

# TOTAALPLAN BINNENSTAD TERNEUZEN

*"Leven in de binnenstad"*

10 MAART 2022

VASTGESTELD





## Voorwoord

Zoals de Vliegende Hollander duikt de opgave voor de binnenstad van Terneuzen ook steeds weer op uit de mist, om er vervolgens weer in te verdwijnen. Er is de afgelopen jaren veel gesproken, gemijmerd en gediscussieerd. De binnenstad heeft heel veel potenties, maar net als de Vliegende Hollander blijkt het verzilveren daarvan soms ongrijpbaar. De binnenstad is desondanks ontzettend belangrijk voor Terneuzen en Zeeuws-Vlaanderen. Een bruisend, aantrekkelijk centrum vormt het kloppend hart van een gemeenschap en is voorwaardelijk voor een bloeiende economie.

Het roer in de binnenstad moet om. Er is al veel gedaan en gerealiseerd, maar het is nu de hoogste tijd om de echte omslag te gaan maken en het tij in de binnenstad te doen keren. De tijd is er rijp voor, de economie van de Kanaalzone groeit, de stad ook. Terneuzen kan zelfbewust en met vertrouwen naar de toekomst kijken. Het vraagt echter wel een flinke inspanning van alle betrokkenen en een gemeente die stevig de regie pakt. De transitie van de binnenstad is een grote opgave, die alleen met volharding en vertrouwen in de toekomst is te realiseren. Dat begint met een inspirerend verhaal en realistische stappen om daar te komen. Met dit Totaalplan en de bijbehorende uitvoeringsstrategie bepalen we de ambitie en de eerste stappen in het realiseren van deze ambitie.

**Hij is een blijvend, drijvend monument;  
Zijn scheepsjournaal een zeldzaam document:  
't Begint anno 1600, bij 't ankerlichten,  
En luidt al eeuwen lang: vandaag niets te berichten**

De Vliegende Hollander Uit 'Verzamelde gedichten. Deel 1(1947)–J. Slauerhoff'



# INHOUD

<b>Samenvatting</b>	<b>7</b>		
<b>1. Inleiding</b>	<b>15</b>	<b>4. Ontwikkelzones en vliegwielprojecten</b>	<b>77</b>
1.1. Aanleiding: een belangrijke plek, waar veel opgaven samen komen	17	4.1. Stap voor stap	79
1.2. Het grote belang van een vitale binnenstad	19	4.2. Cultuurkwartier	83
1.3. Waarom een Totaalplan?	20	4.3. Noordstraat en Havenstraat	89
1.4. Het doorlopen planproces	21	4.4. Raadsledenbuurt	93
1.5. Leeswijzer	23	4.5. Oostelijke kanaalarm	99
<b>2. De binnenstad nu</b>	<b>25</b>	<b>5. Vervolgproces - van plan naar uitvoering</b>	<b>105</b>
2.1. De historische ontwikkeling van de binnenstad	27	5.1. Visie	107
2.2. Hoe zit de binnenstad in elkaar?	31	5.2. Uitvoeringsagenda	108
2.3. Wat komt er op ons af?	34	5.3. Fasering en afhankelijkheid ontwikkelzones en vliegwielprojecten	111
2.4. Kernkwaliteiten	39	5.4. Financiële uitvoerbaarheid	111
<b>3. Een nieuw hoofdstuk voor de binnenstad</b>	<b>43</b>	<b>Bijlage</b>	<b>113</b>
3.1. Wat voor binnenstad willen we worden?	45	Resultaten Binnenstadsdialoog	114
3.2. Ingreep 1: compact en levendig kerngebied	49		
3.3. Ingreep 2: meer gevarieerd en hoogwaardig woningaanbod in en om de binnenstad	53		
3.4. Ingreep 3: vergroenen binnenstad	57		
3.5. Ingreep 4: het water in en rond de stad beter gebruiken	61		
3.6. Ingreep 5a: bereikbaarheid verbeteren auto	63		
3.7. Ingreep 5b: bereikbaarheid verbeteren wandelaar, fietsen en openbaar vervoer	69		
3.8. Ingreep 6: stationsgebied ontwikkelen	71		
3.9. Functionele en ruimtelijke zonering	73		

De markt: huiskamer van de binnenstad



# SAMENVATTING

## *Leven in de binnenstad*

De binnenstad van Terneuzen heeft als het belangrijkste voorzieningencentrum van Zeeuws-Vlaanderen van oudsher een grote aantrekkingskracht. Een unieke en historische plek die jaarlijks veel bezoekers trekt en waar veel mensen wonen, werken en ondernemen. Daarmee is het het visitekaartje van de regio.

Met de snelle opkomst van het internetwinkelen is de binnenstad flink aan het veranderen. Vroeger bepaalde het winkelaanbod de kracht van de binnenstad, maar een deel van de winkels staat leeg en het aanzicht van het winkelgebied zal de komende jaren aanzienlijk verkleuren. Maar ook andere onderdelen van de binnenstad veranderen. De horeca en cultuur vernieuwen zich, net als onderwijs- en zorgvoorzieningen. Recreatie en toerisme in Zeeland groeien al jaren en de economie van de Kanaalzone zit flink in de lift en trekt mensen van over de hele wereld aan. Mensen werken meer thuis en steeds meer mensen kijken ook naar de binnenstad als een aantrekkelijke plek om te wonen. Alles hangt met elkaar samen.

De binnenstad is zichzelf opnieuw aan het uitvinden, zoals ze dat in het verleden al meerdere keren met succes heeft gedaan. In afstemming met de ondernemers, de eigenaren, de bewoners en de bezoekers is het Totaalplan Binnenstad Terneuzen opgesteld om deze nieuwe metamorfose in goede banen te leiden. Dit biedt duidelijkheid en vertrouwen aan de betrokkenen en zo kunnen we de komende jaren snel en proactief de kansen pakken wanneer die zich aandienen.

## *Samenwerking en doelen*

Een goede samenwerking tussen de ondernemers, de eigenaren, de bewoners en de gemeente is daarbij van groot belang. Alleen samen kunnen we ervoor zorgen dat de binnenstad van Terneuzen aantrekkelijk is en blijft, door de binnenstad meer

dan een (ver)koopcentrum te maken, maar ook een aangename ontmoetings- en verblijfsplek en een gewilde plek om te wonen en te recreëren.

Om in 2030 tot een meer aantrekkelijke binnenstad te komen zijn er in het Totaalplan de volgende doelen gesteld:

- De binnenstad wordt niet alleen een 'place to buy', maar vooral ook een 'place to be' en een 'place to live'.
- Terugdringen van de vierkante meters detailhandel en het eenzijdig winkelaanbod verrijken, door een streekeigen en meer op service en beleving gericht aanbod (voor midden- en hogere inkomens) te stimuleren.
- Belangrijke voorzieningen in de stad zoveel als mogelijk te clusteren in de binnenstad, in een zo compact mogelijk kerngebied. Op die manier ontstaat een steviger en meer veelkleurig aanbod, wordt de binnenstad als bestemming aantrekkelijker en kunnen voorzieningen meer van elkaar profiteren.
- Verzilveren potenties van de groeiende economie van de Kanaalzone en het groeiende toerisme in Zeeland. Duurzaam binden van mensen in, maar ook van buiten de regio.
- Van de binnenstad een aantrekkelijke en onderscheidende woonplek te maken, voor bestaande en nieuwe bewoners; levendig, historisch, aan het water en met voorzieningen naast de deur.

## *Wie gebruiken de binnenstad van Terneuzen in de toekomst?*

Allereerst natuurlijk de bewoners van de stad, de gemeente en de regio. De binnenstad vormt voor hen het vanzelfsprekende hart, waar ze komen voor de maatschappelijke voorzieningen, kantoren, dagelijkse boodschappen en winkels, maar ook voor een middag en avond uitgaan, het bezoeken van een evenement, vrienden of klanten te ontmoeten of gewoon mensen te kijken.

Met de recent geplande en gewenste verbeteringen aan de regionale infrastructuur wordt Terneuzen ook goed bereikbaar voor mensen uit Vlaanderen, Brabant, de Randstad en vanuit de rest van Zeeland. Een lang weekend in Terneuzen moet meer op de kaart komen. Daarbij zetten we in eerste instantie in op de sterke punten (het goud) van de binnenstad van Terneuzen: de spectaculaire uitzichten op de Westerschelde, het vernieuwde sluizencomplex, de stoere havens, de unieke historie en het aanbod aan cultuur en activiteiten. Gecombineerd met de gezelligheid van horeca en leuke winkels.

Tenslotte gaan we mensen duurzaam verbinden aan de binnenstad. Mensen die er nu al wonen, maar ook nieuwe bewoners die op zoek zijn naar de reuring en dynamiek die ze in de rustige dorpen en groene buitenwijken niet kunnen vinden. Ondernemende jongeren en vitale senioren, maar ook mensen van buiten zoals de vele expats en mensen die de dure binnensteden in Vlaanderen en de Randstad willen ontvluchten. Mensen die de dynamiek van de binnenstad waarderen en deze een impuls kunnen geven.

### *Zes samenhangende ingrepen*

Voor de vernieuwing en ontwikkeling van de binnenstad zetten we in op zes samenhangende ingrepen:

#### **Ingreep 1**

Het creëren van een compact, bruisend en gastvrij kerngebied rond de Noordstraat, de Havenstraat, de Nieuwstraat en de Markt. Hier zorgen we met een mix van levendige voorzieningen (winkels, horeca, cultuur), evenementen en een aantrekkelijke inrichting dat mensen er graag komen en lang blijven hangen. Dit wordt de plek van zien en gezien worden.

#### **Ingreep 2**

Het ontwikkelen van een meer gevarieerd en hoogwaardig woningaanbod in en om de binnenstad, met unieke en aantrekkelijke woningen en woonmilieus. In

aanvulling op de nu aanwezige betaalbare woningen zetten we vooral in op het toevoegen van woningen voor de midden- en hogere inkomens. Daarbij is het streven dat iedereen die dat graag wil, een plekje in de binnenstad moet kunnen (blijven) vinden.

#### **Ingreep 3**

Het vergroenen van de binnenstad door de bestaande groene gebieden en de snippers te verbinden, nieuw groen in straten en op pleinen toe te voegen en vergroening van tuinen, daken en gevels actief te stimuleren. Prominent onderdeel daarvan is het verbinden van alle groene plekken rond de binnenstad en het creëren van één aantrekkelijk samenhangend ringpark, als uitloopgebied, een groen wandelrondje en met allerlei leuke plekken aan het water. In het ringpark komt ruimte voor meer groen, sporten en spelen en uitzichtpunten. Zo wordt de binnenstad aantrekkelijker en gezonder, maar ook beter voorbereid op de klimaatverandering. Het niveau en budget voor onderhoud en beheer wordt aangepast om de kwaliteit van de openbare ruimte in de intensief gebruikte binnenstad op een hoog niveau te houden.

#### **Ingreep 4**

Het water rond de binnenstad gaan we (nog) beter gebruiken door het creëren van een ringpark rond de binnenstad, met een Scheldepark aan de Westerschelde en een Kanaalpark aan de binnenhavens en Oostelijke Kanaalarm. Hier komt meer ruimte voor groen, sporten, spelen en wandelen, maar ook voor verblijfsplekken aan, in en op het water. Vanuit het ringpark is er uitzicht op de vele schepen rond de binnenstad. Rond het water is ruimte voor een mix van wonen en kantoren.

#### **Ingreep 5a**

De bereikbaarheid wordt verbeterd door het 'sluiten' van de auto-ontsluiting rond de binnenstad. Op die manier zijn alle parkeerconcentraties (poorten) rond de binnenstad goed bereikbaar en helder verbonden voor alle bezoekers. Door de snelheid terug te brengen naar 30 km/u verminderen we de overlast. We zetten in



op het nog efficiënter gebruiken van deze parkeerconcentraties, zodat bezoekers altijd een plekje kunnen vinden, maar ook bestaande en nieuwe bewoners en werknemers. Bij nieuwe ontwikkelingen in de historische binnenstad proberen we het parkeren vooral op te lossen in de poorten aan de randen.

### **Ingreep 5b**

Daarnaast krijgen wandelaars en fietsers flink de ruimte, met aantrekkelijke wandel- en fietsroutes, van en naar de poorten en tussen de verschillende delen van de binnenstad. In de binnenstad is de wandelaar de belangrijkste en passen andere gebruikers zich aan. Dit zorgt voor gezelligheid en voorkomt overlast.

### **Ingreep 5c**

De bereikbaarheid voor het openbaar vervoer wordt verbeterd door het busstation aan de westzijde van de sluizen naar het gebied rond de Beneluxweg/Stationsweg te brengen, zodat bezoekers vanuit de bus zo de binnenstad in kunnen wandelen. De ambitie is om hier ook de trein richting Gent te laten stoppen en een station te realiseren.

### **Ingreep 6**

Rond bus- en treinstation wordt het stationsgebied Terneuzen ontwikkeld. Hier krijgen grootschaligere voorzieningen een plek, zoals onderwijsinstellingen en zorginstellingen, maar liggen ook kansen voor bijvoorbeeld een groot hotel, woningen, kantoren, et cetera. Functies die profiteren van de nabijheid van goed openbaar vervoer en de voorzieningen van de binnenstad op loopafstand.

**LEGENDA**

- Westerschelde
- Kanaal
- Scheldepark
- Kanaalpark
- Sluispark
- Cultuurkwartier
- Winkelstraat 3.0
- Horeca-hart
- Kanaalzone
- Kennedylaan
- Schuttershof
- Axelsestraat
- Toekomstig stationsgebied
- Aantrekkelijk wandel- en verblijfsgebied
- Belangrijke wandelroutes
- Knopen, verblijfsplekken en fotomomenten
- Stadspleinen
- De Markt: huiskamer van de binnenstad
- Belangrijke bronpunten
- Wandelroutes
- Kleine knopen en verblijfsplekken
- Groen buurthart
- Maatschappelijk hart
- Blikvanger
- Culturele trekker
- Bushalte
- Parkeercluster
- Fietsparkeren
- Wonen te gast in het ringpark
- Accent op de Beurtvaartkade
- Haven
- Uitzichtpunt (scheepsspotterplek)
- Pleintje met zitplekken
- Icoon
- Recreatieve plekken sluisencomplex
- Lanen
- Poorten van de binnenstad
- Toekomstige OV-knoop
- Te ontwikkelen stationsgebied
- Ontsluitingsring
- 1 Ontwikkelzone Cultuurkwartier
- 2 Ontwikkelzone Noordstraat en Havenstraat
- 3 Ontwikkelzone Raadsledenbuurt
- 4 Ontwikkelzone Oostelijke Kanaalarm



Op een aantal plekken in de binnenstad komen deze opgaven samen in de vijf verschillende ontwikkelzones. Met de juiste ontwikkeling en vliegwielprojecten als aanjager per zone liggen hier de uitgelezen kansen om grote stappen te maken met de vernieuwing van de binnenstad:

### **Cultuurkwartier:**

De Nieuwstraat is al een belangrijke plek voor cultuur met theater, schoolmuseum en bioscoop. Dit versterken we door het nu leegstaande Arsenaalgebouw als culturele trekker te ontwikkelen. Dit belangrijke historische gebouw vertelt een uniek verhaal en moet toegankelijk blijven voor het publiek. Hier liggen allerlei kansen voor bijvoorbeeld een muziektempel, museum en/of evenementenfunctie. Het Arsenaalgebouw kan met zo'n soort culturele functie de aantrekkingskracht van de binnenstad en van de omgeving van de Nieuwstraat een aanzienlijke impuls geven en een nieuw icoon toevoegen aan de stad. Het biedt nieuwe mogelijkheden voor de omliggende horeca en andere voorzieningen en helpt om nieuwe doelgroepen aan de binnenstad te binden. Door het naastgelegen leegstaande ABC-complex te herontwikkelen kan het aantal vierkante meters detailhandel in de binnenstad terug worden gebracht en tegelijkertijd nieuwe woningen en mogelijk cultuur en recreatieve functies in de plint worden toegevoegd, zodat de levendigheid in de Nieuwstraat wordt versterkt. Een vernieuwing van de Nieuwstraat en omgeving straalt ook positief af op de naastgelegen Raadsledenbuurt. De herontwikkeling van het ABC-complex loopt al en is een interessant vliegwielproject om de ontwikkeling van het Cultuurkwartier meer momentum te gaan geven.

### **Noordstraat en Havenstraat:**

De Noordstraat en Havenstraat transformeren van een wat eenzijdige winkelstraat naar een bruisende, veelzijdige stadsstraat. Het draait hier niet meer alleen om het verkopen van spullen, maar net zo goed om het aanbieden van ervaringen en het aanbieden van persoonlijke service. Bezoekers komen hier voor een goed advies, om nieuwe dingen te proberen, te ruiken, te proeven, te passen en te verwonderen. Winkels worden afgewisseld met horeca, cultuur, dienstverlening en wonen. En

regelmatig lopen die functies ook in elkaar over. In het bestemmingsplan wordt dit mogelijk gemaakt, en worden de veelzijdigheid en afwisseling zo goed mogelijk geborgd. Beleving en levendigheid staat centraal, dus er wordt veel geïnvesteerd in het behouden en herstellen van de historische kwaliteiten van de gebouwen, de uitstraling van de panden en de verblijfskwaliteit van de openbare ruimte. De herinrichting van de openbare ruimte is daarbij een interessant vliegwielproject, waar eigenaren en ondernemers bij aan kunnen haken. Historische blikvangers zoals het voormalige stadhuis en de twee kerken krijgen een prominente plek en uitnodigende functie. Dit zijn de ankerpunten die de bezoekers door de Noordstraat leiden en de trendsetters voor de omliggende panden.

### **Raadsledenbuurt:**

De aantrekkingskracht van de Raadsledenbuurt als intieme, historische woonbuurt wordt versterkt, door een aantal zaken op te pakken:

- Het buurthart rondom de Triangel en de Willibrordustoren wordt vernieuwd met een nieuw buurthuis, een aantrekkelijk en centraal gelegen buurtpark en nieuwe seniorenappartementen. Deze vernieuwing is een ideaal vliegwiel voor de ontwikkeling van de rest van de Raadsledenbuurt, omdat daarmee de ontmoetingsfunctie en uitstraling vanuit het hart worden verbeterd en omdat met nieuwe woningen kansen ontstaan vrijkomende andere woningen in de buurt te gaan verbeteren en verduurzamen.
- Ook op andere plekken wordt ruimte geboden voor aantrekkelijke nieuwe woningen in en rondom de Raadsledenbuurt, zodat mensen binnen de buurt kunnen doorgroeien en er in de bestaande en nieuwe woningen ruimte ontstaat voor nieuwe bewoners, zoals senioren, jonge gezinnen en expats. Zo kunnen stapje voor stapje de vrijkomende verouderde woningen in de buurt worden verbeterd (o.a. als kluswoningen).
- De relaties met het bruisende kerngebied en het rustige groene Willem I park worden versterkt door de bestaande wandelverbindingen op te waarderen en te vergroenen.
- Het parkeerterrein bij de sluizen wordt gebruikt voor bezoekers en busjes uit

de buurt, zodat de parkeerdruk in de Raadsledenbuurt afneemt en er ruimte ontstaat voor groen en spelen.

- De verschillende groene achterhoven worden veiliger en aantrekkelijker gemaakt door deze alleen beschikbaar te maken voor de omwonenden. Zo ontstaan woonclusters rond een gemeenschappelijke groene tuin, die ook aantrekkelijk zijn voor bijvoorbeeld gezinnen.

### **Oostelijke Kanaalarm**

Het waardevolle maar wat versnipperde en verrommelde gebied rondom de voormalige Oostelijke Kanaalarm, wordt omgevormd tot een aantrekkelijk onderdeel van het ringpark en een groen rondje binnenstad. De openbare ruimte wordt heringericht en vergroend, met ruimte voor wandelen en verblijven. Het bestaande water van de Herengracht en Kolk krijgt een kwaliteitsimpuls, wordt ingepast en wordt onderdeel van het nieuwe ringpark. Ter plaatse van de Kolk en de Axelsedam komen verleidelijke entrees waar de bezoekers aan de binnenstad met open armen worden ontvangen en door het groen en langs het water naar de Havenstraat of de Noordstraat worden geleid. De herinrichting van de openbare ruimte van Kop van de Noordstraat en Axelsedam, waar aan gewerkt wordt, is een goede aanjager en kan als vliegwielproject worden ingezet. Voor de bewoners, de werknemers, maar ook de bezoekers geeft het gebied de mogelijkheid om even te ontsnappen aan de drukte van de binnenstad. Aan de zuidzijde van de Oostelijke Kanaalarm, tussen de Kolk en de Beneluxweg, is ruimte voor transformatie van kantoren en de nieuwbouw van woningen.

#### *Van plan naar uitvoering*

De vernieuwing van de binnenstad vraagt een lange adem en volharding. Veel betrokkenen geven aan dat een duidelijk plan voor de toekomst daarom zo belangrijk is. Maar ook dat tastbare resultaten nodig zijn om alles écht in beweging te zetten. Er is een rotsvast geloof dat de binnenstad van Terneuzen de potenties heeft, maar er is ook behoefte aan vertrouwen dat er doorgepakt gaat worden.

De binnenstad maken we met zijn allen: ondernemers, bewoners, eigenaren, gemeente, bezoekers. Het continueren en verder stimuleren van de samenwerking in de binnenstad is daarom de eerste belangrijke stap. Een periodiek 'Binnenstad overleg' met alle stakeholders gaat ervoor zorgen dat iedereen in gesprek blijft over deze belangrijke opgave. En dat er samen wordt opgetrokken als dat nodig is. De gemeente gaat daarbij optreden als initiator en zal daarvoor een kwartiermaker aanstellen die daarmee een vast aanspreekpunt is, die als aanjager en als verbinder gaat werken.

Bij de vernieuwing van de binnenstad hangen veel opgaven samen en voor een aantal belangrijke zaken, zoals de inrichting en het beheer van de openbare ruimte, het parkeren, het bestemmingsplan en de maatschappelijke voorzieningen, is de gemeente verantwoordelijk. De gemeente is immers de partij die er vanuit het algemeen belang en de lange termijn in zit. Ook bij vliegwielprojecten in de ontwikkelzones zal ze daarom de regie nemen, waarbij de rol van de gemeente per vliegwielproject zal verschillen.

### **Gemeente neemt de regie**

Bij de uitvoering van het Totaalplan neemt de gemeente de regie. Het voorstel is om in het verlengde van het Totaalplan een professionele organisatie op te zetten, die zich de komende jaren toegewijd kan gaan bezighouden met deze langjarige vernieuwingsopgave. Een soort 'ontwikkelbureau binnenstad Terneuzen', met lange adem en slagkracht.

Met gerichte investeringen in bijvoorbeeld openbare ruimte gaat zij bouwen aan het vertrouwen van de ondernemers, de eigenaren, de marktpartijen en de bewoners om aan te haken en hun bijdrage te gaan leveren. Want zonder die bijdrage zal het niet lukken.

Daarvoor zijn overheidsinvesteringen nodig: in de openbare ruimte en voor wat betreft de bereikbaarheid, de maatschappelijke voorzieningen, maar mogelijk ook de cultuur, de historie en de beeldkwaliteit. Op basis van de verkenningen

voor de ontwikkelzones en vliegwielprojecten is globaal in beeld gebracht welke investeringen noodzakelijk zijn. Door de plannen verder uit te werken zal dat verder worden uitgekristalliseerd en worden allianties gesmeed en samenwerkingen opgetuigd.

Daarnaast gaat het ontwikkelbureau bestaande en nieuwe initiatieven begeleiden en helpen om deze tot een goed einde te brengen. En daarbij proactief de kwaliteit en samenhang bewaken.

### **Investerings**

De vernieuwing van de binnenstad kan niet van de grond komen zonder een financiële bijdrage vanuit de overheid. Een deel van deze investeringen komen vanuit de onderhoudsbudgetten, een deel betreft vooral een investering en verdient zichzelf later direct of als maatschappelijke baat terug. Er liggen ook mogelijkheden voor gemeentelijke opbrengsten in en om de binnenstad, bijvoorbeeld bij het realiseren van nieuwe woningen op eigendommen van de gemeente. En bij particuliere ontwikkelingen worden er afdrachten gedaan aan het fonds bovenwijks. Een deel van de benodigde investeringsbudgetten zal daarnaast gevonden moeten worden in subsidies, vanuit de provincie, het Rijk of Europa. Op basis van het Totaalplan zullen deze aanvragen verder worden uitgewerkt.

### **Beleid en planologische kaders**

Naast investeringen zal de gemeente ook zorgdragen voor passend beleid en goede planologische kaders om de vernieuwing mogelijk te maken. Juist voor de binnenstad is maatwerk nodig als het gaat om bijvoorbeeld een bestemmings-/omgevingsplan of parkeerbeleid.

Maatwerk is ook nodig als het gaat over de onderhoudsbudgetten. De binnenstad is een intensief gebruikt gebied met veel historische waarde, wat vraagt om een hoog onderhoudsniveau. Onderhoud met voldoende liefde, tijd en budget. Alleen zo kan de bijzondere kwaliteit van de binnenstad langjarig hoog worden gehouden

en investeringen die worden gedaan ook op langere termijn een basis vormen voor verdere groei en nieuwe investeringen.

### *Uitvoeringsagenda*

Er is op basis van het Totaalplan, de lopende ontwikkelingen en de input vanuit de participatie een uitvoeringsagenda voor komende jaren opgesteld. Daarin zijn per thema acties en maatregelen benoemd die met name komend jaar door de kwartiermaker uitvoering moeten krijgen. Daarmee wordt een basis gevormd waarmee de opgaven en ontwikkelingen kunnen worden gerealiseerd. Op een effectieve en efficiënte wijze kan er daarmee worden toegewerkt naar een tastbaar resultaat en een nieuw elan in de binnenstad van Terneuzen.





# 01

INLEIDING

Plangebied binnenstad Terneuzen



Haven

Boulevard

Nieuwstraat eo

Noordstraat/Markt eo

Raadsledenbuurt

Java

Sluis/Willem I park

Axelsedam eo

Beurtvaartkade

Kennedylaan eo



# INLEIDING

## 1.1 Aanleiding: een belangrijke plek, waar veel opgaven samen komen

Terneuzen is de kernstad en het economisch hart van Zeeuws-Vlaanderen, de grootste gemeente van Zeeland en met Gent een belangrijke Europese havenstad. En de binnenstad is daarbij het visitekaartje en het belangrijkste voorzieningencentrum.

De stad heeft de aantrekkingskracht van het water en de spectaculaire vergezichten. De weidse uitzichten, het intieme historische stadje en de groene krans daaromheen zijn unieke kwaliteiten, die mensen verleiden naar de binnenstad te komen om te gaan recreëren, werken, winkelen en wonen.

Er gebeurt ook veel. Zo wordt er hard gewerkt aan het vernieuwen van het sluiscomplex, de samenwerking in de Kanaalzone met Gent is verstevigd en de economie in de Kanaalzone groeit. Er worden gesprekken gevoerd over personenvervoer over het spoor tussen Terneuzen en Gent, er is een groeiende woningmarkt met diverse ontwikkelingen en initiatieven. Ook recreatie en toerisme groeien al jaren onstuimig in Zeeland.

Het gaat alleen niet goed met de winkels in de binnenstad van Terneuzen. Een ontwikkeling die in veel centra in Nederland zichtbaar is, maar die zeker in de binnenstad van Terneuzen om snelle actie vraagt. Er is relatief veel leegstand en verloedering en verdere achteruitgang dreigt, ondanks diverse initiatieven om het tij te keren. Het winkelgebied moet compacter en gezelliger. Maar hoe doe je dat en wat komt er dan voor in de plaats? Daarnaast spelen er nog andere opgaven ook, zoals de verouderde woningen en het eenzijdige woningaanbod, de transitie van nacht- naar daghoreca, de professionalisering van de cultuursector, de grondwaterproblematiek en de op sommige plekken verouderde openbare ruimte.

De transitie van de binnenstad is een belangrijke opgave voor Terneuzen en Zeeuws-Vlaanderen, maar ook een ingewikkelde. Complexe opgaven rondom winkelen, horeca, cultuur, wonen, openbare ruimte en verkeer komen hier samen en beïnvloeden elkaar. Ze zijn moeilijk los van elkaar op te lossen en vragen een integrale aanpak, stevige regie en een duidelijke visie. Er moet een duidelijk perspectief komen om de binnenstad levendig en vitaal te houden en een realistisch stappenplan hoe dat te bereiken. En gerichte acties van de gemeente, de eigenaren, de ondernemer en de bewoners.

Het doel is met elkaar de binnenstad een aantrekkelijke ontmoetingsplek te maken, met een bruisende mix van winkels, werken, wonen, maatschappelijke voorzieningen, recreëren, horeca, historie, cultuur, kunst en evenementen. Een gastvrije binnenstad met nieuw elan, waar de inwoners van de gemeente Terneuzen trots op kunnen zijn!

### *We beginnen niet op nul, maar we moeten opschakelen*

Er wordt door de ondernemers, de eigenaren en de gemeente al langer nagedacht en gesproken over de binnenstad van Terneuzen. Op dit moment vinden er in en rond de binnenstad allerlei projecten en initiatieven plaats, waarvan enkele ook recent uitgevoerd of momenteel in uitvoering, zoals de Kampanje met de nieuwe locatie voor de bibliotheek, de residentie Veerhaven en de nieuwbouw aan de Nieuwstraat.

Toch leeft bij de mensen het idee dat ondanks de ontwikkelingen er nog geen duurzame ommekeer is ontstaan. Het gevoel dat veel betrokkenen meegeven is, dat er meer nodig is om het centrum vitaal en bruisend te houden en dat er met name meer samenhang en een langjarig perspectief moet komen. De binnenstad moet juist nu gaan opschakelen.

Westerschelde en Jachthaven



Loper vanaf de Scheldeboulevard



Het gemeentehuis



Java



Arsenaal gebouw



De Noordstraat



De Markt



Oud-Terneuzen



Raadsledenbuurt



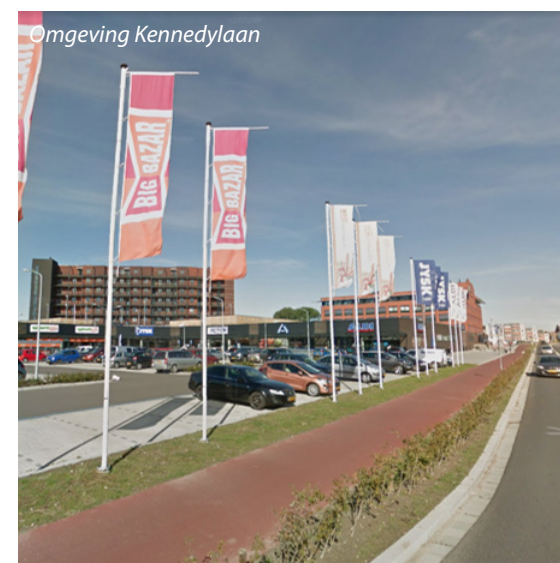
Voormalig klooster en Willibrordstoren



De Rosegracht en Herengracht



Omgeving Kennedylaan



Verschillende vastgoedeigenaren zijn bezig zich te verenigen in de Denktank Vastgoed en hebben een manifest opgesteld met hun toekomstbeeld voor het centrum. Zij pleiten voor een compacter winkelgebied, met een duidelijk profiel.

Daarnaast heeft het landelijke expertteam Woningbouw van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) advies uitgebracht over de Raadsledenbuurt. Een duurzame kwaliteitsverbetering van de Raadsledenbuurt kan alleen worden gerealiseerd als deze in samenhang met de rest van de binnenstad wordt aangepakt.

Samenwerking tussen belanghebbenden en vasthoudendheid en consistentie in de aanpak zijn daarbij cruciaal.

### *Er is nu momentum*

Er is nu momentum om een echte slag naar voren te gaan maken. De Kanaalzone van Terneuzen-Gent groeit en staat als NOVI-gebied op de kaart. Het gevoel van urgentie leeft sterk bij de eigenaren, de ondernemers en de bewoners en de mensen beginnen zich te verenigen. Daarnaast zijn er subsidiemogelijkheden beschikbaar voor het opwaarderen van binnensteden en is er veel druk op de woningmarkt in Nederland en Vlaanderen.

Om met alle betrokkenen nu een integrale slag naar voren te kunnen maken moeten we durven dromen, investeren en veranderen. Het verder vormgeven aan een duurzame samenwerking tussen de ondernemers, de eigenaren, de bewoners, de bezoekers en de gemeente is daarbij cruciaal. Een onderdeel daarvan is het maken van een breed gedragen en inspirerend verhaal waar we met elkaar naartoe willen. En duidelijke stappen hoe we daar willen komen en welke acties op korte en langere termijn nodig zijn om daar te komen. Op die manier bouwen we aan vertrouwen en kan er ook effectief een aanvraag voor subsidiemogelijkheden worden gedaan bij bijvoorbeeld de provincie, het Rijk en Europa. Om die reden is met de betrokkenen voorliggend Totaalplan binnenstad opgesteld.

## 1.2 Het grote belang van een vitale binnenstad

In Terneuzen en zeker in de binnenstad leeft wel eens het idee dat de stad een beetje aan de zijlijn staat. Maar schijn bedriegt. Als we uitzoomen dan leven in deze hoek van Europa ca. 42 miljoen mensen op ca. 3 uur rijden van de binnenstad Terneuzen. Met de Randstad en de Vlaamse Ruit om de hoek en de Zeeuwse delta, met haar bijzondere natuur en vele recreatie voor de deur. Terneuzen is een interessante plek om te leven en te ondernemen.

Terneuzen is bovendien een belangrijk onderdeel van de North Sea Port, het grensoverschrijdende havengebied, dat zich uitstrekt van Gent tot Terneuzen en Vlissingen. De stad is feitelijk de voordeur van Gent en via die route ook de poort naar Parijs in de toekomst. De binnenstad ligt zelfbewust en prominent op de kop van die belangrijke economische zone, als een balkon uitkijkend op één van de grootste sluisen ter wereld. Een fantastische plek, met een fenomenaal uitzicht op het water en de voorbijvarende schepen. ***‘De wereld trekt voorbij, we moeten haar alleen naar binnen halen.’***

Een bruisende en aantrekkelijke binnenstad is van groot belang voor de leefbaarheid en uitstraling van de stad Terneuzen, de kernen eromheen en de regio Zeeuws-Vlaanderen. In de binnenstad zijn immers bijna alle stedelijke voorzieningen geconcentreerd. Ook de bedrijvigheid van de Kanaalzone profiteert van een aantrekkelijk stadscentrum als visitekaartje, ontmoetingsplek, voorzieningencentrum en stedelijke woonlocatie voor de werknemers en de zakenrelaties. In de mondiale strijd om talent is een aantrekkelijke leefomgeving een belangrijk voorwaarde. Als één van de economische motoren van de Zeeuwse economie is heel Zeeland ermee geholpen als het goed gaat in Terneuzen. En een vitale binnenstad is daarvoor onmisbaar.

Binnensteden worden ook steeds belangrijker als plekken om te wonen, om belangrijke doelgroepen als dynamische en ondernemende jongeren en vermogende senioren aan de stad te binden. Jongeren, jonge gezinnen, vitale

senioren, expats wonen graag in een stedelijke omgeving dichtbij de voorzieningen en het water. Dat geldt voor de mensen in Zeeuws-Vlaanderen, maar ook in de dure steden in de Randstad en Vlaanderen kijken mensen naar de Zeeuwse steden. De bereikbaarheid is aanzienlijk verbeterd de afgelopen jaren en met het toenemende thuiswerken en de hoge woningprijzen is Terneuzen in potentie een aantrekkelijke plek om te wonen. Als de kwaliteit van de binnenstad en de woningen dat aantrekkelijk maken.

De binnenstad Terneuzen bepaalt in belangrijke mate de identiteit van de stad, voor toeristen, werknemers, ondernemers en bewoners. Terneuzen heeft unieke kwaliteiten en moet deze in de binnenstad de komende jaren zien te verzilveren.

### 1.3 Waarom een Totaalplan?

#### *Aanjager, inspiratie en leidraad*

Iedere effectieve stap voorwaarts begint met een duidelijk beeld van waar we naar toe willen. Zeker voor de binnenstad van Terneuzen, waar zoveel ideeën, belangen, opgaven en wensen bij elkaar komen.

Het Totaalplan binnenstad Terneuzen schetst:

- Wat we waardevol vinden in de bestaande binnenstad: de kernkwaliteiten en -waarden.
- Wat de betekenis is van de binnenstad over 10 jaar. Wat willen we worden, waar willen we naar toe?
- Welke ingrepen moeten we dan doen om daar te komen.
- Welke sleutelprojecten we dan zien: ontwikkelingen die als vliegwiel kunnen dienen en die belangrijk zijn om snel en doeltreffend op te pakken.
- Welke strategie we gaan volgen om het echt handen en voeten te gaan geven en welke concrete acties daarbij horen.

Het Totaalplan zorgt voor samenhang en kwaliteit en maakt aan alle betrokkenen duidelijk waar we naar toe willen met elkaar. Op die manier geeft het houvast en zorgt het ervoor dat we steeds de goede dingen doen voor de toekomst van de

binnenstad. Het Totaalplan is voorzien van een toetsingskader met spelregels en kaders voor bestaande en nieuwe ontwikkelingen en initiatieven. Tegelijkertijd vormt het Totaalplan ook een inspiratiedocument dat kansen laat zien en bestaande en nieuwe initiatiefnemers verleid om tot actie over te gaan. In die zin is het Totaalplan ook een uitnodiging en aanjager voor vernieuwing en verbeteringen. Het Totaalplan is een langetermijnvisie en geeft een streefbeeld voor de komende 10-20 jaar. Het is geen blauwdruk en biedt ruimte voor onverwachte kansen. Het grotere verhaal is daarin belangrijk, zodat de kans herkend wordt als die zich aandient. In dit licht is het belangrijk een goede organisatie op te zetten vanuit de gemeente die zich actief bezighoudt met de ontwikkeling van de binnenstad en hier proactief in kan schakelen en kansen kan verzilveren.

Het opstellen van het Totaalplan heeft natuurlijk alleen waarde als dit leidt tot tastbare resultaten en het de opmaat vormt naar een nieuw elan in de binnenstad van Terneuzen. Er is brede consensus bij de betrokkenen in de binnenstad welke kant het op moet met de binnenstad. Er is de afgelopen jaren natuurlijk ook al veel gesproken, nagedacht en er zijn plannen gemaakt. We hebben dat verhaal zo goed mogelijk in beeld proberen te brengen in dit Totaalplan. De grote vraag die er bij veel betrokkenen leeft is, hoe we dat moeten gaan doen. Waar gaan we starten, wie neemt het voortouw, waar moet er geïnvesteerd worden en hoe zorgen we dat we langjarig een duidelijke koers houden?

Er is een aantal complexe opgaven, zoals de hardnekkige leegstand in het ABC-complex en de Noordstraat (met name in het noordelijke gedeelte), de gewenste kwaliteitsverbetering van de bebouwing en de openbare ruimte in de Raadsledenbuurt en het aantrekkelijk maken van de stadsentree bij de Axelsedam, waar de wandelrelaties tussen de Noordstraat en de omgeving Kennedylaan niet goed functioneren. Plekken waar meerdere eigenaren en diverse belangen samenkomen en die daardoor tot nu toe moeilijk van de grond komen. Het zijn echter wel cruciale opgaven, op hele strategische plekken die bij verloedering ook de omgeving en daarmee de gehele binnenstad negatief beïnvloeden. Dit komt het imago, de aantrekkingskracht en het vertrouwen niet ten goede. Een 'quick fix' gaat hier echter niet werken. Het effectief en duurzaam oplossen van deze vraagstukken

vraagt om een samenhangend plan, een heldere regie, volharding en doortastende actie.

Bij het Totaalplan zit daarom een globale uitvoeringsstrategie (met actieagenda), waarin de prioriteitsprojecten/vliegwielprojecten staan benoemd waar je idealiter mee gaat starten, wat de rol-verdeling zou moeten zijn binnen deze projecten en hoe deze moeten worden aangepakt. Het optuigen van goede samenwerking en het maken van afspraken daarover is cruciaal. Het is ook goed om te realiseren dat we het niet in één keer kan worden uitgevoerd en opgelost. De vernieuwing van de binnenstad zal stapje voor stapje moeten gebeuren, een proces 'van de lange adem', zoals door betrokkenen is meegegeven. Het Totaalplan geeft daarbij de richtingen aan en de ambities, zodat toekomstige kansen niet worden geblokkeerd. Sommige cruciale ontwikkelingen kosten gewoon tijd, maar door veel betrokkenen is meegegeven dat Terneuzen beter geduld kan hebben en vast moet houden aan wat het echt wil bereiken, dan voor de snelle maar minder effectieve resultaten te gaan. Duurzame kwaliteit moet voorop staan in de binnenstad, daar is iedereen het over eens.

#### 1.4 Het doorlopen planproces

Om de kwaliteit en aantrekkingskracht van de binnenstad te vergroten, is het noodzakelijk dat eigenaren, ondernemers, bewoners, bezoekers, instellingen, corporaties, wijkraden, promotie en toerisme, kunst en cultuur en de gemeente allemaal de schouders gaan zetten onder de vernieuwing van de binnenstad. Een belangrijk doel van het Totaalplan is daarom de neuzen dezelfde kant op te krijgen in de binnenstad. Het proces is net zo waardevol als het plan zelf. Een inspirerend verhaal dat door veel betrokkenen omarmd en uitgedragen wordt, is de beste garantie om over een langere periode en met verve te werken aan een toekomstbestendige en vitale binnenstad. En dat heeft de binnenstad van Terneuzen nodig. Samen plannen maken zorgt voor breed draagvlak en maakt deelgenoten tot bondgenoten.

Om te komen tot een breed gedragen Totaalplan voor de binnenstad Terneuzen,

hebben we binnen de beperkingen van de Covid-pandemie een zo goed mogelijk proces opgezet waar iedereen in mee heeft kunnen denken/praten en input voor heeft kunnen leveren.

#### *Projectorganisatie*

Er is een projectorganisatie opgestart met in het hart daarvan een projectgroep, met verschillende betrokken gemeentelijke ambtenaren. De projectgroep heeft de plannen vormgegeven en de diverse participatiemomenten voorbereid. Daarnaast is een veelkleurige klankbordgroep geformeerd met daarin diverse betrokken bewoners, ondernemers en andere betrokkenen uit de binnenstad. Met de klankbordgroep is diepgravend over de plannen van gedachten gewisseld en zijn de plannen verrijkt.

Ook is er op meerdere momenten intensief afgestemd met de initiatiefnemers van de lopende ontwikkelingen in de binnenstad en hebben er interviews en gesprekken plaatsgevonden met een groot aantal mensen die zich dagelijks bezighouden met het wel en wee van de binnenstad:

- Ondernemersverenigingen
- Denktank Vastgoed
- Bewoners
- Bezoekers (o.a. met straatinterviews)
- Kunst- en Cultuursector
- Woningcorporatie
- Arsenaalgebouw
- Stakeholders rond de Axelsedam
- Eigenaren van belangrijke panden
- Promotie en Toerisme
- Zorgorganisaties
- Lokale en betrokken ontwikkelaars
- Adviesbureau van GVVP

Tenslotte hebben ook het college van B&W en de gemeenteraad actief meegedacht in de planvorming en het proces.

Binnenstadsdialoog



Participatieavond met de Klankbordgroep



Straatinterviews



toegestaan buiten openingstijden winkels



### *Binnenstadsdialoog*

Het planproces is gestart met een uitgebreide binnenstadsdialoog, waarin breed is geluisterd wat er leeft in de binnenstad en welke kansen, dromen en opgaven de mensen zien. Met interviews, een digitale inloopavond en door middel van straatinterviews is breed van gedachten gewisseld en is in aanvulling op de plannen en visies die er al lagen een goed beeld ontstaan van de gevoelens en mogelijkheden in de binnenstad.

Er kwam duidelijk naar voren dat Terneuzenaren erg betrokken zijn bij de binnenstad, maar zich ook zorgen maken over de leegstand en gevoelde achteruitgang. Veel mensen gaven aan dat Terneuzen best wat trotser mag zijn en vertrouwen moet hebben in de eigen kracht. 'Kom op Terneuzenaren, doe niet zo bescheiden. Er is veel om trots op te zijn, zoals de vele voorzieningen, het omringende water, het grootste theater van Zeeland, een uniek sluiscomplex, Dow als gigantische werkgever, Oud-Terneuzen, etc. '.

Mensen hebben behoefte om vooruit te kijken en nieuwe wegen te omarmen. De stad verandert, net als dat ze dat altijd heeft gedaan. Terneuzen moet mee met de tijdstroom en daar het beste uithalen. De kansen liggen er. 'Terneuzen is een Europese havenstad waaraan de wereld voorbij trekt. We moeten haar alleen naar binnen halen.'

Er is ook veel aangegeven dat er behoefte is om het nu echt goed aan te pakken, dat het met alleen losse, kleinere projecten niet gaat lukken de koers te verleggen. De ontwikkeling van de binnenstad moet integraal en in samenhang worden opgepakt. Er is behoefte aan nieuw elan, een goed verhaal en zeker ook tastbare actie de komende jaren. 'De tijd van pleisters plakken is voorbij, het is tijd voor de grote opgaven! Daarbij zijn een langjarig commitment en een stevige regie vanuit de gemeente erg belangrijk volgens veel betrokkenen.

### *Participatierondes en digitale inloopavonden*

Op basis van de dialoofase zijn de eerste verkenningen en richtingen geschetst voor het Totaalplan. Op basis daarvan hebben diverse gedachtewisselingen plaatsgevonden, met de klankbordgroep, de initiatiefnemers, tijdens twee digitale inloopavonden en met het college en de Raad. Ook konden mensen via de mail input leveren en contact zoeken. Aan de hand van alle reacties is de inhoud steeds aangevuld, aangescherpt en verrijkt.

### **1.5. Leeswijzer**

Na de inleiding in hoofdstuk 1 wordt in hoofdstuk 2 het grotere verhaal van Terneuzen besproken: wat is de betekenis van de binnenstad in de regio, hoe zit de binnenstad nu in elkaar en welke opgaven staan we voor?

In hoofdstuk 3 beschrijven we vervolgens waar we met de binnenstad graag naar toe willen en welke ingrepen daarbij horen. Aan het einde van hoofdstuk 3 hebben we dat toekomstbeeld samengebracht in één Totaalplan-kaart, met uitgebreide legenda.

In hoofdstuk 4 beschrijven we vervolgens welke integrale ontwikkelzones er zijn en welke vliegwielprojecten als aanjager binnen de verschillende zones in ieder geval aangepakt dienen te worden in de komende jaren, zodat de opwaardering van de binnenstad momentum krijgt.

In hoofdstuk 5 tenslotte lichten we de uitvoeringsstrategie toe. Hoe willen we de komende jaren aan de slag gaan en welke rol kan eenieder daarin pakken?

In de bijlage hebben we tenslotte de resultaten van de binnenstadsdialoog opgenomen.







# 02

DE BINNENSTAD NU

Terneuzen rond 1920



# DE BINNENSTAD NU

## 2.1 De historische ontwikkeling van de binnenstad

De binnenstad van Terneuzen heeft door de jaren heen verschillende grote metamorfoses ondergaan, met de ontwikkeling en ontmanteling van de vestingwerken en de grote transformaties van de waterwerken. De betekenis van de stad is steeds veranderd en Terneuzen heeft zich iedere keer opnieuw uitgevonden.

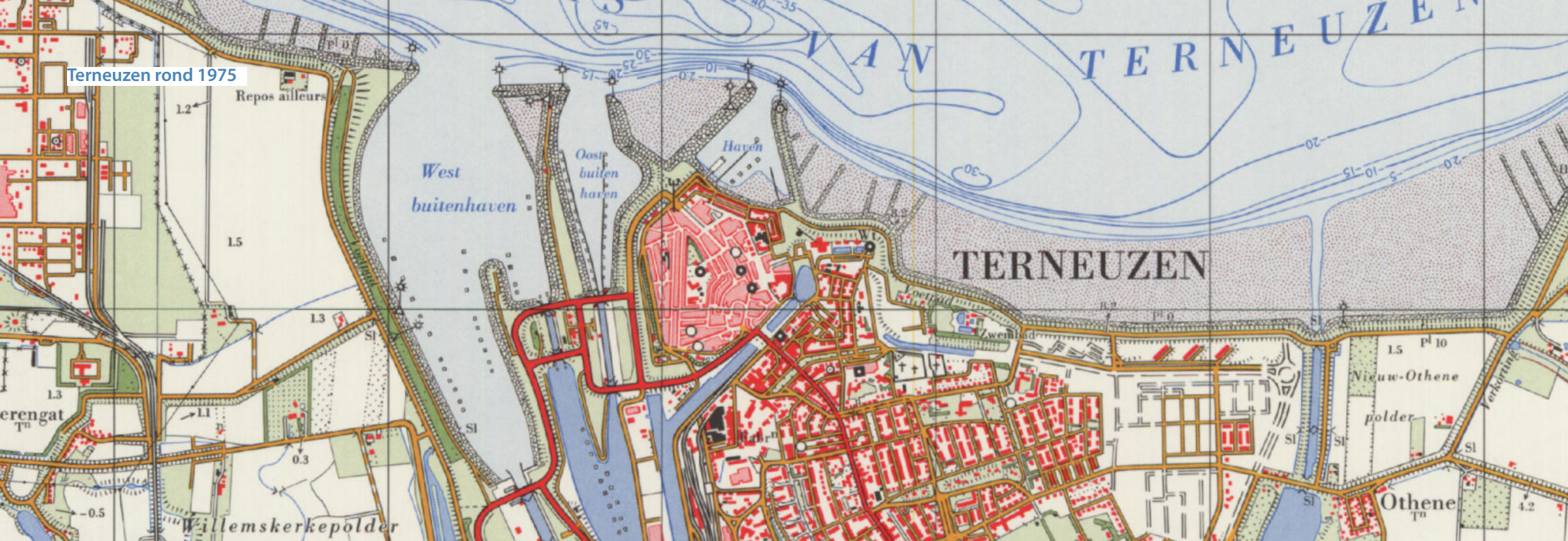
### *De compacte en complete stad*

De stad is ontstaan als nederzetting op een landtong in de Westerschelde aan de oude vaart naar Axel. In de haven, gelegen op de plek wat nu de markt is, vond overslag plaats van goederen die per trekschuit via de Axelse Vaart landinwaarts tot aan Gent werden vervoerd. Deze bleef tot 1583 in gebruik waarna de vaart werd afgesloten door de aanleg van de vestingwerken en de stad in stapjes uitgroeide tot een belangrijke vestingstad. Het Arsenaal herinnert nog aan de belangrijke militaire functie van de stad. Maar ook de verschillende fasen van vestingwerken zijn nog te herkennen in de hoogteverschillen en de loop van veel straten in de binnenstad. In de 19e eeuw werd de waterverbinding tussen Gent en Terneuzen verder verbeterd en de binnenstad omarmd de westelijke en de Oostelijke Kanaalarm. De handel en de overslag groeiden gestaag mee.

Tot deze tijd vond alles plaats in de compacte binnenstad; industrie, handel, wonen, voorzieningen, feesten, de defensiewerken, etc. Bezoekers aan de stad kwamen via de haven of via kanaal/ Axelsestraat bij de stad aan, de Noordstraat en de Nieuwstraat vormden de logische entrees. Hier waren dan ook alle belangrijke stedelijke voorzieningen geconcentreerd en iedereen kwam daar lopend vanzelfsprekend langs.



Verdedigingswerken



### *De groeiende economie van de Kanaalzone*

De economische bloei kwam voor Terneuzen helemaal goed op gang met de aanleg van spoorlijnen naar Mechelen en Gent. De stad werd een belangrijke plaats voor de overslag en opslag van goederen. Met de komst van een grotere zeesluis in de jaren '60 van de vorige eeuw vestigde zich een aantal internationale bedrijven in Terneuzen zoals Dow Chemical. De stad werd daarmee het economische hart van Zeeuws-Vlaanderen en een belangrijke economische motor van Zeeland.

Met name na de Tweede Wereldoorlog is de stad vervolgens snel gegroeid met woonwijken en bedrijventerreinen buiten de binnenstad. Veel van de industrie en havenactiviteiten zijn onder invloed van schaalvergroting naar buiten de binnenstad verplaatst. De meeste grootschalige bedrijvigheid bevindt zich nu langs het kanaal. Sluizen en kanaal zijn steeds vergoot en uitgebreid en er wordt nog steeds hard gewerkt aan het vernieuwen en vergroten van de sluizen. De afgelopen jaren is ook de weginfrastructuur rondom Terneuzen flink aangepakt, met de Westerscheldetunnel en doorgaande wegen aan de westzijde van het kanaal en aan de zuidzijde van de stad. De haven van Terneuzen is nu onderdeel van de North Sea Port, samen met Gent en Vlissingen, en de economie in de Kanaalzone groeit stevig door.

### *De uitgestrekte stad, de binnenstad winkelbestemming*

Met de gestage groei van Terneuzen tussen kanaal en kreek is de binnenstad een beetje afgezonderd geraakt van de rest van de stad en de regio. De binnenstad is niet meer de vanzelfsprekende plek waar iedereen aankomt en waar alles is geconcentreerd. Havens, bedrijven en veel van de woningen liggen ondertussen buiten de binnenstad. Veel bezoekers forenzen dagelijks met de auto en rijden langs de binnenstad of via de zuidzijde van Terneuzen naar huis of naar hun werk. Er is een stevige waterkering gekomen rond de binnenstad en de oostelijke kanaalarm is afgesloten om de wateroverlast te beperken die de binnenstad teisterde. Daarmee is noodgedwongen wel de unieke relatie van de binnenstad met de Westerschelde en het kanaal minder direct geworden.

Toch is de binnenstad nog jarenlang een veel bezochte bestemming geweest, met name door de aantrekkingskracht van de vele winkels, maar ook door de horeca, de cultuur en de dienstverlening/kantoren. Ook veel mensen uit België komen er graag. De binnenstad is een bestemming geworden als regionaal voorzieningencentrum, waar ook de aanwezige bedrijven in de Kanaalzone en hun werknemers van profiteren.

### *Digitalisering en de groei van de recreatie*

Ondertussen veranderen de tijden opnieuw. Onder invloed van de digitalisering verdwijnt een deel van het winkelen naar internet en neemt het aantal fysieke winkels snel af. En onder invloed van de toenemende mobiliteit treedt er een flinke schaalvergroting op en concentreren grotere winkelketens zich steeds meer op een aantal centraal gelegen locaties, vaak in de grote steden. Grootschalige detailhandel concentreert zich op locaties met goede autobereikbaarheid aan de rand van de steden en past niet meer in de kleinschalige binnenstad. In Terneuzen is dit aan de rand van de binnenstad geplaatst, rond de Kennedylaan, om de kruisbestuiving en dubbelgebruik met de binnenstad toch zoveel mogelijk te stimuleren. Ook veel dienstverlening gebeurt via internet en steeds meer mensen met kantoorfuncties werken (een deel van de week) vanuit huis. Daarmee neemt de behoefte aan kantoorruimte af en worden kantoren steeds meer ontmoetingsplekken en vergaderlocaties. In de binnenstad zijn deze transities goed zichtbaar aan de leegstand van winkelpanden en kantoren.

Daar tegenover staat dat recreatie en toerisme flink groeien en de verwachting is dat dit nog wel even zo blijft. Met de toenemende welvaart gaan mensen buiten de reguliere vakanties steeds meer naar buiten, een dagje, weekend of langer. Zeeland profiteert daar met haar vele water, natuur, ruimte en historie optimaal van, de provincie ligt op korte afstand van de Randstad, de Vlaamse Ruit en zelfs het Ruhrgebied. Ook in Terneuzen is dit voorzichtig te zien, een dagje wandelen op de Scheldeboulevard is in opkomst en de evenementen in de binnenstad van Terneuzen doen het goed.

Ruimtelijke hoofdstructuur



Onder invloed van de digitalisering en het thuiswerken hoeven mensen niet meer iedere dag in de auto naar het werk en is de autobereikbaarheid en het dicht bij het werk wonen minder belangrijk aan het worden. De kwaliteit van de woonomgeving wordt steeds meer doorslaggevend en charmanter, bruisende binnensteden en mooie landelijke gebieden worden steeds populairder. Bij recente woningbouwprojecten in Othene Zuid en rond de binnenstad is dit ook in Terneuzen zichtbaar aan het worden.

## 2.2. Hoe zit de binnenstad in elkaar?

### *Twee gezichten*

De binnenstad van Terneuzen kent twee gezichten en deze twee gezichten versterken elkaar, maar leveren soms ook spanning op. Aan de ene kant is Terneuzen een stoere havenstad met de enorme sluizen, de dynamiek van de Westerschelde en de industriële herinneringen langs de Oostelijke Kanaalarm. Ook de nachthoreca en de arbeidersbuurten in de binnenstad, de kloeke bebouwing langs de Rosengracht en de Beneluxlaan en zelfs de stoere uitstraling van het gemeentehuis, het Arsenaal, de Markt en de Havenstraat tonen het DNA van mouwen opstropen en niet zeuren. Aan de andere kant is er de intimiteit en kleinschaligheid binnen het historische centrum, met de smalle straatjes, de kleine huisjes en de rijkversierde pandjes. Met Oud-Terneuzen, de kerken, Willibrordustoren, het Pastersbos en het Willem I park toont Terneuzen haar zachte kant, de warme stad waar mensen naar elkaar omkijken en voor elkaar zorgen.

In de historische binnenstad is er beschutting en beslotenheid, rondom de binnenstad is er de ruimtelijkheid en het spektakel van de uitzichten.

Deze twee gezichten versterken elkaar, maar het is steeds een opgave om de beiden gezichten goed op elkaar aan te sluiten en zo goed mogelijk met elkaar te verbinden.

### *Openbare ruimte als anker*

De openbare ruimte is daarin heel erg belangrijk. De binnenstad heeft al meerdere metamorfoses ondergaan, maar de historische structuur van straatjes, pleinen, kades

en routes vormt een constante door al die veranderingen heen en is het anker dat alles vasthoudt en verbindt.

De historische route tussen haven en achterland, via de Nieuwstraat, de Noordstraat en de Axelsestraat, is van oudsher de ruggengraat en het kloppende hart van de binnenstad, samen met de Havenstraat en de Markt. Hier zijn nog steeds de meeste voorzieningen geconcentreerd, is de meeste historie en worden veel van de activiteiten en evenementen georganiseerd.

Vanuit deze historische ruggengraat is de stad stapje voor stapje gegroeid, via de vestingwerken, naar de Raadsledenbuurt, Java en de Kennedylaan. Wandelstraatjes waaieren uit en verbinden het historisch hart met de rest van de groeiende stad en met het omliggende water van de Westerschelde en het kanaal. Een hele sterke en logische structuur nog steeds.

Met name rondom de binnenstad, ter plaatse van de kanaalarm, het sluizencomplex en de Scheldeboulevard is echter veel veranderd, onder invloed van de groeiende economie, de veranderende haven en de waterveiligheid. Deze krans rond de binnenstad is meerdere keren rigoureuus verbouwd en aangepast en heeft diverse belangrijke functies als hoofdonthuizing voor de stad, de zeedijk, de grootschalige parkeervoorziening en de wandelboulevard. Daarnaast wordt er gewoond en gewerkt en gerecreëerd aan het strand en in de haventjes.

Een belangrijke openbare ruimte, maar ook een beetje een rommelig gebied, soms winderig en guur, dat voor met name voor wandelaars weinig kwaliteiten heeft en niet uitnodigt om lang te blijven hangen. Om die reden versterkt het de wat geïsoleerde positie van de binnenstad en nodigt het mensen rondom de Kennedylaan, de Axelsestraat en wandelaars op de Scheldeboulevard niet voldoende uit om de binnenstad in te wandelen. Andersom wordt dit unieke gebied, met zijn prachtige uitzichten en lommerrijke Willem I park vanuit de binnenstad ook niet optimaal gebruikt. Hier liggen kansen.

## Functionele hoofdopzet

NIEUWSTRAAT horeca en cultuur

SCHELDEFRONT recreatie

HAVENSTRAAT winkelen

KORTE KERKSTRAAT horeca en cultuur

MARKT horeca en evenementen

KANAALARM kantoren

NOORDSTRAAT winkelen

OUD TERNEUZEN horeca

SCHUTTERSHOF boodschappen

AXELSESTRAAT aanloopstraat

KENNEDYLAAN grootschalige detailhandel

- ★ Missing links
- Cultuur
- Horeca
- Winkels food/non-food
- Supermarkt
- Grootschalige detailhandel
- Dienstverlening/kantoren
- Maatschappelijk
- Recreatie/toerisme





### *Functionele hoofdopzet*

Rondom dit netwerk van openbare ruimtes liggen een grote hoeveelheid stedelijke voorzieningen en wordt gewoond en gewerkt. Er zijn globaal een aantal clusters te herkennen:

- Het kernwinkelgebied bevindt zich rond de Noordstraat en de Havenstraat. Deze twee straten vormen een liggende T-structuur die drie “koppen” of entrees met bronpunten van parkeergelegenheid met elkaar verbindt: de Steenen Beer, de Kop van de Noordstraat en het ABC-complex.
  - De Markt is de huiskamer van Terneuzen en is sinds de herinrichting een aantrekkelijk horecaplein geworden en een plek voor allerlei stedelijke evenementen.
  - Oud-Terneuzen ligt daar een beetje verstopt tussen en bestaat uit een charmante wereld van steegjes met kleinschalige horeca en wonen.
  - Rondom de Nieuwstraat is van oudsher vooral de nachthoreca en cultuur geconcentreerd, zoals het Scheldetheater, de bioscoop en het schoolmuseum “Schooltijd”. Dit loopt over in de Korte Kerkstraat richting de Raadsledenbuurt, met de Willibrordustoren, het poppodium PIT en het buurtcentrum de Triangel.
  - Aan de zuidkant van de binnenstad bevindt zich het winkelcentrum Schuttershof met een supermarkt en andere winkels voor de dagelijkse boodschappen.
  - De Axelsestraat is een klassieke aanloopstraat, met vooral wonen, maar ook wat kleine winkels, dienstverlening en wat horeca.
  - Rondom de Kennedylaan concentreert zich de grootschalige detailhandel, gesitueerd rond een groot parkeerterrein en langs een belangrijke hoofdontsluiting van de stad.
  - Kantoor- en baliefuncties bevinden zich van oudsher met name langs de voormalige Oostelijke Kanaalarm. Hier bevindt zich ook het gemeentehuis. De afgelopen jaren wordt hier ook steeds meer gewoond.
  - De Scheldeboulevard vormt het recreatieve waterfront met twee horecavoorzieningen, de veerhaven aan de Westerschelde en het stadsstrand.
- Tussen deze voorzieningencusters liggen in de luwte verschillende stadse woonbuurten, zoals de Raadsledenbuurt en Java. De focus ligt hier op een combinatie van grondgebonden stadswoningen en appartementen. De Raadsledenbuurt is een oude woonbuurt die hard toe is aan vernieuwing. Hier staan veel verouderde, kleine woningen en zijn ook wat sociale problemen.



### 2.3. Wat komt er op ons af?

De binnenstad van Terneuzen ziet op dit moment verschillende ontwikkelingen op zich afkomen, waar het op in zal moeten spelen:

#### *Van spullen kopen, naar ervaringen opdoen en mensen ontmoeten*

Met de sterke groei van het online winkelen is de vraag naar fysieke winkels afgenomen en de verwachting is dat deze trend zich zal doorzetten. Er zijn in de toekomst minder winkels nodig. Ook de betekenis van de fysieke winkel is aan het veranderen. De focus verschuift van het verkopen van spullen, naar het aanbieden van nieuwe ervaringen en het ontdekken van nieuwe producten en diensten. Dit past ook bij nieuwe leefstijlen die aan het opkomen zijn. Waar vroeger zaken als bezit en status belangrijk waren, vinden steeds meer mensen nu beleving, expressie en identiteit juist waardevol. Dit maakt dat men meer tijd en geld besteed aan 'leuke dingen doen' – reizen, uit eten, muziek, cultuur, etc. Ook de deeleconomie is populairder aan het worden, omdat men flexibeler wil zijn en meer ontzorgd wil worden.

De verwachting is dat de fysieke winkel niet zal verdwijnen, maar wel dat er minder behoefte is aan winkelvloeroppervlakte. Uit het prestatieonderzoek van 2019 is al

gebleken dat er in de binnenstad teveel winkelmeters zijn en de leegstand laat dat ook duidelijk zien. Een deel van de winkels in de binnenstad zal dus moeten transformeren. Winkels in de binnenstad blijven wel belangrijk in de toekomst, maar zullen in toenemende mate een plek worden om nieuwe producten en diensten te ontdekken, om zaken te proberen, te proeven, te beleven en om geïnspireerd te worden. Gezelligheid en beleving worden belangrijker als reden om naar de binnenstad te komen. Reuring en levendigheid zorgen voor mensen op straat en mensen trekken weer mensen aan. Na de tijdelijke dip tijdens de Covid-pandemie is de verwachting dat de ontmoetingsfunctie van de binnenstad weer steeds belangrijker zal gaan worden. Je moet in de toekomst niet alleen goed in de binnenstad kunnen komen, maar er vooral ook graag willen zijn.

Dat betekent dat we naast het aanbod aan winkels, horeca en cultuur ook de bebouwing en de openbare ruimte een kwaliteitsimpuls moeten geven. Wandelen en verblijfskwaliteit zijn daarbij heel belangrijk. Zo worden mensen verleid de binnenstad te gaan ontdekken en langer te blijven hangen. Hier profiteren de voorzieningen van, maar mensen op straat trekken ook weer nieuwe mensen aan. Het mes snijdt dus aan twee kanten. De recente herinrichting van de Markt en de transformatie van Oud-Terneuzen zijn hier goede voorbeelden van.



### *Schaalvergroting en clustering*

Door toenemende mobiliteit en een wens tot grotere efficiëntie is er ook een schaalvergroting bezig als het gaat om voorzieningen. Grote ketens als supermarkten, interieurwinkels en bouwmarkten worden steeds groter en ook maatschappelijke voorzieningen zoals scholen en zorgvoorzieningen clusteren zich en zoeken schaalvergroting en efficiëntie. De bereikbaarheid met de auto, maar ook met de fiets en het openbaar vervoer is daarbij een belangrijke opgave, maar ook de uitstraling en de verblijfskwaliteit. Kwaliteit, duurzaamheid en beleving zijn ook hier belangrijker aan het worden.

Kleinschalige, stedelijke voorzieningen die vooral in de binnenstad zijn te vinden kunnen hun schaal niet vergroten en dat moeten we ook niet willen in deze historische omgeving. Zij kunnen echter wel hun impact en aantrekkingskracht voor bezoekers vergroten door elkaar op te zoeken. De ondernemers profiteren zo van elkaars bezoekers en faciliteiten en de bezoekredes worden groter van een gebied. Winkels, culturele voorzieningen, horeca en maatschappelijke voorzieningen in en om de binnenstad van Terneuzen zijn gebaat bij heldere clusters en stedelijke gebieden met een herkenbaar eigen profiel en identiteit, waar de verschillende voorzieningen meer zijn dan de som der delen. Door deze

clusters ook nog eens goed met elkaar te verbinden en er één samenhangend en compact wandel/verblijfsgebied van te maken, zorgt dit ervoor dat de verschillende clusters ook nog van elkaar profiteren en er veel kruisbestuiving zal plaatsvinden. Ook voor de bezoekers is een verblijf in de binnenstad zo leuker, verrassender en verleidelijker.

### *Het 'nieuwe' werken*

Onder invloed van de digitalisering en door de Covid-pandemie verandert onze manier van werken (thuiswerken, flexibeler, meer op afstand). Dit heeft zijn weerslag op het gebruik van de kantoren, zowel kwantitatief als kwalitatief. Kantoren worden meer ontmoetingsplekken, waar ruimte is voor vergaderen, afstemmen en brainstormen. Dit kan versterkt worden in combinatie met verduurzaming, mogelijke functieveranderingen en meer kansen voor wonen.

Een levendige omgeving als de binnenstad is met alle voorzieningen en goede bereikbaarheid als vestigingslocatie daarom zeer interessant. De binnenstad biedt ook kansen voor bijvoorbeeld ontmoetingsruimtes en flexplekken voor zzp'ers en kleinschalige congres- en vergaderfaciliteiten.



### *Groeiende economie van de Kanaalzone*

Er zijn de laatste jaren forse investeringen gedaan in de infrastructuur (wegen, sluisen) en voor wat betreft de samenwerking: de North Sea Port in de Kanaalzone. Met een positief effect, de economie van de Kanaalzone groeit en bloeit en er is een grote vraag naar goed geclassificeerd personeel.

De binnenstad is belangrijk als regionale voorziening en helpt internationale bedrijven om hoog-geclassificeerd personeel aan zich te binden en internationale zakenrelaties te onderhouden. Cultuur, goede horeca, een hoogwaardig winkelaanbod, historie en evenementen zijn onmisbaar daarin. Aan de andere kant kan ook de binnenstad profiteren. Grote internationale bedrijven in de Kanaalzone hebben veel expats en ontvangen internationale bezoekers. Het binden van deze doelgroepen aan de binnenstad biedt nieuwe kansen voor ondernemers en voorzieningen.

### *Groeiende welvaart*

De mensen zijn de afgelopen jaren steeds welvarender geworden en krijgen meer vrije tijd. Dat betekent ook dat mensen kritischer worden, minder snel verrast zijn, luxe en comfort steeds meer de norm wordt en kwaliteit, service en gastvrijheid steeds belangrijker worden. Dat geldt voor het wonen en de verblijfsrecreatie, maar ook voor de voorzieningen, de cultuur, de evenementen en de horeca.

Kwaliteitsverbetering is constant noodzakelijk om de nieuwe generatie bewoners en bezoekers te kunnen binden. Zeker de binnenstad van Terneuzen moet het hebben van de mensen die er graag willen zijn, niet van de mensen die er toevallig terechtkomen. Mensen worden ook mobieler. Er valt dus meer te kiezen. Binnensteden moeten concurreren met elkaar, kwaliteit is daarbij doorslaggevend.



### *De binnenstad als woonplek*

De bevolking van Nederland groeit stevig door, ook in de regio Terneuzen. Het aantal huishoudens groeit zelfs nog harder, door de gestage toename van het aantal één- en tweepersoonshuishoudens. Er is een grote vraag naar woningen, voor starters, jonge gezinnen en in Terneuzen ook expats. Maar ook voor empty-nesters en senioren, die steeds langer zelfstandig blijven wonen, is er behoefte aan comfortabele appartementen in het hart van een gemeenschap. Juist voor deze doelgroepen zijn binnensteden in korte tijd tot de meest geliefde woongebieden van Nederland en België geworden. De nabijheid en de levendigheid van voorzieningen, historie, cultuur en openbaar vervoer maken de binnenstad een goede plek voor nieuwe, stedelijke woonmilieus. Met de oververhitte woningmarkten in Vlaanderen en de Randstad ontstaat er een trek naar kleinere steden. Terneuzen en de binnenstad moeten daarop inspelen en het nu wat eenzijdige, vaak goedkope woningaanbod in de binnenstad verbeteren, aanvullen en verrijken (advies RVO). Dat is positief voor de bestaande bewoners, maar biedt ook een kans nieuwe mensen en doelgroepen aan de binnenstad te binden, het draagvlak voor voorzieningen te vergroten en opbrengsten en investeringen te genereren voor vernieuwing en kwaliteitsverbetering.

Het intensiveren van het wonen in en om de binnenstad is ook belangrijk om de verblijfskwaliteit en de levendigheid te vergroten. Woningen zorgen 's avonds voor sociale controle en reuring en maken bovendien een effectiever gebruik van parkeervoorzieningen mogelijk.

### *Veranderende mobiliteit*

De mobiliteit van mensen neemt nog steeds toe en ook in Zeeuws-Vlaanderen is de bereikbaarheid de laatste jaren verbeterd en voor de toekomst wordt nagedacht over een treinverbinding met Gent. Daarmee is het voorzieningen- en woonvraagstuk sterker een regionaal vraagstuk geworden. Afhankelijk van bestemming en doel kiezen mensen hun vorm van transport. Forensenverkeer zal met de grotere focus op het thuiswerken mogelijk iets minder worden, maar het aantal recreatieve verplaatsingen groeit naar verwachting nog even door. Daarentegen is er ook een – door de vergrijzing – groeiende groep die minder mobiel is en die juist meer op de woonplaats gericht zal zijn. Ook jongeren vragen om een andere aanpak van het mobiliteitsvraagstuk, met name diegenen die niet beschikken over een (eigen) auto.



### *Klimaatverandering*

Klimaatverandering staat volop in de belangstelling door de waargenomen opwarming van de aarde. De gevolgen ervan zijn voelbaar: temperaturen gaan omhoog, regenbuien worden intensiever en de zeespiegel stijgt. Het is nodig onze CO<sub>2</sub>- uitstoot te verminderen en voorbereid te zijn op meer periodes van droogte en hitte, heftigere piekbuien en zeespiegelstijging. In de gebouwde omgeving moeten piekbuien worden opgevangen, water worden vastgehouden en zal moeten worden ingespeeld op het voorkomen van hittestress. Het toevoegen van meer groen is daarvoor een effectief middel, dat zeker voor een stenig en intensief gebruikt gebied als de binnenstad een belangrijke opgave wordt. Het biedt tegelijkertijd kansen om de verblijfskwaliteit en de uitstraling van de binnenstad een impuls te geven en de stadsnatuur en de biodiversiteit te versterken.

De grondwaterproblematiek speelt nu al in lagere delen van de binnenstad Terneuzen (zoals in de Raadsledenbuurt). Met de zeespiegelstijging zal de druk op diepere delen van de binnenstad waarschijnlijk verder toenemen. Specifiek in de Raadsledenbuurt ligt er daarom een opgave.

### *Energietransitie*

De transitie van fossiele naar hernieuwbare energie en het waar mogelijk beperken van energieverbruik is een andere belangrijke opgave. Met name in historische binnensteden is dit door de smalle straten, oude gebouwen en historische waarde niet eenvoudig. Het ligt voor de hand om goed te kijken bij vernieuwingen en transitie in de komende jaren hoe op een slimme manier ook de energietransitie, het terugdringen van gebruik en het opwekken van hernieuwbare energie ook in en om de binnenstad in te passen is.

Mogelijk dat de parkeerconcentraties daarbij nog een rol kunnen spelen in het bufferen van energie, door bij energieoverschotten overdags energie op te slaan in de accu's van geparkeerde elektrische auto's en fietsen. Daarnaast is er misschien een link te leggen met de grootschalige bedrijvigheid in de Kanaalzone en uitwisseling van energie mogelijk te maken.

## 2.4. Kernkwaliteiten

De binnenstad van Terneuzen staat voor een nieuwe metamorfose. Een verdere ontwikkeling van de binnenstad Terneuzen begint echter wat ons betreft met het vastleggen van de dingen die we niet willen veranderen, maar juist versterken; de kernkwaliteiten van de binnenstad. Dit is het goud van de binnenstad.

Een duidelijk signaal dat door veel betrokkenen is meegegeven: ***‘Begin met waar je al goed in bent en bouw daarop voort. Gebruik je eigen krachten.’***

De volgende kernkwaliteiten zijn benoemd:

- Een levendige mix, met veel voorzieningen bij elkaar
- De band met het water
- Historisch en kleinschalig
- Grote betrokkenheid van ondernemers en bewoners

### *Een levendige mix, met veel voorzieningen bij elkaar*

Er is maar één plek in Zeeuws-Vlaanderen als de binnenstad van Terneuzen, hier zijn alle voorzieningen zoals cultuur, uitgaan, evenementen, winkels, dienstverlening, etc. op wandelafstand aanwezig. De levendige mix en bundeling moeten we omarmen en versterken en de samenhang tussen de voorzieningen nog hechter maken.

Ook dragen kunst, muziek en cultuur bij aan de vitaliteit en leefbaarheid en aan de aantrekkingskracht van de stad op creatieve talenten, bezoekers en bedrijven. Het legendarische cultuurpodium Porgy en Bess ligt in Terneuzen en er wordt flink wat georganiseerd aan activiteiten en evenementen die veel bezoekers trekken, zoals het jaarlijkse jazzfestival, de Havendagen en de openluchtexpositie ‘Beelden op de Scheldeboulevard’. Kunst, muziek en cultuur zitten in het DNA van de stad en manifesteren zich steeds meer als een belangrijke katalysator van de ontwikkeling van de binnenstad Terneuzen.

Door ook maatschappelijke functies zoals onderwijs en zorg in of in de buurt van de

binnenstad te concentreren kan dit nog versterkt worden en profiteren deze van de reeds aanwezige voorzieningen.

### *De band met het water*

De binnenstad van Terneuzen ligt als een schip aangemeerd aan de Westerschelde. Het vormt feitelijk het balkon van de Kanaalzone. Vanuit de binnenstad zie je op sommige plekken de enorme schepen voorbij varen. De binnenstad is overal omgeven door water: naast de weidsheid van de stoere Westerschelde en het imposante sluiscomplex is er aan de landzijde de zichtlijn over het kanaal en de Oostelijke Kanaalarm met de kades en boten aan de Beurvaartkade en de Beneluxweg. Verderop de meer groene en intieme Herengracht en de Kolk. De stad heeft het water in het DNA en water is een onderscheidende kwaliteit. Zeker als daar activiteiten op zijn en bootjes en schepen het uitzicht bepalen. Het versterken van de relaties met het water en de beleving van het water is een grote kans om de aantrekkingskracht voor bezoekers, recreanten en bewoners te vergroten. Er zijn maar weinig steden die dit te bieden hebben.

### *Historisch en kleinschalig*

Wat de binnenstad ook uniek en waardevol maakt is haar kleinschaligheid en de rijke historie die hier nog overal te vinden is. De verhalen liggen voor het oprapen en het zijn deze verhalen en de charme van de unieke haven- en vestingstad die de beleving en aantrekkingskracht van de binnenstad bepalen.

Het is helaas niet overal meer zo goed zichtbaar, maar Terneuzen beschikt achter de aftimmeringen, reclames en verbouwingen nog steeds over veel bijzondere authentieke panden en plekken en gebouwen met een uniek eigen verhaal. Zoals de Willibrordustoren en het voormalige klooster en Pastorsbos, het Arsenaalgebouw, de kerken, het voormalige én nieuwe Stadhuis, Oud-Terneuzen, maar ook de sluisen, de Vliegende Hollander en Porgy en Bess. En verstopt in de binnenstad nog veel meer verhalen die verteld kunnen worden. Door deze verhalen op een leuke, eigentijdse en eigenzinnige manier te vertellen kan Terneuzen haar identiteit als



Vrachtschepen over de Westerschelde



Evenementen



Gemeentehuis



De Markt: huiskamer van de binnenstad



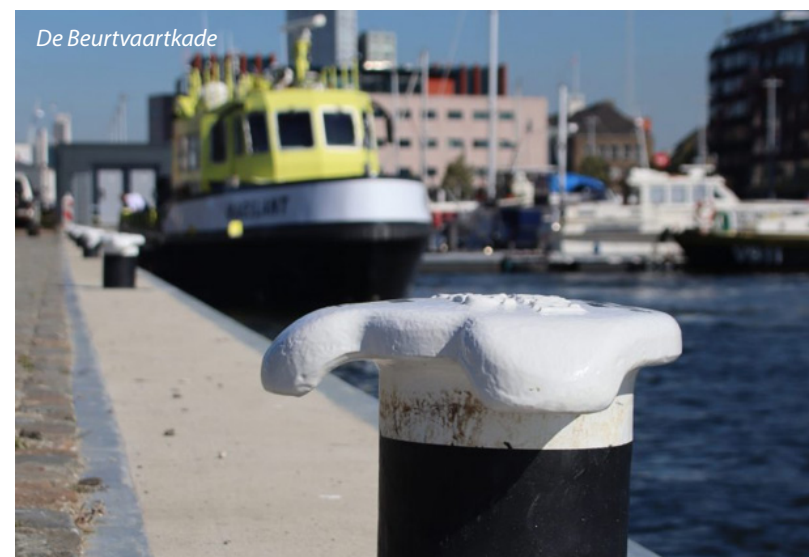
Porgy & Bess



Oud-Terneuzen; historie en kleinschaligheid



Het Arsenal



De Beurtvaartkade



Historie; de Vliegende Hollander



eigenzinnige haven- en vestingstad nog veel beter onder het voetlicht brengen. Hier ligt de sleutel tot het trekken van meer toeristen, maar ook tot het binden van de eigen bewoners (trots) en het verleiden van nieuwe. Het is wel belangrijk heel zorgvuldig om te gaan met deze verhalen en de kleinschalige, historische sfeer van de binnenstad. Er is ook al veel verdwenen en het is onmogelijk om de authenticiteit nog terug te krijgen. Koesteren, herstellen waar mogelijk en gebruiken om de stad op de kaart te zetten.

Een mooi voorbeeld hiervan is de geplande openstelling van de Willibrordustoren en Oud-Terneuzen. Door plekken met soms kleine ingreepjes op de kaart te zetten en te activeren houden we de binnenstad spannend, de verhalen levend en sturen we bezoekers.

### *Grote betrokkenheid*

De binnenstad is een plek waar veel mensen zich mee verbonden voelen. Als bewoner, bezoeker, ondernemer, werknemer. De binnenstad is van ons allemaal. Dit is goed zichtbaar aan de vele ideeën, initiatieven en ontwikkelingen die er lopen. Er zit veel energie in de binnenstad. Het is de truc de neuzen dezelfde kant op te krijgen en alle energie weten te activeren voor het vernieuwen en transformeren van de binnenstad. Daarvoor is het belangrijk in permanent gesprek met elkaar te blijven over de binnenstad en om te bouwen aan vertrouwen. Vertrouwen in de samenwerking en vertrouwen in de kansen en toekomst van de binnenstad.

Een belangrijke stap daarbij is het geven van duidelijkheid, perspectief en commitment voor de komende jaren. De gemeente speelt daarin een belangrijke rol. De gemeente zal in een aantal complexe opgaven het voortouw moeten nemen en samen met de stakeholders een onderzoek moeten starten hoe belangrijke en complexe ontwikkelingen handen en voeten kunnen krijgen de komende jaren. Met een helder perspectief en tastbare resultaten ontstaat nieuw elan en vertrouwen in de toekomst en zullen meer partijen van binnen de gemeente en daarbuiten aanhaken.





# 03

EEN NIEUW  
HOOFDSTUK VOOR  
DE BINNENSTAD

## PLACE TO BUY



## PLACE TO BE



## PLACE TO LIVE



# EEN NIEUW HOOFDSTUK VOOR DE BINNENSTAD

## 3.1 Wat voor binnenstad willen we worden?

Voordat de eerste stappen kunnen worden gezet naar een vitale, toekomstbestendige binnenstad moeten we weten waar we naartoe willen. Wat is de nieuwe betekenis van de binnenstad van Terneuzen?

In de structuurvisie binnenstad staat over de binnenstad:

*“Het stadscentrum is de plek voor ontmoeting. Daarom biedt het centrum plekken met een bijzondere interactie tussen gebouwen en buitenruimte, plekken die de ontmoetingen accommoderen. Het centrum is een concentratie van voor de stad essentiële functies. Op de gebieden cultuur (theater, bibliotheek, bioscoop), openbaar bestuur (stadhuis) en andere openbare voorzieningen (busstation), horeca, winkelen en aanverwante voorzieningen (dienstverlening, recreatie, leisure) gemengd met wonen en werken”*

De binnenstad is van en voor iedereen. Het is de ontmoetingsplek en het voorzieningencentrum in de regio. Het is de huiskamer voor bewoners, maar ook voor gasten uit de stad, regio en daarbuiten. De plek waar mensen elkaar ontmoeten, bekijken, nieuwe ervaringen opdoen en prettig verblijven, wonen en werken.

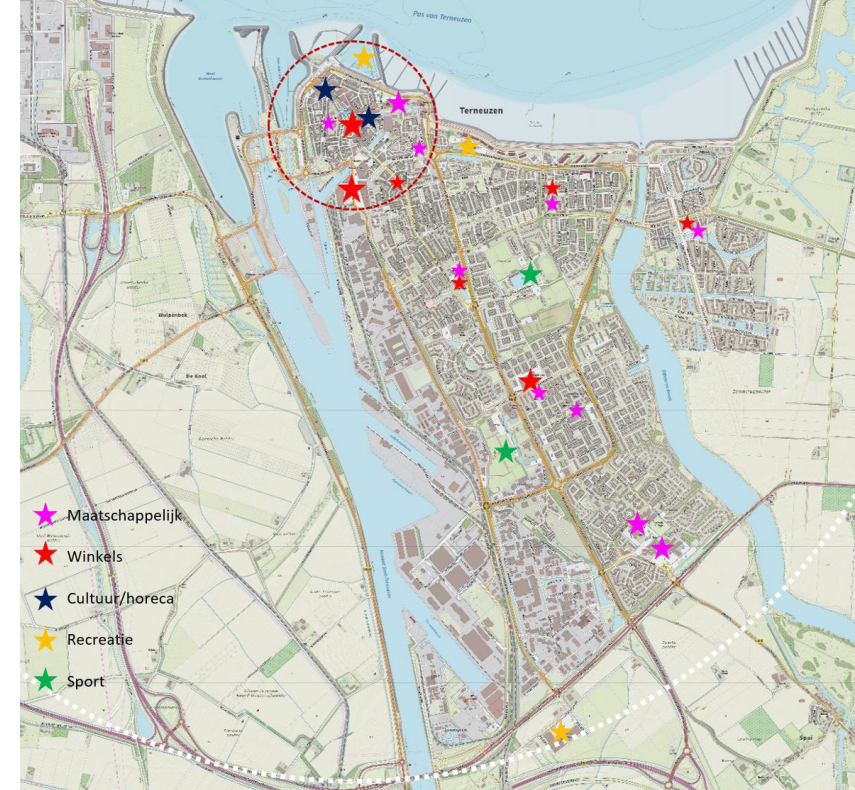
De binnenstad wordt in de toekomst niet alleen een ‘place to buy’, maar vooral ook een ‘place to be’ en een ‘place to live’. Winkelen gaat hand in hand met horeca, evenementen, recreatie, cultuur en maatschappelijke voorzieningen. In de binnenstad blijven mensen graag even hangen en maken mensen gebruik van verschillende voorzieningen. Juist die veelkleurigheid maakt de binnenstad sterk. Het is daarom een aantrekkelijke plek om te wonen, te ondernemen en te werken en het is het kloppend hart van de stad, de gemeente en de regio.

De binnenstad is met zijn smalle straatjes, pleintjes, historie en cultuur in de toekomst bovendien een gewilde plek voor een dagje uit of een lang weekend weg. Terneuzen haakt aan bij het groeiende toerisme in Zeeland en verleidt mensen met een eigenwijs programma van historie, cultuur, spectaculaire vergezichten en de dynamiek van het water. Alles wat hoort bij een stoere haven- en vestingstad.

In het hart van de binnenstad is het gezellig druk en zijn er een groot deel van de dag mensen op straat. Mensen trekken immers mensen aan. En hoe gezelliger het is, des te langer blijven de mensen er hangen. Dat is misschien nog wel belangrijker dan al het andere. Het is een vliegwieltje in zichzelf. Hoe meer aanleidingen er zijn om naar de binnenstad te komen, hoe meer kansen er ontstaan om dit te realiseren.



Het centrum van de regio



De binnenstad betekent voor de stad en de regio:

- Een positieve identiteit en gedeeld gevoel van trots. De binnenstad bindt met haar historie, cultuur en levendigheid mensen aan de stad en aan elkaar.
- Een vanzelfsprekende ontmoetingsplek voor de bewoners van de stad, de regio en daarbuiten. Een gezellige binnenstad vergroot de sociale cohesie en versterkt de contacten in de stad.
- Een goed voorzieningenniveau onder handbereik. Met name voor mensen die minder mobiel zijn, zoals senioren, en jongeren is dit belangrijk voor de leefbaarheid van de stad.
- Werkgelegenheid en ondernemersmogelijkheden, zeker als daarbij ook recreanten en toeristen van buiten Terneuzen kunnen worden aangetrokken.
- Een onderscheidend woonmilieu, waar levendigheid, historie en water samenkomen. Aantrekkelijk voor jonge mensen en senioren uit Terneuzen, maar mogelijk ook voor mensen van buiten de gemeente en/of expats.

De afgelopen jaren is al veel gebeurd in de binnenstad. We beginnen niet vanaf nul, maar de focus lag vooral op de randen van de binnenstad. De volgende stap is te gaan werken vanuit het historisch hart (het 'kernegebied') van de binnenstad. De ambitie is een vitale binnenstad met een Terneuzens karakter, met oog voor de historie en de blik op de toekomst.

Om dit te bereiken zijn de volgende ingrepen noodzakelijk:

1. Compact en levendig kerngebied.
2. Meer gevarieerd en hoogwaardig woningaanbod in en om de binnenstad.
3. Vergroenen binnenstad.
4. Water beter gebruiken.
5. Bereikbaarheid verbeteren auto.
6. Bereikbaarheid verbeteren wandelaar, fietser en OV.
7. Stationsgebied ontwikkelen.



## Ingreep1: compact en levendig kerngebied

- Cultuurkwartier
- Winkelstraat 3.0
- Horeca-hart
- Omgeving Kennedylaan
- Schuttershof
- Axelsestraat
- Aantrekkelijk wandel- en verblijfsgebied
- Belangrijke wandelroutes
- Knopen, verblijfsplekken en fotomomenten
- Stadspleinen
- De Markt: huiskamer van de binnenstad
- Belangrijke bronpunten





### 3.2 Ingreep1: compact en levendig kerngebied

#### *Concentreren voor levendigheid en reuring*

Een levendige en gezellige binnenstad waar altijd mensen op straat zijn vraagt om een overzichtelijk en goed beloopbaar kerngebied, waar veel voorzieningen dicht bij elkaar zitten en van elkaars nabijheid profiteren. Geen monocultuur, maar juist een robuuste mix van horeca, wonen, werken, cultuur, zorg, winkelen, evenementen, et cetera. Het betekent ook keuzes maken, het kan niet overal levendig worden. En dat moeten we ook niet willen. Als voorzieningen en mensen te veel verspreid zijn dan is het nergens echt gezellig en is het ook nergens rustig. We kiezen daarom voor een compact kerngebied waar zoveel mogelijk alle levendigheid en voorzieningen samenkomen. Om die reden wordt de ABC-locatie getransformeerd en zal ook het aanliggende stukje Noordstraat geleidelijk meer verkleuren, waarbij leegstaande winkelvloeroppervlakte verdwijnt ten gunste van met name stedelijk wonen. De levendige route, met stedelijke voorzieningen vanaf de Markt naar de Scheldeboulevard, loopt dan via de Nieuwstraat.

In de binnenstad kiezen we voor het historische hart van de Nieuwstraat, de Noordstraat (vanaf de Korte Kerkstraat tot de Kop van de Noordstraat), de Havenstraat en de Markt. Dit is de plek waar voorzieningen als winkels, horeca, cultuur, leisure en activiteiten/stadsevenementen zich concentreren en zorgen voor aantrekkingskracht en leven op straat. En waar we een fijn wandel- en verblijfsgebied maken, waar mensen graag blijven hangen en verleid worden het gebied te gaan verkennen. De nachthoreca transformeert daarbij steeds meer naar dag- en avondhoreca, waardoor meer kruisbestuiving tussen winkels en horeca ontstaat en de aanwezige voorzieningen beter worden benut: hapje eten, terrasje pakken of binnen lekker een drankje drinken, een beetje winkelen, etc. Op die manier draagt de horeca actief bij aan de levendigheid overdag, verbreden zij hun verdienmodel en is er minder conflict met het wonen in de binnenstad.

Het kerngebied wordt dan ook aangevuld met functies zoals stedelijk wonen (boven en om voorzieningen heen), kleinschalige werkruimtes en dienstverlening. Functies die bijdragen aan de levendigheid en daar ook zelf van profiteren.

#### *Herkenbaar kerngebied met verschillende clusters*

Door binnen het kerngebied verschillende gebieden te maken met een eigen kleur en herkenbaar profiel, wordt de samenwerking en uitwisseling tussen de verschillende voorzieningen sterker en de aantrekkingskracht op verschillende doelgroepen groter. Dit moet geen keurslijf worden, een beetje menging is leuk en verrassend. Maar waar de kansen zich voordoen is het bij elkaar brengen van functies die van elkaar kunnen profiteren een kans die gegrepen moet worden. Zeker als daarmee de inrichting van het gebied waar ze zitten ook afgestemd kan worden op het specifieke gebruik ervan. Een goed voorbeeld is de heringerichte Markt, waar zich verschillende horecazaken hebben verzameld en ook evenementen en activiteiten samenkomen. Deze profiteren van elkaar en van de ruimte, de plekjes in de zon en de speelmogelijkheden op het plein. Dit is echt de huiskamer van de stad geworden.

De grootschalige detailhandel rond de Kennedylaan en de dagelijkse boodschappen die vooral in de Schuttershof zijn geconcentreerd zijn andere voorbeelden. Deze clusters delen parkeervoorzieningen en profiteren van een aantal grote trekkers, zoals de supermarkt. Samenwerking loont.

We zien de volgende globale clustering voor ons:

- Dag- en avondhoreca en stedelijke evenementen en activiteiten rondom de Markt en Oud- Terneuzen.
- Kleinschalig winkelen rondom de Noordstraat en de Havenstraat.
- Cultuurkwartier rondom de Nieuwstraat, met nu al het theater, de bioscoop en het schoolmuseum, aangevuld met dag- en avondhoreca.
- Dagelijkse boodschappen in de Schuttershof.
- Grootschalige detailhandel rond de Kennedylaan.
- Dienstverlening rond de Axelsestraat.
- Kantoren, dienstverlening en wonen rond de Oostelijke Kanaalarm.
- Grotere maatschappelijke voorzieningen, wonen, kantoren en leisure in en om het stationsgebied.
- Recreatie rond de Scheldeboulevard.

Winkelstraat 3.0 (Bron: Zenk One)



Stadsstraat waar alles samen komt



Monofunctioneel funshopen



Binnenstad als beleving en ervaring



De Raadsledenbuurt, de omgeving Burgemeester Geillstraat en Java zijn rustige woonwijken met allemaal een net even andere sfeer. Hier ligt de focus hoofdzakelijk op aantrekkelijk wonen.

Overall verdient het de voorkeur om voorzieningen en functies te mengen met wonen, om de sociale veiligheid buiten de openingstijd te borgen.

Bij ontwikkelingen en initiatieven zal de gemeente sturen op deze functionele invulling. Waar dat nodig is wordt het gemeentelijk beleid daar op aangepast.

### *Een aantrekkelijk wandel- en verblijfsgebied*

De aantrekkingskracht van de binnenstad neemt nog verder toe als de clusters ook goed van elkaar profiteren en er zo één samenhangend en afwisselend voorzieningengebied ontstaat.

Het is daarom belangrijk dat alle clusters vanzelfsprekend in elkaar overlopen en dat het gehele gebied één aantrekkelijk wandel- en verblijfsgebied is, waar bezoekers verleid worden op ontdekkingstocht te gaan. Dit vergroot de beleving en daarmee de aantrekkingskracht van de binnenstad, het bevordert kruisbestuiving en maakt de binnenstad een leuk gebied om te gaan ontdekken en je te laten verrassen. Mensen blijven dan ook langer in de binnenstad en daarmee vergroten ze de kansen voor de ondernemers. Een wandelaar geeft meer uit dan iemand die in de auto zit. De binnenstad is gemaakt voor de wandelaar en heeft een rijke beleving op ooghoogte. In principe ligt alles binnen de binnenstad op wandelafstand van elkaar en veel straatjes en de aanliggende bebouwing passen beter bij 5 km/u dan bij 30 km/u.

Het kerngebied van de Noordstraat (vanaf de Korte Kerkstraat tot de Kop van de Noordstraat), de Markt, de Havenstraat, de Nieuwstraat en Oud-Terneuzen is het echte verblijfs- en struingebied van de binnenstad. Hier lopende verschillende clusters vloeiend in elkaar over. De wandelroutes in dit gebied worden zoveel mogelijk 'omlijst' met leuke gevels en uitnodigende voorzieningen, terrasjes op straat, aantrekkelijke uitstallingen en etalages, mooie historische gebouwen en

leuke plekjes om te zitten en even rond te hangen. Op prominente plekken zijn attentiepunten en pleintjes, die een plekje vormen waar je je even kunt oriënteren en weer verleid wordt verder te wandelen. Dit zijn ook de momenten voor een bankje, een kunstwerk, of een bijzondere functie. Het zijn de knopen in het wandelnetwerk. 'Gaten' in de gevelwanden, door blinde muren, braakliggende gronden, leegstaande panden, of introverte functies moeten zoveel mogelijk worden voorkomen.

Vanuit dit levendige kerngebied lopen verschillende aantrekkelijke wandelroutes naar belangrijke clusters en bronpunten in de omgeving. Zo loopt er een comfortabele wandelroute vanaf de kop van de Noordstraat naar de Schuttershof en langs de gevel verder naar de omgeving Kennedylaan. En via de kade ook naar de toekomstige locatie van het station. Een andere route loopt vanaf de Nieuwstraat de dijk op en naar de Scheldeboulevard, het strand en de jachthaven. Ook lopen er routes vanaf de Havenstraat langs het gemeentehuis naar de dijk en vanaf de Korte Kerkstraat naar de sluizen. Deze verbindende wandelroutes worden niet volledig begeleid door allerlei levendige functies, dan wordt het kerngebied te groot. Ze verleiden de wandelaar wel en leggen deze in de watten, met een comfortabele en rijke wandeloper onder de voeten, weinig obstakels, zitplekjes en speelaanleidingen en veelkleurige beplanting en groen. De routes laten de bezoeker duidelijk zien waar er nog meer te doen is en nodigen uit dit te gaan ontdekken. Zo is er voor de bezoekers van de Schuttershof en de Kennedylaan een zicht langs verleidelijk groen op de Kop van de Noordstraat, met de bibliotheek en een groen pleintje met wat terrassen. Hier ontvangt de Noordstraat haar bezoekers met open armen.

Door deze uitwaaierende wandelroutes goed te maken worden bovendien nu nog wat verborgen pareltjes van de binnenstad, zoals het Pastersbos, het Koning Willem I-park, het stadsstrand, etc., beter met elkaar verbonden en wordt de sociale veiligheid hier verbeterd. Zo wordt de binnenstad fijner voor de bewoner en rijker voor de bezoeker en vergroten we de ontdekkingstocht die een bezoek aan de binnenstad steeds weer zal worden.

## Ingrep 2: meer gevarieerd en hoogwaardig woningaanbod in en om de binnenstad

- Cultuurkwartier
- Winkelstraat 3.0
- Horeca-hart
- Omgeving Kennedylaan
- Schuttershof
- Axelsestraat
- Aantrekkelijk wandel- en verblijfsgebied
- - - Belangrijke wandelroutes
- Knopen, verblijfsplekken en fotomomenten
- Stadspleinen
- De Markt: huiskamer van de binnenstad
- ☆ Belangrijke bronpunten

-  Bruisend hart: wonen boven en naast voorzieningen
-  Raadsledenbuurt; historische en rustige groene woonbuurt naast het centrum
-  Scheldekwardier; groene en rustige woonbuurt naast het centrum en naast de Schelde
-  Oostelijke Kanaalarm; stoer en stedelijk wonen aan het water
-  Java; groene en rustige woonbuurt op wandelafstand van het centrum
-  Nieuwe mogelijkheden voor wonen in en aan de groene krans om de binnenstad, te gast in het ringpark



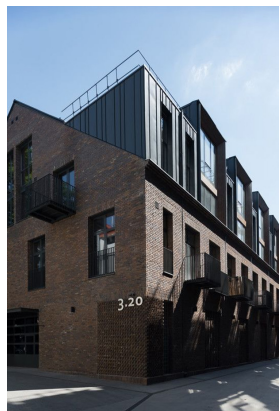
### 3.3 Ingreep 2: meer gevarieerd en hoogwaardig woningaanbod in en om de binnenstad

Het realiseren van nieuwe woningen is voor de binnenstad van Terneuzen een grote kans, om de levendigheid en sociale veiligheid te vergroten, lege plekken te transformeren, het draagvlak voor voorzieningen te vergroten en nieuwe doelgroepen aan de stad en de gemeente te binden. Het aantal kleinere huishoudens neemt de komende jaren steeds verder toe. Met name de groeiende groep stedelijk georiënteerde huishoudens, zoals jongeren, vitale senioren en expats hebben in Zeeuws-Vlaanderen niet veel keus. Ook steeds meer mensen uit Vlaanderen en de Randstad kijken naar Zeeuwse steden voor aantrekkelijke mogelijkheden. Het toevoegen van de juiste woningen in en om de binnenstad, op de juiste plekken kan deze doelgroepen duurzaam verbinden aan de stad en daarmee het draagvlak voor voorzieningen en de aantrekkingskracht van de binnenstad vergroten.

Het interessante is dat binnen de binnenstad van Terneuzen verschillende, onderscheidende woonmilieus zijn te maken, die natuurlijk allemaal profiteren van de nabijheid van de voorzieningen:

- In het stedelijk kerngebied liggen er mogelijkheden voor het wonen boven en soms ook tussen voorzieningen, door leegstaande panden en bovenverdiepingen te transformeren. Dit is een zeer levendig woonmilieu, interessant voor bijvoorbeeld jongeren. Ook het transformeren van de grote opslag- en magazijnruimtes achter de winkels is een optie, als de focus verschuift van spullen verkopen naar belevingen aanbieden.

Wonen in en om het hart



- Langs en in de groene krans rond de binnenstad liggen interessante kansen voor nieuwe woningen die een relatie hebben met het vele water, bijvoorbeeld met uitzicht over de Westerschelde, of uitkijken over kanaal of Oostelijke Kanaalarm. Mits zorgvuldig ingepast en aansluitend bij de maat en schaal van de kleinschalige binnenstad (geen hoge torens hier) biedt dit interessante mogelijkheden voor bijvoorbeeld vitale senioren en mensen met een middel en hoog inkomen, vanuit Terneuzen en Zeeuws-Vlaanderen, maar ook van daarbuiten. Waar kun je nu nog in de buurt van de voorzieningen met uitzicht op het water wonen? Dit brengt een doelgroep naar de binnenstad die veel te besteden heeft.
- In en rond de drie bestaande woonbuurten, zoals de Raadsledenbuurt, de Burgemeester Geillstraat e.o. en Java liggen interessante mogelijkheden voor een rustig stedelijk woonmilieu, waar mensen in de luwte van het levendige kerngebied wonen. Hier liggen zelfs kansen voor stedelijk georiënteerde gezinnen, naast de andere doelgroepen. In en om alle drie de buurten liggen herontwikkelingslocaties en vernieuwingsopgaven, waar kansen liggen om onderscheidende woningen toe te voegen, die kunnen helpen de kwaliteit van de buurten een impuls te geven en het woningaanbod diverser te maken. En die weer schuifruimte creëren om ook bestaande woningen te vernieuwen en te verduurzamen. Zo kunnen mensen uit deze buurten een wooncarrière kiezen binnen de buurt en in de buurt blijven wonen als er kinderen komen, of als men een levensloopbestendige woning wenst. Maar er is ook de mogelijkheid zo nieuwe doelgroepen aan de buurten te binden.

De focus in de binnenstad ligt nu sterk op betaalbare woningen. Door meer verschillende woonmilieus aan te kunnen bieden worden veel verschillende doelgroepen van binnen de regio en daarbuiten aangesproken en wordt de binnenstad aantrekkelijker en veelkleuriger.

- Cultuurkwartier
- Winkelstraat 3.0
- Horeca-hart
- Omgeving Kennedylaan
- Schuttershof
- Axelsestraat
- Aantrekkelijk wandel- en verblijfsgebied
- Belangrijke wandelroutes
- Knopen, verblijfsplekken en fotomomenten
- Stadspleinen
- De Markt: huiskamer van de binnenstad
- Belangrijke bronpunten

- Bruisend hart: wonen boven en naast voorzieningen
- Raadsledenbuurt; historische en rustige groene woonbuurt naast het centrum
- Scheldekwartier; groene en rustige woonbuurt naast het centrum en naast de Schelde
- Oostelijke Kanaalarm; stoer en stedelijk wonen aan het water
- Java; groene en rustige woonbuurt op wandelafstand van het centrum
- Nieuwe mogelijkheden voor wonen in en aan de groene krans om de binnenstad, te gast in het ringpark

- Scheldepark
- Kanaalpark
- Scheldeboulevard
- Groen buurthart
- Groene lanen
- Groene straten





### 3.4 Ingrep 3: vergroenen binnenstad

Om de binnenstad aantrekkelijker te maken voor verblijven, wonen en recreëren is het toevoegen van meer groen een interessante kans. Groen kan de verblijfsduur van bezoekers verlengen, maar is ook belangrijk voor het gevoel van welbevinden, gezondheid, tegengaan van hittestress, opvangen van regenwater en zelfs voor de biodiversiteit. Groen is een geweldige kwaliteitsimpuls in een stenig en stedelijk gebied als de binnenstad, mits het onderhoud daarvan goed geregeld is.

#### *Scheldepark en Kanaalpark*

Het stadscentrum van Terneuzen is nu al omgeven door veel water en groen, maar de kwaliteit, de beleefbaarheid en de samenhang kunnen flink omhoog, door de gehele krans rondom de binnenstad te zien als twee aaneengesloten parken; het Scheldepark langs de Westerschelde en het Kanaalpark langs de sluis en de Oostelijke Kanaalarm. Zo ontstaat een uniek ringvormig park rond de binnenstad, waarin gewandeld, gespeeld en gesport kan worden. Een aantrekkelijk uitloopgebied voor bewoners en bezoekers van de binnenstad, waar mensen even de reuring en gezelligheid achter zich kunnen laten.

Door het gebied vorm te geven als één samenhangend ringpark, waar groen en wandelpaden overal in elkaar overlopen, worden nu gevoelsmatig wat geïsoleerd gelegen pareltjes zoals de Scheldeboulevard, het strand, de sluizen, het Willem I park, de Beurtvaartkade en de Kolk met elkaar verbonden, een meer vanzelfsprekend onderdeel van de binnenstad en ontstaat een bijzonder recreatief gebied rondom de binnenstad. Interessant voor bewoners en werknemers, maar zeker ook voor toeristen, die niet alleen over de Scheldeboulevard kunnen wandelen, maar een rondje binnenstad kunnen maken, voordat ze op de Markt, in het Cultuurkwartier, of langs de haven op een terrasje gaan zitten en de winkeltjes binnenwandelen

Groenste binnenstad



Om de sociale veiligheid ook 's avonds goed te houden is het goed op een aantal strategische plekken ook enkele compacte woongebouwen toe te voegen, die belangrijke wandelroutes ondersteunen. Géén hogen torens, of kolossale appartementencomplexen, maar zorgvuldig ingepaste compacte woongebouwen van 4-5 lagen hoog in het groen. Te gast in het park.

### *Groenste binnenstad*

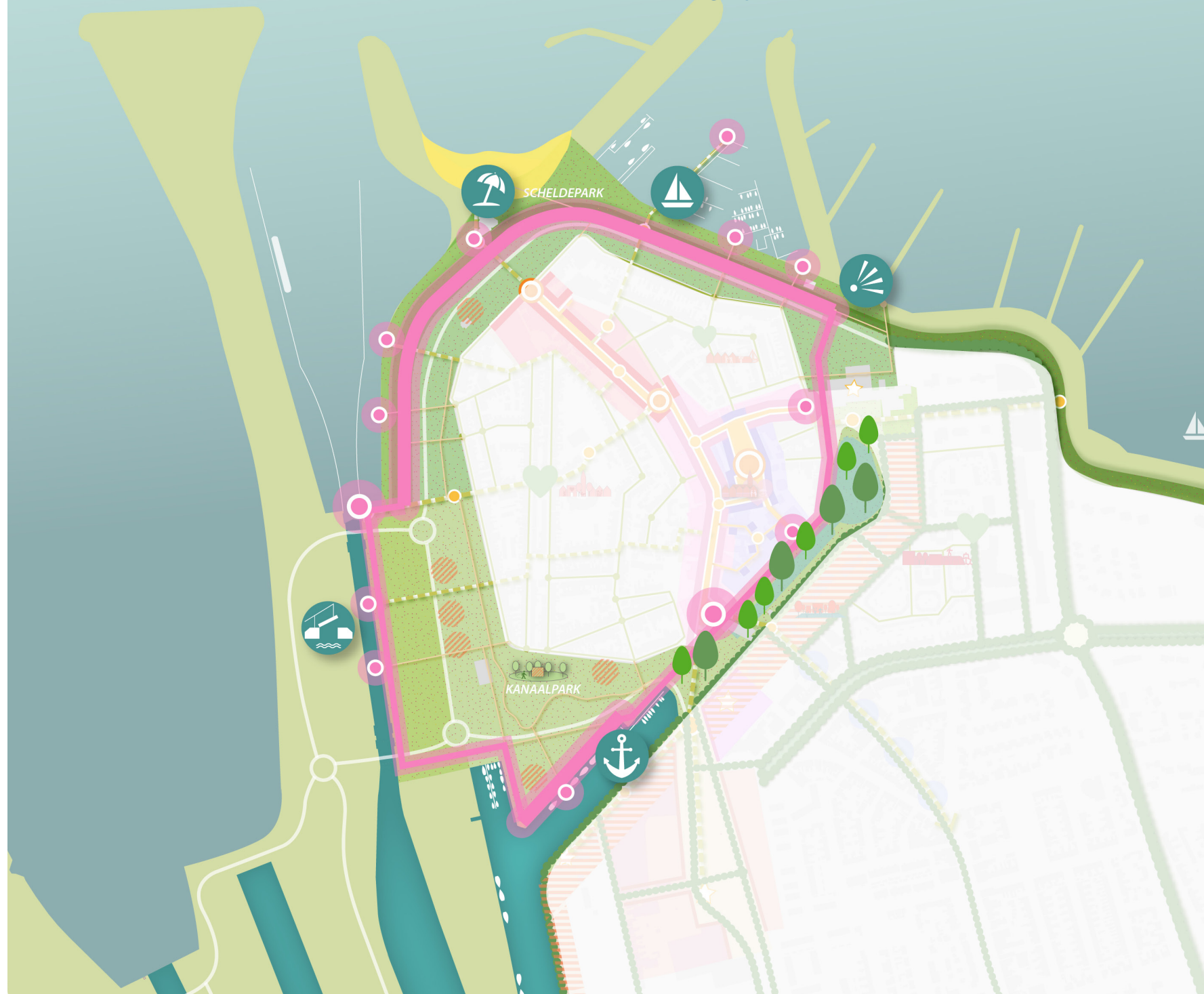
Maar ook in de rest van de binnenstad liggen veel mogelijkheden om bestaand groen een kwaliteitsimpuls te geven en nieuw groen toe te voegen; in straten, op pleintjes en zelfs binnen de bouwblokken, in de vorm van collectieve binnentuinen. Bestaande groenstructuren als die van de Van Steenbergenlaan moeten we natuurlijk koesteren. Maar ook in de stenige, smalle stadsstraatjes, op pleintjes en langs gevels kan groen worden toegevoegd, zoals een strategisch geplaatste boom, bloemstroken, bloempotten en dak- en gevelgroen.

Het vergroenen maakt de stad mooier, maar is ook belangrijk om in te kunnen spelen op klimaatverandering. Met name in de Raadsledenbuurt liggen er wat dat betreft opgaven, de buurt wordt in de volksmond niet voor niets 'de Put' genoemd.

Nieuw groen kan op bepaalde plekken een heel veelkleurig en ecologisch karakter krijgen, een beetje wild en natuurlijk past het goed bij het stoere havenkarakter van Terneuzen. Daarbij kan aansluiting worden gezocht bij een ecologische inrichting van het nieuwe sluiscomplex. Terneuzen heeft de ruimte om de groenste binnenstad van Nederland te worden.

## Ingreep 4: het water in en rond de stad beter beleefbaar

- Cultuurkwartier
  - Winkelstraat 3.0
  - Horeca-hart
  - Omgeving Kennedylaan
  - Schuttershof
  - Axelsestraat
  - Aantrekkelijk wandel- en verblijfsgebied
  - - - Belangrijke wandelroutes
  - Knopen, verblijfsplekken en fotomomenten
  - Stadspleinen
  - De Markt: huiskamer van de binnenstad
  - ☆ Belangrijke bronpunten
- 
- Bruisend hart: wonen boven en naast voorzieningen
  - Raadsledenbuurt; historische en rustige groene woonbuurt naast het centrum
  - Scheldekwartier; groene en rustige woonbuurt naast het centrum en naast de Schelde
  - Oostelijke Kanaalarm; stoer en stedelijk wonen aan het water
  - Java; groene en rustige woonbuurt op wandelafstand van het centrum
  - Nieuwe mogelijkheden voor wonen in en aan de groene krans om de binnenstad, te gast in het ringpark
- 
- Scheldepark
  - Kanaalpark
  - Scheldeboulevard
  - ♥ Groen buurthart
  - Groene lanen
  - Groene straten
- 
- Ronde binnenstad door het ringpark
  - Plekken aan het water
  - ⚓ Stadsstrand
  - ⚓ Haven
  - ⚓ Scheldeboulevard en uitzicht Westerschelde
  - ⚓ Beurtvaartkade
  - ⚓ Sluizencomplex



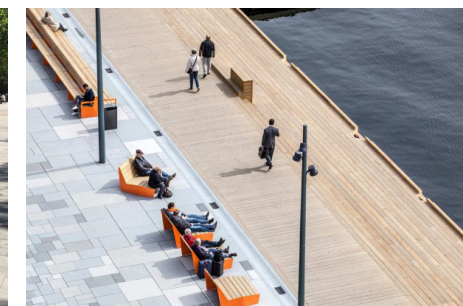
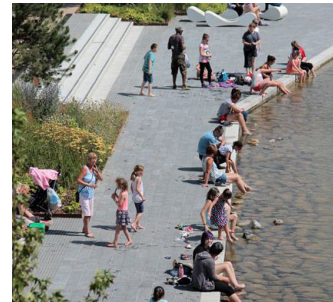
### 3.5 Ingreep 4: het water in en rond de stad beter gebruiken

De Westerschelde en het kanaal bieden de binnenstad van Terneuzen unieke uitzichten op het water en de drukte van de scheepvaart in deze omgeving. Weinig andere steden kunnen zeggen dat ze dit hebben, het maakt Terneuzen echt onderscheidend. Met de vernieuwing van de Scheldeboulevard, de omgeving Veerhaven en de kade langs de Beneluxweg is er de afgelopen jaren al gestart met het verbeteren van de relaties tussen de binnenstad en het water. Met de ontwikkeling van het ringpark kan hierop verder worden gewerkt, door bijvoorbeeld ook de omgeving van de Beurtvaartkade, de Herengracht, de Rosegracht en de Kolk er meer bij te betrekken en een kwaliteitsimpuls te geven. Hier gaat vergroening gelijk op met het toevoegen van aantrekkelijke verblijfsplekken aan het water en bij de Kolk ook het verbeteren van de waterkwaliteit. Ook is er een kans om de Scheldeboulevard als wandelroute en verblijfsplek door te trekken tot aan het sluisencomplex en zo de vernieuwde sluisen meer in beeld te brengen.

Door de bestaande en nieuwe plekken aan het water met aantrekkelijke wandelroutes te verbinden met de straten in de binnenstad worden stad en water vanzelfsprekend met elkaar verknoopt.

Het streven is om iedere straat in de rand van de binnenstad door te laten lopen naar het water, zodat je wandelend door de binnenstad vanzelf ergens bij het water uitkomt.

Tenslotte liggen er kansen om activiteit op het water toe te voegen, zoals (historische) woonschepen aan de Beurtvaartkade bijvoorbeeld. Voorwaarde moet zijn dat deze met hun uitstraling iets toevoegen aan het stoere havenkarakter van de stad.



- Cultuurkwartier
- Winkelstraat 3.0
- Horeca-hart
- Omgeving Kennedylaan
- Schuttershof
- Axelsestraat
- Aantrekkelijk wandel- en verblijfsgebied
- Belangrijke wandelroutes
- Knopen, verblijfsplekken en fotomomenten
- Stadspleinen
- De Markt: huiskamer van de binnenstad
- Belangrijke bronpunten
  
- Bruisend hart: wonen boven en naast voorzieningen
- Raadsledenbuurt; historische en rustige groene woonbuurt naast het centrum
- Scheldekwartier; groene en rustige woonbuurt naast het centrum en naast de Schelde
- Oostelijke Kanaalarm; stoer en stedelijk wonen aan het water
- Java; groene en rustige woonbuurt op wandelafstand van het centrum
- Nieuwe mogelijkheden voor wonen in en aan de groene krans om de binnenstad, te gast in het ringpark
  
- Scheldepark
- Kanaalpark
- Scheldeboulevard
- Groen buurthart
- Groene lanen
- Groene straten
  
- Ronde binnenstad door het ringpark
- Plekken aan het water
- Stadsstrand
- Haven
- Scheldeboulevard en uitzicht Westerschelde
- Beurtvaartkade
- Sluizencomplex
  
- Centrumring 30 km/u
- Sluiten centrumring 30 km/u
- Parkeerconcentratie
- Poorten van de binnenstad



### 3.6 Ingreep 5a: bereikbaarheid verbeteren auto

#### *Goed bereikbare binnenstad*

Een goede binnenstad is allereerst natuurlijk een plek waar je graag wilt zijn, maar je moet er ook goed kunnen komen. De binnenstad van Terneuzen heeft een betekenis voor heel Zeeuws-Vlaanderen en in het licht van de gewenste groei van het aantal toeristen ook steeds meer daarbuiten. De auto is daarom een belangrijk vervoermiddel. De huidige bereikbaarheid van de binnenstad met de auto wordt door veel betrokkenen positief beoordeeld. Veel ondernemers, eigenaren, bewoner en bezoekers die hebben meegedacht, geven aan dat er meer dan voldoende parkeerplaatsen zijn en de gebruikintensiteiten van de grote parkeervoorzieningen rondom de binnenstad laten ook zien dat daar nog voldoende ruimte en groeimogelijkheden zitten. De afgelopen jaren is de regionale wegenstructuur geoptimaliseerd en uitgebreid, waarmee ook de bereikbaarheid van Terneuzen zelf vanuit Zeeuws-Vlaanderen, Vlaanderen, Brabant en de Randstad is verbeterd.

Rondom de binnenstad liggen nog wel vier opgaven die moeten worden opgepakt om de autobereikbaarheid nog verder te optimaliseren en de ontwikkeling van de binnenstad een impuls te geven:

1. Het sluiten van de centrumring zodat de omgeving Kennedylaan beter bereikbaar wordt vanuit de oostzijde van Terneuzen.
2. Het optimaliseren van de grootschalige parkeervoorzieningen rondom de binnenstad en het verbeteren van de vindbaarheid van de poorten.
3. Veiligheid en overlast verminderen van autoverkeer rondom de binnenstad.
4. Maatwerk maken voor parkeernormen en loopafstanden voor nieuwe ontwikkelingen in de binnenstad.

#### *1. Sluiten van de centrumring*

De belangrijkste ontsluitingsroutes voor Terneuzen zijn de Kennedylaan/Meester F.J. Haarmanweg en de Willem de Zwijgerlaan/Guido Gezellestraat. Deze twee lange lijnen ontsluiten de gehele stad en komen aan de zuidzijde uit op de N290. In de

toekomst is in aanvulling daarop voor Othene een derde hoofdontsluiting bedacht, die ook direct aansluit op de N290. Aan de noordzijde van de stad komen deze drie lijnen samen op de Churchillaan, de Scheldeboulevard en de Binnenvaartweg. Via het sluizencomplex wordt zo aangesloten op de N62 en de Westerscheldetunnel. De ontsluiting van de binnenstad is daarmee goed geregeld, zowel vanuit de stad, als vanuit de regio.

Rondom de binnenstad ligt een soort centrumring waarvandaan de verschillende grote parkeervoorzieningen aan de rand van de historische binnenstad zijn ontsloten. Alleen mist een duidelijke verbinding tussen de Willem de Zwijgerlaan/ de Churchillaan en de Kennedylaan. Mensen die bijvoorbeeld vanuit Othene komen worden nu gevoelsmatig om de binnenstad heen geleid, via de Scheldeboulevard en de Binnenvaartweg, om bij voorzieningen rondom de Kennedylaan te komen. In het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) wordt voorgesteld de (Verlengde) Van Steenbergelaan te gebruiken als verbindingroute en zo de centrumring rond de binnenstad te sluiten en de bereikbaarheid van de Kennedylaan te verbeteren.

#### *2. De parkeervoorzieningen rond de binnenstad optimaliseren*

Om bekende, maar zeker ook onbekende bezoekers aan de binnenstad niet onnodig te laten zoeken naar een parkeerplaats (en de overlast van zoekend autoverkeer en parkeerdruk in de smalle straatjes te beperken) ligt het voor de hand de drie grote parkeergarages als belangrijkste parkeervoorzieningen voor deze bezoekers te gebruiken en mensen hier zo goed mogelijk naartoe te verwijzen. De Schuttershof garage, de Kolkgarage en de Theaterpleingarage liggen daarvoor op de meest optimale plekken; snel bereikbaar vanaf de centrumring en direct bij de belangrijkste entrees van het levendige kerngebied van de binnenstad. Vanuit deze parkeergarages wandelen bezoekers gelijk het gezellige verblijfsgebied van de binnenstad in. De beleving begint al bij het verlaten van de parkeergarage. Bijkomend voordeel van het concentreren van de bezoekers in de drie grote parkeergarages is dat daarmee meer mogelijkheden voor dubbelgebruik van

Parkeren in het centrum





de parkeerplaatsen ontstaat. Verschillende doelgroepen en gebruikers komen namelijk op verschillende momenten. Op die manier is de bezettingsgraad van de parkeergarages over de dag heen goed. Dubbelgebruik van de parkeergarages is ook mogelijk tussen bezoekers/werknemers aan de ene kant en bewoners aan de andere. 's Avonds en 's nachts zullen er meer bewoners in de garages staan, terwijl overdags de focus meer zal verschuiven naar bezoekers en werknemers. Een goed parkeerbeleid en regulering is daarbij noodzakelijk.

Er zijn specifieke piekmomenten waarop bijvoorbeeld de Theaterpleingarage vol is, zoals bij een goed bezochte voorstelling. Met een gesloten centrumring en goed verwijssysteem worden bezoekers op die paar momenten in de week eenvoudig naar alternatieve parkeervoorzieningen geleid. Rondom de drie grote parkeergarages zijn ook nog parkeerplaatsen op maaiveld te vinden, bijvoorbeeld aan de overzijde van de Binnenvaartweg, bij het Stadhuisplein en rond de Kennedylaan. Deze parkeerplaatsen liggen iets verder weg, maar zouden wel als overloop kunnen dienen op drukke momenten. Of voor mensen die parkeren in een parkeergarage niet prettig vinden en de voorkeur geven aan parkeren op straat. Niet al deze parkeerplaatsen zijn nu nog openbaar toegankelijk, wat natuurlijk zonde van de ruimte is. Het verdient de voorkeur om een breder gebruik voor deze voorzieningen mogelijk te maken, aangezien we daarmee de parkeercapaciteit van de binnenstad aanzienlijk vergroten zonder extra parkeerplaatsen aan te leggen. Als er parkeer ruimte over blijkt te zijn in één van deze clusters dan zou juist een deel van de parkeerplaatsen op maaiveld getransformeerd moeten worden naar groen, om zo de verblijfskwaliteit en de uitstraling van het ringpark rond de binnenstad een kwaliteitsimpuls te geven.

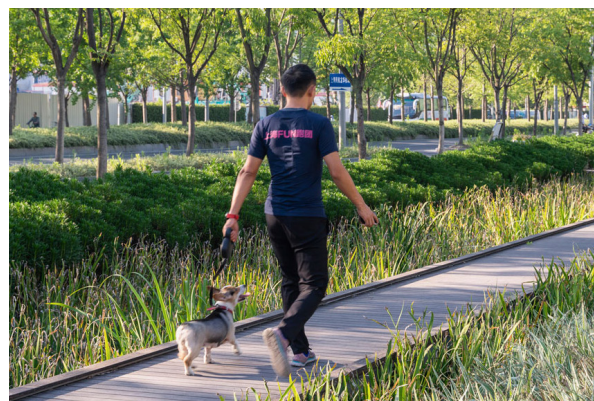
Het parkeren op de Axelsedam neemt daarbij een speciale plek in. Deze parkeerplaatsen in de buitenlucht liggen dichtbij winkels, de Schuttershof en de Noordstraat, maar heeft wel negatieve invloed op de sfeer en de uitstraling van deze belangrijke entree en wandelroute tussen de Kennedylaan en de Noordstraat. En met het naastgelegen kantoorgebouw is dit parkeerterrein ook een grote onderbreking van het ringpark.

Uit gegevens van de eigenaar blijkt dat parkeergarage de Schuttershof nog veel ruimte heeft, het verdient de voorkeur de parkeerplaatsen op de Axelsedam daarom te transformeren naar een aantrekkelijk groen entreegebied voor de binnenstad en de wandelroute hier te verbeteren. Een vervolgactie hierbij is nader parkeeronderzoek. Om in beeld te krijgen of er inderdaad voldoende ruimte in de parkeervoorzieningen aan de rand van de binnenstad aanwezig is en hoe dit dan zo effectief mogelijk in kan worden gezet voor het centrum. De gemeente is hierbij in de lead.

Zo ontstaan er drie duidelijke poorten voor de binnenstad (Scheldepoort, Spuiport, Axelsepoort), waar het grootste deel van de bezoekers de auto parkeert. De rest van de parkeervoorzieningen in de binnenstad blijven dan beschikbaar voor de bewoners. Aanvullend is er nog een vierde poort (Sluispoort), aan de zijde van het sluisencomplex. Het grote parkeerterrein dat hier ligt is niet zo geschikt voor bezoekers aan de voorzieningen in de binnenstad, maar wel voor het parkeren van bezoekers en busjes uit de Raadsledenbuurt en als piekoverloop bij een volle Theaterpleingarage. Zeker als de wandelroutes ernaartoe door het Willem I park worden geïntensiveerd en verbeterd.

In veel historische binnensteden, zoals bijvoorbeeld in Zierikzee, wordt actief ingezet op het opvangen van bezoekers op verschillende parkeerterreinen buiten de binnenstad zelf. Met logische aanlooproutes en herkenbare toeristische bewegwijzering worden de bezoekers via de oorspronkelijke stadsentrees naar het kerngebied geleid. Via de rondweg is een duidelijke P-route met digitale signalering aangegeven en zijn de parkeerterreinen voor bezoekers goed bereikbaar. Ook zijn er deelauto's in de binnenstad van Zierikzee beschikbaar gesteld en is er een pilot met het aanbieden van een deelfietsensysteem.

Wandelen en fietsen in en om de binnenstad



### *3. Veiligheid en overlast verminderen*

In het GVVP wordt voorgesteld de maximumsnelheid op de centrumring te verlagen naar 30 km/u. Dit heeft als voordeel dat de overlast vermindert en de veiligheid verbetert en daarmee het verblijfs- en leefklimaat van de binnenstad een flinke impuls geeft. Maar het maakt ook de centrumring veel beter oversteekbaar, zodat op allerlei plekken wandelroutes vanuit de binnenstad door kunnen worden getrokken tot aan het water en de kwaliteit en samenhang van het ringpark kunnen worden verbeterd. Daarbij is er ook nog eens minder asfalt nodig, zodat het ringpark nog groener kan worden.

Het verlagen van de snelheid maakt bovendien dat de binnenstad beter beleefbaar wordt voor de automobilisten en daarmee de vindbaarheid en bereikbaarheid van de parkeervoorzieningen en de poorten wordt verbeterd. Een voorbeeld dat door meerdere betrokkenen is aangedragen is, dat bezoekers vanaf de sluizen nu bij de binnenstad met een snelle bocht van de historische binnenstad worden weggeleid richting de Kennedylaan. Met het verlagen van de snelheid kan op deze plek de binnenstad veel beter worden gepresenteerd en veel eenvoudiger een goede afslag richting de parkeervoorzieningen worden gemaakt.

### *4. Maatwerk voor parkeernormen en loopafstanden in de binnenstad*

De binnenstad is ooit ontstaan met de voetganger als uitgangspunt. De auto is later zo goed als dat kan ingepast binnen de smalle straatjes, bouwblokken en pleintjes van de binnenstad. Auto's veroorzaken al vlug overlast in de kleinschalige binnenstad en gaan al snel ten koste van de leefkwaliteit. Ook bij nieuwe ontwikkelingen in de binnenstad is het inpassen van parkeerplaatsen en het bereikbaar maken met de auto vaak ingewikkeld en kostbaar. Een dure parkeergarage is niet altijd mogelijk en de investeringen die ermee gemoeid zijn kunnen hoe dan ook niet besteed worden aan de kwaliteit van de rest van de ontwikkeling. De ervaring bij veel recente ontwikkelingen in de binnenstad leert dat het proberen in te passen van parkeren bij de woning of de voorziening zorgt voor veel vertraging en soms ook afstel van op zich waardevolle nieuwe ontwikkelingen.

De auto is belangrijk in Zeeuws-Vlaanderen, maar juist in de binnenstad van Terneuzen, met de nabijheid van voorzieningen en openbaar vervoer is er goede reden om af te wijken van de parkeernormen en maximale loopafstanden die voor de rest van de gemeente gelden en in te zetten op maatwerk. Het voorstel is in de binnenstad meer gebruik te maken van de royale parkeervoorzieningen aan de rand van binnenstad en langere loopafstanden toe te staan. Op die manier worden nieuwe ontwikkelingen in de binnenstad haalbaarder en kan de gezelligheid en verblijfskwaliteit in de openbare ruimte meer de ruimte krijgen.

Ook biedt de nabijheid van voorzieningen en openbaar vervoer in en om de binnenstad aanleiding om lagere parkeernormen toe te staan dan in de rest van de gemeente en juist hier te experimenteren met deelmobiliteit. Te denken valt aan bijvoorbeeld deelauto's en deelfietsen. Niet als vervanging, maar als aanvulling en mogelijkheid om de parkeerdruk in het intensieve, historische kerngebied nog iets te drukken. Dit kan specifiek worden gekoppeld aan een woonbuurtje of grote voorziening (zoals het gemeentehuis), maar ook als voor iedereen toegankelijke service. Bij die laatste variant is verrommeling en overlast in de openbare ruimte wel een aandachtspunt. Een goede locatie bij de poorten is daarom een voorwaarde. Per ontwikkeling zal gekeken worden hoe de bereikbaarheid en mobiliteit het beste kan worden opgelost.

## Ingrep 5b: bereikbaarheid verbeteren wandelaar, fietsen en openbaar vervoer

- Cultuurkwartier
- Winkelstraat 3.0
- Horeca-hart
- Omgeving Kennedylaan
- Schuttershof
- Axelsestraat
- Aantrekkelijk wandel- en verblijfsgebied
- Belangrijke wandelroutes
- Knopen, verblijfsplekken en fotomomenten
- Stadspleinen
- De Markt: huiskamer van de binnenstad
- Belangrijke bronpunten
- Bruisend hart: wonen boven en naast voorzieningen
- Raadsledenbuurt; historische en rustige groene woonbuurt naast het centrum
- Scheldekwaartier; groene en rustige woonbuurt naast het centrum en naast de Schelde
- Oostelijke Kanaalarm; stoer en stedelijk wonen aan het water
- Java; groene en rustige woonbuurt op wandelafstand van het centrum
- Nieuwe mogelijkheden voor wonen in en aan de groene krans om de binnenstad, te gast in het ringpark
- Scheldepark
- Kanaalpark
- Scheldeboulevard
- Groen buurthart
- Groene lanen
- Groene straten
- Ronde binnenstad door het ringpark
- Plekken aan het water
- Stadsstrand
- Haven
- Scheldeboulevard en uitzicht Westerschelde
- Beurtvaartkade
- Sluizencomplex
- Centrumring 30 km/u
- Sluiten centrumring 30 km/u
- Parkeerconcentratie
- Poorten van de binnenstad
- Belangrijke fietsroutes naar de binnenstad
- Centrale fietsenstalling
- Bushalte
- OV knoop Terneuzen



### 3.7 Ingrep 5b: bereikbaarheid verbeteren wandelaar, fietsen en openbaar vervoer

In de binnenstad stimuleren we het wandelen, fietsen en gebruik van openbaar vervoer. Dit past het beste bij de historische, kleinschalige opzet van het gebied en de gewenste gezelligheid en verblijfskwaliteit.

#### *Wandelaar*

De wandelaar is leidend in de binnenstad. De binnenstad is gemaakt voor de voetganger, alles ligt in principe binnen wandelafstand en veel mensen op straat maken de binnenstad gezelliger en aantrekkelijker. Het wandelen bepaalt de inrichting van de openbare ruimte en de binnenstad vormt een fijnmazig netwerk van aantrekkelijke wandelroutes en verblijfsplekken, die het levendig kerngebied met de voorzieningen, de poorten, het ringpark met de waterkanten en de woonbuurten met elkaar verbindt. Een wandelgebied waar voetgangers zich veilig en comfortabel voelen en verleid worden te ontdekken en te blijven hangen. Met het verlagen van de snelheid van de centrumring kunnen deze barrières worden opgeheven en kan de binnenstad voor de wandelaar nog inniger verbonden worden met de omgeving.

#### *Fiets*

Ook de fiets is belangrijk voor de binnenstad, in principe is de binnenstad vanuit geheel Terneuzen met de fiets goed te bereiken. Zeker met de opkomst van de e-bike en toegenomen actieradius is de fiets voor ritjes binnen de stad een heel aantrekkelijk alternatief voor de auto. Een alternatief dat bovendien veel minder van de kostbare ruimte van de binnenstad inneemt en de bezoeker de kans biedt dichterbij de voorzieningen te komen.

De insteek is om de komende jaren meer mensen te verleiden met de fiets naar de binnenstad te komen, zodat de parkeerdruk en verkeersdruk afneemt. Dit wordt gedaan door het optimaliseren van de fietsvoorzieningen (routes en stallingen) in en om de binnenstad.

Er bevinden zich nu al goede fietsverbindingen vanuit de stad naar de binnenstad, zoals de Scheldeboulevard, de Axelsestraat, de Kennedylaan, de Churchillaan, de Buitenhaven, de Schependijk en de Beneluxweg. Fietsroutes vanuit de stad komen vanzelfsprekend uit bij de poorten, waar zich goede fietsstallingen bevinden. Er komt met de groei van het aantal dure, elektrische fietsen steeds meer vraag naar bewaakte fietsstallingen, de poorten zijn daarvoor de aangewezen plek. Vanaf hier kan de fietser als voetganger verder in het gezellige verblijfsgebied. Maar ook binnen het verblijfsgebied komen goede fietsvoorzieningen, netjes ingepast in de openbare ruimte, voor de bezoekers die voorzichtig doorrijden in het wandelgebied en de fiets voor de deur willen zetten.

#### *Openbaar vervoer*

Daarnaast is een deel van de mensen afhankelijk van het openbaar vervoer, of geeft zij daar de voorkeur aan. Ook de bereikbaarheid van de binnenstad met het OV is dus belangrijk. In en om de binnenstad lopen diverse buslijnen en op strategische plekken bij iedere poort is een bushalte, die de bezoeker direct bij het gezellige kerngebied afzetten.

De OV-bereikbaarheid kan nog worden verbeterd door het regionale busstation aan de westzijde van het kanaal te verplaatsen richting de binnenstad. De locatie van het spoor, in de omgeving van de Beneluxweg/Stationsweg, is daarvoor de meest interessante plek. Op deze plek kan bij het herinvoeren van het personenvervoer per spoor naar Gent en de realisatie van een station Terneuzen een efficiënt OV-knooppunt ontstaan, waar mensen snel kunnen overstappen. Door dit OV-knooppunt met goede wandelroutes te verbinden met de binnenstad en met goede fietsroutes met de rest van de stad, ontstaat een volwaardige vijfde poort (Stationspoort). Mogelijk kunnen hier ook parkeervoorzieningen (P&R) aan worden gekoppeld.

De exacte OV-knoop Terneuzen moet later goed worden uitgezocht, maar vraagt waarschijnlijk ook om goede bereikbaarheid voor de auto, de fiets en de wandelaar. Een brug over de Oostelijke Kanaalarm naar de Beurtvaartkade (voor langzaam

## Ingrep 6: stationsgebied ontwikkelen

- Cultuurkwartier
- Winkelstraat 3.0
- Horeca-hart
- Omgeving Kennedylaan
- Schuttershof
- Axelsestraat
- Aantrekkelijk wandel- en verblijfsgebied
- Belangrijke wandelroutes
- Knopen, verblijfsplekken en fotomomenten
- Stadspleinen
- De Markt: huiskamer van de binnenstad
- Belangrijke bronpunten
- Bruisend hart: wonen boven en naast voorzieningen
- Raadsledenbuurt; historische en rustige groene woonbuurt naast het centrum
- Scheldekwartier; groene en rustige woonbuurt naast het centrum en naast de Schelde
- Oostelijke Kanaalarm; stoer en stedelijk wonen aan het water
- Java; groene en rustige woonbuurt op wandelafstand van het centrum
- Nieuwe mogelijkheden voor wonen in en aan de groene krans om de binnenstad, te gast in het ringpark
- Scheldepark
- Kanaalpark
- Scheldeboulevard
- Groen buurthart
- Groene lanen
- Groene straten
- Ronde binnenstad door het ringpark
- Plekken aan het water
- Stadsstrand
- Haven
- Scheldeboulevard en uitzicht Westerschelde
- Beurtvaartkade
- Sluizencomplex
- Centrumring 30 km/u
- Sluiten centrumring 30 km/u
- Parkeerconcentratie
- Poorten van de binnenstad
- Belangrijke fietsroutes naar de binnenstad
- Centrale fietsenstalling
- Bushalte
- OV knoop Terneuzen
- Te ontwikkelen stationsgebied



verkeer, maar mogelijk ook voor gemotoriseerd verkeer) is het onderzoeken waard. De OV-knoop Terneuzen is afhankelijk van veel verschillende partijen en in die zin nog geen zekerheid. Maar biedt voor de kwaliteit van het OV in de regio en de bereikbaarheid van de binnenstad wel unieke kansen. Het doel van dit Totaalplan is de opgave op de kaart te zetten, maar ook te voorkomen dat er nu blokkades worden opgeworpen om deze OV-knoop later nog te kunnen realiseren.

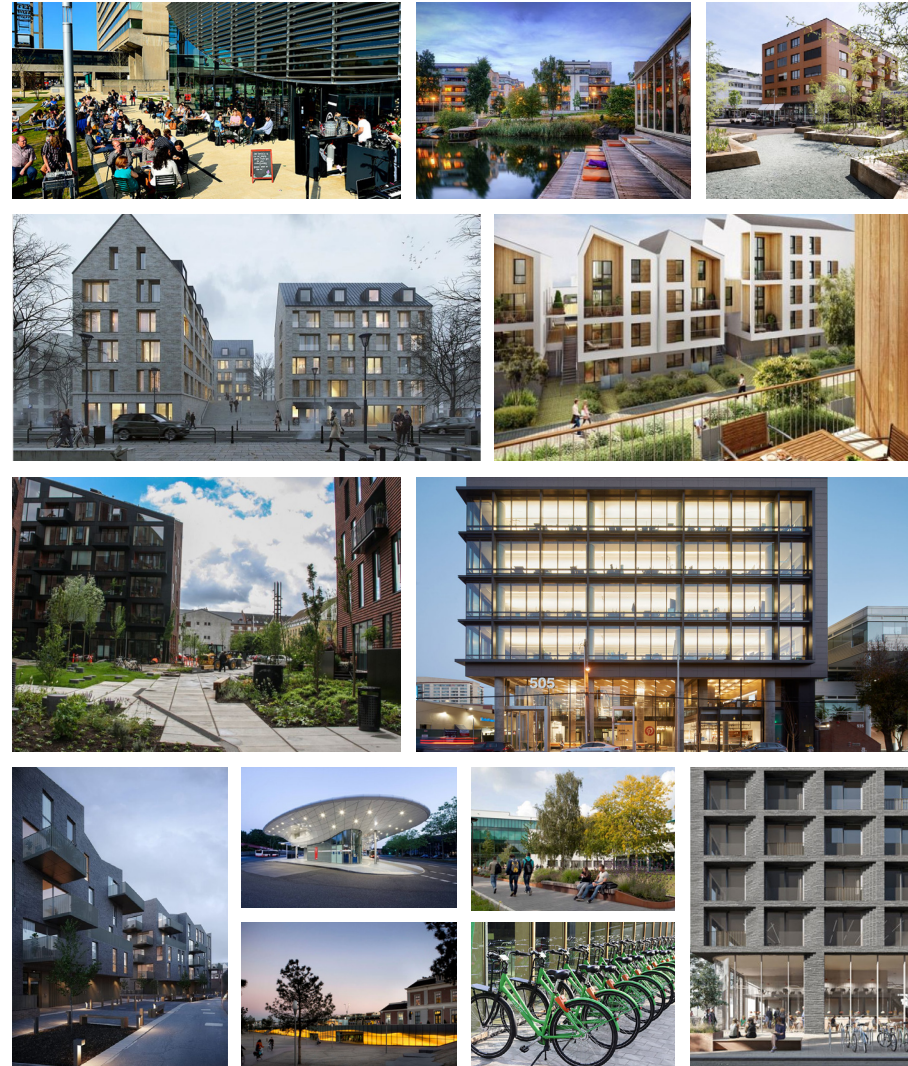
### Poorten

Zo ontstaan er vijf volwaardige poorten rond de binnenstad, die op een logische manier met elkaar verbonden zijn door de centrumring met de stad, door goede fietsverbindingen met de binnenstad en door aantrekkelijke wandelroutes. Bij de poorten komt alles samen, worden bezoekers met open armen ontvangen en verleid te voet verder de binnenstad te gaan ontdekken.

### 3.8 Ingreep 6: stationsgebied ontwikkelen

Het gebied rond de Stationsweg en de Beneluxweg biedt de kans om nabij de binnenstad een nieuw bijzonder stukje stad te ontwikkelen met grootschalige voorzieningen en functies die niet passen in de kleinschalige en historische opzet van de binnenstad, maar die wel waardevol zijn om in de buurt van de binnenstad te hebben. Te denken valt aan middelbare scholen en beroepsonderwijs, stedelijk wonen, kantoren, leisure, een groot hotel, etc. Met aan de ene zijde de havens en spectaculaire uitzicht en aan de andere zijde de voorzieningen van de binnenstad op loopafstand is dit een mooie plek. Als hier in de toekomst de OV-knoop wordt gerealiseerd, dan is de combinatie met publiekstreckende functies (bijvoorbeeld middelbare scholen, beroepsonderwijs, leisure, hotel, zorgvoorziening, etc.) helemaal interessant. Enerzijds omdat daarmee de bereikbaarheid van de voorzieningen aanzienlijk wordt verbeterd, ook voor mensen die niet met de auto (kunnen) komen. En zeker bij maatschappelijke voorzieningen is dit zeer relevant.

Maar ook omdat daarmee de vervoerswaarde van de OV-knoop een grote impuls krijgt. Het realiseren van grootschalige stedelijke functies en maatschappelijke voorzieningen in dit gebied maakt daarmee het ontwikkelen van een goede OV-knoop interessanter en meer kansrijk.



## LEGENDA

- **Cultuurkwartier:** clusteren culturele voorzieningen en aanvullend horeca, wonen, winkels
- **Winkelstraat 3.0:** levendige mix van kleinschalig winkelen afgewisseld met wonen boven en naast voorzieningen, horeca, dienstverlening en cultuur
- **Horeca-hart:** de Markt met focus op horeca, stedelijke evenementen, cultuur, wonen boven en naast voorzieningen
- **Oud Terneuzen:** focus op horeca met kleinschalig wonen boven en naast voorzieningen
- **Recreatie boulevard:** recreatie en leisure aan, op en in het water
- **Kennedylaan:** clustering grootschalige detailhandel
- **Schuttershof:** clustering dagelijkse boodschappen en wonen
- **Axelsestraat:** aanloopstraat met kleinschalige dienstverlening en wonen
- ▨ **Oostelijke Kanaalarm:** focus op kantoren, dienstverlening, stoer en stedelijk wonen
- **Stationsgebied:** focus op grootschalige maatschappelijke voorzieningen, onderwijs, stedelijk wonen, kantoren en leisure
- ♥♥ **Raadsledenbuurt:** wonen in de luwte van de levendige binnenstad
- ♥ **Scheldekwartier:** groene en rustige woonbuurt in de luwte van het Cultuurkwartier en naast de Schelde
- ♥♥ **Java:** groene en rustige woonbuurt op wandelafstand van het centrum
- **Ringpark:** nieuwe mogelijkheden voor wonen in en aan de groene krans om de binnenstad (te gast in het groen en zorgvuldig ingepast)

## Functionele en ruimtelijke zonering





### 3.9 Functionele en ruimtelijke zonering

#### *Richtinggevende functionele zonering*

De binnenstad is een levendig stedelijk gebied, waar verschillende functies elkaar afwisselen en versterken. De afwisseling en menging van functies zorgt voor een reuring en afwisseling en brengt verrassing, beleving en spanning in het gebied. Een gemengde binnenstad kan beter inspelen op maatschappelijke en economische ontwikkelingen en trends en is minder gevoelig voor conjunctuur.

Toch is enige clustering wel handig, om voorzieningen van elkaar te laten profiteren en om ervoor te zorgen dat er op een aantal plekken echte gezelligheid en levendigheid ontstaat. En op andere plekken het ook lekker rustig blijft. Daarom maken we onderscheid tussen een compact, levendig kerngebied, met uitlopers richting de Scheldeboulevard, de Kennedylaan en de Axelsestraat, en de meer rustige woonbuurten daaromheen.

Binnen het levendige voorzieningengebied worden weer verschillende accenten gelegd, waarbij in ieder gebied de combinatie met wonen wordt gezocht voor de sociale veiligheid en levendigheid:

- Dag- en avondhoreca en stedelijke evenementen en activiteiten rondom de Markt en Oud-Terneuzen.
- Kleinschalig winkelen rondom de Noordstraat en de Havenstraat.
- Cultuurkwartier rondom de Nieuwstraat, met theater, bioscoop, musea, muziekcentrum, ateliers, aangevuld met dag- en avondhoreca.
- Dagelijkse boodschappen in de Schuttershof.
- Grootschalige detailhandel rond Kennedylaan.
- Kleinschalige dienstverlening rond Axelsestraat.
- Kantoren en dienstverlening rond de Oostelijke Kanaalarm.
- Grotere maatschappelijke voorzieningen, kantoren en leisure in en om het stationsgebied.
- Recreatie rond de Scheldeboulevard

Deze clustering is geen keurslijf, maar geeft wel de richting waar de gemeente bij toekomstige initiatieven op kan sturen en ondernemers hun voordeel uit kunnen halen.

De Raadsledenbuurt, de omgeving Burgemeester Geillstraat en Java zijn rustige woonwijken met ieder een net even andere sfeer. Hier ligt de focus hoofdzakelijk op

stedelijk wonen in de luwte van de reuring van het kerngebied.

Naar aanleiding van het Totaalplan zal relevant bestaand beleid ten aanzien van bijvoorbeeld parkeren, horeca, terrassen, etc. binnen de gemeente goed tegen het licht moeten worden gehouden. Mogelijk is maatwerk nodig om goed te kunnen sturen in de richting die we vanuit het Totaalplan op willen.

#### *Ruimtelijke zonering*

Ook ruimtelijk houden we een duidelijke zonering aan. In de historische binnenstad binnen het ringpark zetten we in op kleinschalige bebouwing die past bij de maat, schaal en korrel van de historische binnenstad. Dat betekent dat goed wordt aangesloten bij de smalle straatjes, intieme pleintjes en historische bebouwing tussen de 1 en 4 lagen met een kap. In de historische binnenstad zijn vaak individuele panden, met een rijke decoratie, waarbij ieder pandje weer anders is dan de burens. Bijzondere historische gebouwen als de kerken, Willibrordustoren, het Arsenaalgebouw en het voormalige stadhuis onderscheiden zich nu in maat, schaal en hoogte en zijn de vanzelfsprekende blikvangers. Nieuwe bebouwing die wordt toegevoegd moet dit respecteren en zich terughoudend voegen in het rijke weefsel van de historische stad.

Aan de zuidzijde van het ringpark, langs het kanaal, langs de Oostelijke Kanaalarm en in het stationsgebied is meer grootschalige bebouwing mogelijk, passend bij het stoere karakter van de haven en de grotere maat van de openbare ruimte. Hier wordt aangesloten bij de maat en schaal van de meer recent gerealiseerde bouwblokken langs de Beneluxweg en de Oostkant. Kloeke gebouwen met uitzicht over het ringpark en het water.

Op een specifiek aantal strategische plekken in het ringpark kan wonen worden toegevoegd, mits zeer zorgvuldig ingepast en als basis voor een kwaliteitsimpuls van het ringpark. Dit zijn compacte, alzijdige appartementenblokjes van 4 à 5 lagen hoog, gesitueerd langs belangrijke wandelroutes om de sociale controle te verbeteren. Grote complexen en hoge torens zijn hier absoluut ongewenst, de bebouwing moet zich terughoudend voegen in het groen en de verblijfskwaliteit versterken.

In Java wordt aangesloten bij de bestaande schaal van de bebouwing. Hier zijn geen grote ontwikkelingen voorzien.

Op basis van deze richtlijnen kan bij initiatieven een afweging worden gemaakt en gestuurd op functies en ruimtelijke verschijningsvorm.

## LEGENDA

- |   |  |   |  |   |  |
|---|--|---|--|---|--|
|    | Westerschelde                            |    | Knopen, verblijfsplekken en fotomomenten |    | Haven                                    |
|    | Kanaal                                   |    | Stadspleinen                             |    | Uitzichtpunt (scheepspotterplek)         |
|    | Scheldepark                              |    | De Markt: huiskamer van de binnenstad    |  | Pleintje met zitplekken                  |
|  | Kanaalpark                               |  | Belangrijke bronpunten                   |  | Icoon                                    |
|  | Sluispark                                |  | Wandelroutes                             |  | Recreatieve plekken sluzencomplex        |
|  | Cultuurkwartier                          |  | Kleine knopen en verblijfsplekken        |  | Lanen                                    |
|  | Winkelstraat 3.0                         |  | Groen buurthart                          |  | Poorten van de binnenstad                |
|  | Horeca-hart                              |  | Maatschappelijk hart                     |  | Toekomstige OV-knoop                     |
|  | Kanaalzone                               |  | Blikvanger                               |  | Te ontwikkelen stationsgebied            |
|  | Kennedylaan                              |  | Culturele trekker                        |  | Ontsluitingsring                         |
|  | Schuttershof                             |  | Bushalte                                 |  | Ontwikkelzone Cultuurkwartier            |
|  | Axelsestraat                             |  | Parkeercluster                           |  | Ontwikkelzone Noordstraat en Havenstraat |
|  | Toekomstig stationsgebied                |  | Fietsparkeren                            |  | Ontwikkelzone Raadsledenbuurt            |
|  | Aantrekkelijk wandel- en verblijfsgebied |  | Wonen te gast in het ringpark            |  | Ontwikkelzone Oostelijke Kanaalarm       |
|  | Belangrijke wandelroutes                 |  | Accent op de Beurtvaartkade              |   |  |

# Totaalplankaart Binnenstad Terneuzen







# 04

**ONTWIKKELZONES EN  
VLEIOWIELPROJECTEN**



# ONTWIKKELZONES EN VLEGWIELPROJECTEN

## 4.1 Stap voor stap

De transitie van de binnenstad komt het meest prominent samen in vier verschillende ontwikkelzones die bij elkaar een flink deel van de binnenstad beslaan. De ontwikkelzones zijn aangrenzende gebieden, elk met eigen uitdagingen en kansen die de komende 10 - 20 jaar zullen veranderen en elkaar daarbij zullen beïnvloeden. Binnen deze ontwikkelzones spelen meerdere opgaven en projecten, die het beste in samenhang worden opgepakt. Hier is een integraal plan en een integrale aanpak noodzakelijk om echt goede stappen te kunnen maken.

We onderscheiden de volgende ontwikkelzones:

1. Cultuurkwartier
2. Noordstraat en Havenstraat
3. Raadsledenbuurt
4. Oostelijke Kanaalarm

Het Totaalplan is een lange termijn plan en geeft een beeld voor de komende 10 - 20 jaar. Maar we willen in het verlengde natuurlijk snel doorpakken naar tastbaar resultaat. Niet alles kan tegelijkertijd worden opgepakt, daar zijn de mogelijkheden niet voor. Bovendien zijn sommige ontwikkelingen volgtijdelijk of wordt er nog gewacht op uitsluitel en keuzes. We moeten dus starten op slimme plekken binnen de verschillende ontwikkelzones met concrete en realistische projecten die een vliegwiel gaan vormen voor de verdere opwaardering en nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken en aanjagen.

In iedere ontwikkelzone zijn één of meerdere concrete, overzichtelijk opgaven, die aanjager worden van verdere ontwikkeling van de binnenstad. Soms zijn dit lopende projecten, soms projecten die heel actueel zijn en waar al momentum voor is om dat aan te pakken. Het zijn bovendien projecten die ook belangrijke, urgente opgaves aanpakken, zoals het verminderen van leegstand, het verbeteren van wandelroutes en verblijfskwaliteit, het toevoegen van nieuwe woningen, etc. Op basis van het Totaalplan en met de input vanuit de participatie is een selectie gemaakt van de belangrijke vliegwielprojecten in de verschillende ontwikkelzones voor de komende 5 tot 10 jaar. Criteria hiervoor zijn haalbaarheid, urgentie, samenhang en financiën. Het betreft bijvoorbeeld de transformatie van de ABC-locatie, de vernieuwing van de Triangel en het hart van de Raadsledenbuurt, de herinrichting van de Kop van de Noordstraat/ Axelsedam, de herontwikkeling van de voormalige bibliotheeklocatie, de ontwikkeling van de Beurtvaartkade, etc.

De ontwikkelzones en bijbehorende vliegwielprojecten zijn niet helemaal los van elkaar te zien. Het opwaarderen van de Raadsledenbuurt kan bijvoorbeeld ook een impuls krijgen door het verbeteren van de omgeving van de Nieuwstraat en de herontwikkeling van de nu verloederende ABC-locatie. En andersom ontstaan er ruimte en ontwikkelmogelijkheden in het hart van de Raadsledenbuurt als het mogelijk zou zijn om bijvoorbeeld de Pit een plek te geven in het Cultuurkwartier en deze voorziening zo de gewenste kwaliteitsslag en schaalvergroting te maken. Met het herontwikkelen van de ABC-locatie en het verminderen van het winkelvloeroppervlakte van de binnenstad maakt het mogelijk een kwaliteitsimpuls te geven in de transitie van de Noordstraat. En ook de herinrichting van de Axelsedam heeft daar weer invloed op.





Het beste is om de verschillende vliegwielprojecten per ontwikkelzone parallel op te pakken en in samenhang uit te werken en zorgvuldig af te stemmen bij de uitwerking. Maar de uitvoering ervan niet helemaal van elkaar afhankelijk te maken, anders is het risico dat alle ontwikkelingen op elkaar gaan zitten wachten. We willen op meerdere fronten aan de slag, zodat bij vertraging in één project de andere projecten door kunnen pakken, zodat we steeds stappen kunnen blijven maken in de binnenstad.

In dit hoofdstuk lichten we nader toe hoe we de verschillende ontwikkelzones gaan aanpakken. Per zone beschrijven we wat de vliegwielprojecten dan in gang gaan zetten, hoe schuifruimte ontstaat en hoe hiermee de binnenstad wordt aangejaagd de komende periode. De eerste ideeën of afwegingen die er gemaakt moeten worden zijn schetsmatig verbeeld. Alle vliegwielprojecten zijn gekoppeld aan een specifieke ontwikkelzone en belangrijk voor die ontwikkelzone. Maar alle vliegwielprojecten zijn ook gekoppeld aan het compact/levendig kerngebied. Dat hebben we niet voor niks gedaan, we willen namelijk de komende tijd vanuit het hart gaan werken door het verbeteren van het kerngebied (ingreep 1). De bijbehorende uitvoeringsstrategie wordt in hoofdstuk 5 toegelicht.



ICONISCH ARSENAALGEBOUW ALS CULTURELE TREKKER

TRANSFORMATIE ABC-COMPLEX IN DE LUWTE NABIJ BRUISEND CULTUURKWARTIER

EEN PLEINVLOER ALS PODIUM VOOR CULTUUR

LEVENDIGE GEVEL MET GROEN EN WONEN

AANGENAAM GROEN NIEUWSTRAAT

ARSENAALTRAPPEN MET RUIMTE VOOR TERRASSEN, ACTIVITEITEN, KUNST, MUZIEK, CULTUUR

LEVENDIGE PLINT MET HORECA EN TERRASSEN

## 4.2 Cultuurkwartier

Het herstructureren en revitaliseren van de Nieuwstraat en de ABC-locatie is één van de meest urgente opgaven in de binnenstad en staat hoog op het prioriteitenlijstje van veel mensen uit Terneuzen. In dit gebied is veel leegstand en dreigt verloederding. De belangrijkste leegstand betreft het ABC-complex zelf en het Arsenaalgebouw. Het momentum is er nu, de beide eigenaren zijn op zoek naar nieuwe functies voor een transformatie van deze locaties. Het biedt de kans het gehele gebied een impuls te geven, nieuwe functies aan de binnenstad toe te voegen, de relatie met de Scheldeboulevard te versterken en zo toeristen en recreanten meer aan de stad te binden.

### Herontwikkeling ABC-locatie

Sloop en herontwikkeling van het naastgelegen ABC-complex biedt daarbij de kans om een aanzienlijke hoeveelheid leegstaand winkelvloeroppervlakte te transformeren en zo het kerngebied van de binnenstad een stuk compacter te maken. Tegelijkertijd biedt het de kans om de Nieuwstraat een impuls te geven door de blinde achtergevel van de C&A te transformeren naar een levendige voorgevel met leuke voorzieningen en bij voorkeur ook meer groen voor de deur. De Nieuwstraat wordt dan de levendige wandelroute van de Markt, de Havenstraat, de Noordstraat naar de Scheldeboulevard en het stadsstrand. Op die manier wordt het Cultuurkwartier goed verbonden met de Noordstraat, de omgeving van de Markt en de recreatie rond de haven en de boulevard. De horeca rondom de Korte Kerkstraat vormt een schakelpleintje, waar ook het Schoolmuseum aan staat en waar de route richting de Raadsledenbuurt en het sluisencomplex start.

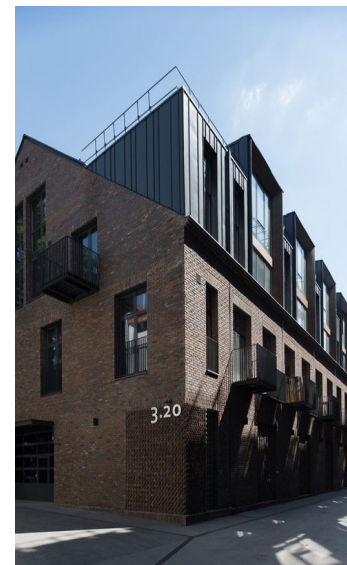
Daarnaast biedt de herontwikkeling ruimte voor het toevoegen van nieuwe woningen boven de voorzieningen aan de Nieuwstraat en in het gebied daarachter. Het gebied tussen de Nieuwstraat en de Burgemeester Geillstraat ligt dadelijk mooi in de luwte van het gezellige kerngebied en transformeert



dan naar een kleinstedelijk woonbuurtje met intieme straatjes, pleintjes en stadstuinen. Het ligt voor de hand om ook het noordelijke stukje Noordstraat, waar nu veel winkelleegstand is, de ruimte te geven om geleidelijk te verkleuren en eigenaren de mogelijkheid te geven hun winkelpanden te transformeren naar wonen.

Het zou mooi zijn als bij deze herontwikkeling de kans wordt gepakt om het Arsenaalgebouw los te maken van de aangrenzende bebouwing en de rooilijn aan de Nieuwstraat iets terug te leggen. Op die manier wordt het Arsenaalgebouw ook een echte blikvanger voor mensen die komen vanuit de kant van het Schoolmuseum en gaat het een middelpunt vormen van het nieuwe Cultuurkwartier. Het biedt tegelijkertijd de mogelijkheid in de Nieuwstraat iets meer ruimte te creëren om zonlicht en groen toe te voegen en een goede wandelroute te maken van de Nieuwstraat, langs het Arsenaalgebouw en via de Burgemeester Geillstraat, naar de Scheldeboulevard en de haven. Op die manier wordt ook de relatie met het water verder versterkt.

Inspiratiebeelden Cultuurkwartier en wonen



### *Arsenaalgebouw en inrichting Nieuwstraat*

Het Arsenaalgebouw is één van de blikvangers van de binnenstad en vertelt een uniek verhaal over de historie van de binnenstad van Terneuzen. Het gebouw heeft nu een horeca-bestemming maar staat op dit moment leeg. Het omvormen naar een culturele trekker zou het Cultuurkwartier en de binnenstad een enorme impuls geven als bestemming voor bewoners en toeristen. Te denken valt aan een museum, of een muziekcentrum waar misschien de Pit en zelfs Porgy en Bess een nieuwe plek kunnen krijgen en een professionaliseringslag kunnen maken. Het Arsenaalplein wordt nu niet erg intensief gebruikt, hier liggen kansen voor een aanbouw met uitstraling en ook op het dak liggen kansen om bijvoorbeeld een terras of daktuin toe te voegen. Op die manier kunnen de kleinere ruimtes in het Arsenaalgebouw zelf gebruikt worden voor bijvoorbeeld ateliers, opnamestudio's, tentoonstellingsruimte of horeca en kunnen ook grotere evenementen aan en in het gebouw plaatsvinden. Afhankelijk van de precieze invulling die het gebouw kan krijgen natuurlijk. Dit alles kan gekoppeld worden aan het vertellen van de bijzondere geschiedenis van het gebouw en de ontwikkeling van Terneuzen als vestingstad.

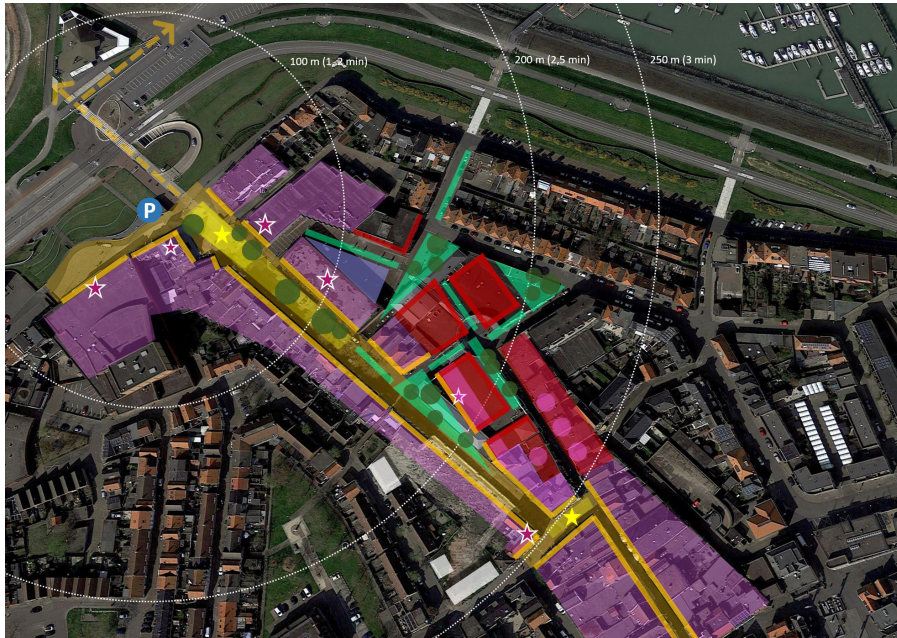
Het is daarbij voorwaardelijk het Arsenaal een veel betere relatie met de Nieuwstraat te geven. Nu staat het een beetje afgezonderd achter een muurtje in een soort kuil. Door het hoogteverschil te overbruggen met een flauwe trap met brede treden komt het aan de Nieuwstraat te staan en wordt de Nieuwstraat visueel ook aanzienlijk verbreed. Zo ontstaan er meer mogelijkheden voor terrasjes in de zon en wordt de verblijfsruimte groter en aantrekkelijker. De Nieuwstraat kan dan ingericht worden als een gezellige, samenhangende pleinruimte, met meer groen, meer terrasruimte en meer geleidelijke hoogteverschillen, zodat plek ontstaat voor kleine evenementen en activiteiten voor de deur van de horeca.

Door dit bijzondere gebouw optimaal in te zetten als trekker en blikvanger en de Nieuwstraat her in te richten krijgt de bestaande horeca een impuls en ontstaan er kansen voor bestaande en nieuwe ondernemers.

### *Parkeren*

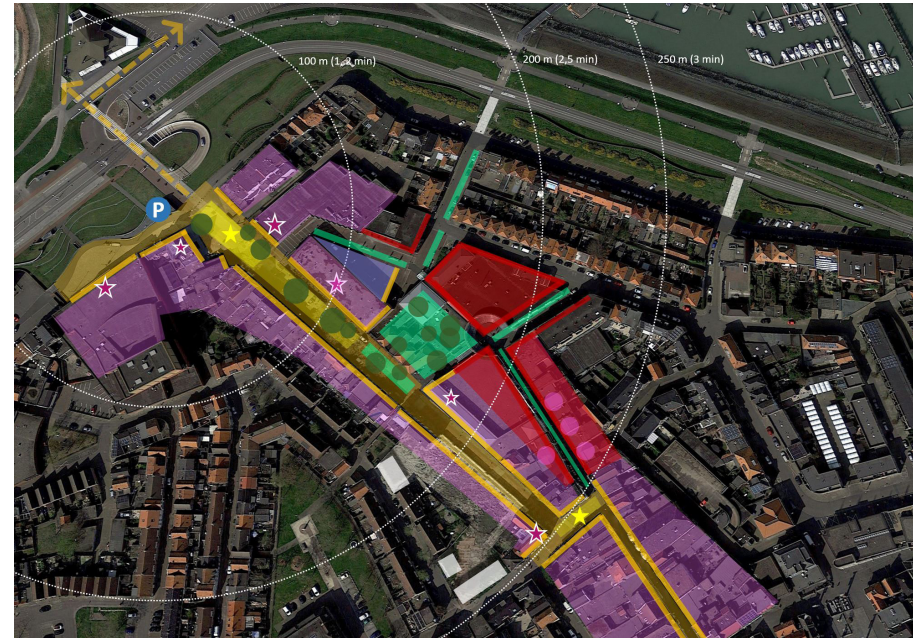
Het realiseren van een grote gebouwde parkeervoorziening in dit gebied, om de parkeerbehoefte voor de nieuwe voorzieningen en toe te voegen woningen te accommoderen, is niet gewenst. Dat zou de verblijfskwaliteit van dit unieke gebied voor bestaande en nieuwe bewoners en bezoekers erg onder druk zetten. Het heeft de voorkeur om te onderzoeken of de parkeeropgave in dit gebied niet voor een deel gebruik kan maken van bestaande parkeervoorzieningen in de omgeving, zoals bijvoorbeeld de Theaterpleingarage en omliggende parkeerplaatsen. Of dat andere vormen van mobiliteit hier kansrijk zijn. Dit zou ook de haalbaarheid van de ontwikkeling ten goede komen.

Binnen deze ambities hebben we verschillende inrichtingsmogelijkheden van het gebied onderzocht. Daarbij hebben we met name gekeken wat het wel of niet mee herontwikkelen van de winkels en woningen rond de ijzerhandel kan opleveren. De definitieve inrichting zal, in overleg met de eigenaren, in een verdere uitwerking handen en voeten moeten krijgen.



### Variant 1

In deze variant krijgt het Arsenaalgebouw een nieuwe betekenis als culturele trekker en transformeren we alleen de gebouwen van de ABC-locatie en enkele leegstaande winkelpanden in het stukje Noordstraat. De bestaande winkels en woningen rond de ijzerhandel blijven staan en worden geïntegreerd in de nieuwe ontwikkelingen. Halverwege de Nieuwstraat komt een groen pleintje, als stapsteen en verblijfsplek.



### Variant 2

In variant 2 gaan we nog een stapje verder. Hierbij gaan we ervan uit dat ook de panden van onder andere de ijzerhandel worden mee herontwikkeld. Hierdoor komt het Arsenaalgebouw vrij in het zicht te staan en krijgt deze zo een prominente plek in het Cultuurkwartier. Ook ontstaat er ruimte voor een grote groene stadstuin aan de Nieuwstraat. Een groene oase midden in de stad met terrassen en ruimte voor ontmoeting en culturele activiteiten, met daarachter een nieuw stedelijk woonmilieu. De openbare stadstuin vormt een verbindende schakel tussen het Cultuurkwartier en de woonbuurt en de schakel met de wandelroute naar de Scheldeboulevard en de haven.



### Variant 3

In de laatste variant wordt de groene stadstuin verdeeld in twee geschakelde openbare ruimtes; één levendig groen Cultuurplein naast het Arsenaalgebouw en één meer rustige openbare stadstuin voor de bestaande en nieuwe woningen daarachter. Zo ontstaan twee groene plekken met een eigen sfeer en gebruik en zitten gebruikers elkaar minder in de weg.

Vanuit de diverse gesprekken komen variant 2 en 3 als voorkeursvarianten naar boven. Waarbij natuurlijk wel opgemerkt moet worden dat hier hogere kosten aan verbonden zitten dan in variant 1.



MIX VAN KLEINSCHALIG WINKELN EN WONEN

STRATEGISCH GEPLAATST GROEN, WANDELEN VAN OASE NAAR OASE

AFWISSELING MET MAAK- EN WERKRUIMTES

VOORMALIG STADHUIS EN KERKEN ALS ANKERPUNT MET UITNODIGENDE FUNCTIE

BRUISEND, VEELZIJDIG, COMPACT KERNGEBIED

HERKENBARE HOOGWAARDIGE MATERIALISERING OPENBARE RUIMTE

PROEVEN, ONTDEKKEN EN BELEVEN



## 4.3 Noordstraat en Havenstraat

### *Winkelstraat 3.0*

Met de transformatie van de ABC-locatie komt de focus van het winkelen in de Noordstraat (vanaf de Korte Kerkstraat tot de Kop van de Noordstraat) en de Havenstraat te liggen.

De ontwikkelzone Noordstraat en de Havenstraat transformeren naar een toekomstbestendige en levendige binnenstadstraat, de winkelstraat 3.0. In de winkelstraat van de toekomst draait het om service, beleven, proeven, ruiken en proberen. Een plek voor de lokale ondernemer, die de mensen en de stad kent en inspeelt op excellente service of onderscheidende streekproducten. Waar winkels worden afgewisseld met andere kleinschalige stedelijke functies zoals werkruimtes, maakbedrijven met verkooppunten (3D printshops, bakkerij, koffiebrandery, brouwerij, etc.), atelierruimtes en werkplaatsen, etc. Deze ontwikkelzone heeft een meer divers straatbeeld dus, afgewisseld met wonen en wat horeca en cultuur. Gericht op kwaliteit, niet op kwantiteit.

Recreanten en toeristen vormen naast de bewoners een belangrijke doelgroep. De binnenstad van Terneuzen wordt ook steeds meer een dagje uit. Sfeer en uitstraling van de openbare ruimte en de historische panden zijn daarbij steeds belangrijker. Het opknappen van de gevels en het terugbrengen of blootleggen van de fraaie historische elementen gaat daarbij zeker helpen. De uitstraling van de panden, de gevelpuien op de begane grond en de ondernemingen die zich daar presenteren verdienen veel aandacht.

### *Wonen boven winkels*

Er wordt ruimte gegeven voor wonen boven de winkels. Wonen in het centrum voegt levendigheid en sociale veiligheid toe en draagt bij aan de gewenste diversiteit aan functies. Bij het leegkomen van bovenverdiepingen adviseren we om na te gaan of deze mogelijk geschikt kunnen worden gemaakt voor bewoning, uiteraard onder voorwaarde dat er sprake is van kwalitatieve toevoeging. De inzet is om een divers woningbouwprogramma te realiseren

en de uitstraling en duurzaamheid van de panden te verbeteren. Op een aantal plekken mag er ook gewoond worden naast de winkels, mits dat geen grote 'gaten' slaat in het gezellige voorzieningsfront langs de route. Er is maatwerk nodig voor een goede overgang tussen openbaar en privé. Een vuistregel is dat minimaal 75% van de gevellengte in deze gebieden behouden blijft voor levendige stadsvoorzieningen en dat niet meer dan twee panden naast elkaar getransformeerd worden naar wonen.

Daarnaast kunnen de achterzijden van de winkels, aan de zijde van de Raadsledenbuurt, transformeren. Hier liggen veel opslag- en magazijnruimtes die in de toekomst mogelijk minder hard nodig zijn.

Dit biedt de kans nieuwe woonvormen en doelgroepen in de Raadsledenbuurt een plek te geven en de anonieme achterkanten om te vormen naar fraaie voorkanten richting de Raadsledenbuurt.

### *Uitnodigende openbare ruimte*

De Noordstraat en de Havenstraat zijn smal. Dat maakt aan de ene kant intieme en besloten openbare ruimtes, fijn beschermt tegen de wind en met een prettige 'menselijke maat'. Met een paar mensen op straat voelt het al gezellig aan. Het smalle profiel maakt ook dat de beide straten een deel van de dag in de schaduw liggen. Een zorgvuldig vormgegeven en goed onderhouden openbare ruimte is voorwaardelijk om het toch een uitnodigende verblijfsruimte te laten zijn, waar mensen graag blijven hangen en op ontdekkingstocht gaan.

Om de Noordstraat en de Havenstraat uitnodigende routes te maken komen op strategische plekken een soort ankerpunten, die de aandacht trekken, mensen helpen oriënteren en bezoekers verleiden de straat te gaan ontdekken. Een soort parels aan een kralensnoer, waarbij bezoekers van plek naar plek lopen. De nieuwe bibliotheek, het oude stadhuis, de twee kerken in de Noordstraat en het voormalige gerechtsgebouw aan de Havenstraat zijn vanzelfsprekende parels, als het lukt



hier echt uitnodigende functies aan te koppelen, zoals een mooie horecazaak, een culturele functie, of een bijzondere winkel. Het zijn van oudsher bovendien gebouwen met een voorruimte, waardoor ook in de openbare ruimte net even meer ruimte ontstaat voor een zitplekje, terras, kunstobject, waterelement, of groenelement. Op die manier worden de bezoekers van plek naar plek geleid en ontstaan er van nature ontmoetingsplekjes met uitstraling en reuring.

Deze parels worden met elkaar verbonden door een comfortabele en chique loper voor de Noordstraat en de Havenstraat, die ook richting de Nieuwstraat wordt doorgezet en die een familieband heeft met de bestrating van de Markt. Op die manier wordt het gehele kerngebied één samenhangend wandelgebied met allure.

### *Vliegwiel*

De Noordstraat en de Havenstraat zullen geleidelijk verkleuren, afhankelijk van de initiatieven van de eigenaren en de ondernemers. Er zijn in de toekomst steeds meer initiatieven te verwachten, door de impact van corona; stoppende ondernemers, maar ook nieuwe ondernemers dienen zich aan en eigenaren zoeken nieuwe kansen. Er wordt op diverse plekken al geïnvesteerd door eigenaren in de uitstraling van panden en worden gevels opgeknapt, zoals bijvoorbeeld bij Au Boudoir. Ook lopen er plannen voor het behouden, herstellen en herbestemmen van historische gebouwen, zoals de oude gereformeerde kerk en het oude stadhuis in de Noordstraat en worden er plannen ontwikkeld en uitgevoerd voor nieuwe woningen boven voorzieningen. De gemeente gaat daar de voorwaarden zo goed mogelijk voor scheppen in beleid en bestemmingsplan. Daarbij zal onder andere gericht naar de eisen voor parkeren en loopafstanden gekeken worden.

De opwaardering van de openbare ruimte zien we daarbij als een vliegwiel. Met de recent heringerichte Markt is al het goede voorbeeld gegeven en zijn nieuwe initiatieven en ontwikkelingen rond de markt van de grond gekomen en ook het Bellevueplein voor de Kampanje wordt momenteel aangelegd en krijgt een aantrekkelijke openbare ruimte met een groene invulling, met terrassen en bankjes voor ontmoeting. Het pleintje vormt straks een fraaie groene entree voor

de binnenstad en draagt bij aan het functioneren van de bibliotheek die hier een plek heeft gekregen. Door ook de rest van de openbare ruimte van Noordstraat en Havenstraat een kwaliteitsimpuls te geven krijgen in de komende jaren ondernemers ook hier een duwtje in de rug. Zo vormt de openbare ruimte ook hier het vliegwiel voor de kwaliteitsverbetering en invulling van de panden.



#### 4.4 Raadsledenbuurt

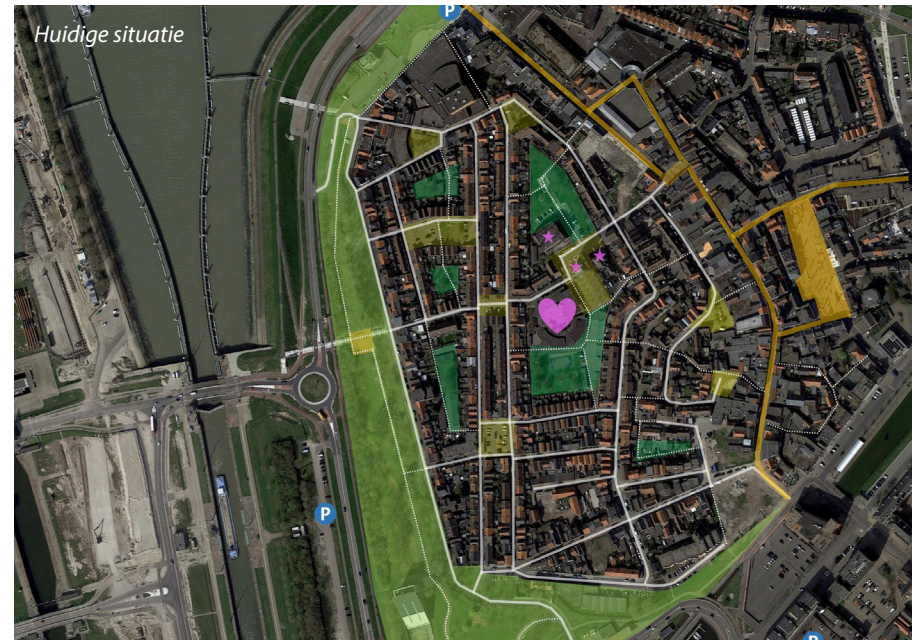
##### *Kwaliteiten en opgaven in de Raadsledenbuurt*

De Raadsledenbuurt is één van de oudste woonbuurten van Terneuzen, gelegen op en net buiten de eerste vestingwerken. Deze zijn nog herkenbaar in het stratenverloop en de hoogteverschillen van de Nieuwediepstraat en de lange Kerkstraat. Ook het voormalige klooster, de Willibrordustoren en het Pastersbos verraden de lange historie. Het is een buurt met veel kleine en verouderde woningen, die tot een aantal jaren geleden nog regelmatig overlast had van drugshandel en prostitutie. Er zijn daarin de afgelopen jaren flinke stappen genomen en de Raadsledenbuurt is wat dat betreft op de goede weg.

Er ligt in de Raadsledenbuurt wel een grote fysieke opgave. De buurt heeft een vrij eenzijdige woningvoorraad, met veel kleine woningen en een aanzienlijk percentage sociale woningen. Het is lastig voor groeiende gezinnen of senioren om een nieuwe, passende woning te vinden in de buurt, zelfs als ze daar zouden willen blijven wonen.

Een deel van deze woningen is bovendien verouderd en toe aan een flinke verduurzaming en vernieuwing. De Raadsledenbuurt ligt in een soort put tussen de hoger gelegen Noordstraat, de Nieuwstraat en het Willem I park in, waardoor er hier grondwaterproblemen optreden die in de toekomst waarschijnlijk nog zullen toenemen. Dit komt de bouwkundige staat van de woningen natuurlijk ook niet ten goede. Een goede inventarisatie van de bouwkundige staat en toekomstwaarde van de woningen is daarom een urgente opgave.

In de Raadsledenbuurt bevindt zich een aantal zeer ondiepe woonblokken (<25m diep van voorgevel tot voorgevel), die feitelijk te weinig ruimte bieden voor comfortabele grondgebonden woningen. De vraag is hoe toekomstbestendig dit is op de langere termijn. De buurt heeft ook veel smalle, soms erg lange straten die gebruikt worden voor de auto-ontsluiting



en het parkeren. De bewoners ervaren dan ook overlast van het verkeer en het parkeren, zeker als er te hard wordt gereden vlak voor de voordeuren langs. De parkeerdruk is hoog en veel straatjes en pleintjes staan vol met auto's. Er is hierdoor weinig verblijfskwaliteit en ruimte voor groen en spelen.

Toch is een deel van de mensen die er woont verknocht aan de buurt en zij geven aan een grootschalige sloop en vernieuwing als een bedreiging te zien. Zij roemen het 'ons kent ons' gevoel, de nabijheid van de voorzieningen en de betaalbaarheid van de woningen. De buurt heeft met haar kleine huisjes en straatjes ook een unieke, dorpse uitstraling. Buurthuis de Triangel speelt daarin ook een prominente rol, er wordt veel georganiseerd en hier ontmoeten mensen elkaar. Ook dit voormalige schoolgebouw is echter aan vernieuwing toe.

De Raadsledenbuurt heeft echter voor buitenstaanders een slecht imago en sommige bezoekers voelen zich er niet altijd veilig. Dat heeft met het verleden

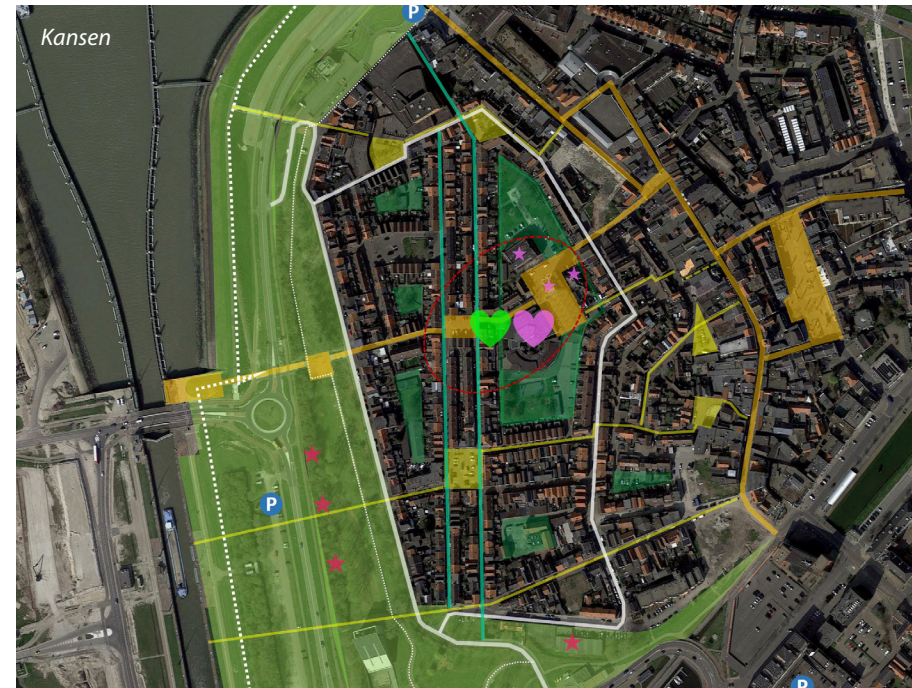
te maken, maar ook met de fysieke opzet van de buurt. De smalle, lange straatjes, met veel woningen met rolluiken en de wat sleetse openbare ruimte en bebouwing dragen bij aan de gevoelens van onveiligheid. Er zijn bovendien in de Raadsledenbuurt en aan de Noordstraat veel anonieme achterkanten zichtbaar, bijvoorbeeld van de winkelmagazijnen, en hoge schuttingen aan de groene binnenhoven. Deze versterken het verrommelde beeld op een aantal plekken en daarmee de gevoelens van onveiligheid. De groene binnenhoven, zoals het historische Pastersbos, zijn op zich waardevolle groenvoorzieningen dicht bij de woningen, maar de sociale controle is er niet optimaal. In principe kan iedereen er komen, waardoor niemand zich er echt verantwoordelijk voor voelt. De hoge schuttingen eromheen spreken wat dat betreft boekdelen.

De Raadsledenbuurt heeft wel een unieke positie in de binnenstad. Het ligt aan één zijde direct naast de winkels, cultuur en horeca en aan de andere zijde aan het recent opgeknapt Willem I park, de Westerschelde en het sluiscomplex. Alles is hier dus onder handbereik. De dorpse sfeer met de kleinschalige, afwisselende bebouwing, de kleine pleintjes, de groene binnenhoven en een netwerk van wandelroutes en poortjes geven de buurt een heel eigen karakter.

### *Vernieuwing Raadsledenbuurt*

De ontwikkelzone van de Raadsledenbuurt is toe aan een integrale vernieuwing. Structurele ingrepen zijn nodig om de buurt echt klaar te maken voor de toekomst, zoals het vernieuwen en verduurzamen van een deel van de woningen, het vernieuwen van de openbare ruimte, het tegengaan van grondwaterproblemen, het verbeteren van de overlast van verkeer en parkeren en het vernieuwen van het gebouw van de Triangel. Daarnaast is het belangrijk om in de Raadsledenbuurt het eenzijdige, betaalbare woningaanbod aan te vullen en te verrijken, door ook geschikte woningen toe te voegen voor andere doelgroepen, zoals senioren en gezinnen. Zo ontstaat een meer gemêleerde buurt, waar bewoners een woon-carrière kunnen doorlopen en ook mensen van buiten de buurt graag komen wonen.

Het liefst natuurlijk met het behouden van de bestaande kwaliteiten



van de buurt. Een complexe opgave, aangezien naast eigendommen van woningcorporatie Clavis ook een flink deel van de woningen in de Raadsledenbuurt in particulier bezit is. De vernieuwing is dus een gezamenlijke opgave die samen met de eigenaren, de bewoners en Clavis verder moet worden uitgewerkt. Het belangrijkste doel van deze ontwikkelzone is dat de Raadsledenbuurt een aantrekkelijke, gezonde en duurzame buurt wordt waar het fijn wonen is voor iedereen. Een wijk waar iedereen een plek kan vinden die in de buurt van de voorzieningen wil wonen, maar ook rust, dorpse charme en groen belangrijk vindt. De Raadsledenbuurt moet ruimte blijven bieden aan bewoners die er betaalbaar willen blijven wonen, maar ook kansen bieden voor doorgroeiërs die een gezinswoning zoeken, senioren uit de buurt die een gelijkvloers appartement zoeken en nieuwe inwoners, zoals expats, starters, empty-nesters en stedelijk georiënteerde gezinnen.

## Opgaven

We zien binnen de ontwikkelzone van de Raadsledenbuurt de volgende belangrijke opgaven voor de integrale vernieuwing van de Raadsledenbuurt:

- Het vernieuwen van het buurthart door meer ruimte te creëren voor ontmoeting, groen en spelen en door het buurtcentrum de Triangel te vernieuwen. We stellen drie dingen voor:
  - Vernieuwing van het buurtcentrum de Triangel en koppelen aan nieuwbouw voor senioren.
  - Kwaliteitsimpuls in de openbare ruimte, gebruikmakend van de historische waarde van de voormalige kloostertuin, Willibrordustoren en klooster.
  - Realiseren van een centraal gelegen, openbare buurtpark, als plek voor spelen, ontmoeting en retentie van regenwater.
- Het versterken van de relaties met het levendige kerngebied en het ringpark. Hier liggen immers belangrijke kwaliteiten die we beter willen gebruiken. We zetten in op een kwaliteitsimpuls voor de wandelroutes tussen de Noordstraat, de Nieuwstraat en het Willem I park, zodat deze lopers aantrekkelijker, zichtbaarder, comfortabeler en veiliger worden. Het is interessant om dit gelijk te koppelen aan de vergroening van de Raadsledenbuurt en het aanpakken van de klimaatopgave.
- We zien aanvullend kansen om ook de relatie met de sluizen en het bijbehorende parkeerterrein te versterken. Als de maximumsnelheid op de Binnenvaartweg terug wordt gebracht naar 30 km/u, zoals in het GVVP beschreven, dan kunnen er vanuit het Willem I park en de Raadsledenbuurt diverse wandelroutes worden doorgetrokken richting het parkeerterrein en het sluizencomplex en mogelijk ook meer groen worden gemaakt.
- Onderzoeken of een deel van de parkeerdruk in de Raadsledenbuurt kan worden opgelost door het parkeerterrein bij de sluizen beter te gebruiken, bijvoorbeeld voor bezoekers en busjes.
- Ruimte maken voor meer nieuwe woningen, met name voor senioren en doorgroeiers uit de buurt zelf, maar ook voor nieuwe doelgroepen van buiten

de Raadsledenbuurt. Door nieuwe woningen toe te voegen kunnen mensen in de buurt een comfortabele, levensloopbestendige woning betrekken in de buurt zelf. De soms verouderde woningen die zij achterlaten kunnen vervolgens door de corporatie worden vernieuwd, of door particulieren in de vorm van kluswoningen. Op die manier ontstaat een 'vernieuwingsgolf' die ook voor bestaande woningen in de buurt een verbeteringsslag mogelijk maakt.

- We zien kansen om nieuwe woningen toe te voegen boven een vernieuwde Triangel, maar ook door transformatie van de opslag en magazijnen aan de achterzijde van de Noordstraat (voorzijden maken), ter plaatse van de Carpetright en langs het Willem I park.
- Ook langs de nieuwe wandelroutes richting het parkeerterrein en het sluizencomplex, in de rand van de Binnenvaartweg zouden nieuwe woningen kunnen worden ingepast. Te gast in het park zien we hier kleinschalige woongebouwen (4 á 5 lagen hoog) met appartementen, die uitkijken over groen en water. Deze woningen zorgen voor sociale controle in het gebied en voegen een bijzonder nieuw woonmilieu toe aan de binnenstad.
- Het streven is dat de mensen die nu in de Raadsledenbuurt wonen en daar graag willen blijven daartoe ook de kans krijgen. Nieuwbouw en vernieuwing van verouderde woningen worden daarom idealiter gezamenlijk opgepakt.
- Veilige groene binnenhoven. Bewoners voelen zich nu niet verantwoordelijk voor de wat onveilige en weinig gewaardeerde groene achterhoven. Dit is natuurlijk jammer, want het is een bijzondere kwaliteit om direct achter de woning een speelplek of collectieve binnentuin te hebben. Interessant voor stedelijk georiënteerde gezinnen die vlak bij de voorzieningen willen wonen. Op dit moment kan iedereen naar binnen in deze achterhoven en dat vraagt veel van beheer en handhaving. Het voorstel is deze achterhoven daarom af te sluiten en alleen toegankelijk te maken voor de direct omwonenden. Hierdoor wordt de sociale veiligheid verbeterd en voelen bewoners zich er mee verbonden. Dit stimuleert de buurtverbondenheid en maakt het mogelijk deze groene hoven veel aantrekkelijker in te richten.
- In het verlengde hiervan moet ook in de smalle straatjes en op de pleintjes

Inspiratiebeelden Raadsledenbuurt



Doorgroeien in de buurt



Seniorenwoningen



Starters, expats



Meer groen



Ruimte voor kinderen



Buurtpark als ontmoetingsplek



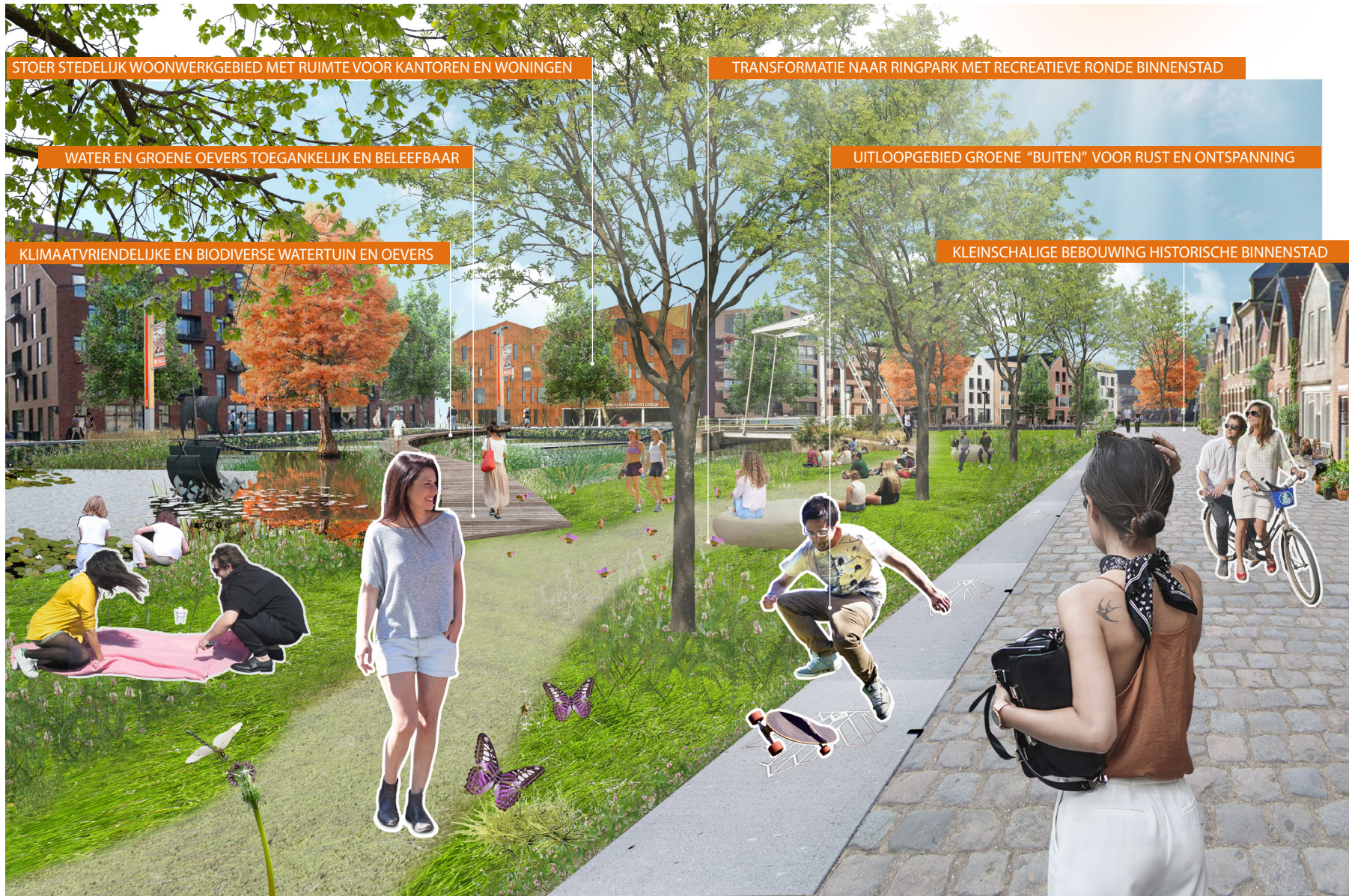
gezocht gaan worden naar mogelijkheden voor vergroening en het opvangen van regenwater. Om in te spelen op de klimaatverandering en om de Raadsledenbuurt aantrekkelijker te maken. Zo krijgt de Raadsledenbuurt steeds meer het karakter van een tuindorp met zijn kleinschalige bebouwing, smalle, groene straatjes, groene achterhoven en park naast de deur.

- Al deze ontwikkelingen kunnen pas starten nadat er een zorgvuldig onderzoek is gedaan naar de bouwkundige kwaliteit en de staat van de funderingen. Waar zijn bouwtechnische ingrepen hoe dan ook nodig? En welke opgaven en mogelijk ook kansen bieden deze ingrepen? Daarnaast moet er een doelgroepenonderzoek plaatsvinden naar de toekomstige wensen en vragen van bestaande en toekomstige bewoners. Maar alles start met het beginnen van gesprekken met de bestaande bewoners en eigenaren en het opzetten van een goede wijkdialoog over de toekomst van de Raadsledenbuurt. Zodat ook eigenaren en bewoners bondgenoten worden in de integrale vernieuwing van hun buurt.

### *Vliegwiel*

De vernieuwing van de ontwikkelzone Raadsledenbuurt start met het hart. De buurtvoorzieningen en buurtactiviteiten vormen het verbindende element van de Raadsledenbuurt en de aanjager voor de vernieuwing van de wijk. Sport, spel, ontmoeting, zorg en educatie brengen mensen samen en leggen dwarsverbanden. Het brengt de trots op de wijk terug.

Een cruciaal vliegwielproject hierbij is de vernieuwing van het buurtcentrum de Triangel als 'huiskamer' van de buurt met toevoeging van wonen er boven en een aantrekkelijke groene openbare ruimte. Zoals beschreven komt door ruimte te maken voor seniorenwoningen elders in de wijk ook ruimte vrij. Hierdoor ontstaat een 'vernieuwingsgolf' en schuifruimte, zonder dat bewoners hoeven te verhuizen uit de buurt. Op die manier kan stapsgewijs de kwaliteit van de hele Raadsledenbuurt als totaal wordt verhoogd.



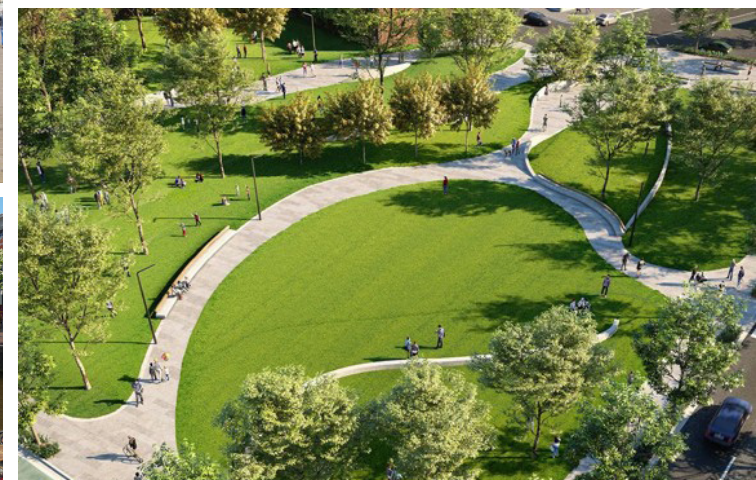
## 4.5 Oostelijke Kanaalarm

### Situatie

De omgeving van de Oostelijke Kanaalarm is een dynamisch gebied in de binnenstad; hier komen veel actuele ontwikkelingen en initiatieven vanuit de markt samen. De Kampanje is net opgeleverd, met nieuwe woningen en de bibliotheek, en ook voor de Beurtvaartkade liggen concrete plannen voor nieuwbouw. De voormalige locatie van de bibliotheek naast de Kolk staat momenteel leeg en wacht ook op herontwikkeling. De Oostelijke Kanaalarm vormt de overgang tussen de omgeving Kennedylaan, de Axelsedam en de historische binnenstad en is een belangrijke entree voor mensen die komen vanuit de stad. Het iconische gemeentehuis en twee belangrijke poorten liggen aan deze zone. Vanuit de participatie kwam duidelijk de wens naar voren om deze belangrijke openbare ruimte van de binnenstad een flinke kwaliteitsimpuls te geven.

Historische luchtfoto's laten mooi zien dat toen de Oostelijke Kanaalarm nog in verbinding met de Westerschelde stond, dit een spectaculair gebied was, met het brede water vol met schepen en de bedrijvige kades. Met het afsluiten van de Oostelijke Kanaalarm is het gebied een beetje versnipperd. De samenhang en identiteit van het gebied is minder duidelijk, het is nu een aaneenschakeling van losse gebiedjes met een eigen sfeer. Rondom de Beurtvaartkade is bijvoorbeeld de maritieme en stoere sfeer van de haven nog voelbaar. Daarnaast ligt de Axelsedam, die vooral gedomineerd wordt door verkeer en parkeren. Dit is geen verleidelijke entree voor de binnenstad. Het kantoorgebouw van ABAB dat dwars over de Oostelijke Kanaalarm staat vormt vervolgens een harde overgang naar het gebied rondom de Herengracht, de Rosegracht en de Kolk. Dit gebied heeft juist meer de sfeer van een groene singel, inclusief de charmante ophaalbrug. Ter plaatse van het Oostelijk Bolwerk en het gemeentehuis loopt het dan weer over in een groot en modern plein met het brutalistische gemeentehuis als blikvanger daaraan. De relatie met de achtergelegen Westerschelde is hier niet meer zo sterk. Het Bolwerk loopt over in het Stadhuisplein en zo richting de dijk en de





Scheldeboulevard, maar de parkeerplaatsen en de bushalte maken de wandeling niet heel aantrekkelijk.

De Oostelijke Kanaalarm is dus nog steeds een openbare ruimte van formaat in de binnenstad, maar heeft niet meer de grandeur en uitstraling van vroeger. De versnipperde inrichting is op veel plekken stenig, kil en wat verouderd en asfaltwegen en parkeerplaatsen domineren nogal eens het beeld. De Kolk worstelt ook met de waterkwaliteit, die zeker met warm weer niet altijd goed te houden is. Het breed gedragen gevoel is dat de Oostelijke Kanaalarm veel meer voor Terneuzen zou kunnen betekenen.

### *Ambitie*

De ambitie is om deze belangrijke openbare ruimte om te vormen tot een aantrekkelijk adres voor bestaande en nieuwe woningen en kantoren, tot een uitnodigende entree voor de binnenstad en tot een volwaardig onderdeel van het ringpark en groene wandelrondje rond de binnenstad.

Een openbare ruimte met grandeur, die de omliggende gebieden aantrekkelijker maakt en die een stevige relatie legt tussen Kanaal, stad en Westerschelde. Een fraai ontvangstgebied van de binnenstad, waar bezoekers verleid worden de stad in te wandelen en waar bewoners en werknemers even een momentje rust kunnen vinden van de reuring van de binnenstad.

De herinrichting van de Oostelijke Kanaalarm is het vliegwiel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Aan de zuidzijde ontstaat een stoer stedelijk woon- en werkgebied, dat nieuwe bewoners en ondernemers aantrekt en zo het draagvlak voor de voorzieningen vergroot. Net buiten de bruisende historische binnenstad, met het rustige Java in de luwte en uitzicht op de heringerichte Oostelijke Kanaalarm. Het toekomstige OV-knooppunt ligt feitelijk ook aan de Oostelijke Kanaalarm en vormt een extra impuls.

### *Verschillende ideeën*

Uit de participatie kwamen zeer uiteenlopende ideeën voor de toekomstige identiteit van deze bijzondere openbare ruimte. Op basis daarvan zijn drie concepten/denkrichtingen voor deze ontwikkelzone in beeld gebracht en besproken

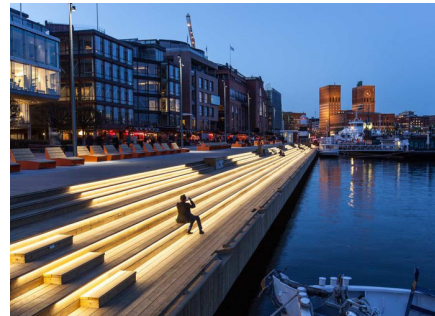
**1.** Centrumring vervolmaken, waarbij de Oostelijke Kanaalarm wordt gebruikt om een goede autoverbinding te maken tussen de Kennedylaan en de parkeergarage Oostkolk. De wens is om daarmee de autobereikbaarheid van de winkels in de historische binnenstad te verbeteren. De Oostelijke Kanaalarm wordt in deze gedachte een groene allee.

**2.** Haven herstellen, waarbij over de hele lengte van de Oostelijke Kanaalarm het water wordt hersteld en de sfeer van een bruisende binnenhaven ontstaat. In deze gedachte wordt de havensfeer van de de Beurtvaartkade/Beneluxweg doorgetrokken en zal ook het gebouw van ABAB verdwijnen. Op de kades is ruimte om te flaneren en aan de kades liggen (woon)schepen aangemeerd.

**3.** Ringpark sluiten, waarbij het gebied van de Oostelijke Kanaalarm een integraal onderdeel wordt van het ringpark rond de historische binnenstad. In deze optie wordt de Oostelijke Kanaalarm flink vergroend en komen er informele wandelroutes en verblijfsplekken in de luwte, zodat een uitnodigend groen uitloopgebied ontstaat voor de bewoners, de werknemers en de bezoekers van de binnenstad.

Vanuit de diverse gesprekken komen de varianten 2 en 3 als voorkeursvarianten naar boven. Veel betrokkenen geven daarbij aan dat variant 2 zeer hoge kosten met zich mee zal brengen en dat de stad er goed aan zou doen om in dat verband te kiezen voor variant 3.

Impuls: wonen, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, recreatie



### *Axelsedam*

Prominent onderdeel van deze opgave is het verbeteren van de wandelroute tussen de Kennedylaan/de Schuttershof en de Noordstraat en het aantrekkelijker maken van deze belangrijke stadsentree en poort. Als gekozen wordt voor variant 3 dan transformeert de Axelsedam tot een lommerrijk parkgebied, met een royale groene wandelloper tussen de Schuttershof en het nieuwe entreeplein op de kop van de Noordstraat. Het voordeel van een groene inrichting is, dat daarmee ook iets gedaan kan worden aan de windoverlast en het soms gure microklimaat op deze nu open en stenige plek. Op die manier wordt dit een meer prettige plek om te wandelen en een meer uitnodigende route.

Met het terugbrengen van de maximumsnelheid naar 30 km/u rond de binnenstad kan de wegenstructuur rond de Axelsedam ook meer ontspannen worden, met minder asfalt en gelijkvloerse oversteekplekken. Op die manier kan ook beter de relatie met de omliggende gebieden gemaakt worden, zoals richting de Beurtvaartkade en de Beneluxweg, en wordt ook voor de automobilist duidelijker dat hier een belangrijke stadsentree ligt.

Als de parkeerplaatsen geïntegreerd kunnen worden in de garage van de Schuttershof dan ontstaat veel ruimte voor groen en spelen. Mogelijk liggen hier dan kansen voor een stoere skatebaan of een mooi speelpark.

### *Vliegwiel*

De ontwikkeling van het Bellevueplein tot groene stadsentree vormt samen met de herinrichting van de Axelsedam een interessant vliegwielproject voor de verdere vergroening en transformatie van de oostelijke kanaalarm tot een aantrekkelijk onderdeel van het ringpark. Er liggen reeds budgetten voor het opwaarderen van de openbare ruimte, zodat snel kan worden doorgepakkt. Door hier te starten worden bovendien verschillende plekken en ontwikkelingen met elkaar verbonden, zoals de Kennedylaan/Schuttershof, Beurtvaartkade en Noordstraat en ontstaat een aantrekkelijke en uitnodigende wandelroute tussen Schuttershof en de Noordstraat. De nieuwe bibliotheek vormt daarbij een uitnodigend baken aan het begin van de Noordstraat.

Een herinrichting van de Axelsedam geeft zo een impuls aan diverse lopende en toekomstige ontwikkelingen in dit gebied.







# 05

## UITVOERINGSSTRATEGIE – VAN PLAN NAAR UITVOERING



# UITVOERINGSSTRATEGIE – VAN PLAN NAAR UITVOERING

## 5.1 Visie

De vernieuwing van de binnenstad vraagt een lange adem en volhardendheid. Veel betrokkenen geven aan dat een duidelijk plan voor de toekomst daarom zo belangrijk is. Maar ook dat tastbare resultaten nodig zijn om alles echt in beweging te zetten. Er is een rotsvast geloof dat de binnenstad van Terneuzen de potenties heeft, maar er is ook behoefte aan vertrouwen dat er doorgepakt gaat worden.

De binnenstad maken we met zijn allen, ondernemers, bewoners, eigenaren, gemeente, bezoekers. Het continueren en verder stimuleren van de samenwerking in de binnenstad is daarom de eerste belangrijke stap. Een periodiek 'Binnenstad overleg' met alle stakeholders gaat ervoor zorgen dat iedereen in gesprek blijft over deze belangrijke opgave. En dat er samen wordt opgetrokken als dat nodig is. De gemeente gaat daarbij optreden als initiator en zal daarvoor een kwartiermaker aanstellen die daarmee een vast aanspreekpunt is, die als aanjager en als verbinder gaat werken.

Bij de vernieuwing van de binnenstad hangen veel opgaven samen en voor een aantal belangrijke zaken, zoals de inrichting en het beheer van de openbare ruimte, het parkeren, het bestemmingsplan en maatschappelijke voorzieningen is de gemeente verantwoordelijk. De gemeente is immers de partij die er vanuit het algemeen belang en de lange termijn in zit. In de ontwikkelzones zal ze daarom de regie nemen, waarbij de rol van de gemeente per vliegwielproject zal verschillen.

## *Gemeente neemt de regie*

Bij de uitvoering van het Totaalplan neemt de gemeente de regie. Het voorstel is om in het verlengde van het Totaalplan een professionele organisatie op te zetten die zich de komende jaren toegewijd kan bezig gaan houden met deze langjarige vernieuwingsopgave. Een soort 'ontwikkelbureau binnenstad Terneuzen', met lange adem en slagkracht.

Met gerichte investeringen in bijvoorbeeld openbare ruimte gaat zij bouwen aan het vertrouwen van ondernemers, eigenaren, marktpartijen en bewoners om aan te haken en hun bijdrage te gaan leveren. Want zonder die bijdrage zal het niet lukken.

Daarvoor zijn overheidsinvesteringen nodig: in de openbare ruimte, bereikbaarheid, maatschappelijke voorzieningen, maar mogelijk ook cultuur, historie en beeldkwaliteit. Op basis van de verkenningen voor de ontwikkelzones en vliegwielprojecten is globaal in beeld gebracht welke investeringen noodzakelijk zijn. Door de plannen verder uit te werken zal dat verder worden uitgekristalliseerd en worden allianties gesmeed en samenwerkingen opgetuigd.

Daarnaast gaat het ontwikkelbureau bestaande en nieuwe initiatieven begeleiden en helpen tot een goed einde te brengen. En daarbij proactief de kwaliteit en samenhang bewaken.

## Investerings

De vernieuwing van de binnenstad kan niet van de grond komen zonder een bijdrage vanuit de overheid. Een deel van deze investeringen komen vanuit de onderhoudsbudgetten, een deel betreft vooral een investering en verdient zichzelf later direct of als maatschappelijke baat terug. Er liggen ook mogelijkheden voor gemeentelijke opbrengsten in en om de binnenstad, bijvoorbeeld bij het realiseren van nieuwe woningen op eigendommen van de gemeente. En bij particuliere ontwikkelingen worden er bijdrages gedaan aan het fonds bovenwijks.

Een deel van de benodigde investeringsbudgetten zal daarnaast gevonden moeten worden in subsidies, vanuit provincie, Rijk of Europa. Op basis van het Totaalplan zullen deze aanvragen verder worden uitgewerkt.

Beleid en planologische kaders

Naast investeringen zal de gemeente ook zorgdragen voor passend beleid en goede planologische kaders om de vernieuwing mogelijk te maken. Juist voor de binnenstad is maatwerk nodig als het gaat om bijvoorbeeld bestemmings-/omgevingsplan of parkeerbeleid.

Maatwerk is ook nodig als het gaat over de onderhoudsbudgetten. De binnenstad is een intensief gebruikt gebied met veel historische waarde, dit vraagt om een hoog onderhoudsniveau. Onderhoud met voldoende liefde, tijd en budget. Alleen zo kan de bijzondere kwaliteit van de binnenstad langjarig hoog worden gehouden en investeringen die gedaan worden ook op langere termijn een basis vormen voor verdere groei en nieuwe investeringen.

## 5.2 Uitvoeringsagenda

Er is op basis van het Totaalplan, de lopende ontwikkelingen en de input vanuit de participatie een uitvoeringsagenda voor komende jaren opgesteld. Daarin staan alle acties en maatregelen, actiehouders en beoogde fasering opgenomen. Deze uitvoeringsagenda vormt het stappenplan voor het vervolg, zodat effectief en snel toegewerkt kan worden naar tastbaar resultaat en nieuw elan in de binnenstad van Terneuzen. De agenda is opgesteld aan de hand van 4 thema's. Zonder één van deze thema's zal het niet mogelijk zijn om de ambitie uit het Totaalplan te realiseren.

### 1. Regie en leiderschap:

Leiderschap en eigenaarschap is van belang om voortgang te boeken.

### 2. Samenwerking en participatie:

3. Ruimtelijke kaders: Samenwerking te organiseren waar nodig en draagvlak te organiseren zodat het een plan wordt voor én met elkaar.

Kaders zijn essentieel om richting te geven aan de plannen.

4. Investeringsruimte: Geld is noodzakelijk voor de investeringen die er moeten komen.

#### 1. Regie en leiderschap



#### 2. Samenwerking en participatie



#### 3. Ruimtelijke kaders



#### 4. Investeringsruimte



Leiderschap en eigenaarschap is van belang om voortgang te boeken.

Samenwerking te organiseren waar nodig en draagvlak te organiseren zodat het een plan wordt voor én met elkaar.

Kaders zijn essentieel om richting te geven aan de plannen.

Geld is noodzakelijk voor de investeringen die er moeten komen.

Thema	Actie	Termijn
1. Regie en leiderschap	1.1 Aanstellen van een kwartiermaker die de leiding en regie krijgt om de projectorganisatie in te richten en de korte termijn acties (2022) uit de agenda voor te bereiden en in gang te zetten.	2022
	1.2 Opzetten van een project(organisatie)structuur, waarbij sturingsmodellen worden afgewogen en worden bekeken i.r.t. de huidige gemeentelijke organisatie	2022
	Aanstellen van een bestuurder/ projectdirecteur die nadat de kwartiermaker zijn werk heeft gedaan overdraagt met als doel de ambitie uit het Totaalplan te realiseren.	2023-2030
	1.3 Zorgen voor regionale afstemming en het maken van bestuurlijke afspraken als het gaat om programmering en vernieuwingsopgave (mede i.r.t. bijdragen)	2022
	1.4 Aanstellen van 'plantrekkers' die worden aangesteld als hét aanspreekpunt en verantwoordelijke richting initiatiefnemers en gemeentelijke projecten. Hiermee ontstaat eigenaarschap, duidelijkheid en transparantie wat de snelheid en efficiëntie moet bevorderen	2022-2030
2. Samenwerking en Participatie	2.1 Instellen van een 'Binnenstad overleg' als klankbord voor de opgaven in de binnenstad waar direct belanghebbenden een plaats in nemen	2022
	2.2 Instellen van een 'Raadsledendialoog' waar bewoners en belanghebbenden uit de Raadsledenbuurt zitting in nemen m.b.t. de herontwikkelingsopgave	2022
	2.3 Stakeholderanalyse waarbij per ontwikkelzone en vliegwielproject wordt gekeken welke belanghebbende betrokken zijn en/of moeten worden, wat hun rol is en of daar structurele samenwerking mee moet worden aangegaan en contractueel worden geformaliseerd.	2022-2023
	2.4 Aangaan van anterieure overeenkomsten waar de gemeente een faciliterende rol heeft en het initiatief past binnen de ambitie van het Totaalplan	2022-2023
	2.5 Organiseren van een loket Totaalplan Binnenstad waar initiatieven kunnen worden ingediend, afgewogen op wenselijkheid en haalbaarheid waarna het vervolg krijgt in de CRK (3.2)	2022-2030

Thema	Actie	Termijn
3. Ruimtelijke kader	3.1 Opstellen van ruimtelijk programma van eisen voor de ontwikkelzones en vliegwielprojecten, waarbij de locaties die de gemeente zelf in eigendom heeft de plannen worden uitgewerkt.	2022
	3.2 Instellen van een commissie ruimtelijke kwaliteit (CRK). Deze commissie moet initiatieven beoordelen en vooral maatwerk bieden en snelheid geven in het realiseren van het Totaalplan (nb. dit is dus geen welstand).	2022
	3.3 Vestigen van een voorbereidingsbesluit voor die locaties waar het risico bestaat op ongewenste ontwikkelingen die de ambitie van het Totaalplan frustreren.	2022-2023
	3.4 Opstellen van integraal beleid waarmee het ruimtelijke programma van eisen (3.1) breder wordt geborgd en een extra basis en daarmee houvast biedt voor de CRK (3.2)	2022
4. Investeringsruimte	4.1 Aanvragen krediet als werkkapitaal voor de kwartiermaker	2022
	4.2 Opstellen investeringsbegroting (o.b.v. 3.1) voor elke ontwikkelzone en opnemen in gemeentelijke meerjarenbegroting	2023-2030
	4.3 Lobby bij overheid (provincie en rijk) voor toekenning gelden voor onrendabele top investeringen Totaalplan, inclusief eventuele bestuursovereenkomsten	2022
	4.4 Haalbaarheidsanalyse lopende subsidieregelingen, welke aansluiten bij het Totaalplan	2022
	4.5 Opstellen beleid kostenverhaal, inclusief fonds bovenwijks	2022

Ontwikkelzones	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
- <b>Cultuurkwartier</b>									
○ Voorbereiding	■								
○ Uitwerking		■	■	■					
○ Realisatie				■	■	■			
- <b>Noordstraat en Havenstraat</b>									
○ Voorbereiding	■	■							
○ Uitwerking			■	■	■	■	■		
○ Realisatie				■	■	■	■		
- <b>Raadsledenbuurt</b>									
○ Voorbereiding	■	■							
○ Uitwerking			■	■	■				
○ Realisatie						■	■	■	■
- <b>Oostelijke kanaalarm</b>									
○ Voorbereiding		■							
○ Uitwerking			■	■					
○ Realisatie				■	■	■			

### 5.3 Fasering en afhankelijkheid ontwikkelzones en vliegwielprojecten

Het realiseren van het Totaalplan vraagt zorgvuldige afstemming en fasering van de ontwikkelzones en de daarbinnen gelegen vliegwielprojecten. Enerzijds kunnen de vliegwielprojecten als losse projecten worden gezien, anderzijds zijn ze van elkaar afhankelijk. Als je niet op past, ontstaat er een 'kip-ei' probleem met als gevolg dat er niets van de grond komt. Om die reden is het belangrijk initiatief te nemen en daarmee stappen te zetten. Een eerste aanzet waar je zou moeten beginnen en wat een realistische doorlooptijd is, is in onderstaand schema aangegeven. In dit overzicht is rekening gehouden met het enerzijds door laten gaan van de processen die al lopen (bijvoorbeeld de ABC-locatie), maar anderzijds ook het 'huis-op-orde' te hebben door eerst de kwartiermaker de tijd te geven een goede basis te leggen met de acties uit de uitvoeringsagenda voordat de plannen daadwerkelijk worden uitgewerkt.

Voor ogen worden gehouden dat het tot uitvoering brengen van het Totaalplan, niet op een projectmatige wijze kan worden aangepakt. Daarmee bedoelen we een wijze waarop je zonder tussentijdse bijsturing je plan volgens een vooraf bedachte aanpak realiseert. De complexiteit maakt dat dat niet gaat werken. Continue bijstelling van de fasering en aanpak is vereist.

### 5.4 Financiële uitvoerbaarheid

Het tot uitvoering kunnen brengen van het Totaalplan hangt direct samen met de investeringsbereidheid van de gemeente. Bij de thema's van de uitvoeringsagenda is al gebleken dat investeringsruimte één van de vier succesfactoren is om de ambitie van het Totaalplan te realiseren. Wij denken dat het goed is om alvast een financiële doorkijk te geven. Immers met het vaststellen van de ambitie van het Totaalplan, committeert de Gemeente Terneuzen zich indirect ook aan de financiële investeringen die de opgaven vragen.

De doorrekening van alle ontwikkelzones samen, dus het gehele Totaalplan, laat een bandbreedte zien van € 11 miljoen en de € 17 miljoen als investeringskosten. Wat opvalt is dat de bandbreedte relatief groot is. Dat komt doordat er feitelijk (nagenoeg) nog geen plannen liggen als basis; deze gaan we samen maken met de betrokkenen (zie thema samenwerking en participatie).

De cijfers zijn daarom vooral bedoeld om bewustwording te creëren: wat zou deze ambitie indicatief moeten gaan kosten? Een stapje concreter. Als we uitgaan van een totale looptijd van 9 jaar (2022 – 2030), dan betekent dit met een totale investering van € 17 miljoen, dat we structureel elk jaar € 1,9 miljoen over de looptijd moet reserveren voor de investeringen van de binnenstad. Aan dit bedrag zal de gemeente zich moeten committeren wil ze de ambitie willen realiseren. Hierbij is het van belang om de investeringen in de binnenstad als één geheel te blijven zien met het totaalplan als leidraad. Dit om ervoor te zorgen dat het totaalplan in zijn geheel wordt uitgevoerd. Ieder project, vliegwiellocatie of ontwikkelzone staat namelijk niet op zich. Ze zijn afhankelijk van elkaar en daarmee ook van elkaars slagen.

En uiteraard gaan we proberen subsidies en bijdragen binnen te halen. Daarbij kunnen we niet de meest verlieslatende ontwikkelzone 'vergeten' in een poging om de investeringskosten op voorhand te reduceren. In eerste instantie zal de Gemeente Terneuzen de bereidheid moeten hebben om het bedrag van € 17 miljoen te willen investeren. Alleen dan ontstaat er financiële ruimte om ruimtelijk impact te gaan maken in Terneuzen.







**BIJLAGE**

# Resultaten Binnenstadsdialog - Totaalplan Binnenstad Terneuzen

Mei 2021

IDENTITEIT  
TERNEUZEN

“Een binnenstad met een rijke cultuurhistorie en een divers aanbod aan voorzieningen en plekken”

“Ligging vlakbij Vlaamse steden - Voorzieningen op wandelafstand - Veel interessante plekken (Scheldeboulevard, sluis, Oud-Terneuzen, Markt etc..) - Water is een onderscheidende kwaliteit - Voldoende parkeerplaatsen - Een hechte buurtgemeenschap - Rijke cultuurhistorie”

TRENDS & ONTWIKKELINGEN



## BETEKENIS BINNENSTAD VOOR STAD EN REGIO

Verbeter het Openbaar Vervoer in de binnenstad, verplaats het busstation

De ligging vlak bij België heeft veel potentie

Zorg voor goede voorzieningen, werkgelegenheid en ontmoeting zodat het aantrekkelijk wordt voor mensen buiten de binnenstad

De binnenstad moet van het 'slechte imago' af

## KWALITEITEN

Er is al heel veel (Kennedy West, Schuttershof, Winkelgebied, Westerschelde, Theater, Bioscoop, Willem 1 park etc..), zorg dat je al deze dingen met elkaar verbindt

De ligging aan het water is uniek, zorg voor meer levendigheid aan en op het water

Oud-Terneuzen werkt heel goed, zet dit door in de rest van de binnenstad

Het pastersbos is een mooie plek, versterk dit en omgeving

Er zit heel veel binnen een vierkante kilometer, je bent overal met korte loopafstand

Het wereldje van smalle straatjes en kleine huizen moet gekoesterd worden

## VERTROUWEN

De tijd van pleisters plakken is voorbij, het is tijd voor de grote opgaven!

Er is behoefte aan een langjarig commitment en regie van de gemeente

Er is een uitvoeringsstrategie en concreet actieplan voor langere periode nodig.

## OPGAVEN

Maak Terneuzen aantrekkelijk voor de huidige doelgroep maar ook voor de nieuwe doelgroepen (expats, jongeren, starters), op zoek naar diversiteit

Wandelrelaties binnen de binnenstad en met Scheldeboulevard eo, sluis, Kennedylaan en Axelstraat verbeteren

Behoeft aan meer kleinschalige, zelfstandige winkeltjes (speciaalzaken)

Maak een wandelroute vanaf sluis, door Jozinastraat, Korte Kerkstraat naar de winkelstraat

Het winkelgebied is te langgerekt, maak dit compacter

Het ABC-complex is een cruciale plek om iets te doen

Geef kwaliteit aan fietsen en wandelen in de binnenstad

Meer groen en kleur

Er is heel veel winkelleegstand in de binnenstad

Slim omgaan met de vele parkeerplekken in de binnenstad, een integraal parkeerbeleid

Toegankelijkheid (voor minder validen) in de binnenstad verbeteren

Verblijfskwaliteit en groen mist in de openbare ruimte

Zorg dat je een rondje om de binnenstad kunt lopen, een groen-blauwe route

Voorzieningen voor kleine kinderen en jongeren (uitgaan) missen in de binnenstad

Zorg voor een heldere ontsluiting naar het centrum, voor bezoekers is het nu vaak onduidelijk

Veel huizen in de binnenstad zijn verpauperd

Meer ruimte voor laagdrempelige initiatieven door en voor bewoners

## POTENTIES

Een bloeiende binnenstad: een mix van wonen, werken en recreëren. Gecombineerd met een leuk kernwinkelgebied

Meer ruimte voor levendigheid, reuring en ontmoeten

Een overeenstemming van waar we naar toe moeten is er, maar niet hoe

Gebruik de historische allure van de binnenstad en behoud de authentieke charme van oude pandjes

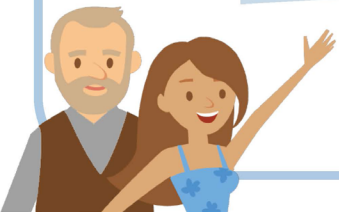
De unieke selling points (de sluis, ligging aan Westerschelde etc.) beter benutten

Kunst & Cultuur met elkaar verknopen, zet het in voor de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van de binnenstad

## VEEL GENOEMDE VLIEGWIEL-LOCATIES



DOOR U MEEGEGEVEN WENSEN EN OPGAVEN







De totstandkoming van het Totaalplan voor de binnenstad van Terneuzen is mede mogelijk gemaakt door subsidiegelden uit de Regio Deal Zeeuws-Vlaanderen.