waardoor het (bulk)goederenvervoer ook over het spoor vervoerd kan worden. De wens leeft om ook aan de oostzijde van het kanaal een doortrekking van het spoor –parallel aan de Tractaatweg– naar het Belgische railnetwerk te maken en deze –ook– te benutten voor personenvervoer. Er kan grotendeels gebruik gemaakt worden van het bestaande goederenspoor dat tot aan de zuidzijde van de binnenstad reikt. Daarmee wordt de openbaar-vervoerpositie voor de centrumfuncties van Terneuzen (binnenstad en omgeving Zuidpoort) stevig versterkt. Aan deze knooppunten kunnen lijnen binnen en buiten Zeeuws-Vlaanderen gekoppeld worden.

De landelijke Structuurvisie Buisleidingen is in concept gereed, maar nog niet als ontwerp gepubliceerd. De door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu voorgestelde tracés komen geheel overeen met die van de bestaande buisleidingen voor hoofdtransport van gevaarlijke stoffen. Het gezamenlijke voorkeurstracé van de gemeente, de provincie en Zeeland Seaports voor het kruisen van het kanaal volgt de toekomstige kanaalkruising bij Sluiskil en het met de windturbines gemarkeerde route langs de Koegorspolder. Dit voorkeurstracé vormt de inzet van de gemeente. De tracékeuze vindt uiteindelijk doorwerking in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) dat naar verwachting op 1 januari 2011 in werking treedt. Het Bevb heeft tot gevolg dat alle bestaande buisleidingen van een adequate planologische bescherming worden voorzien. Die bescherming bestaat dan uit het opnemen van een bouwverbod en aanlegverbod bepaalde (graaf)werkzaamheden in het bestemmingsplan.

4.4 Economische ontwikkeling op (middel)lange termijn

Op middellange en lange termijn zijn de onzekerheden over de economische ontwikkeling en de daarmee gepaard gaande ruimtedruk in de Kanaalzone zeer groot. Belangrijke besluiten die voor de economische ontwikkeling van grote betekenis zijn maar die de bevoegdheden van de gemeente Terneuzen ver te boven gaan, zijn nog niet genomen.

- In de eerste plaats is nog niet besloten of, wanneer en op welke wijze de vergroting van de capaciteit van de sluisen bij Terneuzen plaatsvindt. Een capaciteitsvergroting maakt de gehele zone tussen Terneuzen en Gent aantrekkelijk voor bedrijvigheid om ter plaatse gevestigd te blijven c.q. de activiteiten uit te breiden. Hierdoor ontstaat een steviger ruimtelijk-economisch netwerk.
- In dit ruimtelijk-economisch netwerk hoeft de landsgrens een steeds minder belangrijke rol te spelen. Gegeven de mogelijke ruimtenood op termijn in het Gentse zeehavencomplex kan dit gaan leiden tot een vergrote marktdruk op de Terneuzense kant. De mate waarin de landsgrens een rol blijft spelen is een tweede factor van betekenis die de onzekerheid over de economische kansen van het Terneuzense deel van de Kanaalzone vergroot.

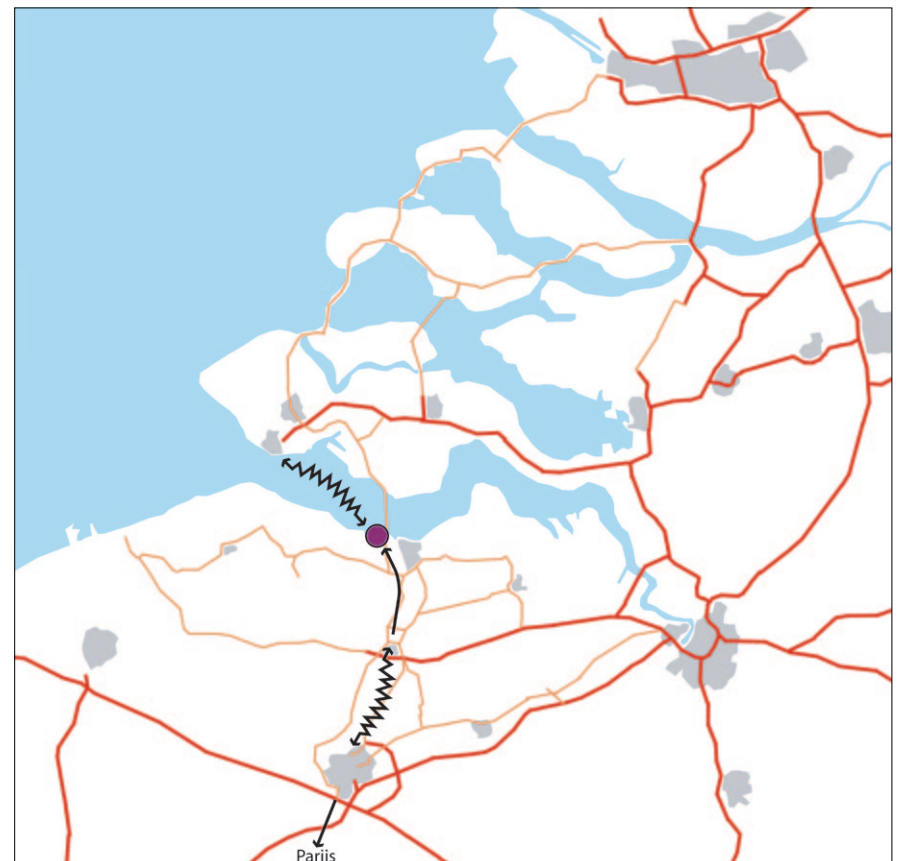




Plan-m.e.r.-plicht

In het kader van een gemeentelijke structuurvisie moet een plan-m.e.r.-procedure worden doorlopen conform de bepalingen in de Wet milieubeheer als de structuurvisie het eerste gemeentelijke kaderstellende document is voor mer-plichtige of mer-beoordelingsplichtige activiteiten danwel als de structuurvisie kaderstellend is voor activiteiten waarvan op voorhand niet direct uitgesloten kan worden dat ontwikkelingen een negatief effect hebben op Natura 2000-gebieden en waarvoor mogelijk een passende beoordeling moet worden doorlopen in het kader van de Natuurbeschermingswet. De m.e.r.-procedure is bedoeld om het miliebelang vroegtijdig en volwaardig in de plan- en besluitvorming te betrekken.

In Terneuzen zou de ontwikkeling van de Westelijke Kanaaloever de drempel van de mer-plicht overschrijden, omdat er sprake is van een bedrijvenlocatie van meer dan 150 hectare. In het kader van het Omgevingsplan Zeeland is een MER uitgevoerd, maar dit is geen gemeentelijk document. Daarmee zou de Structuurvisie Terneuzen plan-m.e.r.-plichtig zijn als de ontwikkeling van de Westelijke Kanaaloever als concrete beleidsbeslissing wordt opgenomen. Aangezien de keuze is gemaakt om de ontwikkeling van de Westelijke Kanaaloever niet als concrete beleidsbeslissing op te nemen, is er geen sprake van een plan-m.e.r.-plicht.



economisch netwerk

4. ECONOMISCHE ONTWIKKELING

- In de derde plaats zijn er vergevorderde plannen om de Seine-Scheldeverbinding te realiseren, een directe verbinding over vaarwegen tussen Parijs en de Westerschelde. Hiermee komt een grote markt voor de binnenvaart onder handbereik en kunnen de met binnenvaart samenhangende activiteiten sterk in omvang toenemen. De termijn waarop een eventuele realisatie tot stand komt, de (ervaren) kwaliteit van de verbinding en de marktpositie van de binnenvaart zijn onzekere factoren, waardoor een inschatting van de economische ontwikkelingsmogelijkheid in Terneuzen nauwelijks mogelijk is.
- In de vierde plaats is het perspectief voor containerisatie in het Westerscheldebekken onduidelijk. Op dit moment is het aandeel containers in de totale goederenstroom in de Zeeuwse havens minimaal. Er is nog geen besluit genomen over de aanleg van de Westerscheldecontainerterminal (WCT) en/of de Verbrugge Containerterminal (VCT) in Vlissingen. Op het moment dat daar een volwaardige voorziening voor containeroverslag voorhanden is, zullen er ook uitstralingseffecten zijn op Terneuzen. De termijn waarop en de mate waarin eventuele uitstralingseffecten zichtbaar zijn, is echter zeer onzeker.
- Ten slotte wordt de Kanaalzone gedomineerd door een paar grote spelers die op wereldschaal opereren. Investeringsbeslissingen worden bij deze spelers op afstand en op een hoger schaalniveau genomen. Een eventuele grote investeringsbeslissing van spelers als Dow, Yara of Cargill werpt direct een ander licht op de Kanaalzone.

Deze vijf onzekerheden maken het vrijwel onmogelijk op dit moment een realistisch scenario te schetsen voor de economische ontwikkeling van de Kanaalzone, laat staan een ruimteclaim die daarmee samenhangt te bepalen. Hierdoor is het tevens onmogelijk een concrete beleidsbeslissing in het kader van deze structuurvisie te nemen, waardoor de ontwikkeling van de Westelijke Kanaaloever mogelijk wordt gemaakt. Immers, de mogelijke ontwikkeling van bedrijventerreinareaal die thans al is vastgelegd, biedt voldoende soelaas. Kwantitatief, maar ook kwalitatief, omdat een eventuele ontwikkeling van de Westelijke Kanaaloever geen evident onderscheidende vestigingsfactoren biedt. Met name de Axelse Vlakte met de daar recent aangelegde insteekhaven is nautisch en infrastructureel vrijwel even goed ontsloten als de Westelijke Kanaaloever en biedt ruimte voor natte en droge activiteiten. De Westelijke Kanaaloever biedt wel meer mogelijkheden voor het realiseren van insteekhavens. Verder zijn in het kader van de voorbereiding van de structuurvisie en de planMER de Westelijke Kanaaloever en de Axelse Vlakte akoestisch met elkaar vergeleken². De verschillen tussen beide terreinen zijn minimaal, waardoor de vestigingsmogelijkheden ook in akoestische zin (of breder in milieuhygiënische zin; geluid is immers zeker in het logistieke spoor vaak maatgevend) niet onderscheidend zijn.

Omdat deze structuurvisie geen concrete beleidsbeslissing bevat over de ontwikkeling van de Westelijke Kanaaloever, wordt er ook geen planMER opgesteld, alhoewel dat vooraf wel in de bedoeling lag. Dit betekent echter NIET dat de Westelijke Kanaaloever nooit zal worden aangelegd. Sterker nog, de Westelijke Kanaaloever – het gedeelte tussen het Kanaal van Gent naar Terneuzen, de spoorlijn en de weg van Hoek naar Terneuzen – blijft gereserveerd voor een mogelijke toekomstige economische ontwikkeling. De benoemde onzekerheden kunnen zich immers ontpoppen als

economische kansen van grote betekenis, waaruit een substantiële ruimtebehoefte voortvloeit. Het benutten van deze kansen leidt tot een schaa sprong in de ontwikkeling van het economische kerngebied, parallel aan de stormachtige ontwikkeling in de jaren zestig. In dat licht is ook het in de Gebiedsvisie Zeeuws-Vlaamse Kanaalzone genoemde onderzoek naar de voor- en nadelen van de Paulinapolder als ontwikkellocatie te zien³. Op het moment dat de kansen zich concreet voordoen, is het noodzakelijk om voor dat gedeelte de structuurvisie te herzien en een gerichte m.e.r.-procedure te voeren.

4.5 Geluid, geur, lucht en externe veiligheid

Een m.e.r.-procedure mag niet gezien worden als een “verplicht nummer”, maar biedt juist een podium om het milieubelang volwaardig mee te wegen in de planvorming. Milieu-effecten zijn bij de aanwezigheid van een industrieel-logistiek complex evident en niet te voorkomen. Inherent aan het productieproces of aan de logistieke bewegingen zijn er effecten op het gebied van geluid, geur, lucht en/of externe veiligheid te verwachten. Het gaat er niet om deze effecten te ontkennen, maar naar mogelijkheden te zoeken de effecten in de eerste plaats te minimaliseren (maatregelen aan de bron) en vervolgens de effecten zo te richten dat de belasting zo min mogelijk schade aanricht voor mens en dier.

In het kader van het ROM-project Kanaalzone uit 1993 zijn er afspraken gemaakt om de effecten van het bestaande industrieel-logistieke complex te “vangen” in een stelsel van normen, waaraan getoetst wordt. Daarbij zijn concentraties van milieugevoelige functies (woonwijken, zorginstellingen, scholen, etcetera) zoveel mogelijk beschermd tegen een te grote milieubelasting. Met name de kernen Hoek, Terneuzen, Sluiskil, Westdorpe en Sas van Gent zijn daarbij maatgevend. De afspraken gaan uit van een balans tussen de uitbreidingsruimte (milieuruimte) van bedrijvigheid en de bescherming van milieugevoelige functies. De ambities die in 1993 zijn geformuleerd, staan nog overeind, maar er is inmiddels op sommige fronten een ander regime van normstelling ontstaan, waardoor de specifieke invulling per ontwikkeling nader uitgezocht en vastgelegd moet worden. Vastlegging biedt zekerheid en duidelijkheid, zowel naar bedrijven als naar omwonenden.

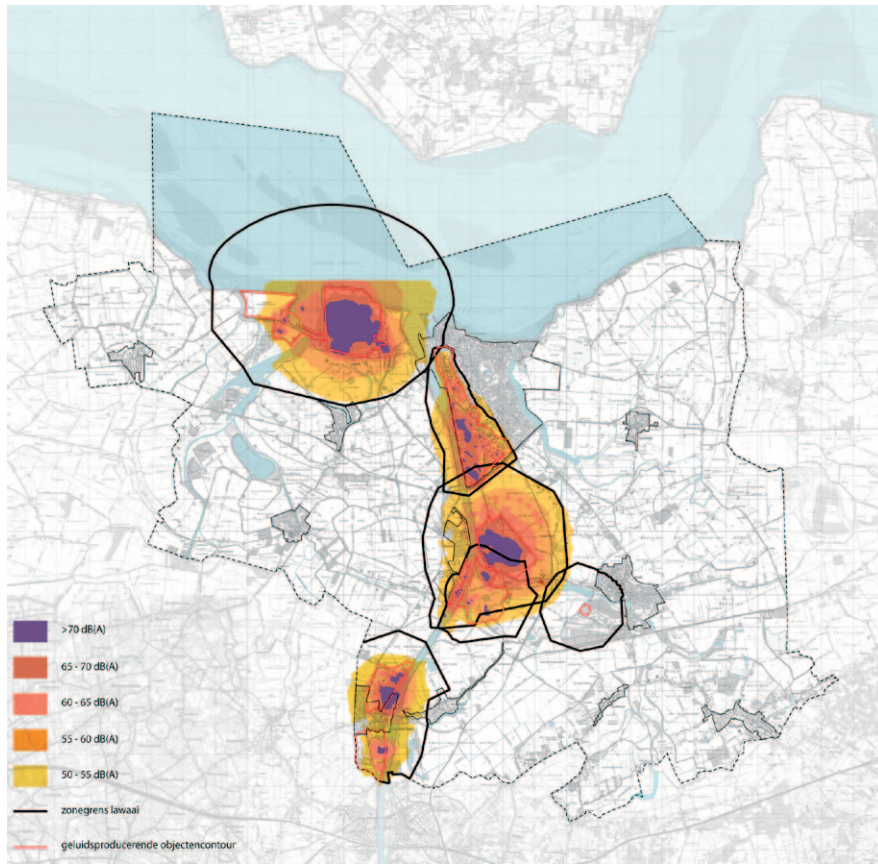
Uitgegaan wordt van de volgende ruimtelijk relevante uitgangspunten voor geluid:

- Pro-actief omgaan met de indeling van bedrijventerreinen door middel van zonebeheer en het betrekken van geluid als betekenisvolle factor in de gronduitgifte, waardoor de vestiging van één bedrijf niet direct het grootste deel van de beschikbare geluidruimte opsoupeert;
- Vastleggen van geluidzones van gezoneerde bedrijventerreinen in relevante bestemmingsplannen; eventuele zoneverruiming in de richting van geconcentreerde woningbouw is maatschappelijk onaanvaardbaar. Daar waar de huidige geluidzone niet toereikend is, zal gezocht worden naar oplossingen en mogelijkheden door optimalisatie binnen de bestaande geluidruimte in combinatie met actualisering van milieuvergunningen;

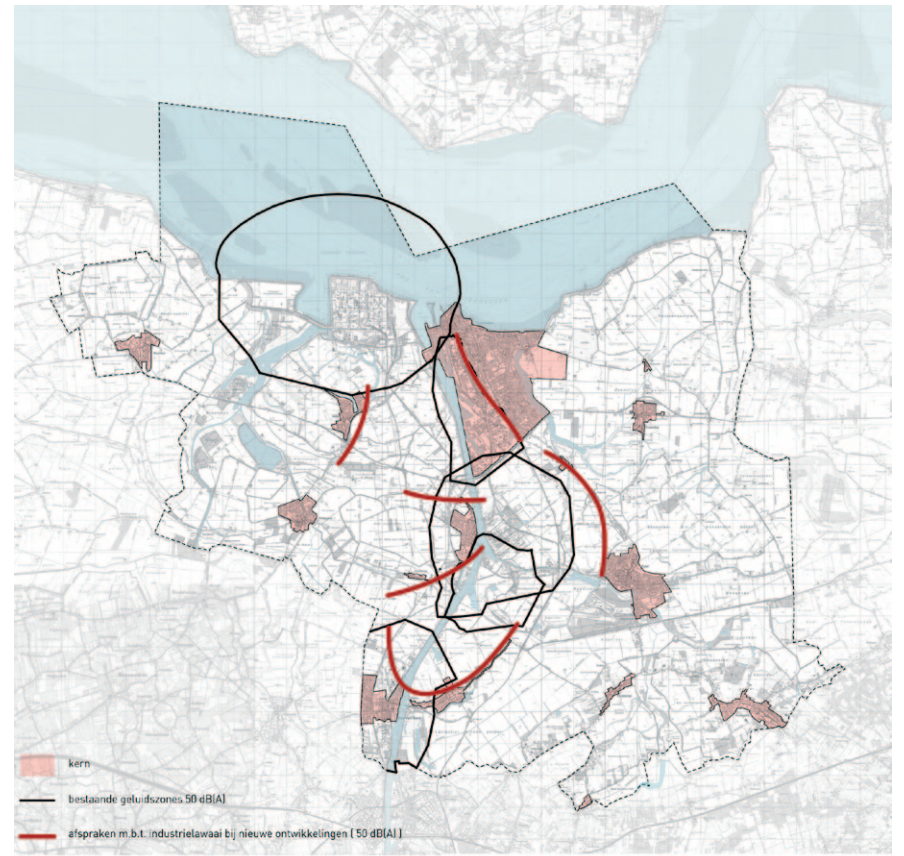
² Structuurvisie Terneuzen, geluidsaspecten, Mobius Consult, 2009.

³ De Paulinapolder komt pas in beeld als de andere mogelijkheden in de Kanaalzone ontoereikend zouden zijn.

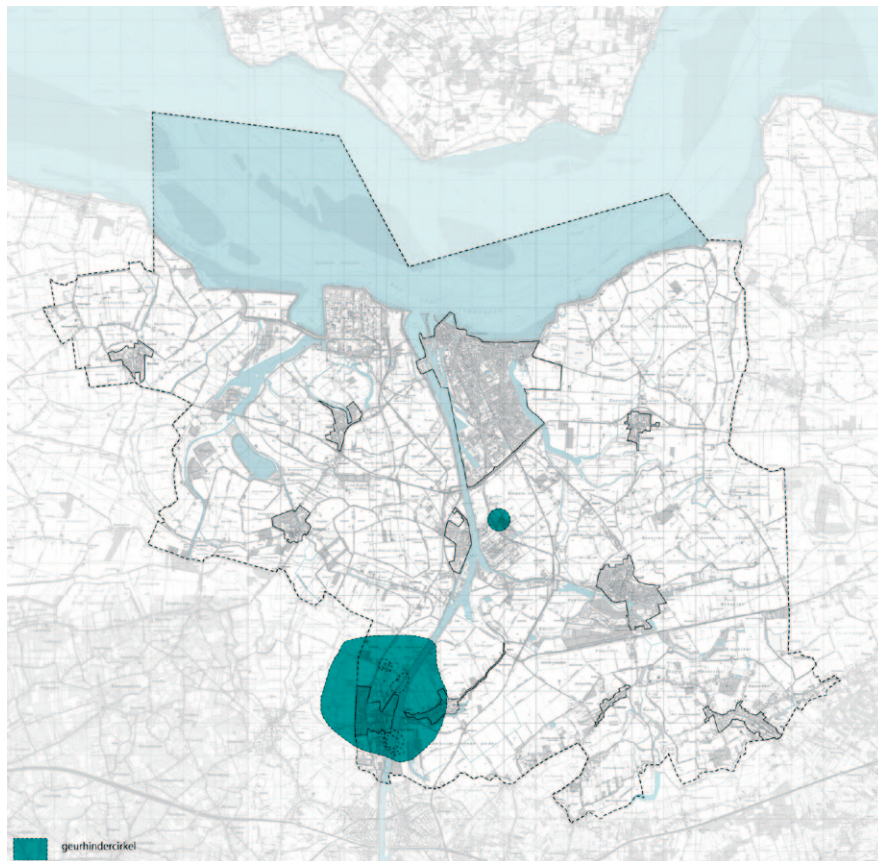




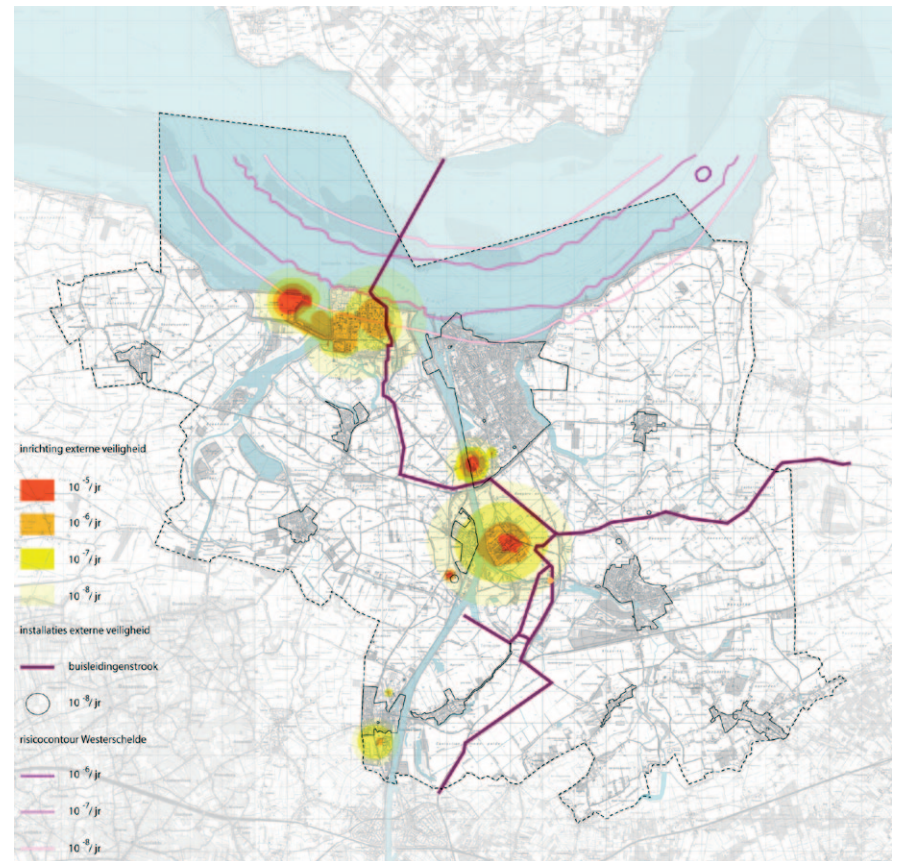
geluid



toetsingskader milieu



geur



externe veiligheid

4. ECONOMISCHE ONTWIKKELING

- In acht nemen van de doelstellingen voor geluid in het Natura-2000-gebied Westerschelde, te weten behoud van stilte door de heersende geluidzones te handhaven en daarbuiten maximaal 48 dB(A) toe te staan;

Een combinatie van de beleidsuitgangspunten en de ROM-afspraken uit 1993 leiden tot een toetsingskader voor industrielawaai. Daarin zijn de bestaande geluidzones opgenomen. Voor de ontwikkeling van de Axelse Vlake is de maximaal toegestane geluidbelasting van 50dB(A) begrensd op de dorpskernen Westdorpe (inclusief de lintbebouwing aan de Graafjansdijk), Sluiskil en Zandstraat. Bij een eventuele ontwikkeling van de Westelijke Kanaaloever geldt dat de maximaal toegestane geluidbelasting ter hoogte van de woonkernen Hoek en Terneuzen en de Piersenspolderstraat in Sluiskil 50 dB(A) is. Daarnaast moet in oostelijke richting rekening gehouden worden met cumulatie met de geluidzone van het industrieterrein Oostelijke Kanaaloevers.

Doel van het externe veiligheidsbeleid van de gemeente Terneuzen is dat de risico's waaraan de burgers binnen de gemeente Terneuzen worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum zijn beperkt. Dit wordt bereikt door:

1. Het voorkomen van nieuwe milieuhindersituaties: nieuwe planologische ontwikkelingen waarbij de risico's tot normoverschrijding leiden, worden voorkomen.
2. Het beheersen van bestaande geaccepteerde milieuhindersituaties, zowel installaties als vervoer van gevaarlijke stoffen: getoetst wordt aan landelijke normering, en de situatie wordt vastgelegd en gehandhaafd; daarnaast worden rampenplannen actueel gehouden.
3. Het opheffen van niet-acceptabele milieuhindersituaties: risicovolle activiteiten worden verminderd danwel beëindigd in situaties waarbij de risico's de landelijke normen overschrijden of waarbij sprake is van een onacceptabel hoog groepsrisico.
4. Het ontwikkelen van beleid en activiteiten ter beperking van milieubelasting op langere termijn: zorgvuldig omgaan met externe veiligheid bij planontwikkeling.

4.6 Naar een duurzame economie

De Kanaalzone wordt gedomineerd door procesindustrie en andere zeehavengebonden bedrijvigheid. In de afgelopen jaren heeft de ontwikkeling van een biobased economy een sterke impuls aan de ontwikkeling van de Kanaalzone gegeven. In samenhang met de aanwezige procesindustrie en de komst van de glastuinbouw zijn kansen benut om nieuwe activiteiten te ontwikkelen. Daarmee is de Kanaalzone een van de koplopers in Europa.

Gestreefd wordt dan ook naar een verdergaande duurzame transitie van de procesindustrie en de ontwikkeling van de Kanaalzone als logistieke knoop. Hiervoor wordt de aandacht gericht op de speerpuntsectoren procesindustrie, agribusiness en logistiek. Een verdere verduurzaming en innovatie van de procesindustrie en van de agrarische sector vormt het uitgangspunt bij de verdere ontwikkeling van de bedrijvigheid. De ambitie is om de positie in de bio-energie verder uit te bouwen, onder meer met Bio Base Europe, een proeffabriek en opleidingscentrum voor biobased productie. Er wordt specifiek aandacht geschonken aan de nieuwe energie-koppelingen, ook met sectoren als de glastuinbouw en de logistiek. Met het oog op de aanwezigheid van restwarmte- en koude

en de ontwikkeling van glastuinbouw is de Koegorspolder een mogelijk interessante vestigingslocatie voor de voedingsmiddelensector (productie, verwerking en distributie). Binnen de voedingsmiddelensector neemt de aquacultuur een bijzondere plek in; Terneuzen is door de provincie Zeeland aangewezen als mogelijke vestigingslocatie voor een industriële vorm van aquacultuur (bedrijfshallen). De Koegorspolder biedt daarvoor de meest geschikte plek. Daarnaast wordt ook het midden- en kleinbedrijf als toeleveranciers van de procesindustrie (bijvoorbeeld in maintenance en service) gestimuleerd tot innovatie. Deze bedrijven kunnen gefaciliteerd worden op specifiek aangewezen terreinen in de nabijheid van de grote procesindustrie (onder meer Maintenance Valuepark).

De betekenis van de Kanaalzone als logistieke knoop verdient ook uitwerking ten behoeve van de binnenvaart; met name rondom Zijkanaal C liggen hier kansen. De logistieke betekenis wordt ook onderkend in het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening, waarin het Rijk het havengebied in de Kanaalzone heeft aangewezen als de vestigingslocatie voor een elektriciteitscentrale van 500 MW of meer (niet zijnde kernenergie). In overleg met de provincie wordt de verdere planologische verankering geregeld.

Een andere toekomstige vernieuwing heeft betrekking op een zogeheten "multi-utility-provider" (MUP). Een MUP bestaat uit een leidingenstraat (combinatie van meer leidingen in een zone) en een dienstverleningspakket voor het gebruik van de leidingen (in eerste instantie wordt gedacht aan de levering van gas, warmte, elektriciteit, CO₂ en biodiesel). Een MUP biedt op verschillende manieren meerwaarde:

- Bij aanleg van meer buisleidingen in één keer ontstaan schaalvoordelen;
- Buisleidingen vormen een complementaire modaliteit die de positie van de Kanaalzone als economisch kerngebied versterkt;
- Op het buisleidingennet kan een netwerk van bedrijven worden aangesloten die ook onderling kunnen leveren;
- Een buisleidingeninfrastructuur kan leiden tot verbeterde energie-efficiency en beperking van CO₂.

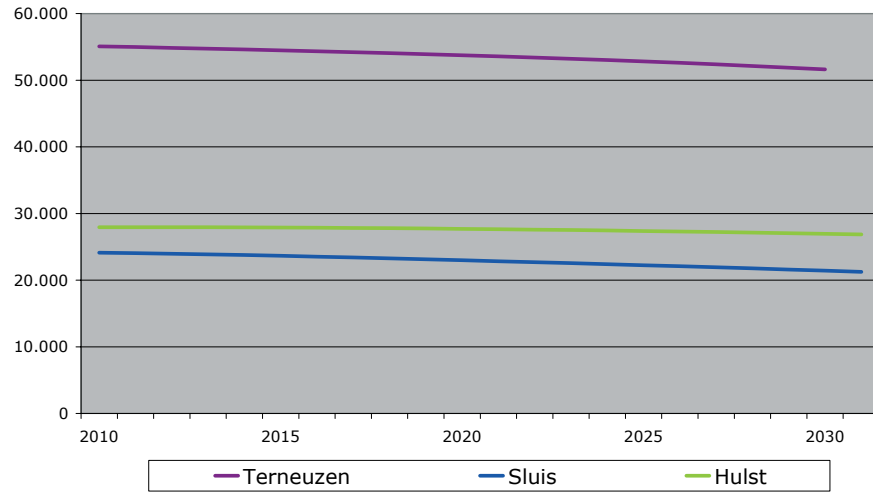




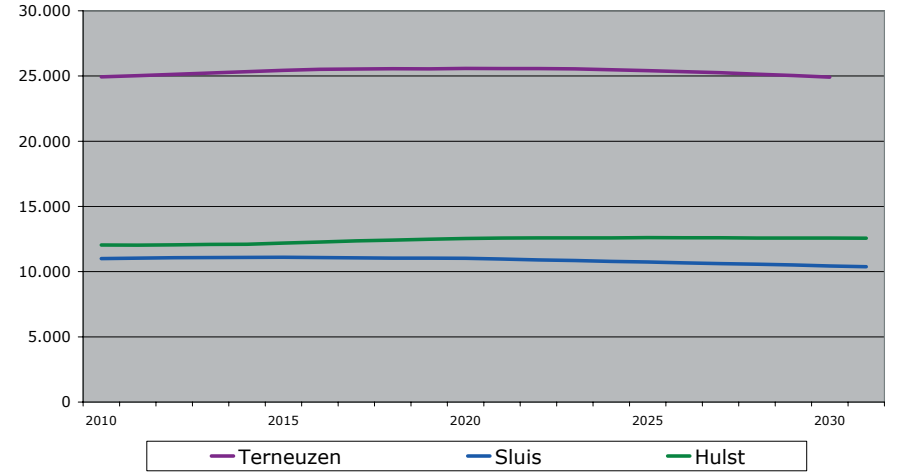
5. LEEFOMGEVINGSKWALITEIT



Bevolkingsontwikkeling

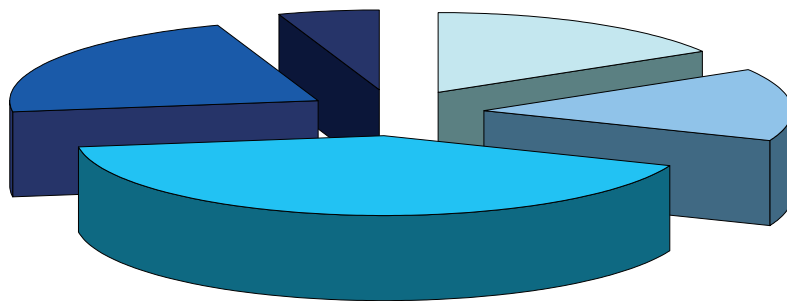


Huishoudensontwikkeling



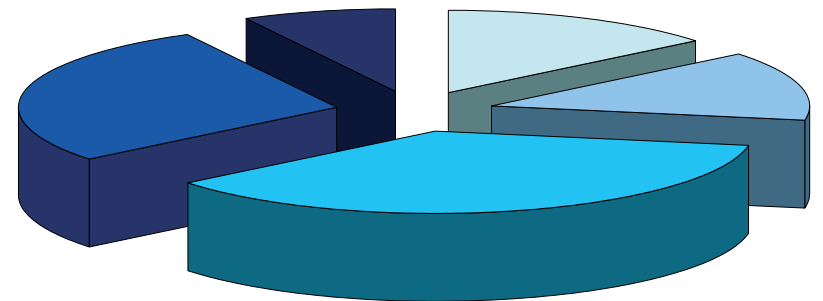
64

Samenstelling bevolking 2009



0-14 15-29 30-59 60-79 80+

Samenstelling bevolking 2025



0-14 15-29 30-59 60-79 80+

5. LEEFOMGEVINGSKWALITEIT

5.1 Demografie

Demografische ontwikkelingen

Bevolkingsontwikkeling is een thema dat in Zeeland veel aandacht krijgt en gevolgen heeft voor het sociale domein. De provincie Zeeland heeft een prognose gemaakt van de bevolking per gemeente vanaf 2007 tot 2050. Uit de naastliggende grafieken wordt duidelijk dat in Zeeuws-Vlaanderen met name de gemeente Sluis, maar ook de gemeente Terneuzen te kampen krijgen met een daling van de bevolking.

Het inwoneraantal in de gemeente Terneuzen zal naar verwachting tussen 2010 en 2030 dalen met ruim 6% terwijl deze daling in heel Zeeland naar verwachting 2% bedraagt. Tot dusverre groeide het aantal huishoudens wel, omdat het aantal personen per huishouden al jaren daalt. In de komende twintig jaar zal 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, zoals blijkt uit nevenstaande diagrammen, een forse afname van het aantal 0-60 jarigen en een forse toename van het aantal 60-plussers te verwachten. Deze veranderende bevolkingssamenstelling brengt een veranderende vraag naar voorzieningen met zich mee. Er zal minder draagvlak zijn voor voorzieningen voor jonge gezinnen en jeugdigen en meer voor voorzieningen gericht op ouderen. Ook hebben de veranderingen gevolgen voor de woningopgave en het ruimtegebruik.

Relatie tussen demografische ontwikkelingen en leefomgevingkwaliteit

De leefomgevingkwaliteit (of leefbaarheid) wordt enerzijds bepaald door de sociale en fysieke kenmerken van kernen en wijken die van invloed zijn op het welzijn van mensen. Anderzijds hangt de leefbaarheid sterk af van hoe mensen hun dorp of hun buurt ervaren en waarderen.

Als gevolg van demografische ontwikkelingen (daling van het aantal inwoners, ontgroening en vergrijzing, stabilisering van het aantal huishoudens) en de trend van individualisering en mobiliteitsgroei (waarmee de sociale netwerken van mensen ruimtelijk sterk zijn vergroot en versnipperd) is de tijd voorbij dat inwoners voor wat betreft hun voorzieningen volledig gericht zijn op de eigen kern. Dat betekent dat een voorzieningenniveau alleen in stand kan blijven in de woonkernen, waarbij een sterke betrokkenheid van inwoners nodig is bij activiteiten die in de kern plaatsvinden. Een sterke betrokkenheid van deze inwoners leidt tot een bloeiend verenigingsleven en/of de organisatie van culturele activiteiten. De keuze om te gaan of te blijven wonen in woonkernen hangt af van de kwaliteit van de woonomgeving en van de voorzieningen.

Er is recent een grootschalig onderzoek⁴ uitgevoerd -mede in de gemeente Terneuzen- naar de samenhang tussen leefbaarheid, lokale betrokkenheid en de aanwezigheid van voorzieningen. Het algemene beeld is dat inwoners in de gemeente Terneuzen in het algemeen tevreden zijn over hun woonomgeving. Uit dit onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Hoek, Koewacht en Zaamslag: er zijn meer voorzieningen dan verwacht mag worden op basis van parameters en de inwoners zijn tevreden over de leefbaarheid;
- Zandstraat, Overslag en Zuiddorpe: er zijn minder voorzieningen dan verwacht mag worden op basis van parameters, maar de inwoners zijn wel tevreden over de leefbaarheid. De waardering voor de leefbaarheid zal naar alle waarschijnlijkheid samenhangen met de bewuste keuze die inwoners hebben gemaakt om te wonen in de kleinschalige dorpse woonomgeving;
- Westdorpe, Sas van Gent en Sluiskil: er zijn meer voorzieningen dan verwacht mag worden op basis van parameters, maar de inwoners zijn minder tevreden over de leefbaarheid. Een verklaring hiervoor is te vinden in de ligging van de kernen in nabijheid van industriële complexen met de door een deel van de inwoners ervaren milieuoverlast. De ROM-afspraken over bescherming van de concentraties van milieugevoelige functies (woonwijken, zorginstellingen, scholen, etcetera) leiden dan ook niet per definitie tot een ervaren bescherming;
- Axel, Biervliet, Philippine, Spui/Magrette, Terneuzen: er zijn meer voorzieningen aanwezig dan verwacht mag worden op basis van parameters, maar de inwoners zijn relatief wat minder tevreden over de leefbaarheid. Belangrijk verschil met de eerste categorie is de lagere ervaren binding met de kern. Voor de stad Terneuzen geldt een gedifferentieerd beeld, waarin met name wijken als Triniteit en Zuiderpark aanmerkelijk lager scoren op leefbaarheid dan andere wijken, mede ook op het thema veiligheid.



⁴ Scoop, De sociale staat van Zeeland, 2009.



referenties veelzijdigheid woonmilieus

5. LEEFOMGEVINGSKWALITEIT

5.2 Wonen

Per 1 januari 2010 telde de gemeente Terneuzen 24.914 woningen. Dit is ongeveer de helft van het aantal woningen in Zeeuws-Vlaanderen. De huidige context van de woningmarkt in Zeeuws Vlaanderen is een bijzondere: nog geen 20% van de woningen is in corporatiebezit, een aanzienlijk deel van de voorraad bestaat uit gedateerde bebouwing (zowel gestapeld als rijbebouwing), de prijzen zijn zeer laag en de omvang van de woningvoorraad stijgt uit boven het aantal huishoudens. De woningmarkt in Zeeuws Vlaanderen is al jaren te typeren als ontspannen.

Als gevolg van de afname van de huishoudensgroei of zelfs daling van het aantal huishoudens zal de woningmarkt in Zeeuws Vlaanderen verder ontspannen (minder vraag meer aanbod). Het gevolg is een waardedaling van het vastgoed waardoor de dynamiek (doorstroming en verbetering) op de woningmarkt afneemt en kan stagneren. Dat leidt tot een oplopende mismatch tussen vraag en aanbod. Dat heeft economische en sociale gevolgen alsmede consequenties voor het vermogen om de kwaliteit van de woningvoorraad en woonomgeving te verbeteren. In de provinciale notitie Op Pad! wordt als uitgangspunt gedefinieerd dat de vastgoedwaarde van woningen behouden moet blijven door in te zetten op herstructurering, slopen en slimmer plannen van nieuwe woningen. In het gemeentelijk woonbeleid dat in 2010 vernieuwd wordt, blijft een duurzame versterking van de woonbeleving het centrale uitgangspunt, waarbij de focus ligt op de verbetering van het bestaand bebouwd gebied, met name de vroeg naoorlogse woonwijken.

De toekomstige woningbehoefte hangt sterk samen met demografische ontwikkelingen. In kwantitatieve zin zal de vraag naar woningen beperkt zijn, omdat het aantal huishoudens in de structuurvisieperiode niet of nauwelijks meer groeit. Een verdere uitbouw van de wijk Othene na het als zodanig in het bestemmingsplan "Othene Zuid", bestemde deel en het deel "Rietlanden III" dat als structuurschets is meegenomen in het plan "Rondje Kreek Terneuzen", ligt daarmee niet (meer) voor de hand. In kwalitatieve zin is er sprake van een enorme discrepantie tussen de bestaande voorraad (vooral grondgebonden rijwoningen) en de te verwachten vraag vanuit kleinere huishoudens als gevolg van de vergrijzing en ontgroening. Dit betekent dat er een stevige herstructurering van de bestaande woningvoorraad nodig is, met name op die plekken die voor kleine huishoudens interessant zijn. Nieuwe woonconcepten, zoals nultredenwoningen en levensloopbestendige woningen, verdienen steeds meer aandacht als gevolg van de toenemende vergrijzing.

De vroeg naoorlogse wijken die dichtbij de binnenstad van Terneuzen (met name Triniteit, Lievenspolder en Zuiderpark) c.q. in de nabijheid van het dorpshart liggen, hebben daarbij potentie. Dit betekent dat er minder gebouwd, meer gesloopt en dat er andere woningen gebouwd moeten worden. De planningslijst woningbouw verdient op dat punt nog nadere aanscherping. Nieuwbouw zal zich, nog meer dan voorheen, toe moeten spitsen op specifiek de vragen uit de markt (levensloopbestendigheid). Bijkomend probleem hierbij is dat door de lage woningwaarde in Zeeuws Vlaanderen het 'opbrengend vermogen' van woningen sterk vermindert of afwezig is. De forse regionale herstructureringsopgave (sloop/verdunding/aanpak openbare ruimten) trekt een zware wissel op de verdieneffecten van woningbouw. Opbrengend vermogen is juist nodig. Niet alleen om het vastgoed op te knappen, maar ook om de woonomgeving te verbeteren. Juist de kwaliteit van de woonomgeving, zo leert recent onderzoek, is sterk bepalend voor de woonbeleving/leefbaarheid. Derhalve zal

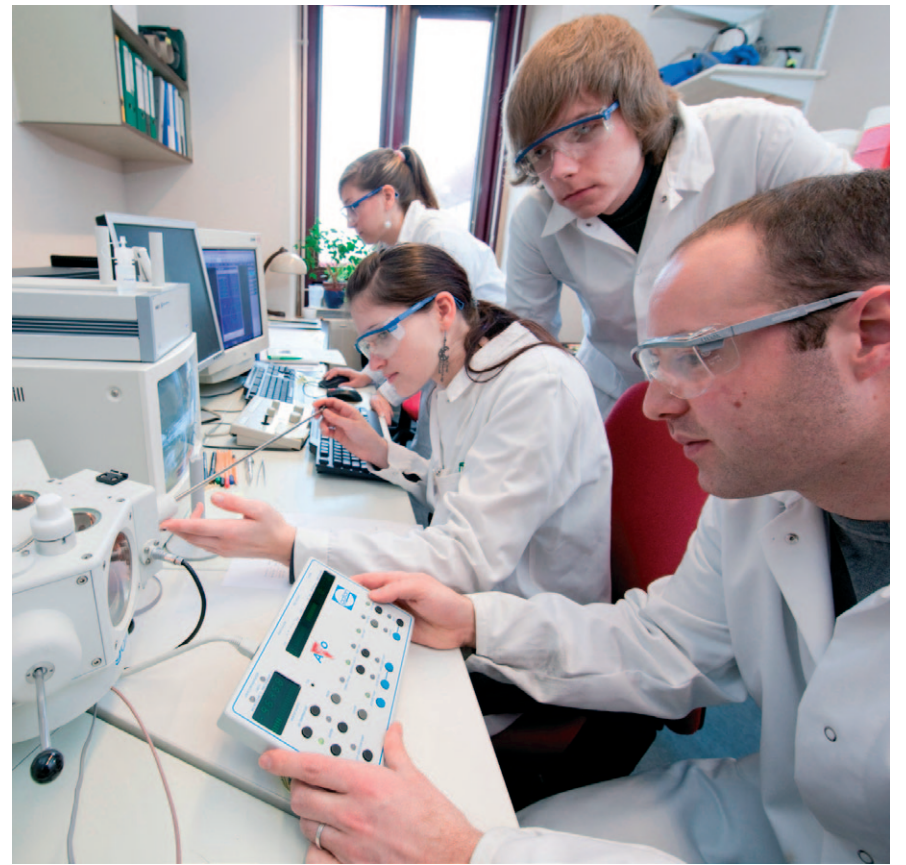
de herstructurering van de woningen gepaard moeten gaan met een verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte, zowel in beleving als in functionaliteit.

De organisatie van dit proces wordt bemoeilijkt, omdat een groot deel van de te herstructureren voorraad geen corporatiebezit is, maar particulier eigendom is. Met de corporaties in Zeeuws-Vlaanderen is in de afgelopen jaren ervaring opgedaan in de herstructurering van de voorraad, gecombineerd met een kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte. Bij herstructurering van wijken en buurten met veel particulier eigendom is sprake van een versnippering van belangen en is regie moeilijker te voeren. Tegelijkertijd is de aanpak van de (onderkant van de) particuliere woningvoorraad van essentieel belang en is een sterke betrokkenheid van alle partijen op de woningmarkt noodzakelijk. De relatief lage boekwaarden van de huidige woningvoorraad leiden tot relatief lage kosten van onttrekking en sloop, maar zolang er geen marktdruk is, zal het opbrengend vermogen van de vervangende nieuwbouw niet hoog zijn, terwijl de bouwkosten in Zeeuws-Vlaanderen niet anders zijn dan elders in Nederland. Hier ligt een opgave die niet alleen op Zeeuws-Vlaams niveau kan worden opgelost, maar waarvoor nadrukkelijk stimulansen uit Zeeland en Nederland alsmede uit Vlaanderen en Europa nodig zijn. Experimenten zijn nodig om leerervaringen op te doen die later ook elders in Nederland en Europa gebruikt kunnen worden. In deze leerervaringen gaat het erom de sterke sociale samenhang in de kernen te bewaren en te koesteren, deze te combineren met een passend voorzieningenniveau en tegelijkertijd de woningvoorraad en de woonomgeving te verbeteren. Herstructurering van de woningvoorraad (zowel sloop/nieuwbouw als renovatie) zal gepaard moeten gaan met een sterke verbetering van de energetische kwaliteit van de woningen. De energiekosten zullen immers een steeds groter aandeel in de woonlasten gaan vormen; door in te zetten op passief bouwen, worden de energiekosten vanuit ruimteverwarming in ieder geval beperkt. Experimenten op dit vlak treedt de gemeente Terneuzen welwillend tegemoet.

Als gevolg van de ligging van de kernen Sas van Gent en Sluiskil ten opzichte van de industriële gebieden vormt de leefbaarheid een aandachtspunt. De woonbeleving staat onder druk; inwoners trekken mede hierdoor weg, waardoor een negatieve spiraal ontstaat van verpaupering en leegstand en een verschraling van voorzieningen. Zowel in Sas van Gent als in Sluiskil voeren de corporaties een actief beleid om verpauperde woningen te saneren en vervolgens minder woningen van betere kwaliteit terug te bouwen. Dit beleid wordt door de gemeente Terneuzen ondersteund.

De gemeente vindt het van belang om doelgroepen die specifieke aandacht nodig hebben te faciliteren in hun woonwens. Zo heeft de gemeente samen met lokale betrokken partijen als de zorgaanbieder en de woningbouwvereniging een project opgestart om jongeren tijdelijke ondersteuning te bieden op hun weg naar zelfstandigheid, waarbij de instroom op de woning- en arbeidsmarkt centraal staat. Ten slotte biedt de aanwezigheid van het industrieel-logistieke complex werkgelegenheid die slechts op een beperkt aantal plaatsen te vinden is. Daarbij wordt de vraag om hoogopgeleid specialistisch personeel sterker. Het aantrekken van goed geschoold personeel wordt bemoeilijkt door de decentrale ligging in Nederland, door beeldvorming/imago en doordat de woonomgeving minder goed tegemoetkomt aan de wensen van deze doelgroep. Incidenteel is een hele beperkte vraag naar duurdere koopwoningen op aantrekkelijke plaatsen in de flanken van het economisch kerngebied te verwachten.





5. LEEFOMGEVINGSKWALITEIT

5.3 Maatschappelijke voorzieningen

5.3.1 Zorg

De gemeente Terneuzen zet in op een samenleving waar plaats is voor iedereen, waarin een bepaalde kwaliteit van leven aanwezig is en kansen worden geboden om mee te draaien in het sociaal-maatschappelijke leven, onafhankelijk van leeftijd, opleidingsniveau, afkomst, gezondheids- of inkomenssituatie. Voor kwetsbare groepen, zoals bijvoorbeeld mensen met een lichamelijke of geestelijke beperking, zijn daarvoor soms extra inspanningen nodig. Dat vraagt om een eigen verantwoordelijkheid van inwoners én om alertheid van de gemeentelijke overheid en van maatschappelijke instanties.

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. In de kernen zijn dergelijke woonzorgzones al aanwezig;
- Voor zover mensen niet meer zelfstandig in een reguliere woning kunnen wonen, wordt ernaar gestreefd inwoners 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 in de kernen;
- Zodra de zorgvraag te intensief wordt, worden inwoners van de gemeente 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.

Om de verschillende voorzieningen bereikbaar te houden voor inwoners met een beperkte mobiliteit stelt de gemeente eisen aan openbare en gesubsidieerde voorzieningen. Deze moeten voldoen aan de normen voor bereikbaarheid, toegankelijkheid en bruikbaarheid (BTB). Een goede bereikbaarheid met rolstoelen is bij alle ruimtelijke projecten uitgangspunt voor de gemeente.

Zoals hierboven is aangegeven is in iedere kern een woonzorgzone aanwezig. In de meeste kernen wordt ook eerstelijns zorg (huisarts) aangeboden. De gemeente maakt zich sterk om de voorzieningen van nulde- en eerstelijnszorg in de kernen te ondersteunen. Hierbij zal steeds worden gekeken naar de wenselijkheid en noodzakelijkheid van de voorzieningen gerelateerd aan de opbouw en samenstelling van de bevolking in de betreffende kernen. Het is in ieder geval van belang dat in

de kernen Axel, Biervliet, Hoek, Koewacht/Zuiddorpe, Philippine, Sas van Gent/Westdorpe, Sluiskil, Terneuzen en Zaamslag naast zorg aan huis ook eerstelijnsgezondheidszorg (huisarts, apotheker e.d.) wordt aangeboden. De tweedelijns gezondheidszorg (ziekenhuizen, revalidatiecentra, e.d.) wordt regionaal verleend vanuit het ziekenhuis De Honte in Terneuzen.

In de gemeente Terneuzen is een aantal voorzieningen voor maatschappelijke opvang gevestigd. De meeste van deze voorzieningen hebben eveneens een regionale functie. In de stad Terneuzen is de dag- en nachtopvang voor dak- en thuislozen gevestigd, alsmede een hostel voor psychiatrische patiënten met verslavingsproblematiek. Ook wordt er vanuit het ziekenhuis De Honte methadon verstrekt aan drugsverslaafden. In Sas van Gent is er een crisisopvangcentrum. De gemeente Terneuzen werkt voorts mee aan een voorziening voor begeleid wonen van jongeren die nog niet weerbaar genoeg zijn om zelfstandig te wonen, maar al wel uit hun ouderlijk huis weg zijn (kamers met kansen).

5.3.2 Onderwijs

In de Lokale Educatieve Agenda hebben schoolbesturen, besturen voor voorschoolse voorzieningen en de gemeenten de ambitie uitgesproken om de krachten te bundelen en capaciteit, voorzieningen en middelen zo efficiënt mogelijk in te zetten. Daarbij streven partijen naar een hoogwaardige dienstverlening op het gebied van educatie, opvang en zorg aan alle jeugdigen binnen de gemeente Terneuzen.

Binnen de lokale educatieve agenda zijn als speerpunten benoemd het bestrijden van onderwijsachterstanden, de harmonisatie van voorschoolse voorzieningen, het bieden van veiligheid in en om de school, het bestrijden van voortijdig schoolverlaten, het optimaliseren van voorschoolse voorzieningen en zorg, het inzetten op de realisatie van brede scholen, het organiseren van passend onderwijs en passende kinderopvang, het in stand houden en optimaliseren van een adequate onderwijshuisvesting, rekening houdend met actuele en toekomstige ontwikkelingen (bijv. dalende leerlingaantallen). Daarbij wordt ernaar gestreefd in elke kern (zoals weergegeven bij paragraaf 2.4.3) een basisvoorziening voor basisonderwijs en kinderopvang aan te bieden.

Terneuzen neemt als kern met een bovenregionaal voorzieningenniveau een specifieke plek in. Zo biedt Terneuzen een ruim aanbod van onderwijsvoorzieningen aan. Deze voorzieningen zijn voor een belangrijk deel geconcentreerd aan de zuidzijde van de stad, waar zowel het ROC als een van de middelbare scholen gevestigd is. Voor hoger onderwijs is Terneuzen grotendeels aangewezen op voorzieningen buiten de gemeente; er wordt samengewerkt met onder meer Hogeschool Zeeland, waardoor (delen van) HBO-opleidingen in Terneuzen gevolgd kunnen worden.





5. LEEFOMGEVINGSKWALITEIT

5.3.3 Sport

Sport wordt door grote groepen beoefend. Gezondheid en plezier zijn de twee dragers van het belang van breedtesport; hierdoor kunnen mensen op een “fite” manier aan de samenleving blijven deelnemen. Op dit moment zijn in de gemeente Terneuzen veel sportmogelijkheden aanwezig, waaronder 5 buitenzwembaden en 2 binnenzwembaden. Daarnaast zijn in alle kernen sporthallen en buitensportvoorzieningen (voetbal en/of tennis). Bij Spui ligt eveneens een complex aan voetbalvelden, bespeeld door een succesvolle vereniging die leden aantrekt uit een bredere omgeving.

Voor een goede gezondheid en actieve leefstijl van inwoners is deelname aan sport- en beweegactiviteiten van belang. Daarnaast is het stimuleren van sport een belangrijk middel in de aanpak van maatschappelijke problemen en het behalen van maatschappelijke doelen. Vanwege het belang van het deelnemen aan sportactiviteiten worden sportverenigingen en andere aan sport gerelateerde organisaties gesubsidieerd voor de uitvoering van sportstimuleringsactiviteiten.

Om drempels te verkleinen is het wenselijk om het sport- en beweegaanbod op relatief korte afstand van de woonomgeving beschikbaar te hebben, waarbij voorzieningen per kern/wijk worden aangeboden. Daarnaast is bij (her)inrichting van de openbare ruimte een belangrijk aandachtspunt of en hoe gebruikers kunnen worden uitgenodigd c.q. gestimuleerd om te (blijven) bewegen. Dit kan bijvoorbeeld door een goede fietsverbinding te maken tussen de woonkernen en de bedrijventerreinen, maar ook door goede fietspaden aan te leggen en te onderhouden in de groene ruimte.

Om het verenigingsleven te bevorderen draagt de gemeente zorg voor een kwalitatief en kwantitatief goed aanbod van sportaccommodaties. De exploitatie voor de sportvoorzieningen zal op termijn onder druk komen te staan. Daarnaast zal ook nog sprake zijn van een daling van het inwoneraantal, waarmee het draagvlak voor voorzieningen in sommige kernen zal wegvallen. Voor de breedtesport geldt dan ook dat rekening moet worden gehouden met de te verwachten bevolkingsdaling ten opzichte van de bijbehorende voorzieningen. Voor een wijk- en kerngericht aanbod wordt zoveel mogelijk samengewerkt met lokale verenigingen. Een probleempunt bij het aanbieden van breedtesport in de kernen is dat accommodaties of buitenvoorzieningen in nagenoeg alle kernen aanwezig zijn, maar dat de personele invulling door vrijwilligers ontbreekt. De gemeente heeft een sportservice- en ondersteuningspunt opgericht, waarbij vrijwilligers advies en ondersteuning kunnen ontvangen.

5.3.4 Welzijn

Het verenigingsleven vormt een belangrijke spil in de samenleving en het voorzieningenniveau van de gemeente. Daarom is het voor het behoud en/of de versterking van de leefbaarheid in de kernen van belang om het onderwijs en het verenigingsleven te ondersteunen. De verschillende kernen kennen allemaal hun eigen voorzieningenniveau, waarbij Terneuzen, Axel en Sas van Gent de kernen zijn met de grootste verscheidenheid aan voorzieningen. Ook kleinere kernen kennen echter vaak een breed voorzieningenniveau voortkomend uit de geschiedenis van de kernen. Afhankelijk van de betrokkenheid en initiatieven die worden genomen vanuit de gemeenschap is het aanbod en de organisatie van welzijnsvoorzieningen in de kernen georganiseerd. Dit heeft geleid tot de huidige veelkleurigheid van de verschillende kernen. Alle kernen

moeten beschikken over de meest elementaire voorzieningen om een lokaal sociaal samenzijn vorm te geven. Hierbij zijn vanuit welzijnsoptiek essentieel: de bereikbaarheid van de kern met een vorm van openbaar vervoer, speelvoorzieningen voor kinderen en jongeren waarbij rekening wordt gehouden met leeftijdsgroepen, het kunnen aansluiten bij een vereniging en het organiseren van evenementen.

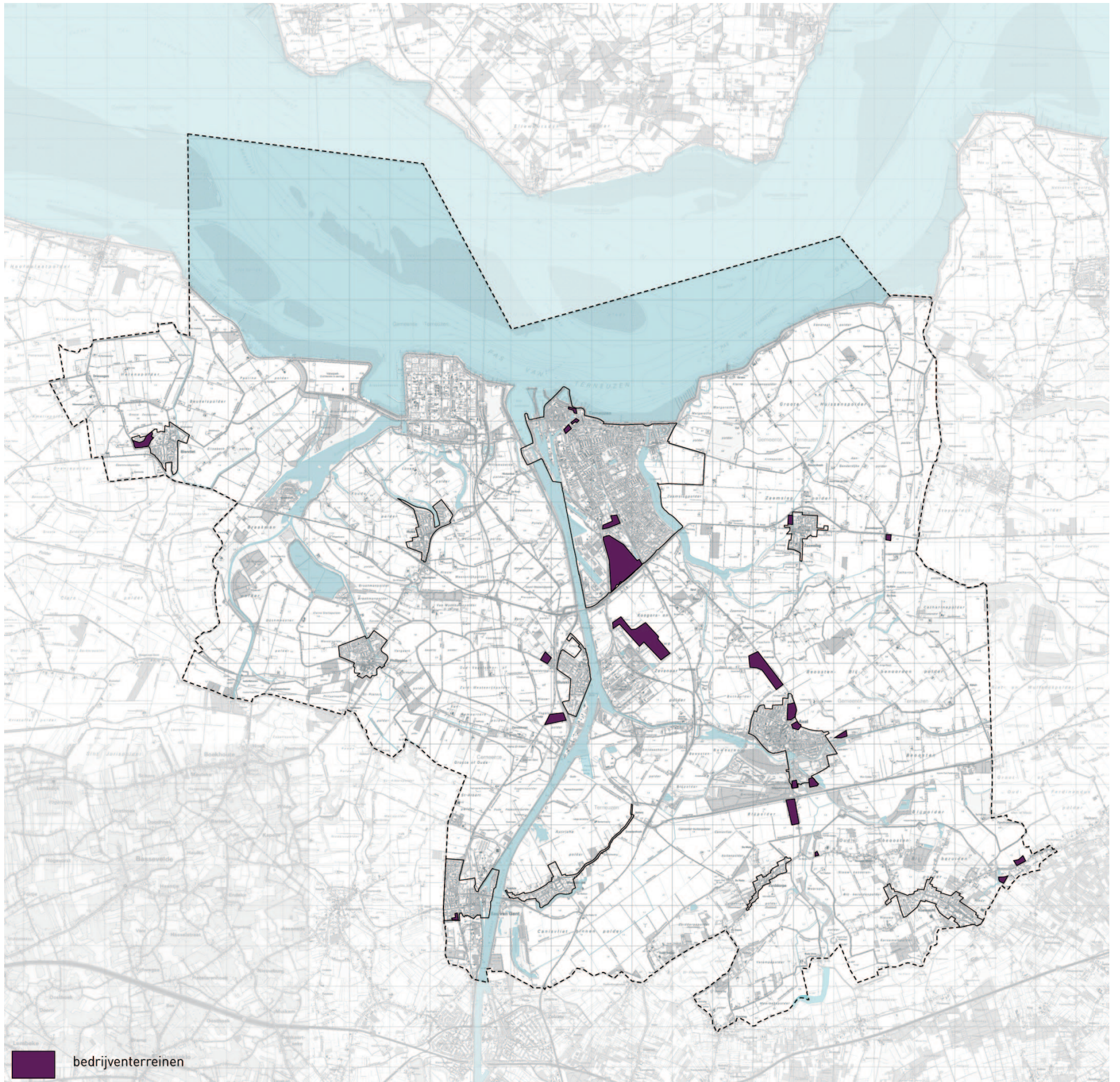
De gemeente Terneuzen kiest er voor in elke kern minimaal één welzijnsaccommodatie of een qua functie daarmee vergelijkbare ontmoetingsruimte beschikbaar te hebben. Voor zover woonwijken worden gerenoveerd of ontwikkeld, wordt rekening gehouden met de mogelijke bouw van (multifunctionele) welzijns- of onderwijsaccommodaties en wordt daarvoor in het plan ruimte opgenomen. Hierbij wordt gestreefd naar clustering van voorzieningen. Naast maatschappelijke voorzieningen kunnen deze multifunctionele accommodaties eventueel ook commerciële voorzieningen herbergen, waarmee het draagvlak voor de voorzieningen wordt vergroot. Bij de ontwikkeling van nieuwe plannen moet naast de genoemde beleidsuitgangspunten en geldende wetgeving maatwerk per kern worden geleverd, waarbij rekening wordt gehouden met de demografische ontwikkelingen en de sociaal-maatschappelijke identiteit van de kern.

In de stad Terneuzen is een Centrum voor Jeugd en Gezin gerealiseerd, het adres waar iedereen kan binnenlopen of vragen kan stellen via de website op het gebied van opgroeien en opvoeden: van simpele vragen tot verzoeken om informatie, advies en begeleiding, op het gebied van welzijn, zorg en opgroeien. Doel is het voorkómen dat kleine zorgen en vragen uitgroeien tot problemen die het welzijn en de ontplooiing van kinderen en jongeren belemmeren. Het CJG is er voor iedereen: ouders (aanstaande), kinderen, jongeren (tot 23), onderwijskrachten, kinderleiders, vrijwilligers, huisartsen. Het CJG is geen nieuw loket, maar een samenwerkingsverband van zorginstellingen (GGD, Maatschappelijk Werk, MEE Zeeland en Indigo). Er wordt intensief samengewerkt met het onderwijs en ‘de wijk’.

5.3.5 Kunst en cultuur

Lokale activiteiten die samenhangen met kunst en cultuur in de verschillende kernen en voorzieningen op lokale schaal worden in stand gehouden, voor zover dit mogelijk is. Het aanbod van kunst en cultuur kan een positieve bijdrage leveren aan de ontwikkeling en versterking van de identiteit en het imago van de gemeente Terneuzen. Hierbij is het noodzakelijk om de naamsbekendheid van de kunst- en cultuurvoorzieningen van de gemeente Terneuzen te vergroten. De gedachte is om kunst en cultuur in te bedden in de verschillende gemeentelijke beleidsvelden (o.a. stadspromotie, toerisme en recreatie) en ruimtelijke vraagstukken.





bedrijventerreinen

5. LEEFOMGEVINGSKWALITEIT

5.4 Detailhandel, horeca en kleinschalig werken

5.4.1 Detailhandel

In iedere kern zijn detailhandels-, horeca- en commerciële voorzieningen (mogelijkheid om te pinnen en een brief te posten) aanwezig. Terneuzen neemt een specifieke plaats in, omdat de stad is aangewezen als het regionale koopcentrum van Zeeuws-Vlaanderen met een verzorgingsgebied van 75.000 tot 100.000 inwoners. Naast Terneuzen bieden meerdere kernen, al dan niet in beperkte mate, ook niet-dagelijkse goederen aan. Sas van Gent en detaillisten in andere kernen profiteren van de bestedingen van Vlamingen, alhoewel deze bestedingen de laatste tijd wel afnemen.

Door de toegenomen mobiliteit doen steeds meer mensen boodschappen in kernen die een breder aanbod bieden in vergelijking met wat in hun eigen omgeving wordt aangeboden. Dit heeft met name in de kleinere kernen geleid tot een beperking van het draagvlak van met name detailhandelsvoorzieningen.

De aanwezigheid van commerciële voorzieningen hangt af van de marktwerking. De gemeente kan daarin faciliteren door goede locaties te reserveren c.q. planologisch te regelen, door koppelingen te leggen met andere initiatieven en door allerhande regelingen op provinciaal of nationaal niveau aan te spreken. Hierbij liggen er mogelijkheden om deze voorzieningen te combineren met andere (maatschappelijke) voorzieningen.

Er wordt ingezet op het behoud van het aanbod van dagelijkse boodschappen in de kernen. Terneuzen en op kleinere schaal Axel bieden een breder aanbod aan detailhandel aan. Grootschalige perifere detailhandel (zoals meubelboulevards en tuincentra) is geconcentreerd in de directe omgeving van de Kennedylaan in Terneuzen. Een verdere versterking ter plaatse wordt voorgestaan. Een mogelijke toekomstige alternatieve locatie of overlooplocatie voor grootschalige perifere detailhandel is de Zuidpoort. In de Zuidpoort is een combinatie mogelijk met voorzieningen op het gebied van leisure, zorg en onderwijs.

5.4.2 Horeca

In nagenoeg alle kernen is een horecavoorziening aanwezig. In Terneuzen (stad) is een gevarieerd aanbod, waarbij de horecagelegenheden elkaar in kwaliteit aanvullen. Gelet op de mogelijkheid om met vrienden en familie een feest te kunnen geven en de sociale samenhang te behouden/verbeteren is de aanwezigheid van een horecavoorziening in de kernen gewenst. 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. Voor Terneuzen (stad) is een zoneringskaart opgesteld, die laat zien waar nieuwe horecabedrijven zich mogen vestigen. Hierbij wordt een duidelijke scheiding voorgestaan tussen de woongebieden en het centrumgebied.

5.4.3 Kleinschalige bedrijvigheid

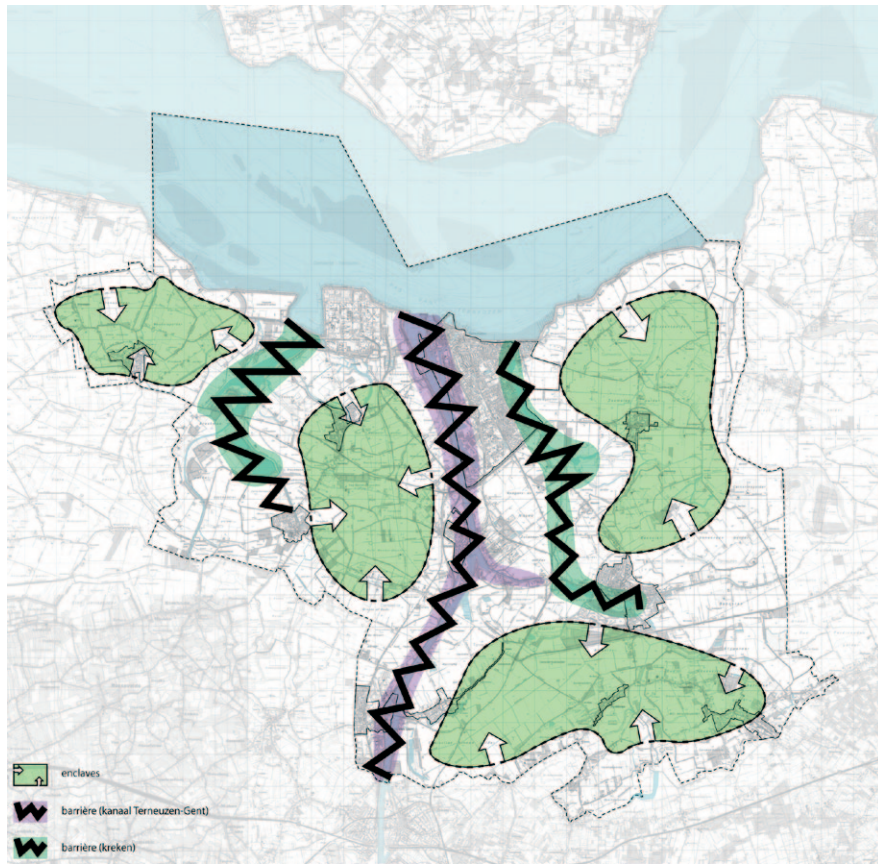
Een belangrijke economische motor in Zeeuws-Vlaanderen is de water- en/of havengebonden bedrijvigheid. De beschrijving van dit aspect is reeds ter hand genomen in hoofdstuk 4. Naast deze specifieke vorm van bedrijvigheid zijn er ook bedrijventerreinen voor kleinschaliger bedrijven in Axel, Biervliet, Sluiskil, Terneuzen en Zaamslag. In de bestaande situatie betreft dit 81,1 ha bedrijventerrein, waarvan 5,85 ha direct uitgeefbaar is in Terneuzen (Handelspoort zuid, 5,7 ha) en Axel (Drieschouwen, 0,15 ha). Voor de periode tot en met 2012 heeft de gemeente Terneuzen in het kader van het bedrijventerreinenprogramma Zeeuws-Vlaanderen aangegeven de herstructurering van het bedrijventerrein Haarmanweg e.o. door te zetten (47,5 hectare) en zo'n 32 hectare aan nieuw bedrijventerrein gepland, met name kleine uitbreidingen c.q. afrondingen van bestaande bedrijventerreinen. De grootste ontwikkeling vindt plaats in de Koegorspolder. Als de planologische goedkeuring tijdig zijn beslag krijgt, zijn in principe voldoende bedrijventerreinen beschikbaar. Voor de stad Terneuzen is een kwalitatieve differentiatie gemaakt met een voorkeur voor de vestiging van kantoorachtigen aan de rand van het centrum, van kleinschalige lichte bedrijvigheid op Handelspoort en voor grotere (niet-havengebonden) bedrijven in de Koegorspolder.

Voor de periode na 2012 is er nog ruimte te vinden in de Koegorspolder en op de locatie Zuidpoort. De locatie Zuidpoort kan een functie vervullen voor meerdere kwaliteiten, echter pas nadat de mogelijkheden op de eerder genoemde locaties zijn benut; daarbij zal wel rekening gehouden moeten worden met de aanwezigheid van een groot aantal leidingen voor gevaarlijke stoffen, waardoor de ontwikkelingsmogelijkheden worden beïnvloed.

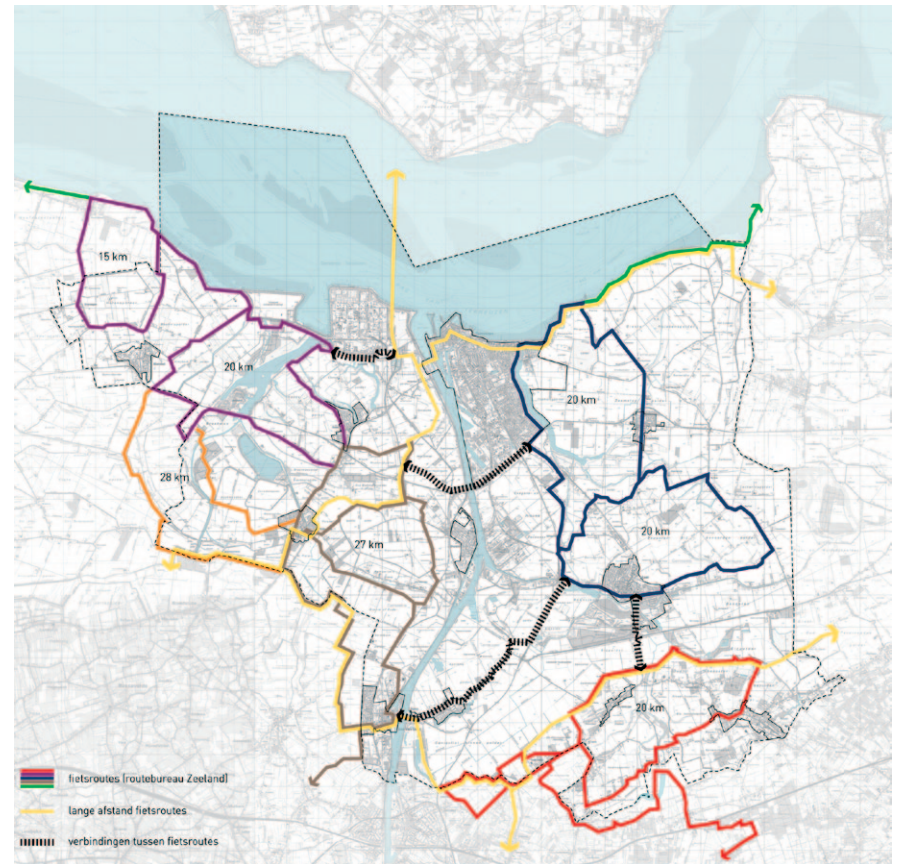
Naast de bedrijventerreinen komt in de kernen kleinschalige bedrijvigheid voor. Zo komt van oudsher langs de oude bebouwingslinten bedrijvigheid voor. Kleinschalige bedrijvigheid en dienstverlening in de kernen wordt vanuit het oogpunt van levendigheid wenselijk geacht, mits zij zich qua maat, schaal, uitstraling, verkeersaantrekkende werking en milieubelasting voegt naar de woonfunctie. Een actieve houding om, binnen de marges van de milieuwetgeving en de sociale dynamiek, kleinschalige bedrijfsactiviteiten (publieksgericht, dienstverlenend of ambachtelijk) toe te laten in de centrumgebieden van de kernen of aan de oude linten, wordt voorgestaan. Daarin past ook het streven om bedrijven te stimuleren op eigen wijze invulling te geven aan "maatschappelijk verantwoord ondernemen".

Indien een bedrijf niet (meer) past binnen de kern, is een collectief bedrijventerrein de volgende stap. De vestigingsplaatskeuze is daarbij afhankelijk van de mate van directe binding aan de kern en de vestigingsmogelijkheden in de directe omgeving. De bestaande bedrijventerreinen kunnen hierin een rol vervullen.

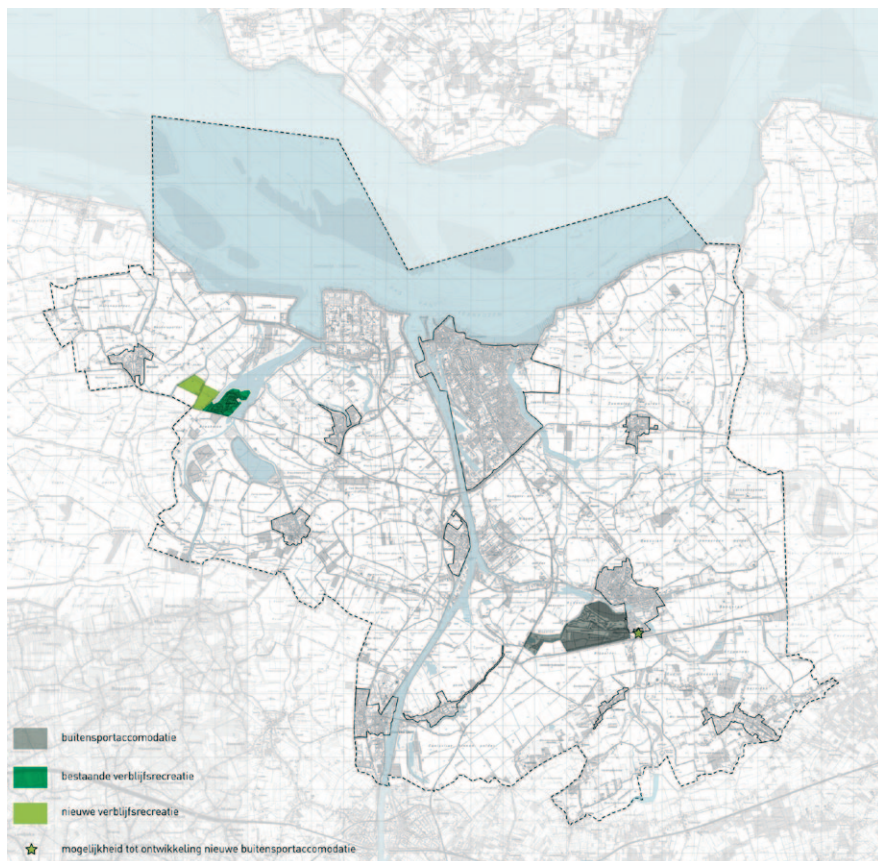




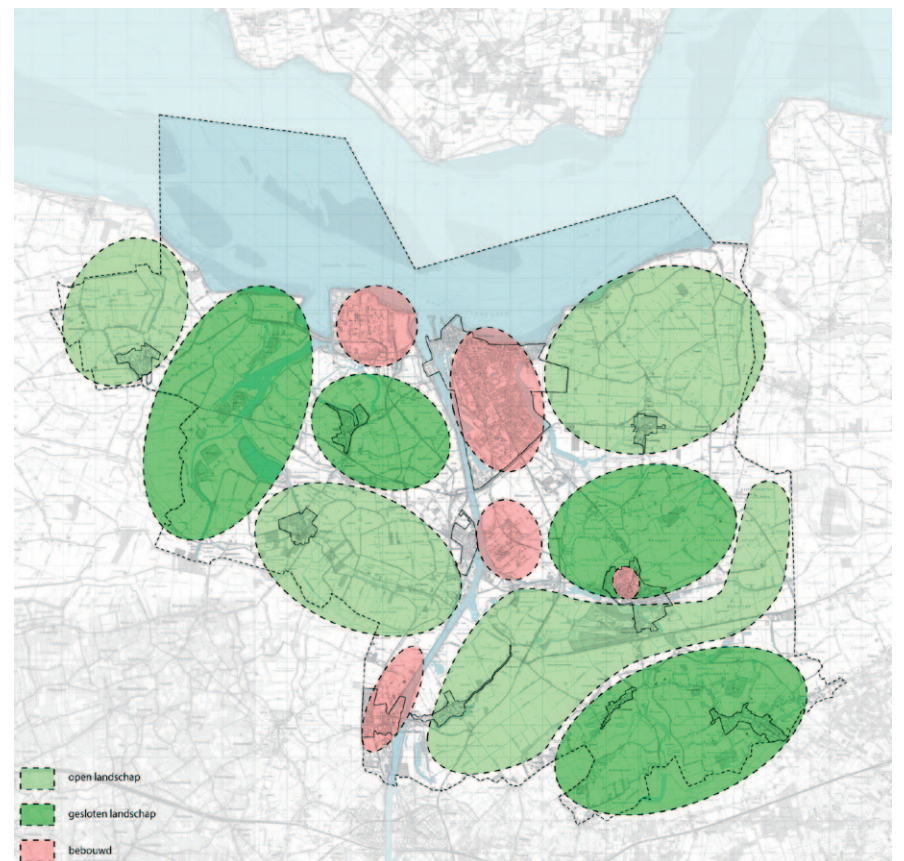
landschappelijke enclaves



fietsroutes



buitensport en verblijfsrecreatie



landschappelijke eenheden

5. LEEFOMGEVINGSKWALITEIT

5.5 Recreatie

Terneuzen is een gemeente van contrasten, waarbij geen dominant kenmerk aanwezig is dat een uitgesproken toeristische aantrekkingskracht heeft. Het maritieme aspect van de stad Terneuzen en het landelijke karakter van de rest van de gemeente kunnen elkaar aanvullen en versterken. Op dit moment ligt het zwaartepunt van het toeristisch aanbod op de verblijfstoeristen aan de kust (dagattracties, slechtweer-voorzieningen). Terneuzen heeft op dit moment nauwelijks een toeristisch-recreatief imago.

Het brede aanbod van toeristische producten zal in samenhang onder de aandacht gebracht moeten worden. Elementen kunnen zijn: de binnenstad van Terneuzen met een groot aanbod aan voorzieningen, het contrast tussen de weidsheid van de Westerschelde en de beslotenheid van het coulissenlandschap, de overige oude kernen in het gebied, mogelijkheden voor watersport, het gevarieerd aanbod aan overnachtingen (hotel, recreatiewoningen, kamperen bij de boer) en de natuur. Voor het vergroten van het plattelandstoerisme wordt een versoepeling van de huidige strakke regelgeving rondom nieuwe economische dragers in het buitengebied voorgestaan, met name in die gebieden waar een verweving van landbouw en recreatie naar verwachting gaat plaatsvinden. Voor de verruiming en versoepeling van het beleid rondom Nieuwe Economische Draggers en de nadere afweging tussen de bescherming van agrarische belangen en de mogelijkheden van andere functies in het buitengebied wordt het nader uitgewerkt. Daarmee zal een toeristisch-recreatief imago moeten worden opgebouwd, gericht op doelgroepen in Nederland, maar vooral ook in Vlaanderen.

5.5.1 Verblifsrecreatie

De gemeente Terneuzen heeft een beperkt aanbod aan verblifsrecreatie. Er zijn in principe vijf gebieden die voor verblifsrecreatie geschikt zijn:

- Stedelijk gebied (hotels, truckstop, gereguleerde overnachtingsplaatsen);
- Vakantie-eiland Braakman (reeds aanwezig, mogelijk verplaatsing/uitbreiding);
- Gebied nabij Axel (verblifsrecreatie op bovengemiddelde kwaliteit als aanvulling op hoogwaardige dagrecreatieve buitenvoorzieningen; camping aan de 1e Verkorting);
- Verblifsrecreatie op het platteland (Bed & Breakfast, kleinschalige campings, groepsaccommodaties etc.);
- Leisuregebied in het gebied Zuidpoort.

5.5.2 Dag- en routerecreatie

Verschillende slechtweer-voorzieningen zijn recent of worden binnenkort gerealiseerd. Snowbase en Scheldorado bestaan reeds, het Streekmuseum Het Land van Axel, het Industrieel Museum en het Portaal van Vlaanderen worden gerealiseerd. De realisatie van deze nieuwe slechtweer-voorzieningen komt voort uit lokale initiatieven met een sterke inzet van vrijwilligers. De veelkleurigheid van Terneuzen in zijn totaliteit wordt hiermee vergroot. Er ligt vervolgens nog wel een grote uitdaging om het gevarieerde aanbod aan toeristisch-recreatieve voorzieningen, die verspreid over het grondgebied van Terneuzen liggen in samenhang onder de aandacht te brengen. Daarbij spelen routestructuren en een gezamenlijke evenementenkalender een belangrijke rol.

Routestructuren worden bij voorkeur geënt op de landschappelijke onderlegger en worden bij voorkeur gekoppeld aan kernen met een eigen identiteit. Een sterke troef daarbij vormt de Westerschelde: een route langs de Westerschelde biedt uitzicht op machtige natuurlijke en economische krachten en kent in (de binnenstad van) Terneuzen en rond de Veerhaven een uitgesproken mogelijkheid tot (kort) verblijf. De landschappelijke onderlegger kent verschillende gebieden (zandgronden, open en gesloten kleigebieden, kreken en stedelijk gebied) hetgeen voor fietsers een fraaie afwisseling biedt. Daarbij kunnen de Staats-Spaanse Linies als verbindend element een belangrijke rol spelen. De diverse kernen hebben een verschillende ontstaansgeschiedenis, waaruit een eigen identiteit kan worden afgeleid. Daarenboven kan een verbreding van de landbouw in het buitengebied zorgen voor aangename verpozingen; een verruiming van de regeling rond Nieuwe Economische Draggers is met name in de zone tussen Axel, Zaamslag en Terneuzen en in de zone tussen Hoek, Philippine en Biervliet aan te bevelen.

De verschillende gebieden zijn echter maar op een paar punten met elkaar verknoopt, waardoor de afwisseling maar beperkt ervaren kan worden. Het Kanaal van Gent naar Terneuzen vormt daarbij sowieso een barrière tussen het oostelijk en westelijk deel van het gemeentelijk grondgebied. Routestructuren lopen tot dusverre niet over de barrière heen. Met name de brug bij Sas van Gent en wellicht ook de Rijkspont bij Sluiskil zou een veel belangrijkere rol kunnen spelen als verbinding vanuit de Smitsschorre bij Axel, via de lintbebouwing van Westdorpe en het levendige centrum van Sas van Gent via de Belgische grens of de spoorlijn door naar Philippine. Ten noorden van Westdorpe is het voor de oriëntatie zaak op één plek oogcontact te hebben met (de overzijde van) het Kanaal.

Daarnaast vormen met name de (uitlopers van de) kreken een interessant aanknopingspunt voor routerecreatie. Dit zijn de gebieden die voor de inwoners van de gemeente het meest aantrekkelijk zijn om in te verblijven, vanwege de karakteristiek van het landschap met de opgaande beplanting. Daarbij verdient het aanbeveling de Otheense Kreek te verbinden met de watergang tussen Axel en Hulst, om zo een interessant vaarroutenetwerk te creëren.

5.5.3 Cultuurhistorie

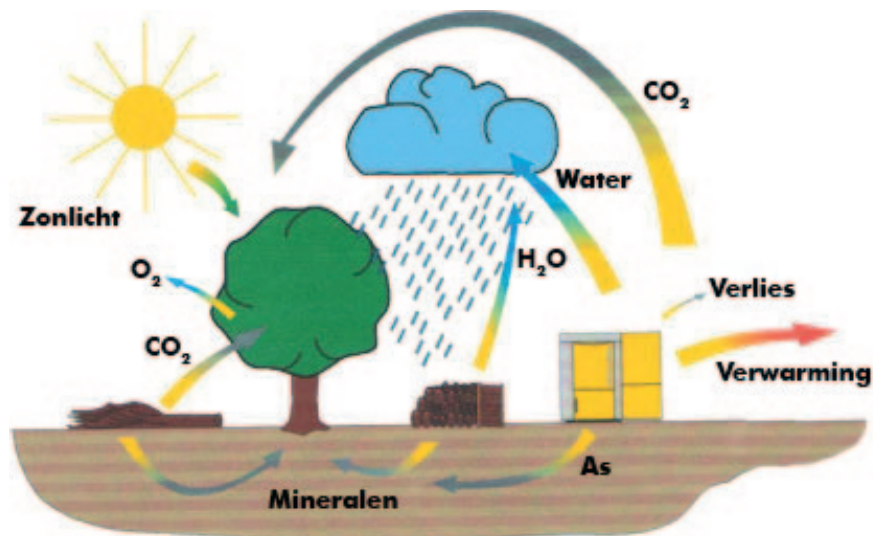
In de bestaande situatie zijn in het landschap cultuurhistorische elementen vanuit de Staats-Spaanse Linies soms moeilijk terug te vinden, maar wel terug te lezen in de ondergrond. De bovengenoemde recreatieve route via de brug bij Sas van Gent is gekoppeld aan het oude netwerk van de Staats-Spaanse Linies, waardoor op verschillende punten – door herstel van forten of andere restanten – pleisterplaatsen kunnen worden gerealiseerd op historisch interessante plekken.

Daarnaast wordt ingezet op het behoud van de karakteristieke stads- en dorpsgezichten van Axel, Sas van Gent, Terneuzen, Philippine en Biervliet. Ook wordt behouden omgegaan met het archeologisch en cultuurhistorisch erfgoed van de gemeente. Zo wordt gestreefd naar het behoud van de huidige functies van diverse (rijks)monumenten, zoals de watertoren en de molens, en wordt in de ruimtelijke planvorming steeds meer aandacht besteed aan het behoud van archeologische waarden.





76



5. LEEFOMGEVINGSKWALITEIT

5.6 Milieukwaliteit

De verdergaande recreatieve ontwikkeling maar vooral ook de kwaliteit van het woonmilieu is gebaat bij een goede milieukwaliteit. Op deze milieukwaliteit staat in de Kanaalzone spanning als gevolg van de aanwezigheid van het industrieel-logistieke complex, met een milieubelasting die inherent is aan de productieprocessen. Er bestaat al geruime tijd een stelsel aan afspraken om de milieukwaliteit in de kernen te beschermen. Dit stelsel wordt thans op basis van nieuwe wetgeving met de wettelijke normen in overeenstemming gebracht. De transitie naar een duurzamere bedrijfsvoering wordt vanuit de bedrijven ingezet om de milieukwaliteit op termijn verder te verbeteren.

Een bijzonderheid buiten de Kanaalzone vormt het motorcross-terrein in de Smitsschorre. Het motorcrossterrein past qua functie goed in de Smitsschorre, maar als gevolg van de geluidsoverlast is er soms sprake van een overlastgevende situatie. Er zijn drie mogelijkheden voor lawaaisport in het algemeen en motorcross in het bijzonder: (1) innoveren op geluidsoverlast en gebruik bestendigen (accepteren van een bepaald geluidsniveau), (2) verplaatsen van de geluidbron naar een industriegebied waar een hoge geluidbelasting aanvaardbaar is (afwegen tegen beoogd gebruik industrie), (3) verplaatsen naar een andere locatie. Een keuze voor een van de mogelijkheden is thans nog niet gemaakt, maar wordt in de komende periode voorbereid.

5.7 Natuur en landschap

Realisering van robuuste ecologische verbindingzones en de instandhouding dan wel versterking van de bestaande natuurgebieden zijn van belang om 'de groene longen' van de gemeente open te houden. Deze groene longen bieden tegenwicht aan de economische ontwikkeling van de Kanaalzone. De longen maken dat de oost- en westzijde van de gemeente bereikbaar zijn, wat niet alleen vanuit ecologische oogpunt van belang is, maar ook vanuit sociaal-maatschappelijk perspectief. Tussen Sas van Gent en Sluiskil wordt een robuuste zone overgehouden, met een ecologische verbinding over het kanaal heen, waardoor leefgebieden voor een aantal soorten groter worden. Deze ecologische verbinding valt samen met de zichtlijn over het kanaal in de recreatieve route.

Natuurontwikkeling zal plaatsvinden conform de Ecologische Hoofdstructuur, waarbij de beperkte omvang van de bestaande EHS een robuuster aanzicht krijgt. Daar waar mogelijk wordt natuur beleefbaar (toegankelijk) gemaakt. Hierbij wordt gezocht naar een evenwicht tussen de aanwezige natuurwaarden en gevolgen van verschillende vormen van recreatief medegebruik. Een goed voorbeeld vormt de ontwikkeling van de Margarethapolder waar in de eerst aangelegde deelgebieden de toegankelijkheid beperkt is en moet zijn vanwege de vele broedplaatsen, maar waar het op korte termijn aan te leggen gebied opengesteld wordt voor recreatie.

De gemeente Terneuzen kent een rijke afwisseling aan landschappen met verschillende gebruiksmogelijkheden. Door zonering van het gebruik wordt het behoud van de afwisseling voorgestaan. Juist ook de grootschalige open polderlandschappen verdienen daarbij aandacht: de kwaliteiten van vergezichten over de openheid worden snel teniet gedaan door kleine ingrepen. De N62 (Westerscheldetunnelweg-Tractaatweg) vormt één van de zogenoemde vensters op Zeeland waar de rust, ruimte en mooie landschappen die Zeeland biedt, te zien zijn. De provincie wil de

beleving van het landschap versterken en nieuwe havenlandschappen en stedelijke ontwikkelingen bij het beeld van Zeeland betrekken. De ambitie van de gemeente Terneuzen is erop gericht de kenmerkende openheid buiten de zones waar verbreding wordt voorgestaan, te behouden.

5.8 Klimaat en energie

Klimaat en energie staan anno 2010 internationaal sterk in de belangstelling. De gemeente Terneuzen is al veel langer bezig met klimaat en energie en profileert zich als energiebewuste gemeente. De volgende onderdelen spreken tot de verbeelding.

Klimaatverandering en de te verwachte klimaateffecten in 2050 hebben gevolgen voor het huidige of toekomstig landgebruik. Inzicht in de kansen en knelpunten voor ruimtelijke ontwikkelingen vanuit dat lange-termijnperspectief is nodig. Adaptatiemaatregelen (= extra benodigde waterberging vanwege klimaatverandering) dienen te worden uitgewerkt.

Het industrieel-logistieke complex heeft weliswaar een grote energiebehoefte maar kent ook een groot energie-aanbod. Er zijn al verschillende grote investeringen gedaan om dit aanbod te benutten voor andere functies. Zo voorziet de industrie de ontwikkelingslocatie voor glastuinbouw in de Axelse Vlakte van restwarmte en zuivere CO₂. Verder zijn de bedrijven bezig hun energiebehoefte steeds meer te baseren op bio-based-concepten, waardoor de uitputting van de schaarse voorraden aan olie en gas minder snel verloopt. Het gebruik van energie kan verder worden verminderd door passief te bouwen (zowel woningbouw als utiliteitsbouw), waardoor geen energie meer nodig is voor ruimteverwarming en -koeling.

Daarnaast wordt in Terneuzen al duurzame energie opgewekt, bijvoorbeeld in het grootste in bedrijf zijnde windmolenpark van Nederland op het land (de Koegorspolder) en in de biomassacentrale/biodieselfabriek van Heros in de Koegorspolder. Het opwekken van duurzame energie wordt verder gestimuleerd, zowel door te blijven zoeken naar koppelingmogelijkheden met het aanbod van restwarmte bij industriële bedrijven, maar ook door de plaatsing van zonnepanelen of kleine windturbines mogelijk te maken. Nieuwe grootschalige windmolenparken zijn niet gewenst, omdat de gemeente van mening is dat daardoor de balans tussen wonen en werken wordt verstoord. Het voorgaande laat onverlet dat de bouw van windturbines gerelateerd aan (duurzame) ontwikkelingen op bedrijventerreinen binnen de gemeente mogelijk moet worden gemaakt. De structuurvisie staat om die reden realisatie van windenergieprojecten niet in de weg.

Verder is er een onderzoek gaande naar de mogelijkheden van bodemenergie, zoals aardwarmte en koude-warmte-opslag met open en gesloten systemen. Het grondgebied van Terneuzen lijkt geschikt om de warmte in diepere aardlagen te benutten voor verwarming van huishoudens. Hierdoor neemt de behoefte aan conventionele energie, gebaseerd op de verbranding van olie en gas, af. Er wordt gewerkt aan een "kansenkaart voor bodemenergie" die naar verwachting in 2010 gereed zal zijn. De resultaten hiervan worden (digitaal) beschikbaar gesteld aan derden om de toepassing van bodemenergie te stimuleren. Technisch en financieel detailonderzoek voor de toepassing van bodemenergie op een specifieke locatie of in een concreet project zal in principe door de initiatiefnemer moeten worden uitgevoerd.



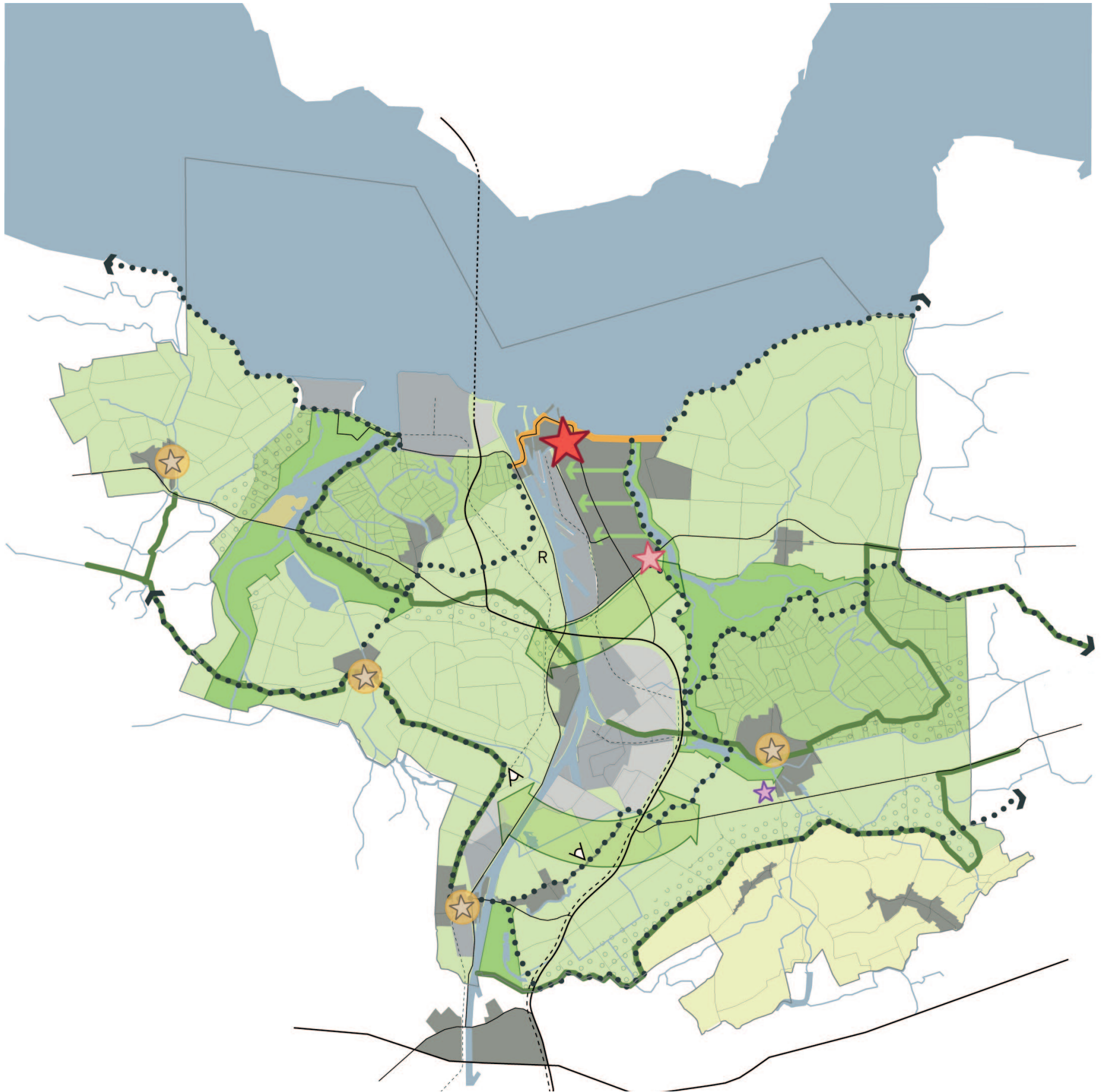


6. VISIE





80




























6.1 Toekomstbeeld

De gemeente Terneuzen – maar eigenlijk de regio Zeeuws-Vlaanderen – staat de komende periode voor de enorme uitdaging om in een (te) ontspannen woningmarkt – onder invloed van demografische ontwikkelingen als daling van de bevolking, stabilisatie van het aantal huishoudens en sterke vergrijzing – de huidige woningvoorraad van lage kwaliteit te herstructureren. Deze opgave is prominent aanwezig en zichtbaar in de stad Terneuzen waar behalve in de binnenstad met name de aanliggende vroeg naoorlogse wijken om aandacht vragen. Ingrepren in deze wijken kunnen gepaard gaan met een versterking van stedelijke groenzones, waardoor de ruimtelijke structuur van de stad wordt verbeterd. Ook in Sas van Gent en Sluiskil is de opgave prominent, getuige de daar reeds optredende achteruitgang en leegstand. De opgave is evenwel – zij het in kleinere gebieden – aanwezig in alle andere kernen, met name in de vroeg naoorlogse wijken; ook hier verdienen de wijken – die dichtbij het dorps hart liggen – veel aandacht. Een nauwe samenwerking op Zeeuws-Vlaams niveau, ondersteund door hogere overheden, biedt de enige kans om de uitdaging aan te gaan en regie te voeren. Daarbij zullen innovatieve denklijnen nodig zijn om in te kunnen grijpen in de (onderkant van de) particuliere woningvoorraad.

In de Kanaalzone is dat deel van de ontwikkelingsruimte van het industrieel-logistieke complex opgenomen dat naar verwachting in de komende 10 tot 15 jaar tot ontwikkeling wordt gebracht. Naast de bestaande terreinen gaat het daarbij om het Maintenance Valuepark op het dak van de Westerscheldetunnel, de Koegorspolder en de Axelse Vlakte en de Ghellinckpolder Noord. Dit leidt tot een viertal robuuste ruimtelijke clusters van economische activiteiten, zowel op het gebied van industrie, logistiek als glastuinbouw. Daarin passen zonnig ook andere activiteiten met een milieubelasting die substantieel over de grenzen van het eigen terrein heen gaat. De ontwikkeling van de Westelijke Kanaaloever (de zone tussen kanaal, spoorlijn en de weg van Hoek naar Terneuzen) is als reservering op de kaart geplaatst. Op het moment dat een economische schaa sprong zich aandient, wordt voor de ontwikkeling van de Westelijke Kanaaloever een concrete beleidsbeslissing genomen en een plan-MER opgesteld. Omdat er op dit moment geen realistisch scenario voor de economische ontwikkeling te schetsen is, is een concrete beleidsbeslissing over de Westelijke Kanaaloever buiten deze structuurvisie gehouden.

Om de ruimtelijke clusters van economische activiteit van elkaar te scheiden, is op vier plaatsen voorzien in landschappelijke, groene verbindingen over het kanaal heen. Tussen het cluster ten noorden van Hoek en de Oostelijke Kanaaloever is ruimte nodig om een vrije ligging van het centrum van Terneuzen aan de kop van het kanaal en de Westerschelde te waarborgen. Deze sluit aan op de wens om de binnenstad van Terneuzen meer te koppelen aan de Westerschelde en vanuit de binnenstad naar beide zijden langs de Westerschelde verbindingen te maken naar het buitengebied. Tussen de clusters aan de Oostelijke Kanaaloever en de Koegorspolder/Axelse Vlakte zijn bewegingen van mensen over het kanaal heen leidend, vooral gekoppeld aan de verkeersverbinding, of dat nu zakelijk of recreatief van aard is. De ruimte tussen het cluster op de Axelse Vlakte en het cluster ten noorden van Sas van Gent, tot slot, is een robuuste zone met ecologische betekenis. Deze zone valt samen met de noordgrens van de Staats-Spaanse Linies. Ten slotte wordt rond de landsgrens ingezet op een dooradering van het industriële landschap.

legenda visiekaart

	coulissenlandschap (zand)		versterken krekenslandschap
	open polderlandschap (klei)		herkenbaar maken Staats-Spaanse Linies
	besloten polderlandschap (klei)		herkenbaar maken invloedszone Staats-Spaanse Linies
	water		geledingszone kanaal
	woongebied		stedelijke groenzones
	bestaand werkgebied		regionaal centrum cultuur, detailhandel en horeca
	toekomstige uitbreiding werkgebied		regionaal centrum zorg, onderwijs en leisure
	verblijfsrecreatie		regionaal centrum buitensport
	regionale stroomweg		te versterken pleisterplaats
	gebiedsontsluitende weg		versterken relatie stad en water
	goederenspoorlijn		oriëntatie liniezone
	wens personenverbinding België		reservering Westelijke Kanaaloever
	recreatief hoofdrouthenetwerk		





Relatie tussen visiekaart, strategiekaart en uitvoering

De visiekaart kan gezien worden als een doorvertaling vanuit het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld naar een te verwachten toekomstbeeld anno 2025, rekening houdende met de ontwikkelingen in de economie en in de leefomgevingskwaliteit (wonen, maatschappelijke voorzieningen, recreatie, natuur en water). Deze visiekaart is geënt op het gehele grondgebied van Terneuzen en doet derhalve nog geen concrete uitspraken over kleinschalige ontwikkelingen in kernen en in het buitengebied. Structuren, routes en zoneringen vormen de ingrediënten waarmee de visiekaart is opgebouwd.

Deze visiekaart is vervolgens geconfronteerd met de bestaande situatie en in de gang gezette projecten. Projecten die zijn meegenomen hebben betrekking op woningbouwlocaties van ca. 20 woningen of meer, op centrumontwikkelingen, op bedrijventerreinontwikkelingen van 5 hectare of meer en om de aanleg van natuurgebieden van 5 hectare of meer. Daarmee is het grondgebied ingedeeld in vlakken; voor elk vlak is bepaald in welke mate het huidige gebruik overeenkomt met de visie. Er zijn acht strategieën onderscheiden die kunnen leiden van de huidige situatie naar de gewenste toekomstige situatie. Deze strategieën worden op de kaart vastgelegd, zodat er flexibiliteit ontstaat in de verdere uitwerking. De richting is duidelijk, het eindbeeld nog niet.

Op basis van de bovengenoemde strategieën is het grondgebied van Terneuzen ingedeeld; sommige begrenzingen zijn hard, andere zacht en nog weer andere figuratief. De begrenzing van gebieden is op de digitale kaart, die ook digitaal wordt vastgesteld conform wettelijke verplichting, op deze drie manieren getekend. Het grootste deel van de begrenzingen is zacht, waardoor er flexibiliteit blijft bestaan om in het kader van de bestemmingsplannen de exacte begrenzingen vast te stellen.

In het uitvoeringsprogramma dat in hoofdstuk 7 is opgenomen worden strategische projecten benoemd die gegroepeerd zijn op basis van een organisatorische logica. In een strategisch project kunnen verschillende vlakken, zoals benoemd op de strategiekaart vallen.

De grenzen van de Liniezone - in casu de grenzen van de Staats-Spaanse Linies - zijn aangegeven, zowel de grens van de Linie zelf als het invloedsgebied, waarbij het beleid erop gericht is deze herkenbaar te maken. De vergroting van de herkenbaarheid gaat hand in hand met de versterking van het recreatief routenetwerk dat langs en door de Liniezone slingert. Dit routenetwerk wordt gekoppeld aan de vestingsteden die in of aan de Liniezone gelegen zijn, te weten Axel, Sas van Gent, Philippine en Biervliet en gaat gepaard met de vermarkting van deze vestingsteden als centra van dag- en verblijfsrecreatie. Aan de oostzijde van het kanaal is het routenetwerk stevig in ontwikkeling. Aan de westzijde van het kanaal ligt het routenetwerk voor de hand. De oversteek over het kanaal zou vanuit een oogpunt van directe lijnen idealiter ter plaatse van de robuuste geleidingszone van ecologische betekenis liggen, maar een nieuwe oeververbinding over het kanaal -in welke vorm dan ook- gaat de reikwijdte van deze structuurvisie te boven. Realistischer -en vanuit een oogpunt van de vermarkting van de vestingsteden ook beter- is de route via het lint van Westdorpe en de bestaande brug naar het centrum van Sas van Gent en van daaruit langs de spoorlijn door naar het bestaande netwerk. Ter hoogte van de geleidingszone is een zichtrelatie op en over het kanaal (geleiding met bomen) van belang om de samenhang tussen Oost- en West-Zeeuws-Vlaanderen te benadrukken.

In de visiekaart nemen ook de kreek een vooraanstaande positie in als een samenhangende structuur voor natuurontwikkeling en recreatief medegebruik. De zones tussen Zaamslag, Axel en Terneuzen en de zone tussen Hoek, Biervliet en Philippine kennen vanuit landbouwkundig oogpunt de grootste beperkingen vanuit grondslag en de kleinschaligheid c.q. beslotenheid van het landschap en bieden voor de recreatie de beste mogelijkheden als uitloopgebied. De Otheense Kreek heeft goede potenties als vaarverbinding naar Axel en Hulst. De Braakman kan gezien worden als een onderdeel van de Liniezone en biedt daarmee een aantrekkelijk gebied voor recreanten.

Ten slotte is de hoofdvoorzieningsstructuur neergezet met de binnenstad van Terneuzen als hét centrum van cultuur, detailhandel en horeca. Hier is de versterking van de relatie met de Westerschelde essentieel, waarbij onder meer het project Veerhaven een belangrijke rol kan spelen. Op het gebied van zorg, onderwijs en dagrecreatie is de locatie Zuidpoort in Terneuzen het aangewezen brandpunt, waar de reeds bestaande spelers zoals het ziekenhuis, het ROC en de skihal gefaciliteerd worden in hun ontwikkeling. De ontwikkelingsmogelijkheden daar worden beperkt door de aanwezigheid van leidingen met gevaarlijke stoffen en de externe-veiligheidsrisico's die daarmee samenhangen. De locatie Smitsschorre bij Axel met de reeds bestaande concentratie van buitensportactiviteiten kan versterkt worden, zowel met andere vormen van buitensport als met vormen van aanpalende (verblijfs)recreatie.

6.2 Ruimtelijke strategieën

De structuurvisie vormt enerzijds de basis voor nieuw te ontwikkelen (gemeentelijke) beleidsplannen en projecten, zodat aan het gewenste beeld daadwerkelijk inhoud wordt gegeven. Anderzijds kan ze als toetsingskader worden gehanteerd om nieuwe planinitiatieven te beoordelen.

Om ontwikkelingen en initiatieven, die op Terneuzen afkomen of daarbinnen plaatsvinden, te kunnen toetsen is een strategiekaart ontworpen. Deze kaart, die ook digitaal raadpleegbaar is op www.ruimtelijkeplannen.nl, laat zien dat op het grondgebied van de gemeente een achttal strategieën gedifferentieerd ingezet wordt:

1. Versterken: tevreden over huidige multifunctionaliteit; zorgen over (toekomstige) kwaliteit; faciliteren van ontwikkelingen die multifunctionaliteit versterken.
2. Verbreden: ontevreden over huidige monofunctionaliteit; faciliteren dat nieuwe functies worden toegevoegd gecombineerd met kwaliteitsverbetering;
3. Verbinden: ontevreden over robuustheid structuur; onduidelijkheid over exacte situering verbinding; onduidelijkheid over procedure; planvorming start waarschijnlijk binnen termijn structuurvisie;
4. Transformeren: ontevreden over huidige kwaliteit; ideeën over nieuwe hoofdfunctie; onduidelijkheid over procedure; planvorming start waarschijnlijk binnen termijn structuurvisie;
5. Ontwikkelen: ontevreden over huidige functie; nieuwe functie inbrengen; duidelijkheid over kwaliteit en procedure;
6. Herstructureren: tevreden over huidige hoofdfunctie, ontevreden over kwaliteit; actieve/fysieke benadering om kwaliteit van hoofdfunctie te verbeteren;
7. Behouden: tevreden over huidige functie en kwaliteit; kleinschalige aanpassingen zijn mogelijk; geen actieve benadering;
8. Beschermen: tevreden over huidige hoofdfunctie; kwetsbare hoofdfunctie beschermen; faciliteren dat ontwikkelingen in de omgeving de hoofdfunctie niet bedreigen;

De strategie is ontwikkeld op basis van de visiekaart en de inmiddels in beleid vastgelegde ontwikkelingen. De toekomst valt echter niet te voorspellen. Flexibiliteit is wenselijk. Een mix van strategieën die (de uitwerking van) toekomstige ontwikkelingen kunnen sturen, biedt uitkomst.

De strategieën zijn digitaal raadpleegbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl.





6.3 Uitwerking strategieën

In deze paragraaf worden verschillende gekozen strategieën nader uitgewerkt.

6.3.1 Versterken

Een aantal gebieden binnen de gemeente wordt als zodanig waardevol aangemerkt dat de gemeente actief beleid wil voeren om de waarde van deze gebieden voor de gemeente in de toekomst te behouden en waar mogelijk te versterken. Het gaat hierbij enerzijds om de centrumgebieden van de grotere kernen en de gebieden met een regionale functie/uitstraling en anderzijds om de versterking van de Liniezone, met name gerelateerd aan de Staats-Spaanse Linies.

Centrumgebieden

De mix van functies in de centrumgebieden van Axel, Biervliet, Philippine, Sluiskil en Sas van Gent vormt een spil in het maatschappelijke en sociale netwerk van de gemeente. Deze centrumfuncties zullen daar waar mogelijk worden versterkt. Daarnaast hebben de binnenstad van Terneuzen, de omgeving van het Ziekenhuis en de buitensportconcentratie bij Axel een zodanig belang voor de gemeente dat versterking van de functie van deze gebieden gewenst is.

Liniezone

De Liniezone met de restanten van de Staats-Spaanse Linies zal worden opgewaardeerd op een zodanige manier dat de verschillende forten en verdedigingswerken in het landschap beter herkenbaar worden en een waardevolle bijdrage kunnen leveren aan de toeristisch-recreatieve infrastructuur van de gemeente. Zowel ten oosten (rondom Axel) als ten westen (rondom Hoek en Philippine) zal deze verbinding een impuls krijgen.

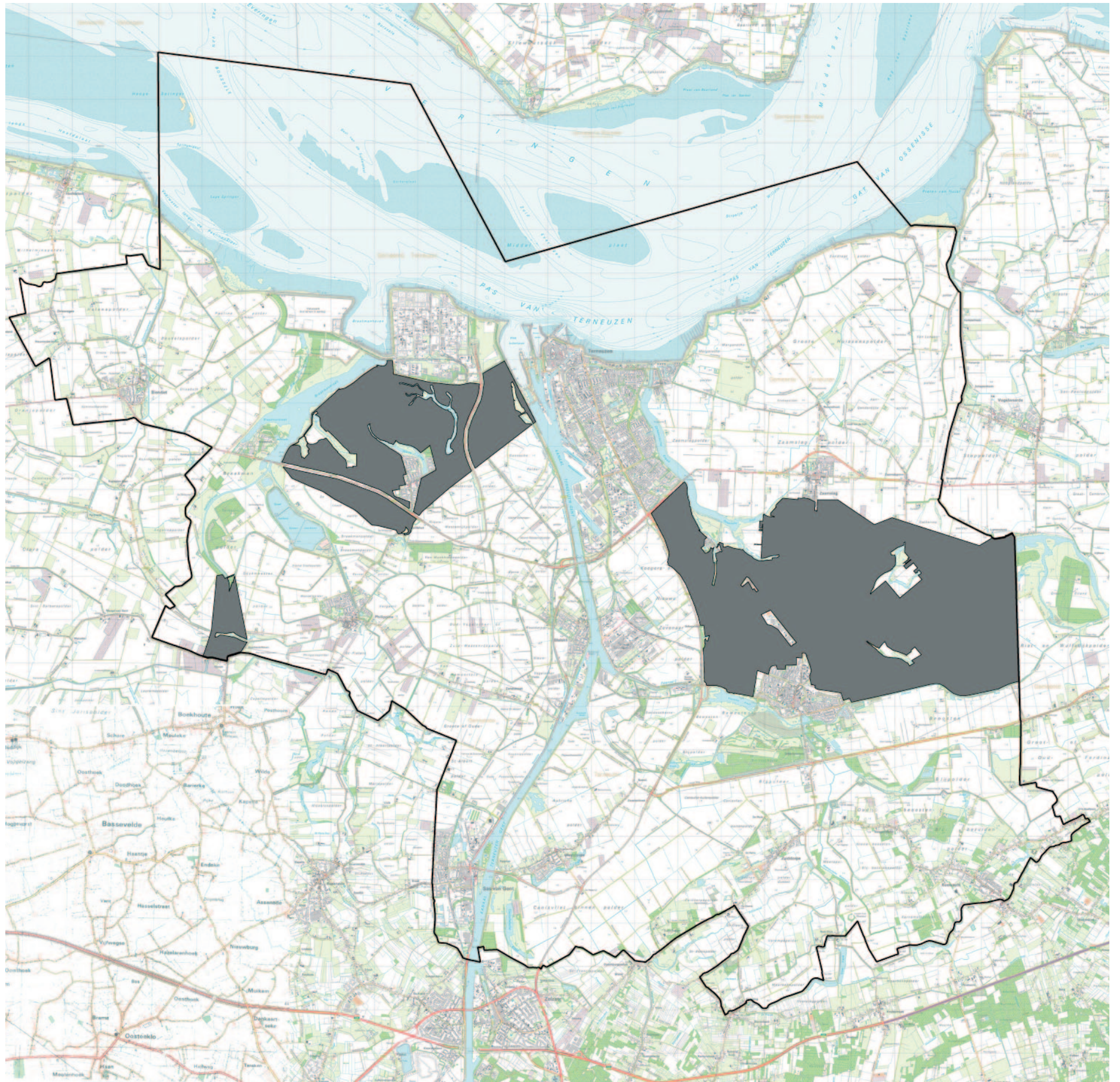
Smitsschorre

De Smitsschorre omvat reeds een aantal buitensportvoorzieningen, zoals een golfbaan, een zweefvlieg- en motorsportcomplex. Het streven is erop gericht de Smitsschorre verder uit te laten groeien tot buitensportcentrum op regionale schaal.

Recreatiecentrum De Braakman

Het recreatiecentrum De Braakman is bezig met een moderniseringslag in combinatie met een uitbreiding. Het bestaande deel is onder de strategie versterken gebracht, waarbij de bestaande kwaliteit als verblijfsrecreatiecentrum wordt vergroot.





6.3.2 Verbreden

In de strategie van verbreden worden functies toegevoegd aan gebieden waarvan de hoofdfunctie in principe goed functioneert. De variëteit aan functies in deze gebieden wordt als het ware verbreed. Voor deze strategie komen de gebieden in aanmerking die door hun belevingswaarde of ligging een verruiming van het gebruik kunnen gebruiken. De agrarische bedrijven dienen daarvoor meer ruimte te krijgen om Nieuwe Economische Draggers toe te voegen, waardoor een aantrekkelijke mix van landbouw en recreatie ontstaat. Daarvoor is ook een kwaliteitsslag nodig in het recreatieve routestelsel in deze gebieden.

Otheense Kreek

Het besloten polderlandschap tussen Axel, Zaamslag en Terneuzen wordt gekenmerkt door een kleinschaliger verkaveling en vormt thans al een belangrijk uitloop gebied. Hier wordt een vergroting van de toegankelijkheid voor de recreant voorgestaan, gekoppeld aan meer ruimte voor agrarische bedrijven om Nieuwe Economische Draggers toe te voegen.

Braakman e.o.

Ook de landbouwgebieden tussen Biervliet en Hoek (rondom de Braakman) worden gekenmerkt door een kleinschaliger verkaveling en de aanwezigheid van kreken. Ook hier kan een aantrekkelijke mix van landbouw en recreatie ontstaan. Verblijfsrecreatieve bedrijven krijgen de mogelijkheid tot kwaliteitsverbetering, al dan niet gepaard gaande met uitbreiding. De bestaande plannen rondom recreatiecentrum de Braakman en de ontwikkeling van ruiterdomein Equus passen hierin, maar zijn als gevolg van de beoogde omvang specifiek onder de strategie transformeren gebracht. De strategie verbreden is verder van toepassing verklaard op de uitloper van de Braakman naar de Belgische grens teneinde een aaneengesloten zone over de grens heen mogelijk te maken.

Zone Hoek-Terneuzen

Verder is de strategie verbreden toegekend aan de zone tussen Hoek en Terneuzen, teneinde een buffer op te werpen tussen de kern Hoek en de industriële complexen en om een duidelijke scheiding te bewerkstelligen tussen het complex van Dow en de reserveringslocatie voor de Westelijke Kanaaloever. Activiteiten ter plaatse mogen geen belemmering vormen voor het functioneren van Dow en voor de eventuele ontwikkeling van de Westelijke Kanaaloever.





6.3.3 Verbinden

Voor de verbetering van de structuur van de gemeente is het van belang dat op enkele plaatsen ingrepen en verbeteringen van de ruimtelijke structuur plaatsvinden. De structuurverbetering is nooit exact begrensd of bepaald en kan gedurende een langere periode tot stand komen. De structuurverbeteringen dienen zowel ecologische doelen (verbindingen tussen substantiële natuurgebieden), recreatieve doelen (verbindingen leggen voor mensen in de recreatieve routestructuur) als belevingsdoelen (vergroting van de leesbaarheid en ervaring van het landschappelijk raamwerk).

Geleding van de Kanaalzone

In de Kanaalzone is het van belang om naast de verschillende industriële complexen ook het groene landschappelijke raamwerk voldoende stevigheid te geven. De Kanaalzone mag daarbij niet dichtslippen tot één aaneengesloten industrieel complex. De geleding is mogelijk op drie plaatsen:

1. De noordelijkste zone ligt op het grensvlak van de Westerschelde en dient tevens om de relatie tussen de binnenstad van Terneuzen en de Westerschelde te verbeteren.
2. Het tweede onderdeel van de geledingszone wordt gevormd door de omgeving van de brug van Sluiskil. Op deze plek slechten een aantal infrastructuurbundels de barrière van het kanaal. De ondertunneling van de N61 en de ontwikkeling van Zuidpoort kan hierbij als kans dienen om de verbindingen te versterken.
3. De zuidelijke geledingzone wordt gevormd door de begrenzing van de Autrichepolder aan de noord-oostzijde en de begrenzing van Ghellinckpolder aan de zuidwestzijde. Deze geleding kent de meest landschappelijke insteek en dient tevens als ecologische verbinding.

Verbinding Terneuzen-Axel-Hulst

De zone tussen Axel, Zaamslag en Terneuzen heeft de strategie verbreden meegekregen. Een van de voorwaarden die daarbij genoemd is, is het verbeteren van de recreatieve routestructuur. Er doet zich in dit gebied een kans voor om een vaarverbinding voor lichte pleziervaart met Hulst te realiseren. De aandacht is tot dusverre uitgegaan naar de verbinding tussen Hulst en Axel en de doortakking naar het Kanaal van Gent naar Terneuzen (via Zijkanaal C); gelet op bezwaren van nautische en economische aard (ontwikkeling binnenhaven) ligt de doortakking niet voor de hand. Een koppeling ten noorden van Axel met de Otheense Kreek versterkt ook de relatie met de stad Terneuzen, waardoor het gebied voor een groot aantal mensen toegankelijker gemaakt wordt. Dit lijkt mogelijk door middel van het opheffen van enkele barrières ten noorden van Axel. Een koppeling van het vaarnetwerk met een fietsroute leidt tot een effectieve benutting van het gebied.





6.3.4 Transformeren

Binnen de gemeente is een aantal gebieden waar in de komende jaren een transformatie te verwachten valt. De precieze functionele invulling en de planning van deze transformaties in de tijd is nog niet bekend, maar gezien het functioneren van de gebieden staat de wenselijkheid van de transformatie niet ter discussie. De transformatie van de gebieden is mogelijk ook afhankelijk van ontwikkelingen elders binnen de gemeente, waardoor nu nog niet precies het eindbeeld kan worden geschetst.

Zuidelijk deel Autrichepolder

Het gebied van de Autrichepolder ten zuiden van de nieuwe insteekhaven zal mogelijk worden getransformeerd als werkgebied voor havengebonden bedrijvigheid. De definitieve omvang zal moeten worden bepaald aan de hand van de vraag en in samenhang met de geleiding van de Kanaalzone.

Koegorspolder

In het gebied van de Koegorspolder dat tussen de verdubbelde Tractaatweg/Sluiskiltunnel en de industriële bebouwing van Yara aan het kanaal ligt, bestaat de mogelijkheid van een transformatie in de richting van diverse vormen van bedrijvigheid, zowel voor stedelijke bedrijvigheid, voor glastuinbouw als voor toeleveranciers voor het industrieel-logistieke complex. Hierdoor ontstaat op den duur langs het kanaal een consistent samenhangend geheel van bedrijfscomplexen opgespannen tussen de weg en het kanaal. De invullingsmogelijkheden in de Koegorspolder worden wel beperkt door de aanwezigheid ter plaatse van een leidingenstrook en de windmolens. Tegelijkertijd verdient het aanbeveling om het samenhangende geheel van bedrijfscomplexen aan de westzijde van de Tractaatweg landschappelijk in te passen, zodat er geen (continu) zicht is vanuit de hoofdinfrastructuur op het bedrijfscomplex. Een inpassingszone langs de Tractaatweg is opgenomen.

Zuidpoort

Het gebied tussen Terneuzen-zuid en het Sluiskiltunneltracé (Zuidpoort) zal in aanvulling op het reeds bestaande skihalcomplex een transformatie ondergaan. Programma-onderdelen kunnen betrekking hebben op leisure, zorg, onderwijs en stedelijke bedrijvigheid. Grootschalige perifere detailhandel wordt in eerste instantie geconcentreerd op het gebied Kennedylaan. De Zuidpoort is een mogelijke toekomstige alternatieve locatie of overlooplocatie voor grootschalige perifere detailhandel.

Ghellinckpolder-Noord

Het gebied ten noorden van het bedrijventerrein Ghellinckpolder in Sas van Gent is aangemerkt als te transformeren. Een eventuele ontwikkeling van dit gebied tot bedrijventerrein is alleen mogelijk als de grotere gevestigde bedrijven op het bedrijventerrein Ghellinckpolder (met name Cargill en Nedalco) uitbreidingswensen hebben die een directe relatie hebben met de activiteiten op het bestaande terrein. Daardoor kan een synergie ontstaan die elders niet bereikt wordt. Dit is een soortgelijke strategie als die al van toepassing is op de ontwikkeling van het Valuepark bij Dow, waar ook alleen plaats is voor bedrijven met een synergie-effect met Dow. Een eventuele uitbreiding van het bedrijventerrein Ghellinckpolder wordt landschappelijk ingepast met behulp van een groenzone ten noorden van de eventuele uitbreiding.

Maintenance Value Park

Voor mogelijke economische ontwikkelingen is het zaak het eigen terrein van Dow weer sterker naar de core-business te brengen. Het gebied ten oosten van het Dow-complex (van de Westerscheldetunnel tot het sluisencomplex) kan in de toekomst een functie krijgen voor bedrijvigheid, gerelateerd aan procesindustrie. Dit gebied is de voorkeur locatie waar een Maintenance Valuepark ontwikkeld kan worden. Daarmee ontstaat een logische ruimtelijke eenheid, waarbinnen de proces industrie een zelfstandige positie heeft.

Kanaaleiland Sas van Gent

In Sas van Gent is het Kanaaleiland opgenomen als te transformeren gebied. Voor dit gebied bestaat nog onduidelijkheid over het toekomstig gebruik. Het toekomstig gebruik mag geen beperkingen opleggen aan het functioneren van het Kanaal van Gent naar Terneuzen. Invulling wordt beperkt door regelgeving vanuit externe veiligheid.

Sasse Poort

In Sas van Gent is aan de zuidzijde een plan voor woon-werk-kavels in de markt gezet om een nieuwe overgang te creëren tussen de industriële activiteiten in de Poelpolder en de woonkern. Deze ontwikkeling komt echter al enkele jaren niet van de grond. Een herbezinning is aan de orde, waarbij het uitgangspunt van de overgang tussen wonen en werken overeind moet blijven.

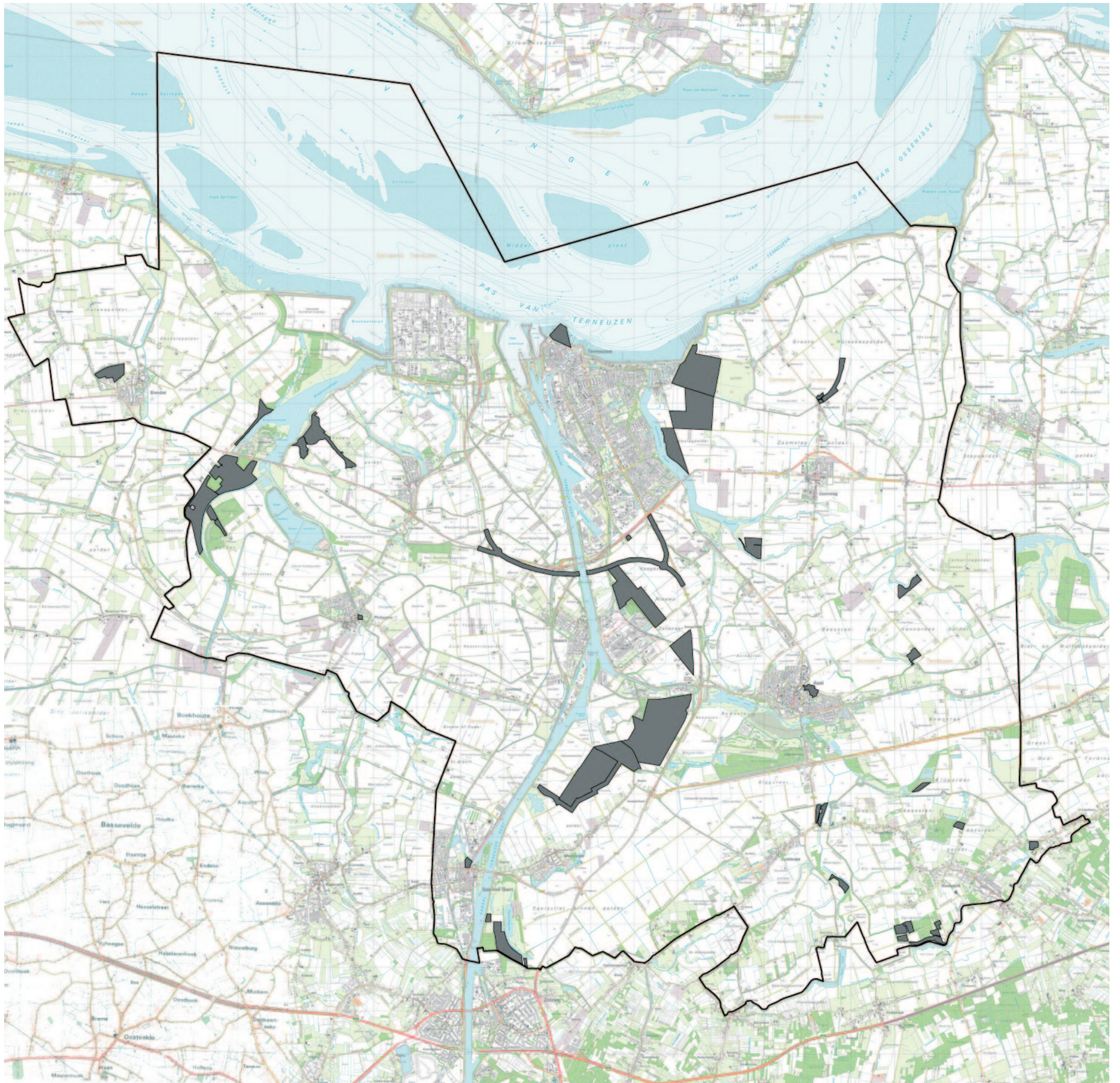
Ontsluiting Othene

Daarnaast is de strategie transformatie van toepassing verklaard op de verbinding van Othene met de N290. Deze verbinding is vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan "Nieuw Othene". In de overeenkomst met de projectontwikkelaar van Othene Zuid is hierover bepaald dat "de daadwerkelijke realisatie van deze verbinding zal plaatsvinden op het moment dat dit noodzakelijk is voor de verkeersafwikkeling".

Recreatiecentrum de Braakman/Ruiterdomein Equus

De uitbreidingsplannen van recreatiecentrum de Braakman alsmede de ontwikkeling van ruiterdomein Equus zijn onder de strategie transformeren gebracht, omdat er sprake is van een substantiële recreatieve ontwikkeling in een zone waarin naar verbreding wordt gestreefd. De uitbreidingsplannen voor de Braakman zijn alleen mogelijk in combinatie met de herstructurering van het bestaande vakantie-eiland.





6.3.5 Ontwikkelen

Een aantal gebieden zal in de komende jaren van kleur verschieten omdat de huidige functie van deze gebieden niet voldoet of niet opgewassen is tegen de economische druk op het gebied. De ontwikkelingsgebieden zijn de gebieden waar duidelijkheid bestaat over het toekomstige gebruik en het bijbehorende beeld. De meeste en de meest ingrijpende ontwikkelingsgebieden bevinden zich in de Kanaalzone. Daarnaast zijn er grenzend aan de reeds bestaande natuurgebieden uitbreidingen van natuurgebieden voorzien.

Stedelijke ontwikkelingen

Terneuzen, Axel en Philippine beschikken over een woningbouwlocatie die in de komende jaren zal worden benut. In Terneuzen wordt het reeds bestemde deel van Othene afgebouwd evenals het deel waarvoor bij de vaststelling van het plan Rondje Kreek de Structuurschets Zuid-Zuid (Rietlanden III) is onderschreven. In Axel komt het project Buitenweg tot ontwikkeling en in Philippine wordt een deel van Spuikom tot ontwikkeling gebracht. Voor deze gebieden zal worden gestreefd om te komen tot een aanvulling en/of verrijking van het bestaande woningbouwsegment binnen de gemeente.

In Terneuzen is het project Veerhaven in een vergevorderd stadium. Dit project biedt de stad de ruimte om de relatie met de Westerschelde te versterken. Een recreatieve impuls die past in de verbinding langs de Westerschelde.

In Sas van Gent is het terrein van de oude suikerloodsen van Cargill aangekocht; deze zone ten noorden van het centrum zal worden ontwikkeld tot een gebied waarin diverse voorzieningen een plek krijgen.

Werkgebieden

In de Autrichepolder, de Smitsschorrepolder en een deel van de Koegorspolder is een ontwikkeling naar glastuinbouwgebied voorzien. Deze ontwikkeling is inclusief de beperkte landschappelijke inpassing ervan reeds in het bestemmingsplan geregeld. In de Koegorspolder is ook een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding waarin de bestaande activiteiten worden verankerd en een kleine uitbreiding aan de noordzijde is voorzien. Het bedrijventerrein Biervliet zal de komende jaren kunnen doorgroeien ten behoeve van de lokale bedrijvigheid. Het bedrijventerrein Stroodorpe-West kan binnen de bestaande grenzen verder worden ingevuld.

Natuurgebieden

De komende jaren zal het areaal natuurgebieden verder worden uitgebreid. Rond de Braakman en de Otheense Kreek vinden diverse uitbreidingen plaats. Daarnaast vindt er een ontwikkeling plaats bij diverse bestaande natuurgebieden zoals bij de Kloosterweg, Het Groot Gat en de Boschkreek. De nieuwe uitbreiding van het natuurgebied van de Margarethapolder (3^e fase) zal toegankelijk worden gemaakt voor de recreant zodat voor dit gebied ook een functie als uitloopgebied voor de stad Terneuzen zelf ontstaat. In de planvorming rond de glastuinbouw is ook meegenomen de ontwikkeling van de Groene Knoop als natuurgebied. Deze ontwikkelingen dragen bij aan het robuust maken van de EHS binnen de gemeente.

Infrastructuur

Voor wat betreft de infrastructuur van de gemeente zal de komende jaren een tweetal projecten worden ontwikkeld die bijdragen aan een robuuster verkeersnetwerk binnen de gemeente. Met de aanleg van de Sluiskiltunnel in combinatie met de toeleidende wegen wordt de barrièrewerking van het kanaal verminderd. Daarnaast vervallen de lange wachttijden voor de brug over het kanaal met de realisatie van de Sluiskiltunnel.





6.3.6 Herstructureren

Binnen de gemeente is een aantal gebieden waar de komende jaren een proces van herstructurering te verwachten valt. Bij het proces van herstructurering zal de hoofdfunctie van het gebied hetzelfde blijven, maar wordt de kwaliteit en het functioneren van het gebied sterk verbeterd. De gemeente heeft hierin een actieve (regie)rol. Door het proces van herstructureren zal een aantal gebieden binnen de gemeente klaar worden gemaakt voor de toekomst.

Woongebieden

In de gemeente is een aantal woongebieden aangewezen waarvan de bebouwde en onbebouwde omgeving zal worden geherstructureerd. Dit zijn de 'Witte wijk' en Sint Albert in Sas van Gent, Sluiskil-zuid, en de wijken ten zuidoosten van de binnenstad in Terneuzen (met name Triniteit, Lievenspolder en Zuiderpark). Daarnaast zijn in verschillende kernen de vroeg naoorlogse wijken aangeduid, waar in verschillende gradaties herstructurering van de woningvoorraad noodzakelijk is. In deze gebieden zal een groot deel van de woningvoorraad worden vervangen (met kwaliteitsverbeteringen in termen van levensloopbestendigheid en energiezuinigheid) en worden de stedenbouwkundige en sociaal-maatschappelijke structuren versterkt.

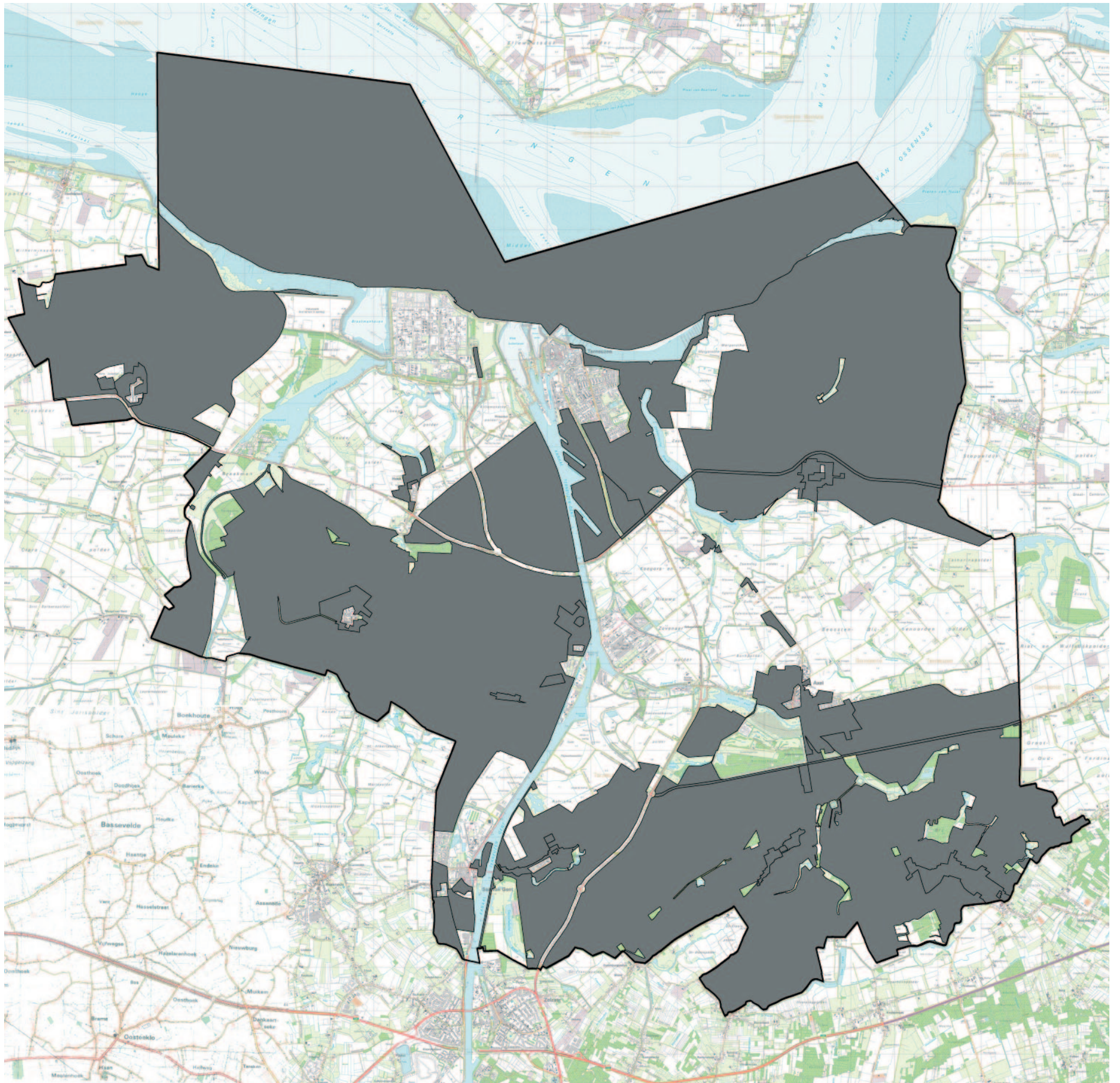
Werkgebieden

De werkgebieden van Stroodorpe-Oost (eiland bij Sluiskil), Noordpolder in Axel, Poelpolder/glasfabriek ten zuiden van Sas van Gent, Zijkanaal C en de Axelsedam en omgeving in Terneuzen worden de komende periode geherstructureerd. De nadruk bij de herstructurering is gericht op de verbetering van de kwaliteit en de functionaliteit van deze gebieden.

Infrastructuur

Op het vlak van infrastructuur wordt de komende jaren voorzien in de herstructurering van het sluizencomplex aan de noordzijde van het kanaal. Uitgangspunt is het vergroten van de capaciteit van de sluizen, waarmee de toegankelijkheid van het kanaal wordt vergroot. Daarnaast zal de verdubbeling plaatsvinden van de Westerscheldetunnelweg en de Tractaatweg. De N61 in de richting van Schoondijke en de Kennedylaan in Terneuzen zelf worden geherstructureerd.





6.3.7 Behouden

De strategie van behoud is gekozen voor de delen van de gemeente waar binnen de looptijd van de structuurvisie geen of zeer beperkte veranderingen zijn te verwachten. Het huidige ruimtelijke beeld en het functioneren van deze gebieden is goed. Daarom is er voor de gemeente geen aanleiding is om hier actief plannen of projecten te initiëren. Dit laat onverlet dat door een gebrekkig beheer en onderhoud van de ruimte kwaliteitsverlies, snelle veroudering en verrommeling op de loer liggen. Een voorbeeld daarvan betreffen de bedrijventerreinen; in het bedrijventerreinen programma wordt aandacht gevraagd voor beheer en onderhoud om veroudering tegen te gaan.

Kleinschalige aanpassingen aan de ruimtelijke structuur of ontwikkelingen die passen binnen de functionele omgeving zijn mogelijk, waarbij de nadruk ligt op de kwaliteit van het leefklimaat. Binnen de te behouden gebieden is een aantal soorten gebieden te onderscheiden.

Westerschelde

De Westerschelde verdient aparte vermelding omdat de zeearm essentieel is voor de ontwikkeling van, zowel vanuit economisch perspectief als vanuit een natuur-landschappelijk perspectief. Het evenwicht tussen natuur en economie zal bewaakt moeten worden op een hoger schaalniveau maar is voor Terneuzen wel cruciaal. Als gevolg daarvan wordt de Westerschelde in de gemeentelijke structuurvisie onder de strategie behouden geschaard, teneinde het belang van het instandhouden van het evenwicht te benadrukken.

Woongebieden

Van de verschillende kernen binnen de gemeente vallen de meeste woonwijken binnen de strategie 'behouden'. Dit zijn de woonwijken van Axel, Biervliet, Hoek, Koewacht, Sluiskil, Westdorpe, Zaamslag en Zuiddorpe. Daarnaast vallen de wijken Zuid en Othene in Terneuzen en enkele wijken in Sas van Gent ook onder de strategie 'behouden'. De functie en de kwaliteit van deze gebieden is goed en behoeft geen grootschalige ingrepen. Kleine invullingen binnen de bestaande structuur zijn mogelijk.

Werkgebieden

De bestaande werkgebieden van Axel-Drieschouwen en Vaartwijk, Sas van Gent-Rosier, Sluiskil-Stroodorpe-West, Terneuzen-zuid en de oostelijke kanaaloever van Terneuzen maken eveneens onderdeel van de strategie van 'behouden'. Grote uitbreidingen van deze gebieden worden niet voorgestaan; deze werkgebieden kunnen wel een functie vervullen bij de opvang van te verplaatsen bedrijven uit de kern. De functie en de kwaliteit van de gebieden is zodanig dat vanuit de gemeente geen actieve ontwikkelingshouding noodzakelijk is.

Voorzieningen

Binnen de gemeente zijn de centrumgebieden van Hoek, Koewacht, Westdorpe, Zaamslag en Zuiddorpe aangemerkt als gebieden die goed functioneren en waarvan men tevreden is over de huidige kwaliteit en uitstraling. Binnen deze centrumgebieden zijn kleine en gebiedsversterkende ontwikkelingen mogelijk.

Infrastructuur

De hoofdinfrastructuur binnen de strategie behouden bestaat uit de N290 en de N258, beide richting Hulst. Ook de infrastructuur van lagere orde valt grotendeels onder behouden, maar worden niet apart aangemerkt. Deze wegen kennen een regulier onderhoudsniveau.

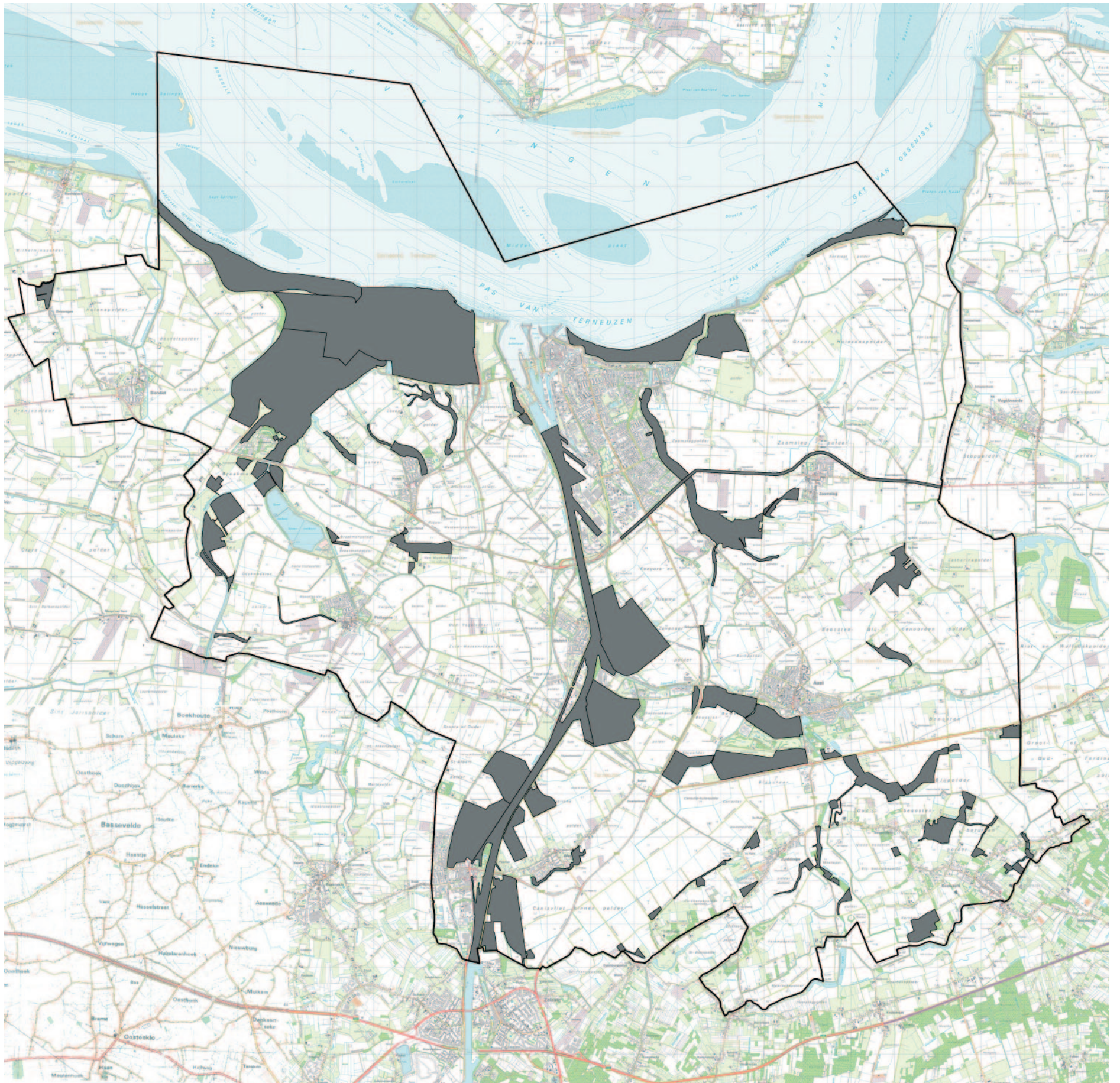
Landbouw

Het buitengebied van de gemeente bestaat voor een groot deel uit agrarisch gebied. De agrarische sector draagt voor een groot deel zorg voor het onderhoud en het beeld van het landschap. Het agrarische gebied functioneert goed en ook de uitstraling volstaat. Grote ruimtelijke ingrepen worden de komende jaren niet verwacht. Voor zover ontwikkelingen plaatsvinden binnen het buitengebied, die niet zijn gericht op de agrarische functie (bijvoorbeeld door de toevoeging van Nieuwe Economische Draggers), geldt dat deze ontwikkelingen de agrarische bedrijfsvoering niet in de weg mogen staan.

Reservering Westelijke Kanaaloever

De R op de kaart staat voor de reservering voor een eventuele ontwikkeling van de Westelijke Kanaaloever. Op het moment dat een economische schaalprong zich aandient, wordt voor de ontwikkeling van de Westelijke Kanaaloever een concrete beleidsbeslissing genomen en een plan-MER opgesteld. Omdat er op dit moment geen realistisch scenario voor de economische ontwikkeling te schetsen is, is een concrete beleidsbeslissing over de Westelijke Kanaaloever buiten deze structuurvisie gehouden. Dit betekent dat in dit gebied de landbouwactiviteiten op een bedrijfsmatige manier kunnen worden doorgezet; niet-agrarische activiteiten en wonen, die tot investeringen met doorwerking op lange termijn leiden, staan de gemaakte reservering in de weg en zijn niet toegestaan.





6.3.8 Beschermen

Onder de strategie beschermen zijn de gebieden geschaard die vanuit hun ruimtelijke, ecologische of economische waarde voor de gemeente Terneuzen essentieel zijn voor de toekomst van de gemeente. Er bestaat de behoefte om de huidige functie te bewaren en (actief) te beschermen. Actief in de zin dat ontwikkelingen die de huidige functie versterken, worden gestimuleerd.

In hoofdzaak zijn hierbij twee soorten gebieden te onderscheiden. De natuur(beschermings) gebieden en de grootschalige industrieel-logistieke complexen. De natuur(beschermings) gebieden zijn van enige omvang, maken onderdeel uit van een groter netwerk en genieten in dat kader reeds bescherming. De effecten van de grootschalige industriële complexen op de omgeving worden aan banden gelegd met behulp van een stelsel van geluidszones en milieuvergunningen. Gelet op het belang van deze bedrijven voor de economie in de regio verdienen deze bedrijven bescherming binnen de vastgestelde milieucontouren. Deze bescherming wordt geboden door ontwikkelingen die de bedrijfsvoering mogelijk in gevaar kunnen brengen, zoals het toelaten van (beperkt) kwetsbare bestemmingen, niet in de directe omgeving van deze bedrijven toe te laten.

Natuurgebieden

De natuurgebieden die in de categorie bescherming vallen bestaan uit de Canisvlietse Kreek, de reeds als zodanig aangemerkte gebieden rond de Braakman en de Otheense Kreek en diverse (in omvang) kleinere natuurgebieden. Deze gebieden vervullen een belangrijke rol in de EHS. De verbindingen tussen deze gebieden zullen waar mogelijk worden versterkt en/of worden verbeterd. Waar mogelijk wordt recreatief medegebruik in extensieve vormen ingepast; met name in het gebied Braakman-Zuid lijken daarvoor goede aanknopingspunten te liggen.

Grootschalige industrieel-logistieke complexen

De grootschalige industrieel-logistieke complexen bestaan uit de vestigingen van Dow en het Valuepark in het noorden, de concentratie rond Yara en de Axelse Vlakte bij Sluiskil en de bedrijvigheid rondom Cargill bij Sas van Gent. Deze complexen hebben een zodanig economische waarde voor de gemeente Terneuzen en Zeeuws-Vlaanderen dat het functioneren van deze bedrijvigheid bescherming verdient. De bedrijfsvoering van deze bedrijven wordt beschermd tegen ruimtelijke ontwikkelingen in de directe omgeving die de bedrijfsvoering kunnen beperken.

Infrastructuur

Naast de bovenstaande natuur- en werkgebieden verdient ook het Kanaal van Gent naar Terneuzen een beschermingsstatus als infrastructuurlijn. Dit omdat zij een wezenlijk onderdeel vormt van de hoofdinfrastructuur van de economische kernzone. Om de functie van het kanaal voor het vervoer van goederen veilig te stellen, zijn in en in de directe omgeving van het kanaal geen ontwikkelingen gewenst, die de functie van het kanaal als vervoersas kunnen beperken. Een dergelijke beschermingsstatus verdient ook de buisleidingenstrook; hiervoor is de landelijke Structuurvisie Buisleidingen in voorbereiding; omdat het tracé nog niet bekend is en omdat het hier gaat om een belang van bovengemeentelijk niveau, die in een landelijke structuurvisie wordt opgenomen, is er in deze structuurvisie Terneuzen geen aanduiding op de kaart aangegeven.





7. UITVOERING



BELEIDSUITSPRAKEN

Naar een duurzame economie

- Er is voldoende ruimte in de structuurvisieperiode voor de ontwikkeling van grootschalige bedrijventerreinen (industrieel-logistieke complex) op de reeds in gang gezette ontwikkel-, herstructurerings- en transformatielocaties;
- De ontwikkeling van de Westelijke Kanaaloever wordt niet als concrete beleidsbeslissing maar als reservering in deze structuurvisie opgenomen;
- Stevige verankering van de milieuruimte van het bestaande industrieel-logistieke complex conform de wettelijke normen;
- Inzet op een duurzame transitie van de procesindustrie en de ontwikkeling van de Kanaalzone als logistieke knoop, mede vanuit de ambitie om de positie in de bio-energie verder uit te bouwen;
- Profileren van Terneuzen als een energiebewuste gemeente, zowel waar het gaat om de opwekking van duurzame energie als in het beperken van energiegebruik;
- Drieweg-strategie voor de agrarische sector: schaalvergroting en intensivering in de grootschalige open polderlandschappen, verbreding van de activiteiten in de kleinschaliger besloten landschappen en ontwikkeling van glastuinbouw gekoppeld aan het logistiek-industrieel complex met uitwisseling van warmte en reststoffen;
- Tegengaan van versnippering van het landschap in de open, grootschalige landbouwgebieden teneinde de agrarische productie daar te faciliteren en de open zichten te behouden.

Pro-actief omgaan met demografische transitie en herstructurering van de woningvoorraad

- Samenwerking om de herstructurering van de woningvoorraad in de context van de Zeeuws-Vlaamse woningmarkt mogelijk te maken;
- In geval van sloop en vervangende nieuwbouw inzet op het terugbouwen van minder woningen van hogere kwaliteit in een aantrekkelijke openbare ruimte; deze strategie wordt primair ingezet in de vroeg naoorlogse woonwijken, waarbij de opgaven in de stad Terneuzen, in Sas van Gent en Sluiskil de hoogste urgentie hebben;
- Afzien van de verdere ontwikkeling van Othene nadat het reeds voorziene deel is afgebouwd;
- Vervangende nieuwbouw richten op specifieke doelgroepen (onder meer levensloopbestendige woningen) en op energiezuinige woningen;
- Woningbouw vindt plaats door het realiseren van projecten die staan genoemd op het Terneuzense deel van de regionale planningslijst voor woningbouwprojecten.

Versterken van de sociale samenhang in de kernen

- Zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen in de kernen wordt gestimuleerd en gefaciliteerd door levensloopbestendig te bouwen en woonzorgzones in de kernen in te stellen;
- Openbare en gesubsidieerde voorzieningen moeten voldoen aan de normen van bereikbaarheid, toegankelijkheid en bruikbaarheid (BTB) om zo de verschillende voorzieningen bereikbaar te houden voor mensen een beperkte mobiliteit.
- Per kern minimaal één welzijnsaccommodatie of een qua functie daarmee vergelijkbare ontmoetingsruimte beschikbaar. Indien sprake is van (ver)nieuwbouw van maatschappelijke accommodaties wordt rekening gehouden met de mogelijke bouw van (multifunctionele) welzijns- of onderwijsaccommodaties en wordt daarvoor in het plan ruimte opgenomen, waarbij wordt gestreefd naar clustering van maatschappelijke en eventueel daaraan gekoppelde commerciële voorzieningen.
- Stimuleren om deel te nemen aan sport- en beweegactiviteiten om een goede gezondheid en actieve leefstijl van inwoners te bevorderen door subsidiëring van sportverenigingen en andere aan sport gerelateerde organisaties;
- Ondersteunen van het vrijwilligerswerk met behulp van instellen van een servicepunt, het verlenen subsidies en het geven van blijken van waardering;
- Bevorderen van diverse activiteiten (onder meer kunst en cultuur) op lokale schaal en het creëren van samenhang binnen het kunst- en cultuuraanbod ter versterking van de identiteit en het imago van Terneuzen;
- Stimuleren van kleinschalige bedrijfsactiviteiten (publieksgericht, dienstverlenend en ambachtelijk) in de (centra van) kernen vanuit het oogpunt van levendigheid, binnen de marges van milieu en sociale acceptatie;

Versterken van de kern Terneuzen als regionaal centrum

- Faciliteren van commerciële voorzieningen door goede locaties te reserveren c.q. planologische ruimte te organiseren, door koppelingen te leggen met andere initiatieven en door subsidieregelingen op provinciaal of nationaal niveau aan te dragen;
- Concentratie van grootschalige perifere detailhandel in de directe omgeving van de Kennedylaan. Een mogelijke toekomstige alternatieve locatie of overlooplocatie voor grootschalige perifere detailhandel, in combinatie met leisure, zorg en onderwijs, is de Zuidpoort;
- Concentratie van horeca-vestigingen in Terneuzen (stad) binnen het centrumgebied;
- Versterken van de regionale functie van Terneuzen voor onderwijs en voorzieningen;

Vergroten van de recreatieve aantrekkingskracht

- Verbeteren van het toeristisch-recreatief imago van Terneuzen door realisatie van slechtweer-voorzieningen, stimuleren van de watersport in de kreken met onder meer de realisatie van een bevaarbare waterverbinding tussen Hulst en Terneuzen en verbreding van het plattelandstoerisme door meer nieuwe economische dragers toe te staan;
- Verbeteren van de recreatieve routestructuren, waarbij de verschillende landschappen in de gemeente kunnen worden beleefd en de (karakteristieke) landschappelijke waardevolle dijkstructuur kan worden benut.
- Daar waar mogelijk wordt natuur beleefbaar (toegankelijk) gemaakt (zoeken naar een evenwicht tussen natuur en recreatief medegebruik);
- Uitvoering van de huidige plannen voor natuurontwikkeling en koppelingen zoeken in robuuste ecologische structuren;
- Verruimde mogelijkheden van Nieuwe Economische Draggers in het buitengebied, met name in die zones waar naar verwachting een verweving van landbouw en recreatie gaat plaatsvinden, doorvertalen in bestemmingsplannen;
- Uitwerken van beleid om de verhouding tussen (agrarische) bedrijven in het buitengebied en (nieuwe) vormen van wonen, recreatie en natuurontwikkeling te concretiseren, waarbij de gedachtegang op landelijk niveau over "de plattelandswoning" wordt omarmd;
- Voorbereiden van een keuze over de positie en locatie van het motorcrosscentrum.

7.1 Invulling van de uitvoeringsparagraaf

De Wro stelt de eis dat een structuurvisie een uitvoeringsparagraaf moet bevatten. In deze uitvoeringsparagraaf wordt ingegaan op welke wijze de gemeente het structuurvisiebeleid denkt te verwezenlijken en welke projecten en initiatieven hieruit voortvloeien. De uitvoeringsparagraaf is een belangrijk element van de structuurvisie. Het zet de beleidsdoelstellingen om in concrete acties. Om de initiatieven te verwezenlijken, zijn grote inspanningen nodig, zowel van inwoners, van investeerders als van de lokale overheid. Inwoners zullen oog moeten houden voor de sociale verhoudingen en zijn dragers van de cultuur in de kernen. 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 lange-termijn 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.

De structuurvisie is een ruimtelijke onderlegger voor ontwikkelingen op de lange termijn. Hiermee wordt een voor de gemeente eigen en heldere koers uitgezet. Deze koers komt niet altijd overeen met bestaande en toekomstige plankaders. Op uitvoeringsniveau is sprake van een dynamisch proces. Om op een goede wijze uitvoering te kunnen geven aan de ruimtelijke koers is derhalve sturing en flexibiliteit gewenst. Daarnaast kunnen er zich ontwikkelingen voordoen die hun weerslag kunnen hebben op (onderdelen van) de uitgezette koers, waardoor bijsturing van de koers (op onderdelen) wellicht gewenst is. Draagvlak voor de uitvoering is essentieel, zowel in maatschappelijke als in bestuurlijke zin.

De uitvoering van elk project wordt vormgegeven in drie fasen.

- In de eerste fase wordt het initiatief beoordeeld op de wenselijkheid er een project van te maken met een bijbehorende grondexploitatie en voorbereidingskrediet.
- In de tweede fase wordt de grondexploitatie geopend, waaruit voorbereidingskosten (onder meer ruimtelijke planvorming en juridisch-planologische verankering) worden gefinancierd.
- Op het moment dat het project overgedragen wordt aan een uitvoerende partij, start de derde fase uitvoering, waarin voor de gemeente vooral een controlerende en beherende taak is weggelegd.

Strategische projecten die in de structuurvisie besloten liggen worden als uitvloeisel van deze structuurvisie geformuleerd als projectenvelopen die geopend kunnen worden als de tijd daar rijp voor is. Tussen projectenvelopen kunnen verbanden bestaan in termen van geld, organisatie, benodigde gegevens en tijd. Een projectenveloppe bevat:

- de omschrijving van het plangebied c.q. deelgebied;
- de doelstelling en de definitie van de projectenveloppe;
- de afhankelijkheidsrelatie met andere projecten of projectenvelopen;
- de beleidskaders waarbinnen de projectenveloppe valt;
- de benodigde gegevens en de wijze waarop de benodigde gegevens bijeen kunnen worden gebracht;
- een globaal tijdsschema;
- een financieel kader met een eerste grove indicatie van kosten en baten, van investeringen en opbrengsten;
- de betrokken partijen met hun respectieve rollen;
- een indicatie van mogelijke risico's (planologisch, maatschappelijk, technisch, financieel, organisatorisch)
- een prioriteitsstelling waar mogelijk.

De structuurvisie bevat een eerste indicatie van de strategische projecten, waarbij de eerste drie punten worden aangegeven. De verdere uitwerking van projectenvelopen wordt vastgelegd in een apart – dynamisch – document dat vooral intern door de gemeente wordt gehanteerd. In deze structuurvisie wordt als slotparagraaf van dit hoofdstuk wel expliciet aandacht besteed aan de rol van de gemeente.

7.2 Wijze van verankering

De Structuurvisie Terneuzen is opgezet als een digitaal uitwisselbaar document conform de Praktijkrichtlijn Gemeentelijke Structuurvisie. De digitale uitwisselbaarheid maakt het noodzakelijk om – meer dan voorheen – na te denken over de wijze van verankering. Wat leggen we nu daadwerkelijk vast? In de eerste plaats is daarbij van belang te bepalen welke relevante beleidsuitspraken de structuurvisie bevat. Deze zijn overzichtelijk weergegeven in de volgende paragraaf.

Vervolgens heeft de gemeente Terneuzen ervoor gekozen om niet het eindbeeld (de visiekaart) te coderen, maar de strategieën om er te komen. Dit biedt meer ruimte en flexibiliteit in de komende jaren om invulling te geven aan het gedachtegoed achter de structuurvisie, zonder dat de structuurvisie telkenmale moet worden aangepast. Elk onderdeel van het gemeentelijk grondgebied is voorzien van een strategie; in de begrenzing van elk onderdeel is bewust gekozen voor hetzij een exacte begrenzing, een indicatieve begrenzing of een figuratieve verbeelding.

Ten slotte is het van belang de kwaliteit van de uitvoering van de structuurvisie te waarborgen door in de aansturing van ruimtelijke projecten op een aantal momenten plaats in te ruimen voor een integrale afweging, niet alleen de traditionele “harde” fysieke en financieel-economische benadering, maar ook expliciete aandacht voor “zachtere” planvormingsaspecten als cultuurhistorie, landschap en sociale samenhang. Een sterkere positionering van deze planvormingsaspecten draagt ook bij aan het draagvlak voor ruimtelijke plannen, omdat er geappelleerd wordt aan voor mensen belangrijke maar moeilijk te duiden emotionele overwegingen.

7.3 De relevante beleidsuitspraken

In het overzicht op nevenstaande pagina worden de relevante beleidsuitspraken opgesomd die in het voorgaande de revue zijn gepasseerd. De opsomming is verdeeld in een aantal subkopjes, die de hoofddoelstellingen van de structuurvisie weergeven.

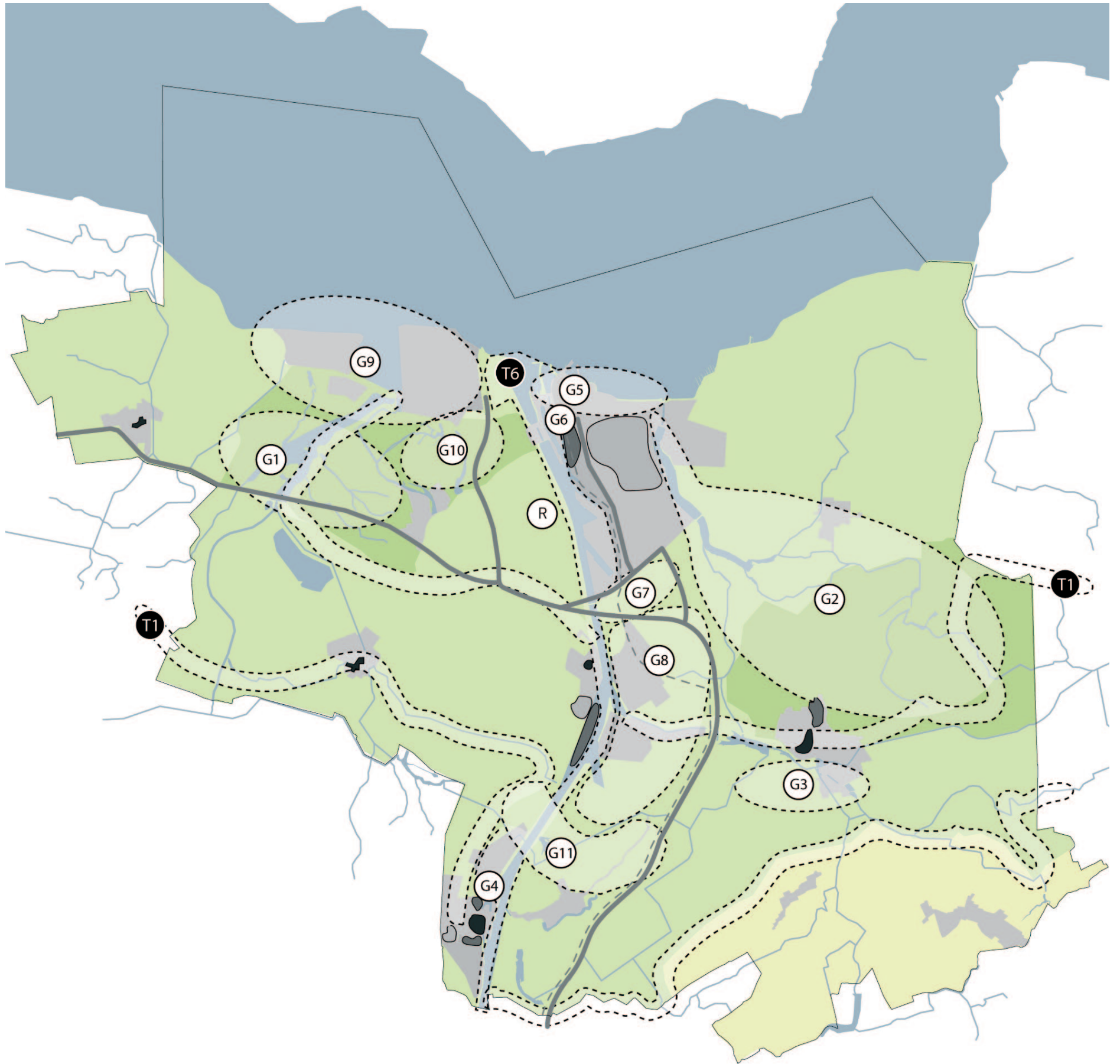
7.4 Strategische projecten

Strategische projecten die in deze structuurvisie worden benoemd kennen een sterke ruimtelijke component. Daarmee is het palet aan strategische projecten niet volledig. De discussie over de maritieme toegang tot het Kanaal van Gent naar Terneuzen speelt zich op internationaal vlak af. Daarnaast wordt in de Gebiedsvisie Zeeuws-Vlaamse Kanaalzone ook ingegaan op projecten die voortkomen uit de opgaven om een arbeidsmarktstrategie vorm te geven, aan regiomarketing te bouwen, verduurzaming van productieprocessen te stimuleren en grensoverschrijdend afstemming te zoeken met het Gentse deel van de Kanaalzone.















104



Gebiedsgerichte projecten:

-  G1 Uitwaaiergebied Braakman e.o.
-  G2 Uitwaaiergebied Otheense Kreek (inclusief vaarroute en Schapenbout)
-  G3 Recreatiegebied Smitsschorre e.o.
-  G4 Suikerloodsen Sas van Gent
-  G5 Binnenstad Terneuzen (inclusief kunstzone Westerschelde)
-  G6 Axelsedam en omgeving
-  G7 Zuidpoort Terneuzen
-  G8 Complex Koegorspolder/Axelse Vlakte
-  G9 Complex DOW e.o.
-  G10 Geledingszone Hoek-Terneuzen
-  G11 Geledingszone Westdorpe

Thematische projecten:

-  T1 Opwaardering Staats-Spaanse Lijnen
-  Verlevendiging centrumgebieden kernen
-  Kwaliteitsverbetering/verdunding woongebieden
-  Revitalisering verouderde bedrijventerreinen
-  Levend buitengebied
-  Vervolmaking hoofdinfrastructuur
-  Vervolmaking hoofdinfrastructuur
-  T6 Versteving industrieel-logistiek complex

Overige projecten:

- Maritieme toegang
- Grensoverschrijdende samenwerking
- Klimaat, gezondheid en energie
- Scholing en arbeidsmarkt
- Marketing
-  R Reservering Westelijke Kanaaloever

In de Structuurvisie wordt onderscheid gemaakt tussen drie typen strategische projecten.

1. Gebiedsgerichte projecten: daar waar het gebied zorgt voor een sterke binding en er een heldere richting is voor de toekomst, worden verschillende (thematische) onderdelen bij elkaar gevoegd en in een gebiedsgericht project gevat.
2. Thematische projecten: daar waar het thema wat universeeler is en er binnen Terneuzen op verschillende plekken soortgelijke opgaven bestaan, waar een "recept" voor gevonden moet worden, zijn strategische projecten per thema benoemd;
3. Overige projecten: om de koppeling met de Gebiedsvisie Zeeuws-Vlaamse Kanaalzone te leggen, zijn de niet-ruimtelijk relevante projecten die in dat document worden genoemd gerangschikt onder vijf opgaven.

Onderstaand wordt een overzicht gegeven van achtereenvolgens de gebiedsgerichte projecten, de thematische projecten en de overige opgaven. Daarin zijn bewust – om verwarring tegen te gaan – geen termen gebruikt die ook als benaming van strategieën worden gebruikt.

Gebiedsgerichte projecten:

1. Uitwaaiergebied Braakman e.o.
2. Uitwaaiergebied Otheense Kreek (inclusief vaarroute en Schapenbout)
3. Recreatiegebied Smitsschorre e.o.
4. Suikerloodsen Sas van Gent
5. Binnenstad Terneuzen (inclusief kustzone Westerschelde)
6. Axelsedam en omgeving
7. Zuidpoort Terneuzen
8. Complex Koegorspolder/Axelse Vlakte
9. Complex Dow e.o.
10. Geledingszone Hoek-Terneuzen
11. Geledingszone Westdorpe

Thematische projecten:

1. Opwaardering Staats-Spaanse Lijnen
2. Verlevendiging centrumgebieden kernen
3. Kwaliteitsverbetering/verdunding woongebieden
4. Revitalisering verouderde bedrijventerreinen
5. Vervolmaking hoofdinfrastructuur
6. Versteving industrieel-logistiek complex (inclusief Westelijke Kanaaloever)

De overige projecten zijn als volgt gerangschikt, maar worden in het kader van deze structuurvisie niet uitgewerkt:

1. Maritieme toegang
2. Grensoverschrijdende samenwerking
3. Klimaat, gezondheid en energie
4. Scholing en arbeidsmarkt
5. Marketing





referentiebeeld Otheense Kreek

7.5 Uitwerking gebiedsgerichte projecten

De strategische gebiedsgerichte projecten worden in het kader van de structuurvisie gedefinieerd. Verder wordt aangegeven welke projecten uit de Gebiedsvisie Zeeuws-Vlaamse Kanaalzone onder de strategische projecten vallen en welke relaties er bestaan met andere projecten. Een verdere uitwerking vindt plaats in een apart dynamisch document, dat als uitvloeisel van de structuurvisie wordt opgesteld. Bij een aantal projecten zijn illustraties opgenomen van mogelijke invullingen, zonder dat daarover al plannen bestaan. De illustraties dienen uitsluitend als verlevendiging en als inspiratiebron en kunnen niet beschouwd worden als beleidsuitspraken of concrete uitwerkingen.

7.5.1 Uitwaaiergebied Braakman e.o.

Het gebied tussen Biervliet en Hoek biedt ook ruimte voor verbreding van activiteiten, bijvoorbeeld op het gebied van toerisme, educatie, natuurbeleving en zorg, bijvoorbeeld in de vorm van zorgboerderijen. Hier is ook een verdere versterking van de verblijfsrecreatie mogelijk, voor zover die ten minste buiten de milieucontouren van het Dow-complex blijft.

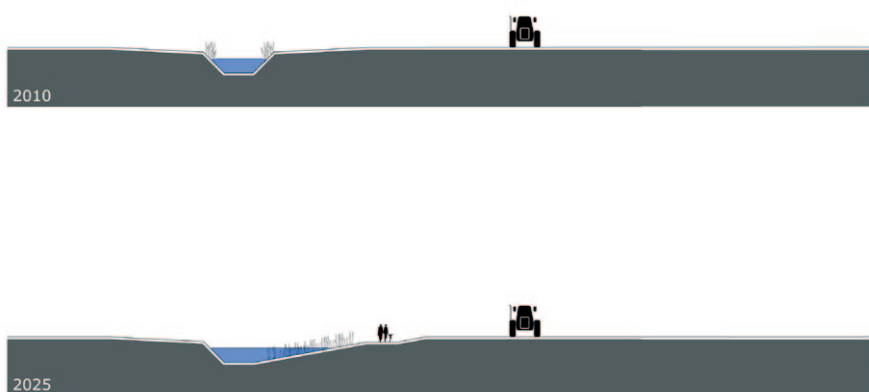
Er is wel een initiatief om in het zuidelijk deel van dit gebied ten westen van de Braakman een ruiterdomein te ontwikkelen, waarin 50 luxe woningen in een groene setting, accommodatie voor 60 paarden (stallen, binnenbak, buitenbak en dergelijke) en horecavoorzieningen met bijbehorende beheerdersaccommodatie te realiseren. Een dergelijk concept past in dit gebied, waarbij zorg gedragen dient te worden voor een versterking van de krekestructuur en een sterk landschappelijk raamwerk.

Het strategisch project is erop gericht om in nauwe samenspraak met agrariërs en andere grondeigenaren de mogelijkheden van verblijfsrecreatie in verschillende vormen te vergroten. Doelstelling is dat het uitwaaiergebied Braakman e.o. aan het eind van de structuurvisieperiode te boek staat als hét gebied waar specifieke vormen van recreatiebeleving te vinden zijn. Daarin spelen de bestaande agrarische bedrijven, waar wellicht een verbreding van de bedrijfsvoering plaatsvindt, maar die voor een belangrijk deel wel degelijk een agrarische functie behouden, een belangrijke rol.

Het project kent een sterke relatie met de opwaardering van de Staats-Spaanse Linies en met de bescherming van de ontwikkelingsruimte van het Dow-complex (milieuruimte).



versterking beleving landschap



versterking recreatief gebruik kreek





108



Suikerlootsen Sas van Gent

7.5.2 Uitwaaiergebied Otheense Kreek

Het gebied tussen Axel, Zaamslag en Terneuzen biedt ruimte voor verbreding van activiteiten, bijvoorbeeld op het gebied van toerisme, educatie, natuurbeleving en zorg. Tegelijkertijd biedt de aanwezigheid van het krekensysteem van de Otheense Kreek kansen om de routegebonden recreatie sterk te vergroten. De aandacht gaat daarbij vooral uit naar vormen van ongemotoriseerd bewegen, zowel op het land (onder meer wandelen, hardlopen, skeeleren, fietsen, paardrijden) als op het water (onder meer kanoën, fluisterbootjes, schaatsen). Uiteraard dient daarbij ernstig rekening gehouden te worden met de bestaande en te ontwikkelen natuurwaarden (met name de kreekuitlopers die als rustgebieden voor vogels van eminent belang zijn) en met de cultuurhistorische waarde van de kreek (waarbij soms juist steile oevers natuurlijk zijn); de zoektocht is gericht op verweving van natuur en recreatie waar mogelijk en op verflauwing van oevers waar dat cultuurhistorisch gezien niet direct tegenstrijdig is. Om de mogelijkheden van de waterrecreatie te vergroten is onderzocht in hoeverre er een vaarroute van Hulst via Axel naar het Kanaal van Gent naar Terneuzen (via Zijkanaal C) mogelijk is; dit verdient om nautische en economische redenen niet de voorkeur, maar een sterke verbetering van de vaarroute-structuur wordt gezocht in een koppeling tussen Axel en de Otheense Kreek, waardoor ook de stad Terneuzen op het netwerk aangesloten kan worden.

Het strategisch project is erop gericht om in nauwe samenspraak met agrariërs en andere grondeigenaren de mogelijkheden van recreatieve routes, faciliteiten en nieuwe kleinschalige vormen van verblijfsrecreatie, zoals bed en breakfast, te vergroten. Doelstelling is dat het uitwaaiergebied Otheense Kreek aan het eind van de structuurvisieperiode te boek staat als hét uitloopgebied van Terneuzen en dat het gebied op de kaart staat als aantrekkelijke bestemming voor recreanten uit een wijde omgeving. Daarin spelen de bestaande agrarische bedrijven, waar wellicht een verbreding van de bedrijfsvoering plaatsvindt, maar die voor een belangrijk deel wel degelijk een agrarische functie behouden, een belangrijke rol.

Het project kent een sterke relatie met de opwaardering van de Staats-Spaanse Linies en met de kwaliteitsverbetering c.q. verdunning van de woongebieden aan de oostzijde van de stad Terneuzen.

7.5.3 Recreatiegebied Smitsschorre e.o.

De Smitsschorre ten zuiden van Axel herbergt al een golfbaan en een zweefvliegveld. Deze functies zijn van regionale betekenis en bieden mogelijkheden voor versterking. Door clustering van andere vormen van buitensport. En door toevoeging van verblijfsrecreatie, waardoor recreanten hun verblijf verlengen en het gebruik van de accommodaties geïntensiveerd wordt.

Het strategisch project is erop gericht om samen met een aantal private investeerders de ruimte te creëren voor toevoeging van verblijfsrecreatie en koppelingen te leggen met het gebruik van de buitensport-accommodaties. Doelstelling is dat het gebied aan het eind van de structuurvisieperiode bekend is als meerdaagse attractie.

Het project kent een sterke relatie met het project uitwaaiergebied Otheense Kreek (combinatiemogelijkheden) en met het project Zuidpoort (afstemming van de te vestigen (buiten)sportfuncties).

7.5.4 Suikerloodsen Sas van Gent

Vanuit het museumbeleid 2009-2012 van de gemeente Terneuzen is besloten om het terrein van de oude suikerloodsen van Cargill in Sas van Gent aan te kopen. Op dit terrein is een aantal oude suikerloodsen gehuisvest, een suikersilo en de zogenaamde 'witte villa'. De gemeente Terneuzen wil op dit terrein het nieuwe Industrieel Museum Zeeland gaan huisvesten, voorzien in een gezamenlijk onderkomen voor carnavalsverenigingen in de gemeente en tevens een locatie realiseren voor de vrijwillige brandweer Sas van Gent. Daarnaast wordt gezocht naar een geschikte invulling voor de witte villa (bij voorkeur horeca) en de bijbehorende tuin (hier wordt voorsnog een park voorzien).

Het strategisch project is erop gericht Sas van Gent een impuls te geven door nieuwe activiteiten toe te voegen en een aantal bestaande activiteiten te clusteren c.q. van een geschikte locatie te voorzien.

Het project een sterke relatie met het project verlevendiging centrumgebieden.





7.5.5 Binnenstad Terneuzen

Het project Binnenstad Terneuzen omvat zowel de versterking van de binnenstad als centrum van detailhandel, horeca en cultuur, de koppeling met de Westerschelde met behulp van het Veerhavenproject als de versterking van de route langs de Westerschelde als verbinding tussen Oost- en West-Zeeuws-Vlaanderen. De potentie van de binnenstad – en de ligging aan de Westerschelde – biedt ruimte voor een grote variatie aan activiteiten. Het imago werkt echter tegen.

Het strategisch project is erop gericht het negatieve imago langzaam maar gestaag om te buigen en te laten zien aan investeerders, inwoners en recreanten dat de binnenstad een aantrekkelijke vestigings- of verzoingsplaats is met een veelheid aan activiteiten, functies en evenementen. Doelstelling is dat de binnenstad aan het einde van de structuurvisieperiode een bruisende mix van werken, wonen, recreëren, funshoppen, uitgaan, cultuurproeven, etc. is, waar investeerders zorgen voor een continue vernieuwing.

Het project kent een sterke relatie met het project verlevendiging centrumgebieden en met het project uitwaaiergebied Otheense Kreek.

110



versterking relatie binnenstad Terneuzen - Westerschelde

7.5.6 Axelsedam en omgeving

Het Masterplan Axelsedam biedt op integrale wijze inzicht in de ruimtelijke en functionele potenties van een groot gebied ten zuiden van de binnenstad van Terneuzen. In dit Masterplan worden zes deelgebieden onderscheiden, t.w. de Kop van de Noordstraat, het Schuttershof, de Beurtvaartkade, rand Kennedylaan Oost, Kennedylaan West en het Schiereiland. Een belangrijke overeenkomst tussen deze deelgebieden is hun extensieve benutting. Ze worden vooral gekenmerkt door verouderde bedrijfsfuncties, of liggen simpelweg braak. Hun positie direct aansluitend aan de binnenstad van Terneuzen biedt aan de ene kant de mogelijkheid voor een meer hoogwaardige inrichting en functie, maar kan aan de andere kant ook een programmatische en ruimtelijke bedreiging voor de kwaliteit van de (binnen)stad betekenen.

De ambities zijn dan ook als volgt geformuleerd:

- Een impuls voor de binnenstad door een zorgvuldige programmatische invulling van het gebied;
- Een stedelijk, hoogwaardig aanloopgebied voor de binnenstad. Een hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte en de architectuur, passend bij de aard en de schaal van de context;
- Het creëren van een sterke hoofdstructuur die samenhang brengt en waarde verschaft aan het gebied, met heldere relaties (visueel en fysiek) met de binnenstad, het kanaal en de rest van Terneuzen.



Het Masterplan voorziet, zonder in detail te treden per deelgebied, grofweg in combinaties van wonen, werken, recreëren en (perifere) detailhandel. Tevens biedt de transformatie van het gebied mogelijkheden om de verkeersstructuur in Terneuzen aan te passen en daarmee de nu nog ten onrechte als ontsluitingswegen gebruikte wegen, te ontlasten. Daarbij moet rekening gehouden worden met het toegenomen sluipverkeer als gevolg van de openstelling van de Westerscheldetunnel. Een dergelijke verbetering van de ontsluiting en van de verkeersafwikkeling is essentieel. De huidige route veroorzaakt de nodige geluidsoverlast en vormt een fysieke barrière tussen delen van het plangebied en het kanaal/Oostelijke kanaalarm. Door het opwaarderen van oost-west verbindingen wordt de fysieke barrière verminderd en komt de gewenste hoogwaardige ontwikkeling van het plangebied dichterbij. Voor de ontsluiting is een goede noord-zuid verbinding van belang, hetzij door middel van een nieuwe doorgaande route langs het kanaal hetzij door het aanpassen van de bestaande Kennedylaan. Bij de keuze zal een balans gevonden moeten worden tussen de doorstroming op stedelijk niveau en de bereikbaarheid van bedrijven aan de Kennedylaan. Hierbij verdient met name de vormgeving van kruisingen veel aandacht.

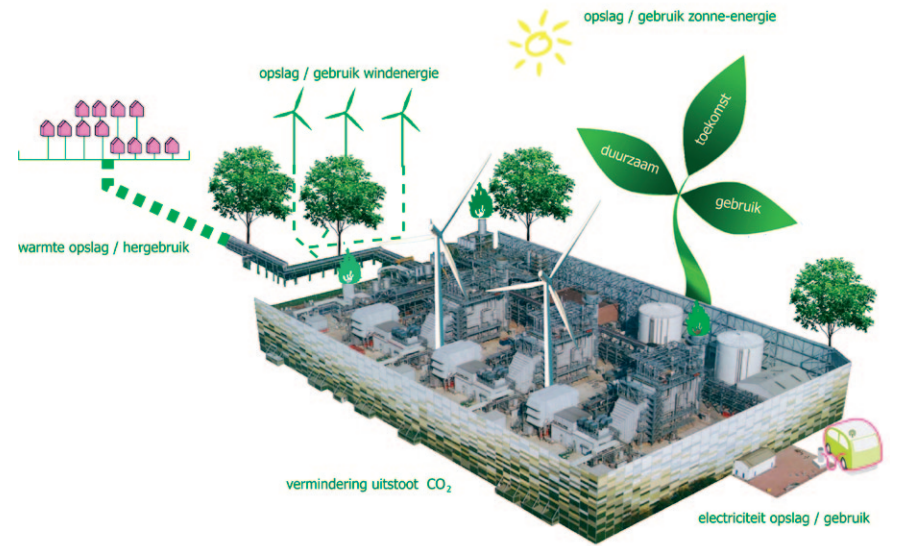
Het strategisch project is erop gericht de ambities van het Masterplan te verwezenlijken. Daarin ligt een sterke koppeling met de projecten Binnenstad Terneuzen, Maritieme Toegang en Zuidpoort.

7.5.7 Zuidpoort Terneuzen

De Zuidpoort is het gebied tussen de huidige N61 ten zuiden van Terneuzen en het nieuwe tracé van de Sluiskiltunnel. Dit gebied ligt centraal en wordt zeer goed ontsloten en biedt derhalve kansen voor regionale functies. De ontwikkeling van de skihal is daarvoor het in het oog springende voorbeeld. Regionale functies die van deze locatie zouden kunnen profiteren zijn leisurefuncties, het onderwijs, de grootschalige detailhandel en de kantoorachtige bedrijvigheid. Een initiatief dat in het gebied kan landen is bijvoorbeeld Biobase (een voorlichtings- en opleidingscentrum voor de bio-industrie. Voor grootschalige perifere detailhandel (zoals meubelboulevards en tuincentra) vindt de concentratie plaats in de directe omgeving van de Kennedylaan in Terneuzen. Een verdere versterking ter plaatse wordt voorgestaan. Een mogelijke toekomstige alternatieve locatie of overlooplocatie voor grootschalige perifere detailhandel is de Zuidpoort. De Zuidpoort biedt tevens ruimte voor kantoorachtige bedrijven, waarvoor aan de rand van de binnenstad geen ruimte gevonden kan worden.

Het strategische project is erop gericht een ruimtelijk kader te creëren, waarbinnen verschillende functies een plek kunnen krijgen, waardoor symbiosemogelijkheden ontstaan. Tegelijkertijd zal het ruimtelijk kader een robuuste langzaam-verkeersverbinding moeten faciliteren over het kanaal heen. Doelstelling is dat de Zuidpoort aan het eind van de structuurvisieperiode de dynamische schijf is waar onderwijs en bedrijvigheid aan elkaar gekoppeld zijn en waar veel mensen weet van hebben omdat de Zuidpoort tegelijkertijd regionaal leisurecentrum vormt. Het project kent een sterke relatie met het project Binnenstad (vanwege de afstemming van kantoor- en detailhandelfuncties) en met het project Complex Koegorspolder/Axelse Vlake (vanwege de afstemming van bedrijfsfuncties).





112

impressie industriële symbiose



streefbeeld Hoek (bron: Landschapsuitvoeringsplan ZVKZ, Provincie Zeeland)

7.5.8 Complex Koegorspolder/Axelse Vlakte

Het gebied Koegorspolder/Axelse Vlakte is het gebied waar de komende jaren de ontwikkeling van werkfuncties verder gestalte kan krijgen. Het bestaat uit een aantal deelgebieden waar reeds bedrijfsactiviteiten plaatsvinden, maar door de aanleg van de Sluiskiltunnel en de verbreding van de Tractaatweg ontstaat een logische ruimtelijke eenheid waar allerhande vormen van bedrijvigheid een plaats kunnen vinden. In de huidige situatie kan onderscheid gemaakt worden tussen het terrein van Yara e.o., dat in noordelijke richting uitgebreid kan worden, het stedelijk bedrijventerrein Koegorsstraat, het terrein rondom Zijkanaal C met enkele binnenvaartfuncties, de recent gerealiseerde insteekhaven op de Axelse Vlakte, de ontwikkeling van de glastuinbouw aan de zuidzijde van Zijkanaal C, de lijnopstelling van windmolens langs het nieuwe tracé van de weg en enkele verspreid liggende functies. In het noordoostelijk deel van het Complex ligt een leidingenstraat waardoor de ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse bemoeilijkt worden.

Het strategisch project is erop gericht het complex als ruimtelijke eenheid op de kaart te zetten en de verschillende vestigingsmogelijkheden in overzichtelijke tranches aan te bieden. Daartoe wordt eerst de planologisch-juridische situatie en de milieuhygiënische situatie formeel op orde gebracht. Doelstelling is aan het eind van de structuurvisieperiode een helder gezoneerd complex te hebben met een veelheid aan economische activiteiten. Een nauwe samenwerking tussen gemeente en Zeeland Seaports is noodzakelijk.

Het project kent een sterke relatie met het project Versteving industriëel-logistiek complex, met het project Zuidpoort (noordelijke begrenzing) en met het project Geledingszone Westdorpe (zuidelijke begrenzing).

7.5.9 Complex Dow e.o.

Na de vestiging van Dow in de jaren zestig is er een industrieel-logistiek complex van formaat ontstaan aan de Westerschelde. Diverse zelfstandige bedrijven die een sterke relatie met Dow hebben, hebben zich op het complex gevestigd. Het terrein Valuepark is speciaal ontwikkeld voor bedrijven met een synergie-effect met Dow. Voor mogelijke economische ontwikkelingen is het zaak het eigen terrein van Dow weer sterker naar de core-business te brengen. Voor andere activiteiten, met name onderhoudsactiviteiten die nu nog op het eigen terrein van Dow gevestigd zijn, wordt gezocht naar een locatie in de nabijheid. Een mogelijkheid biedt de locatie ten oosten van het Dow-complex waar een Maintenance Value Park ontwikkeld kan worden. Daarmee ontstaat een logische ruimtelijke eenheid, waarbinnen de procesindustrie een eigen zelfstandige positie heeft. Verder zijn er nog ontwikkelingsmogelijkheden op de Mosselbanken.

Het strategisch project is erop gericht duidelijkheid te verschaffen over de positie van het complex en de zonering ervan. Dit wordt formeel vastgelegd in juridisch-planologische en in milieuhygiënische zin. Hierdoor ontstaat ruimte voor schuifmogelijkheden binnen het complex. Het project kent een sterke relatie met het project Versteving industriëel-logistiek complex en met het project Geledingszone Hoek-Terneuzen (zuidelijke begrenzing).

7.5.10 Geledingszone Hoek-Terneuzen

Tussen het complex van Dow en de eventuele ontwikkeling op langere termijn van de Westelijke Kanaaloever is een geledingszone voorzien die zorgt voor een landschappelijke openheid tussen beide complexen en de inpassing van de route van Hoek naar Terneuzen. Deze route is te meer van belang omdat die aansluit op de verbinding tussen Oost- en West-Zeeuws-Vlaanderen langs de Westerschelde. Aan de zone wordt in het Landschapsuitvoeringsplan bijzondere aandacht besteed.

Het strategisch project is erop gericht de geledingszone te voorzien van een stevig ruimtelijk casco en een (beperkte) voorinvestering te doen in het landschappelijk raamwerk, bijvoorbeeld in de vorm van laanbeplantingen. Binnen dat landschappelijk raamwerk kunnen kleinschalige economische functies, zoals onderzoekscentra en proefopstellingen, een plek vinden die geen belemmering vormen voor – en liever nog een meerwaarde bieden aan – de ontwikkeling van het complex van Dow. Bij wijze van illustratie is een kaartje uit het landschapsuitvoeringsplan opgenomen.

Het project kent een sterke relatie met het project Complex Dow (noordelijke begrenzing), het project Westelijke Kanaaloever (zuidelijke begrenzing), het project Binnenstad Terneuzen (verbinding langs de Westerschelde) en het project Uitwaaiergebied Braakman.

7.5.11 Geledingszone Westdorpe

Tussen het complex Koegorspolder/Axelse Vlakte aan de ene zijde van het Kanaal van Gent naar Terneuzen en het complex Ghellinckpolder aan de andere zijde is het enige stuk langs het Kanaal gelegen, waar niet aan een van de zijden industriële ontwikkeling plaatsvindt. Dit is de plek waar de confrontatie tussen de Liniezone en de Kanaalzone evident wordt en waar nog de mogelijkheid ligt voor een verbinding ten behoeve van ecologie, landschap en/of recreatie.

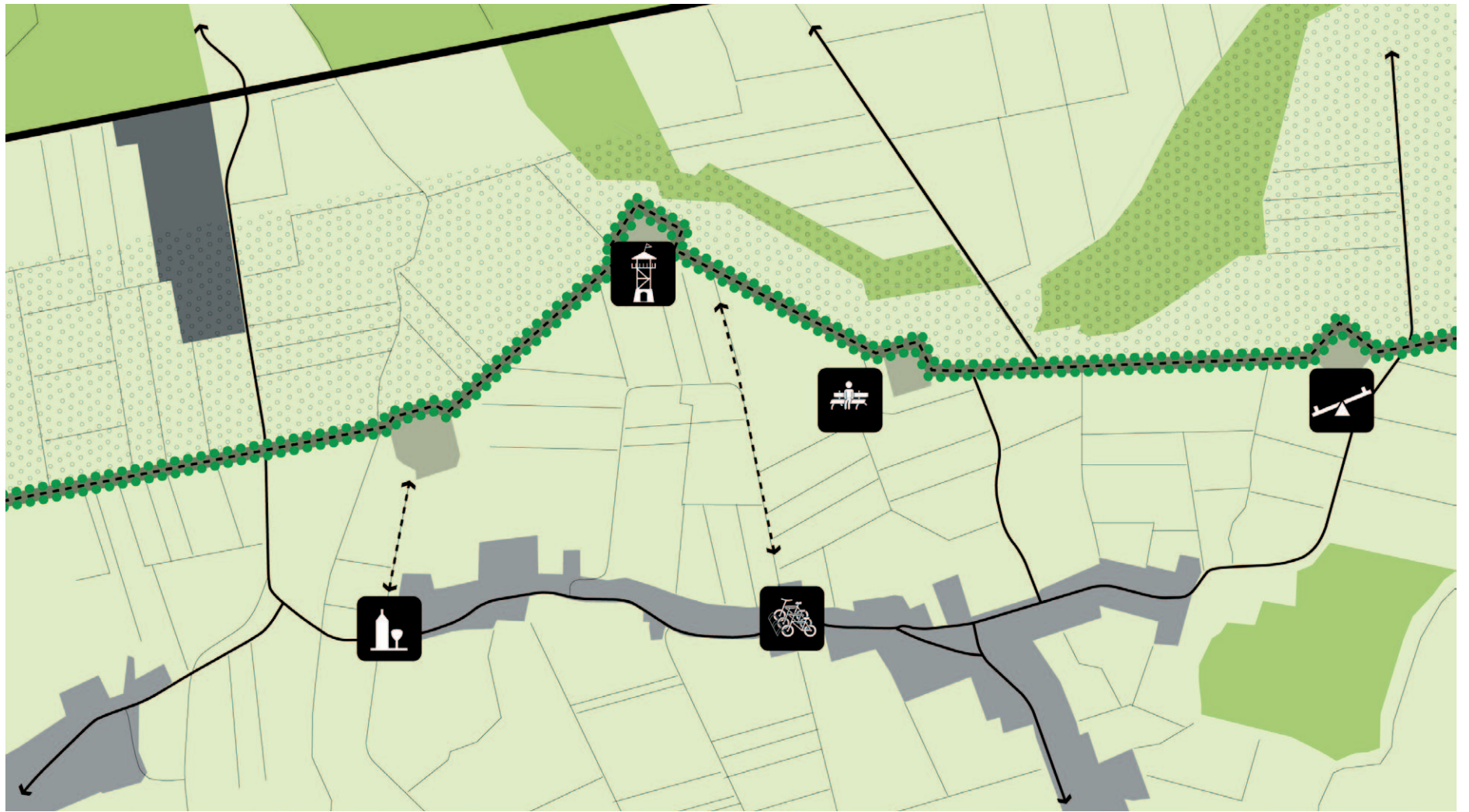
Het strategische project is erop gericht een voldoende robuuste zone over te houden waardoor de landschappelijke openheid naar beide zijden gewaarborgd blijft. Hierbinnen wordt de ecologische verbinding ondersteund met maatregelen in het kanaal die dieren helpen het kanaal over te steken.

Het project kent een sterke relatie met het project project Complex Koegorspolder/Axelse Vlakte (noordelijke begrenzing) en met het project Opwaardering Staats-Spaanse Linies.





114



Staats-Spaanse Linies als routestructuur

7.6 Uitwerking thematische projecten

De strategische thematische projecten worden in het kader van de structuurvisie gedefinieerd. Verder wordt aangegeven welke projecten uit de Gebiedsvisie Zeeuws-Vlaamse Kanaalzone onder de strategische projecten vallen en welke relaties er bestaan met andere projecten. Een verdere uitwerking vindt plaats in een apart dynamisch document, dat als uitvloeisel van de structuurvisie wordt opgesteld.

7.6.1 Opwaardering Staats-Spaanse Linies

De Staats-Spaanse Linies vormen een landschapspatroon met vestingwerken en aarden verdedigingswerken die op strategische plaatsen in het landschap opgetrokken werden om het land te verdedigen. Relicten van de Linies zijn op het grondgebied van de gemeente Terneuzen terug te vinden. De Staats-Spaanse Linies wordt beschouwd als cultureel erfgoed, waar bewoners trots op zijn. Door de samenhang tussen de relictten van de Linies te versterken en te combineren met een verduidelijking van landschapspatronen, wordt de geschiedenis op een vanzelfsprekende manier verteld.

Het strategisch project is erop gericht het herstel van de Staats-Spaanse Linies dat reeds in gang gezet is, verder te ondersteunen. Zowel door enkele relictten te herstellen en nieuwe functies toe te voegen maar vooral door het verband van de Linies in het landschap herkenbaarder te maken. Het project kent een sterke relatie met de projecten Uitwaaiergebieden Braakman e.o. en Uitwaaiergebied Otheense Kreek.

7.6.2 Verlevendiging centrumgebieden kernen

Terneuzen wordt gekenmerkt door een veelheid aan kernen met een eigen identiteit en met een veelkleurig verenigingsleven. De dorpsmanier van leven kenmerkt zich door een hoge mate van gemeenschapszin in de kernen, waar in gezamenlijkheid en op vrijwillige basis een basisvoorzieningsniveau adequaat in stand gehouden wordt. In de kernen van Terneuzen vormen kleinere ambachtelijke en dienstverlenende bedrijven alsmede detailhandel en/of horeca nog steeds een belangrijke medefunctie, die een (financiële) bijdrage leveren aan de instandhouding van verenigingsleven en gemeenschapszin. De bedrijven krijgen daarmee veel goodwill in de kernen, hetgeen opweegt tegen het beperkte aantal extra verkeersbewegingen dat inherent is aan bedrijvigheid. In een aantal centrumgebieden groeit de bezorgdheid over de instandhouding van de levendige multifunctionaliteit.

Het strategisch project is erop gericht de centrumgebieden te faciliteren voor een grote diversiteit aan kleinschalige functies (zowel detailhandel, dienstverlening, maatschappelijke functies als ambachten) die qua maat, schaal, uitstraling, verkeersaantrekkende werking en milieubelasting passen. Binnen dit type projecten is de volgorde van maatregelen en de fasering daarvan – mede met het oog op draagvlak tijdens de uitvoeringsperiode – van cruciaal belang.

Het project kent een relatie met het project Binnenstad Terneuzen (afstemming functies).

7.6.3 Kwaliteitsverbetering/verdunding woongebieden

De aandacht richt zich in dit strategisch project in eerste instantie op de vroeg naoorlogse woonwijken, waar de kwaliteit van de woningvoorraad niet meer voldoet aan de woonwensen van deze tijd. Zowel de verbetering van de kwaliteit van de woningen zelf als verbetering van de kwaliteit van de woonomgeving maakt deel uit van het project. De kwaliteitsverbetering zal in vrijwel alle gevallen gepaard gaan met een verdunding van de voorraad. Dit is nodig gelet op de (te) ontspannen woningmarkt en om de kwaliteit van de openbare ruimte te kunnen verbeteren, zowel in functionele zin (ruimte voor parkeren) als in beleving (groen en water). Met name in de kern Terneuzen kande verdunding van woongebieden aangegrepen worden om groenzones te introduceren die op stedelijk niveau voor geleiding zorgen en voor open relaties met de Otheense Kreek. De impact van dit strategisch project gaat de reikwijdte van de gemeente Terneuzen te boven. Daartoe wordt enerzijds de samenwerking gezocht met de buurgemeenten Hulst en Sluis, die voor een belangrijk deel met dezelfde problematiek en met dezelfde context van de woningmarkt te maken hebben. Gedrieën wordt een gezamenlijke aanpak voorgestaan, waarvoor ondersteuning gevraagd wordt van provincie, rijk en Europa. De gedachte leeft om een pilotproject op te starten, waarbij Zeeuws-Vlaanderen als proeftuin voor de demografische ontwikkeling in landelijke gebieden in Nederland gezien wordt én als experiment-regio voor de vermindering van de barrièrewerking van de grens kan dienen. Het project kent relaties met de projecten Binnenstad Terneuzen en verlevendiging centrumgebieden kernen.

7.6.4 Revitalisering verouderde bedrijventerreinen

De bedrijventerreinen in Terneuzen zijn in veel gevallen aan veroudering onderhevig. In het bedrijventerreinenprogramma is aandacht gevraagd voor maatregelen om de veroudering tegen te gaan en toe te werken naar een collectieve verantwoordelijkheid van bedrijven en gemeente voor een adequaat beheer van de fysieke omgeving. Deze maatregelen kunnen in drie gradaties worden onderscheiden: een intensivering van het beheer, een herstructurering en beperkte herinrichting van de collectieve buitenruimte en een stevigere ingreep waarbij ook bedrijfsverplaatsingen of herverkavelingen een rol spelen. Aan deze laatste gradatie wordt in de structuurvisie Terneuzen expliciet aandacht besteed. Dat laat onverlet dat de eerste twee gradaties evenzo belangrijk zijn.

Het strategisch project is erop gericht op die plekken waar thans een inefficiënt of ineffectief ruimtegebruik plaatsvindt en waar potenties liggen voor andere, beter passende vormen van bedrijvigheid in overleg te treden met de eigenaren om tot een waardevermeerdering te komen die zowel ten goede komt aan de functionaliteit van het gebruik als aan de uitstraling naar de omgeving. Voorbeelden van dergelijke perspectiefvolle plekken zijn Zijkanaal C (waar een sterkere nadruk op de binnenvaart kan worden gelegd), bedrijventerrein Stroodorpe-Oost (eiland bij Sluiskil, waar meer mogelijkheden zijn voor watergebonden bedrijven), het noordelijk deel van de Oostelijke Kanaalhavens in Terneuzen (waar in het licht van de aanpassing van het sluiscomplex en de aanhaking op de binnenstad en de Axelsedam functieverandering kan plaatsvinden).

Het project kent een sterke relatie met de projecten Axelsedam en omgeving en Versteving industriële-logistiek complex.





116



kwaliteitsverbetering woonomgeving kanaal Philippine

7.6.5 Vervolmaking hoofdinfrastructuur

Voor de vervolmaking van de hoofdinfrastructuur zijn al de nodige deelprojecten in gang gezet. De verbreding van de Tractaatweg en van de Westerscheldetunnelweg, de aanleg van de Kanaalkruising Sluiskil inclusief de nieuwe toegang tot Terneuzen, de aanpassing van de N61 van Terneuzen naar Schoondijke en de verbetering van het tracé van de Kennedylaan in Terneuzen zijn al in voorbereiding. De hoofdinfrastructuur verdient nog wel een verbetering op het vlak van het openbaar vervoer. Een hoogwaardige frequente openbaar-vervoerverbinding tussen Terneuzen en Gent wordt nagestreefd. Daartoe kan deels gebruik gemaakt worden van het bestaande (goederen)spoor dat tot aan de binnenstad reikt, deels is een doortrekking parallel aan de Tractaatweg nodig; om de realisatiemogelijkheid van deze verbinding te waarborgen, wordt langs de Tractaatweg een zone gereserveerd.

Het strategisch project is erop gericht de deelprojecten adequaat tot een goed einde te brengen, zodat er aan het eind van de structuurvisieperiode een stevige infrastructurele basis ligt, waarop de economische en maatschappelijke ontwikkeling kan bouwen.

Het project vormt een randvoorwaarde voor de versterking van het industrieel-logistiek complex en voor de versterking van de recreatieve positie van Terneuzen.

7.6.6 Versteving industrieel-logistiek complex

Het industrieel-logistiek complex vormt de economische backbone, niet alleen van Terneuzen maar van geheel Zeeuws-Vlaanderen. Het is op rijksniveau aangewezen als economisch kerngebied. Elke versteving van dat complex biedt een steviger fundament voor de economie van Terneuzen. De laatste jaren is het besef gegroeid dat versteving niet zozeer bestaat uit een vergroting van het bedrijventerreinen-areaal, maar voortkomt uit nieuwe activiteiten, het aanboren van nichemarkten én het met elkaar combineren van verschillende activiteiten waardoor tot voorheen nutteloze reststromen opeens economische waarde vertegenwoordigen. Nieuwe initiatieven blijken dan veelal goed in te passen in de ruimtelijke structuur van de verschillende complexen. Voor het industrieel-logistiek complex zijn de infrastructurele verbindingen van levensbelang. De hoofdwegenstructuur komt op orde, maar er zijn kansen om de waterinfrastructuur (verruiming sluizencomplex, Seine-Schelde-verbinding) naar een hoger plan te tillen. Verder biedt de koppeling tussen de verschillende modaliteiten (weg, water, spoor en buizen) kansen voor een uitgelezen pakket aan vestigingsvoorwaarden. Als dat – met behulp van het rijk – lukt ligt er een kans om een schaa sprong te maken en nieuwe activiteiten aan te trekken. Op dat moment komt ook de ontwikkeling van de Westelijke Kanaaloever – die in de procedure van deze structuurvisie onvoldoende hard gemaakt kon worden – opnieuw in beeld. Het strategisch project is erop gericht initiatieven die leiden tot nieuwe activiteiten (onder meer biobase, koppeling van reststromen, stimuleren buizenpost, aanboren nichemarkten) te ondersteunen in nauwe samenwerking met Zeeland Seaports.

Het project kent een sterke relatie met de projecten Vervolmaking hoofdinfrastructuur, Complex Koegorspolder/Axelse Vlake en Complex Dow.

7.7 Rol van de gemeente

De ambities van de gemeente laten zich vooral zien in het grote aantal transformatie-opgaven met een forse economische en sociaal-maatschappelijke impact. En daarnaast in het sterker clusteren van economische en recreatieve kwaliteiten en ontwikkelingen. Bescheidenheid is hier evenwel gepast, omdat de impact van de transformatie-opgaven dermate groot kan zijn, maar de daadwerkelijke marktdruk om de transformatie-opgaven op gang te brengen vooralsnog laag te noemen is. Zonder marktdruk en/of de inbreng van samenwerkingspartners in alle geledingen van de samenleving en in alle overheidslagen kan de gemeente Terneuzen het pakket aan strategische projecten niet tot stand brengen.

De gemeente wil wel de rol van facilitator spelen. Daartoe is een heldere visie, vertaald in concrete uitgangspunten op het gebied van ruimtelijke ordening en milieu en verankerd in de daartoe geschikte instrumenten, een eerste vereiste. Daarmee wordt duidelijkheid gecreëerd voor marktpartijen die willen investeren. Investerings die de economische structuur in de breedte versterken en bijdragen aan de beleving van de ruimtelijke structuren, worden welwillend tegemoet getreden. De mogelijkheden van de gemeente om actief zelf projecten tot stand te brengen zijn gelet op de financiële positie van de gemeente beperkt. Wel worden de contacten met buurgemeenten, partnersteden in Zeeland, provincie en rijk verder aangehaald om investeringen van internationale bedrijven en bijdragen van hoger overheden aan de regio te binden.





8. STRUCTUURVISIE EN GRONDEXPLOITATIE





8. STRUCTUURVISIE EN GRONDEXPLOITATIE

8.1 Nieuw wettelijk instrumentarium

Nadat in de voorgaande hoofdstukken de beleidslijnen zijn beschreven, wordt in dit hoofdstuk aandacht besteed aan de wijze waarop het beleid wordt uitgevoerd en hoe de kosten daarvan verdeeld moeten worden. Het instrumentarium dat de gemeente ter beschikking staat, is door de inpassing van de grondexploitatiewet in de Wet ruimtelijke ordening in afdeling 6.4 (artikelen 6.12 Wro e.v.) wettelijk verankerd.

De Grondexploitatiewet is een onderdeel geworden van de Wro en is te vinden in afdeling 6.4: grondexploitatie. Deze afdeling is van toepassing bij de (her)ontwikkeling van locaties met concrete bouwplannen door een marktpartij en vormt de basis voor contracten tussen de gemeente en deze partijen. Aspecten die op basis van afdeling 6.4: grondexploitatie kunnen worden geregeld en vastgelegd, hebben onder andere betrekking op kwaliteitseisen, exploitatiekosten en kostenverdeling.

De structuurvisie kan gebruikt worden in het kader van de grondexploitatie. Bovenplanse kosten kunnen worden aangewezen die ten laste van een fonds kunnen worden gebracht. Op basis van een structuurvisie kunnen bij overeenkomst financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen worden gevraagd, zodat sprake is van bovenplanse verevening. Die ruimtelijke ontwikkelingen moeten dan wel in de structuurvisie zijn opgenomen. Van belang is ook dat sprake is van samenhangende locaties en dat de samenhang en het profijt dat de pluslocatie heeft bij de minuslocatie is onderbouwd.

Dit instrumentarium verruimt de mogelijkheid van de gemeente om kosten te verhalen op particuliere eigenaren die zelf gronden tot ontwikkeling brengen. Het kostenverhaal is nodig om onrendabele investeringen te kunnen doen, bijvoorbeeld investeringen die de leefbaarheid vergroten, natuur en landschap versterken of om infrastructuur aan te leggen. Deze bijdragen voor de onrendabele investeringen kunnen verhaald worden op bouwplannen, waarvoor een planologische procedure moet worden gevolgd. De wetgever verstaat onder deze bouwplannen (artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro)):

1. de bouw van een of meer woningen;
2. de bouw van een of meer hoofdgebouwen;
3. uitbreiding van een gebouw met 1.000 m² of met een of meer woningen;
4. verbouw van een of meer gebouwen voor:
 - woondoeleinden voor ten minste 10 woningen;
 - kantoor- of horecadoeleinden van ten minste 1.000 m²;
5. de bouw van kassen (ten minste 1.000 m²).

In de wet is sprake van een verplichting tot kostenverhaal. Als de gemeente er niet in slaagt met alle particuliere eigenaren in een gebied vrijwillig een overeenkomst te sluiten over grondexploitatie, moet de gemeente via een exploitatieplan publiekrechtelijk kosten verhalen bij partijen waarmee niet gecontracteerd is. De wetgever gaat ervan uit dat de gemeente en private partijen eerst pogingen ondernemen om er minnelijk uit te komen. Het sluiten van een privaatrechtelijke overeenkomst wordt door de gemeente Terneuzen nagestreefd, 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.

Schaalniveaus in kosten

Bepaalde ontwikkelingen hebben direct een gunstig effect op een bepaald bouwplan, bijvoorbeeld de aanleg van woonstraten, buurtgroen en speelvoorzieningen. Anderen zijn indirect van invloed, zoals een ontsluitingsweg of waterberging. Kostenverhaal is hierbij vanzelfsprekend. De kosten kunnen in de desbetreffende grondexploitatie worden versleuteld. Maar er zijn ook ontwikkelingen die een concreet bouwplan overstijgen, zoals bijvoorbeeld de aanleg van regionaal groenproject of de revitalisering van bedrijventerreinen. De wet spreekt in dit geval van bovenplanse kosten en/of van bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen (zie artikel 6.13 lid 7 en artikel 6.24 lid 1 sub a Wro).

Bovenplanse kosten hebben betrekking op kosten die een individueel project overstijgen. De condities en programmamogelijkheden zijn niet voor alle projecten gelijk. Deze verschillen kunnen tot gevolg hebben dat sommige projecten een negatief planresultaat hebben, terwijl andere locaties daardoor een extra positief resultaat kunnen hebben. De gemeente Terneuzen wil, wanneer daarvoor aanleiding is, positieve en negatieve grondexploitatie-resultaten met elkaar in verband brengen en middelen uit exploitatie-overschotten kunnen gebruiken om exploitatietekorten elders te dekken. Daarbij dient wel een direct aanwijsbaar verband te zijn; dit is bijvoorbeeld het geval bij herontwikkelingen als gevolg van verplaatsingen van activiteiten.

Bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen hebben betrekking op maatschappelijk belangrijke functies, zoals natuur, recreatie, waterberging, infrastructuur en culturele voorzieningen. De wet biedt de mogelijkheid om daarvoor een financiële bijdrage te vragen van particuliere initiatiefnemers door middel van fondsvorming als deze ontwikkelingen in een structuurvisie zijn vastgelegd. Door de bijdrage kan een deel van de meeropbrengsten worden ingezet voor realisatie van maatschappelijke functies. De gemeente kan met particuliere initiatiefnemers een toegesneden overeenkomst maken, waarin de fondsbijdrage ten behoeve van gewenste ontwikkelingen kan worden geregeld.

8.2 Toepassing op Terneuzen

In deze structuurvisie wordt een typering van grondexploitaties die een bijdrage kunnen leveren, geïntroduceerd, bestedingsdoelen gedefinieerd en de koppelingen daartussen gelegd. Hierna worden de drie onderdelen uitgewerkt.

Typering van grondexploitaties

Op grond van de ervaring in de gemeente Terneuzen met grondexploitaties gedurende de afgelopen jaren worden vier typen exploitaties onderscheiden die zouden kunnen bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen. Deze typering moet in relatie gezien worden met de definitie van bouwplannen zoals hiervoor omschreven in paragraaf 8.1.

Het gaat om:

1. exploitaties waarin woningbouw (één of meer woningen) mogelijk wordt gemaakt;
2. exploitaties waarin 'bedrijfsactiviteiten' (inclusief perifere detailhandel) en/of de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen mogelijk worden gemaakt;





TYPE EXPLOITATIE

1. woningbouw

2. bedrijfs-
activiteiten

3. recreatie

4. overig

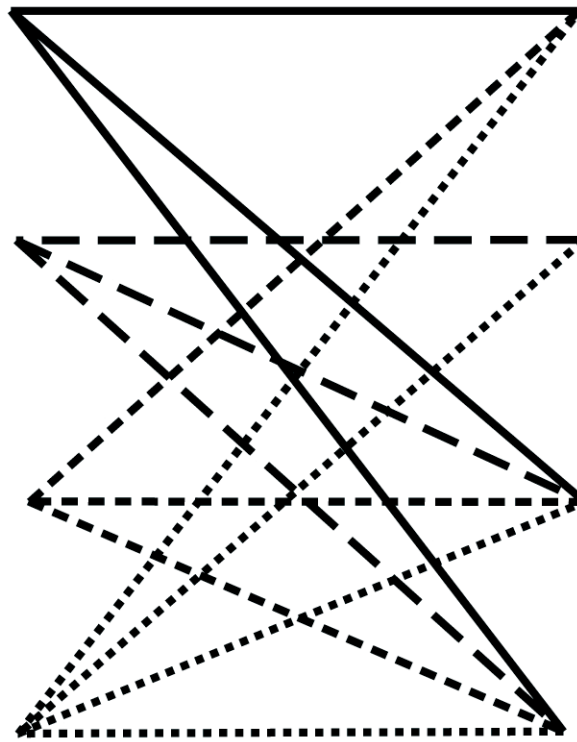
BESTEDINGSDOELEN

dorpsvernieuwing

herstructurering
bedrijventerreinen

verbetering
infrastructuur

versterken
natuur, landschap en
cultuurhistorie



8. STRUCTUURVISIE EN GRONDEXPLOITATIE

3. exploitaties waarin eenheden verblijfsrecreatie of dagrecreatieve voorzieningen mogelijk wordt gemaakt;
4. overige exploitaties, bijvoorbeeld exploitaties gericht op de herontwikkeling van winkelcentra, op de oprichting van maatschappelijke en zorgvoorzieningen en van voorzieningen voor de opwekking van energie. Daaronder zijn niet begrepen exploitaties van agrarische bedrijven die betrekking hebben op wijzigingen in het bouwblok, de bouw van een schuur, loods of bedrijfswoning, het realiseren van nieuwe economische dragers e.d.

Definitie van bestedingsdoelen

Voor welke ruimtelijke ontwikkelingen kan een bijdrage gevraagd worden? Hiervoor wordt een koppeling gelegd met de relevante beleidsuitspraken (paragraaf 7.3) en de strategische projecten (paragraaf 7.4).

- stedelijke vernieuwing, waaronder:
 - verdunning van de woningvoorraad in daarvoor geschikte gebieden;
 - verbetering van de kwaliteit van woningen en de woonomgeving;
 - verbetering c.q. realisatie van woonzorgzones en/of zorgsteunpunten;
 - behoud van schoolvoorzieningen en dorpshuizen in de kernen;
 - clustering van maatschappelijke en commerciële voorzieningen in de directe nabijheid van het sociale dorpshart;
 - aanbod van een toegankelijk en op korte afstand bereikbaar sportaanbod tegen een betaalbare prijs;
- herstructurering van bedrijventerreinen, waaronder:
 - transformaties van verouderde delen van bedrijventerreinen, waar als gevolg van een te hoge milieubelasting nieuwe minder milieubelastende activiteiten moeten worden geaccomodeerd;
 - selectieve en doelgerichte revitalisering van verouderde bedrijventerreinen;
 - verplaatsing van bedrijven uit dorpskernen die daar naar aard, omvang en/of milieubelasting niet meer passen;
 - verplaatsing van niet-agrarische bedrijven uit het agrarisch gebied die daar naar aard, omvang en/of effecten op de agrarische sector niet meer passen;
 - bovenwettelijke milieumaatregelen (bijvoorbeeld extra maatregelen voor reductie van geur, geluid etc.), kosten voor energiezuinige en duurzame energiematregelen in het logistiek-industrieel complex en investeringen in landschappelijke inpassing van het logistiek-industrieel complex;
- verbetering van de infrastructuur, waaronder:
 - bijdragen aan investeringen in (aansluitingen op) hoofdinfrastructuur in de gemeente;
 - bijdragen aan infrastructurele projecten waardoor de verkeersveiligheid wordt vergroot (onder meer vrijliggende fietspaden, terugdringen van sluijverkeer op plattelandswegen);
 - bijdragen aan infrastructurele projecten voor fietsers en voetgangers, waarmee het gebruik van ongemotoriseerde vervoersmiddelen wordt bevorderd;
- versterking van natuur, landschap en cultuurhistorie, waaronder:
 - bijdragen aan de verdere realisatie van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), zowel inrichting als beheer;
 - inpassing dan wel versterking van de Staats-Spaanse Linies als cultuurhistorische structuur van bovenregionale betekenis;
 - natuurvriendelijke inrichting en beheer van waterbergingsgebieden en ecologische verbindingzones;
 - aanleg en beheer van substantiële groenprojecten.

Koppeling tussen typen grondexploitaties en bestedingsdoelen

Noch in de Wro, noch in de kamerstukken zijn de begrippen “bovenplanse kosten” en “bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen” gedefinieerd. Vanuit de redelijkheid en billijkheid heeft de gemeente Terneuzen getracht een relatie te leggen tussen de typen grondexploitaties die een bijdrage leveren en de bestedingsdoelen waarvoor de bijdrage bedoeld is. Het leggen van logische koppelingen tussen de exploitaties en de bestedingsdoelen heeft meerwaarde. De ervaring leert dat de bereidheid om bij te dragen sterk wordt vergroot als degene die de bijdrage moet leveren ook achter het bestedingsdoel staat dan wel voordeel ziet in de uitvoering van de bestedingsdoelen.

Om die reden kiest de gemeente Terneuzen ervoor uitgangspunten over de mate waarin bijdragen uit de verschillende typen exploitaties kunnen worden benut voor de verschillende bestedingsdoelen vast te leggen in deze structuurvisie. In het opgenomen schema zijn de logische relaties weergegeven.

Daarnaast maakt de gemeente Terneuzen gebruik van het door de provincie Zeeland geïnitieerde en door alle Zeeuwse gemeenten geaccepteerde instrument van verevening. Het vereveningsprincipe is geïntroduceerd voor diverse ontwikkelingen in het buitengebied, waaronder de vestiging/uitbreiding van dag- en verblijfsrecreatie en de vestiging van Nieuwe Economische Draggers. Verevening betekent dat een rode ontwikkeling, ter verevening van het verlies aan ecologisch kapitaal, gepaard dient te gaan met een gelijktijdige investering in de omgevingskwaliteiten, publieke voorzieningen of ruimtelijke kwaliteit. Gemeenten zijn verantwoordelijk voor de toepassing van het principe en conformeren zich daarbij aan de Handreiking verevening, die door de provincie Zeeland is opgesteld. In specifieke omstandigheden kan daarbij in overleg met de provincie maatwerk worden geleverd.

Daarmee wordt op strategisch niveau voldoende basis gelegd voor kostenverhaal. Gelet op de beperkte marktdruk wordt het thans niet opportuun geacht, hoogten van bijdragen vast te leggen. Veeleer gaat de gemeente in gesprek met initiatiefnemers om zoveel mogelijk rechtstreekse koppelingen te maken in de vorm van bovenplanse kosten. De hoogte van de bijdragen uit grondexploitaties en de diverse bestedingsdoelen zullen dan ook per geval nader worden geconcretiseerd. Periodiek wordt verantwoording afgelegd over de wijze waarop inkomsten uit exploitaties zijn verdeeld over de verschillende bestedingsdoelen, teneinde willekeur te voorkomen.

In de structuurvisie wordt nog geen uitspraak gedaan over de mate waarin de gemeente ook actief financieel participeert in strategische projecten. De mate waarin actief grondbeleid wordt gevoerd, is sterk afhankelijk van de casus, van de financiële positie van de gemeente en van de mate waarin partners garant staan. In geval gekozen wordt voor actief grondbeleid, neemt de gemeente het gebruik van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten mee in de overweging.





BIJLAGEN



Bijlage 1. Literatuurlijst

D'Haens Advies, Wegencategoriseringsplan gemeente Terneuzen, 2009
Ecorys, Ontwikkeling binnenhaven/zeehaven Terneuzen, 2008
Gemeente Terneuzen, Actieplan economie Terneuzen 2005-2009, 2004
Gemeente Terneuzen, Beleidsplan toerisme en plattelandsontwikkeling Terneuzen, 2004
Gemeente Terneuzen, beleidsvisie externe veiligheid, 2005
Gemeente Terneuzen, Cultuurnota 2006-2009, 2005
Gemeente Terneuzen, Grondwaterplan, z.j.
Gemeente Terneuzen, Horecabeleid, 2007
Gemeente Terneuzen, Milieuactieprogramma 2008-2011, 2007
Gemeente Terneuzen, Milieubeleidsplan, visiedocumenten per onderdeel, 2009
Gemeente Terneuzen, T(h)is Terneuzen is beautiful, 2007
Gemeente Terneuzen, Visie luchtkwaliteitbeleid, 2006
Grontmij, Visie op toerisme en plattelandsontwikkeling in Terneuzen, 2005
H+N+S, Valorisering Staats-Spaanse Linies, 2003
Kuiper Compagnons, Masterplan Axelsedam Terneuzen, z.j.
KVK Zuidwest-Nederland/Zeeland Seaports, watersnelweg naar Parijs, 2009
Ministerie EZ/VRM, Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening, PKB deel 4, 2009
Mobius Consult, Structuurvisie Terneuzen, geluidsaspecten, 2009
Oranjewoud, Geluidbeleidsplan gemeente Terneuzen 2010-2015, 2009
Provincie Zeeland, Landschapsuitvoeringsplan voor de Zeeuws-Vlaamse Kanaalzone, 2009
Provincie Zeeland, Natuurbeheerplan 2009, 2009
Provincie Zeeland, Op pad!, 2009
Provincie Zeeland/Gemeente Terneuzen, Houtskoolschets Terneuzen, 2009
Provincie Zeeland/Zeeuwse gemeenten, Convenant verevening, 2010
RBOI, Structuurvisie detailhandel Terneuzen, 2008
Scoop, Sociale Staat van Zeeland, gemeentelijk rapport Terneuzen, 2009
Stec Groep, Regionaal bedrijventerreinenprogramma Zeeuws-Vlaanderen, 2008
Van Rummelen, Toelichtingen bij de Geologische Kaart van Nederland 1:50.000, Bladen Zeeuwsch-Vlaanderen West en Oost, 1965
Vestigia, Archeologiebeleid gemeente Terneuzen, deel B: Toelichting beleidskaart, 2010
Zeeland Seaports/NV Westerscheldetunnel/Delta NV, Haalbaarheidsstudie Multi Utility Provider, 2009
Zeeuws-Vlaamse Kanaalzone, Gebiedsvisie Zeeuws-Vlaamse Kanaalzone, 2009





Bijlage 2. Samenhang strategische projecten Structuurvisie - Gebiedsvisie Zeeuws-Vlaamse Kanaalzone

<u>Gebiedsgerichte projecten</u>	<u>Bijbehorende projecten ZVKZ</u>
Uitwaaiergebied Braakman e.o.	-
Uitwaaiergebied Otheense Kreek	62a
Recreatiegebied Smitsschorre e.o.	-
Suikerloodsen Sas van Gent	-
Binnenstad Terneuzen	22
Axelsedam en omgeving	20
Zuidpoort Terneuzen	-
Complex Koegorspolder/Axelse Vlakte	2-3-4-6-32-34
Complex Dow e.o.	9-10
Geledingszone Hoek-Terneuzen	62b
Geledingszone Westdorpe	24-26-62c
<u>Thematische projecten</u>	<u>Bijbehorende projecten ZVKZ</u>
Opwaardering Staats-Spaanse Linies	25
Verlevendiging centrumgebieden kernen	-
Kwaliteitsverbetering/verdunding woongebieden	19-21-57-64
Revitalisering verouderde bedrijventerreinen	7-8-31-45
Vervolmaking hoofdinfrastructuur	14-15-16-17-41
Versteviging industrieel-logistiek complex	1-5-18-33-40-42-44-48-49-55-56-58-59-60
<u>Overige projecten</u>	<u>Bijbehorende projecten ZVKZ</u>
Maritieme toegang	27-39
Grensoverschrijdende samenwerking	28-29-30-36-46-47-63
Klimaat, gezondheid en energie	23-43-61
Scholing en arbeidsmarkt	11-12-35-50-51
Marketing	13-37-38-52-53-54-65



