

RUIMTELIJK KADER BEBOUWING & AMBITIEDOCUMENT OPENBARE RUIMTE

Ontwikkelzone Cultuurkwartier



3 MAART 2023

Ontwikkelzone Cultuurkwartier



Het Cultuurkwartier toen



Het Cultuurkwartier nu





INHOUD

01 INLEIDING	9
1.1 Aanleiding	9
1.2 Totaalplan Binnenstad Terneuzen	11
1.3 Waarom kaders en spelregels?	17
1.4 Participatie	17
1.5 Leeswijzer	17
02 LEIDENDE PRINCIPES	21
03 INLEIDING OP DE SPELREGELS	29
3.1 Functioneel kader	29
3.2 Ruimtelijk kader bebouwing	37
3.3 Ambitiedocument Openbare Ruimte	43
04 TOEKOMSTBEELD	51
4.1 Een samenhangend toekomstbeeld	51
4.2 Doorkijk Cultuurkwartier	53
4.3 Doorkijk Noordstraat en Havenstraat	53
4.4 Doorkijk Oostlijke Kanaalarm	55
05 FUNCTIONEEL & RUIMTELIJK KADER BEBOUWING	59
5.1 Functionele kaders	61
5.1 Ruimtelijke kaders	63
06 AMBITIEDOCUMENT OPENBARE RUIMTE	69
6.1 Facetkaarten	71
6.2 Principeprofielen	78





01

INLEIDING



INLEIDING

1.1 Aanleiding

Regie nemen over de transformatie naar een vitale binnenstad

De binnenstad van Terneuzen is volop in beweging en ligt vol kansen en potentie. In maart 2022 is het Totaalplan Binnenstad Terneuzen door de gemeenteraad vastgesteld: een plan om de binnenstad te transformeren naar een aantrekkelijke en vitale 'place to be' en 'place to live'. Na de vaststelling is een kwartiermaker begonnen en er is volop energie om aan de slag te gaan om het Totaalplan te vertalen in tastbare kwaliteitsverbetering.

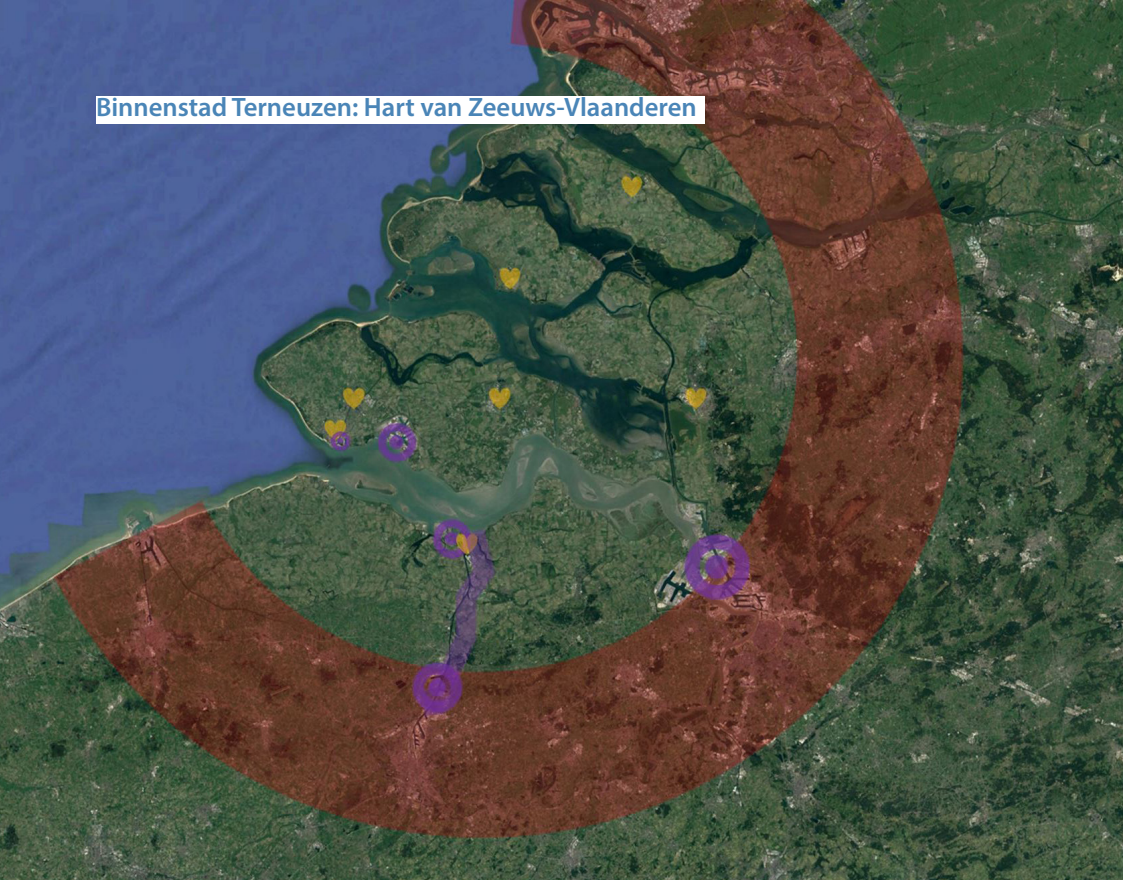
Het Totaalplan geeft de koers en de ambities aan waar we naar toe willen met de binnenstad. Hierin zijn vier verschillende ontwikkelzones aangegeven waar de transitie van de binnenstad het meest prominent in samen komt: Cultuurkwartier, Noordstraat en Havenstraat, Raadsledenbuurt en de Oostelijke Kanaalarm. Deze zones werken samen met elkaar en kunnen niet geheel los van elkaar worden gezien. Daarom is voor alle zones een proces opgestart om hier uitwerking aan te geven en ervoor te zorgen dat iedere ontwikkeling in de binnenstad een stapje in de goede richting is en een bijdrage levert aan de koers en doelstellingen van het Totaalplan. Voor de ontwikkelzones **Cultuurkwartier, Noordstraat en Havenstraat** en de **Oostelijke Kanaalarm** hebben we spelregels voor de bebouwing en de openbare ruimte opgesteld om samenhang aan te brengen en duurzame kwaliteit te borgen. Ook zorgt het er voor dat alle ontwikkelingen die er zijn, meer zijn dan de som der delen. Voor de ontwikkelzone van de **Raadsledenbuurt** wordt er toegewerkt naar een integraal plan in co-creatie met de bewoners. Op basis hiervan worden kaders en spelregels opgesteld. Kortom deze spelregels helpen om het Totaalplan voor de toekomst van de binnenstad van Terneuzen te kunnen realiseren.



De 4 ontwikkelzones uit het Totaalplan:

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

Binnenstad Terneuzen: Hart van Zeeuws-Vlaanderen



Zeeland.
Niet
normaal.
Mooi.



ZEELAND
LAND | IN | ZEE

1.2 Totaalplan Binnenstad Terneuzen

De twee gezichten van Terneuzen

Een groeiende havenstad, de poort naar Europa, in een zee van ruimte

De binnenstad van Terneuzen is de poort naar Europa en heeft als het belangrijkste voorzieningencentrum van Zeeuws-Vlaanderen van oudsher een grote aantrekkingskracht en is belangrijk voor de werkgelegenheid met de groeiende economie van de Kanaalzone. Een bijzondere en historische plek die jaarlijks veel bezoekers trekt en waar veel mensen wonen, werken en ondernemen. Daarmee is de binnenstad niet zomaar een plek, maar het visitekaartje van de stad, Kanaalzone en regio. Als we uitzoomen dan leven in deze hoek van Europa ca. 42 miljoen mensen op ca. 3 uur rijden van de binnenstad van Terneuzen. Maar hoewel de Randstad en de Vlaamse Ruit om de hoek liggen, ligt Terneuzen ook midden in de ruimte van Zeeland, met haar unieke natuur en vele recreatie voor de deur.

De twee gezichten die de Zeeuwse delta heeft komen in Terneuzen en zeker in de binnenstad terug. In de historische binnenstad is er beschutting en beslotenheid, rondom de binnenstad is er de ruimtelijkheid, de aantrekkingskracht van het water en het spektakel van de uitzichten. Deze twee gezichten vormen het DNA van Terneuzen en moeten we omarmen en koesteren. In alle ingrepen die we doen in de ruimtelijke vorm van zowel de bebouwing als de inrichting van de openbare ruimte versterken en verbinden we de contrasten van beide gezichten.

Vitale binnenstad

Een vitale binnenstad van hoge kwaliteit is essentieel om mensen te verleiden naar de binnenstad te komen om te gaan recreëren, werken, winkelen en wonen. In het Totaalplan wordt dan ook ingezet dat de binnenstad transformeert van een monofunctioneel voorzieningengebied - een 'place to buy' - tot vooral ook een 'place to be' en een 'place to live'. In de toekomst vindt er een verschuiving plaats en wordt de binnenstad in toenemende mate een plek waar je graag wilt zijn. Een aantrekkelijk en divers binnenstadsmilieu met verblijfskwaliteit, ook in de avond met horeca, culturele voorzieningen en een plek waar je graag wilt wonen en leven. De binnenstad in zijn veelkleurigheid is een belangrijke opgave waar we de komende jaren met elkaar aan willen gaan werken.

Verleiden en vasthouden

Het doel is het werken aan een karakteristieke en herkenbare binnenstad met een hoogwaardige identiteit en een eenduidige uitstraling, om mensen en bezoekers te verleiden om naar toe te komen en om langer te verblijven. Het vertrekpunt vanuit het Totaalplan is om de kwaliteiten die aanwezig zijn optimaal in te zetten, aan te vullen en te versterken, zodat de binnenstad een aangename ontmoetings- en verblijfsplek wordt en een gewilde plek om te wonen en te recreëren. Het gaat hierbij niet alleen om fysieke zaken, maar ook om immateriële zaken, zoals het jazzfestival, die zorgen voor identiteit en nieuw elan. De levendige mix en bundeling van alle voorzieningen, zoals cultuur, uitgaan, evenementen, winkels en dienstverlening, moeten we omarmen en versterken en de samenhang tussen de voorzieningen nog hechter maken. Er is enorm veel energie en er liggen heel veel kansen om te verzilveren en dit goed te organiseren.

Totaalplan binnenstad

Ingrepen voor een vitale binnenstad:

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, wandelaars en fietsers, openbaar vervoer).
6. Stationsgebied ontwikkelen.



Zes samenhangende ingrepen

In het Totaalplan zijn voor de vernieuwing en ontwikkeling van de binnenstad zes samenhangende ingrepen voorgesteld. Deze principiële ingrepen vormen de basis voor de verdere doorvertaling en uitwerking van de toekomstige ontwikkelingsrichting van de binnenstad:

1. Compact en levendig kerngebied

Het creëren van een compact, bruisend en gastvrij kerngebied rond de Noordstraat, de Havenstraat, de Nieuwstraat en de Markt. Hoe meer stedelijke voorzieningen bij elkaar zitten, hoe meer ze van elkaar kunnen profiteren. 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.

2. Meer gevarieerd en hoogwaardig woningaanbod in en om de binnenstad

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.

3. Vergroenen binnenstad

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 met allerlei leuke plekken aan het water. Zo wordt de binnenstad aantrekkelijker en gezonder, maar ook beter voorbereid op de klimaatverandering.

4. Water beter gebruiken

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. Rond het water is ruimte voor een mix van wonen en kantoren.

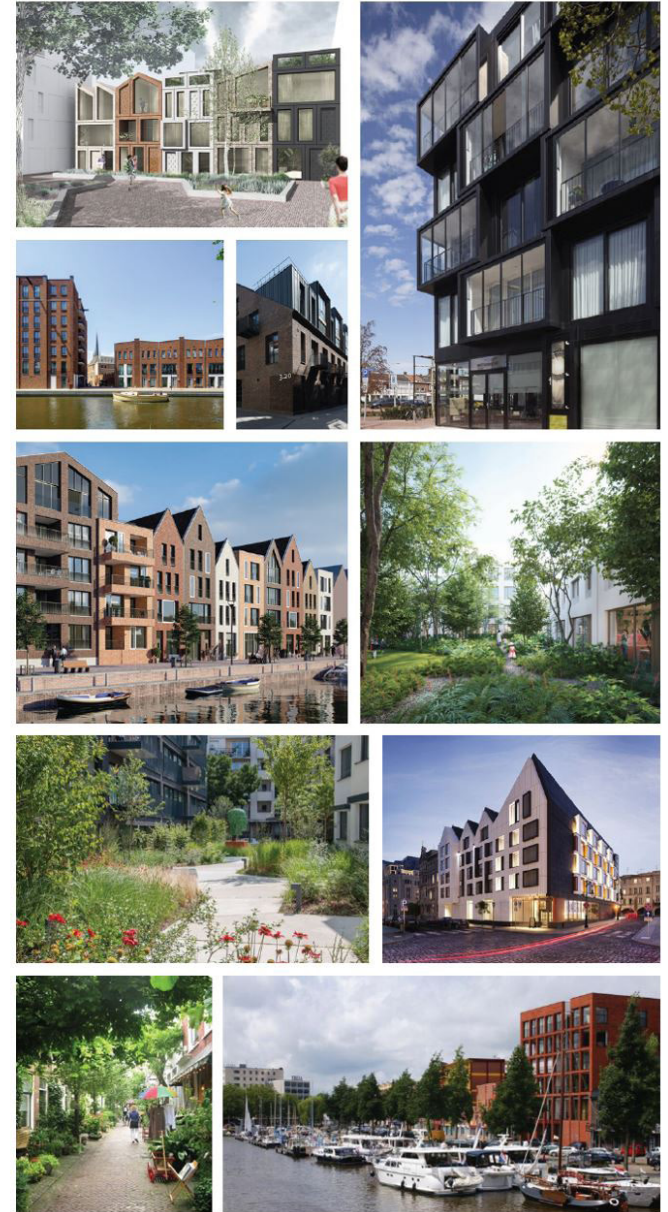
PLACE TO BUY



PLACE TO BE



PLACE TO LIVE



5a Bereikbaarheid verbeteren auto

De bereikbaarheid wordt verbeterd door het 'sluiten' van de auto-ontsluiting rond de binnenstad. Op die manier zijn alle parkeerconcentraties bij de 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 de parkeerconcentraties bij de Poorten aan de randen van de binnenstad, zodat bezoekers altijd een plekje kunnen vinden, maar ook bestaande en nieuwe bewoners en werknemers. Aan de Poorten van de binnenstad naast parkeren ook verschillende faciliteiten koppelen die de binnenstad ondersteunen, zoals fietsparkeren en bushaltes.

5b Bereikbaarheid verbeteren wandelaars en fietsers

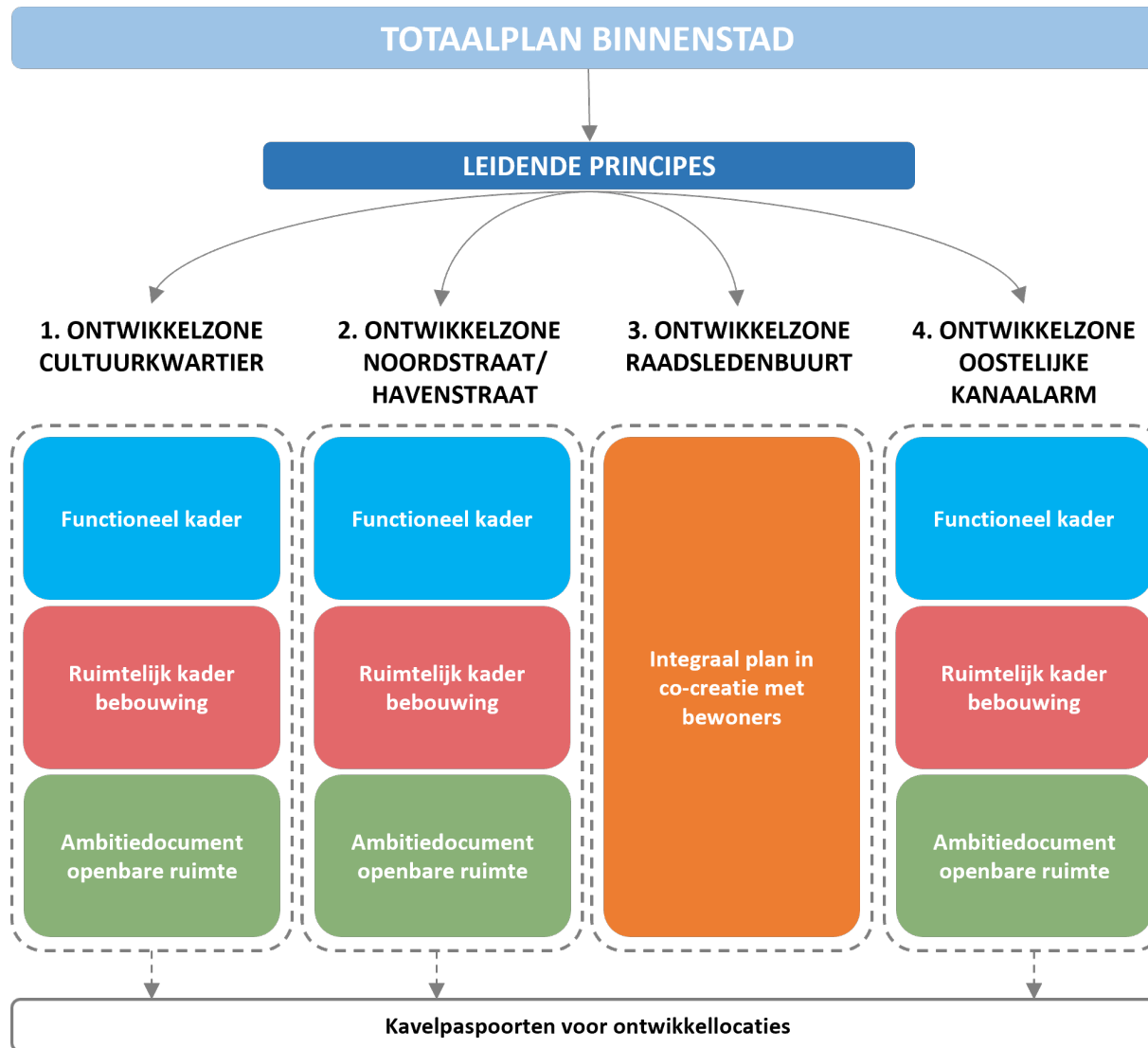
Daarnaast krijgen wandelaars en fietsers flink de ruimte, met aantrekkelijke wandel- en fietsroutes, van en naar de Poorten en tussen de verschillende delen van de binnenstad. In de binnenstad is de wandelaar de belangrijkste en passen andere gebruikers zich aan. Dit zorgt voor gezelligheid en voorkomt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

5c Bereikbaarheid verbeteren Openbaar vervoer

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 direct de binnenstad in kunnen wandelen. De ambitie is om hier ook de trein richting Gent te laten stoppen en een station te realiseren.

6. Stationsgebied ontwikkelen

Rond bus- en treinstation op langere termijn het stationsgebied Terneuzen ontwikkelen. Hier krijgen grootschaligere voorzieningen een plek, zoals onderwijs- en zorginstellingen, maar er liggen ook kansen voor bijvoorbeeld een groot hotel, woningen, kantoren, etc. Functies die profiteren van de nabijheid van goed openbaar vervoer en de voorzieningen van de binnenstad op loopafstand.



1.3 Waarom kaders en spelregels?

Er wordt al jaren geïnvesteerd in de binnenstad Terneuzen. Zo liggen er concrete initiatieven van eigenaren en marktpartijen voor diverse ontwikkellocaties en liggen er opgaves in de openbare ruimte. Hier kan en moet dus snel worden doorgepakt en kunnen de ambities uit het Totaalplan al snel handen en voeten krijgen. Er is veel behoefte aan helderheid. Wat doe je waar en waar niet? De afgelopen jaren is er een soort van maatwerk geleverd met een hoop inspanningen en veel onzekerheid.

Om echt een stap naar voren te kunnen zetten in de ontwikkeling van de binnenstad is het doel om nu aan het begin, in het verlengde van het Totaalplan voor de binnenstad, **heldere kaders en spelregels** op te stellen om alle ontwikkelingen in **samenhang** te bekijken, beoordelen en aan te sturen. Met deze spelregels voor de bebouwing en openbare ruimte geeft de gemeente sturing aan ontwikkelingen en zorgt ervoor dat **duurzame kwaliteit en consistentie** voor de lange termijn geborgd worden. Zodoende kunnen budgetten slim ingezet worden, kunnen initiatieven goed gestuurd worden en zijn alle investeringen in de komende jaren altijd stappen in de goede richting.

Voor elke ontwikkelzone is er een set van spelregels opgezet: een **functioneel kader** (welke functies komen waar?), een **ruimtelijk kader bebouwing** (hoe moet het eruit zien?), en een **ambitiedocument openbare ruimte** (wat wordt de kwaliteit en invulling van de pleinen, straten, plekken en groene ruimtes?).

Deze set van spelregels geeft duidelijkheid aan alle betrokkenen. Het inspireert en stimuleert op die manier nieuwe initiatieven en ontwikkelingen en ondersteunt initiatiefnemers met concrete ideeën waarmee ze gelijk aan de slag kunnen. Waar de gemeente zelf initiatief neemt, zijn deze spelregels ook

richtinggevend voor zowel de bebouwing als de herinrichting van de openbare ruimte.

1.4 Participatie

De kaders, spelregels en het toekomstbeeld voor de drie ontwikkelzones (Cultuurkwartier, Noordstraat/Havenstraat en Oostelijke Kanaalarm) zijn via een brede participatieronde met de markt (vastgoedpartijen, corporaties, cultuur) en twee informatieavonden voor bewoners, ondernemers en pandeigenaren van de binnenstad uitgebreid besproken en getoetst. Er was veel belangstelling en de belangstellenden hebben positief en enthousiast gereageerd op de getoonde kaders, spelregels en afbeeldingen. Daarnaast heeft ook een interactieve gedachtewisseling met het college van B&W en de gemeenteraad plaatsgevonden. Aan de hand van alle reacties is de inhoud aangevuld, aangescherpt en verrijkt.

1.5 Leeswijzer

Na de inleiding in hoofdstuk 1 worden in hoofdstuk 2 de zeven leidende principes besproken.

In hoofdstuk 3 wordt de inleiding op de spelregels gegeven en in hoofdstuk 4 is dit samengebracht in een toekomstbeeld voor de drie ontwikkelzones.

In hoofdstuk 5 wordt het functioneel en ruimtelijk kader voor bebouwing toegelicht en in hoofdstuk 6 wordt het ambitiedocument voor de openbare ruimte beschreven.



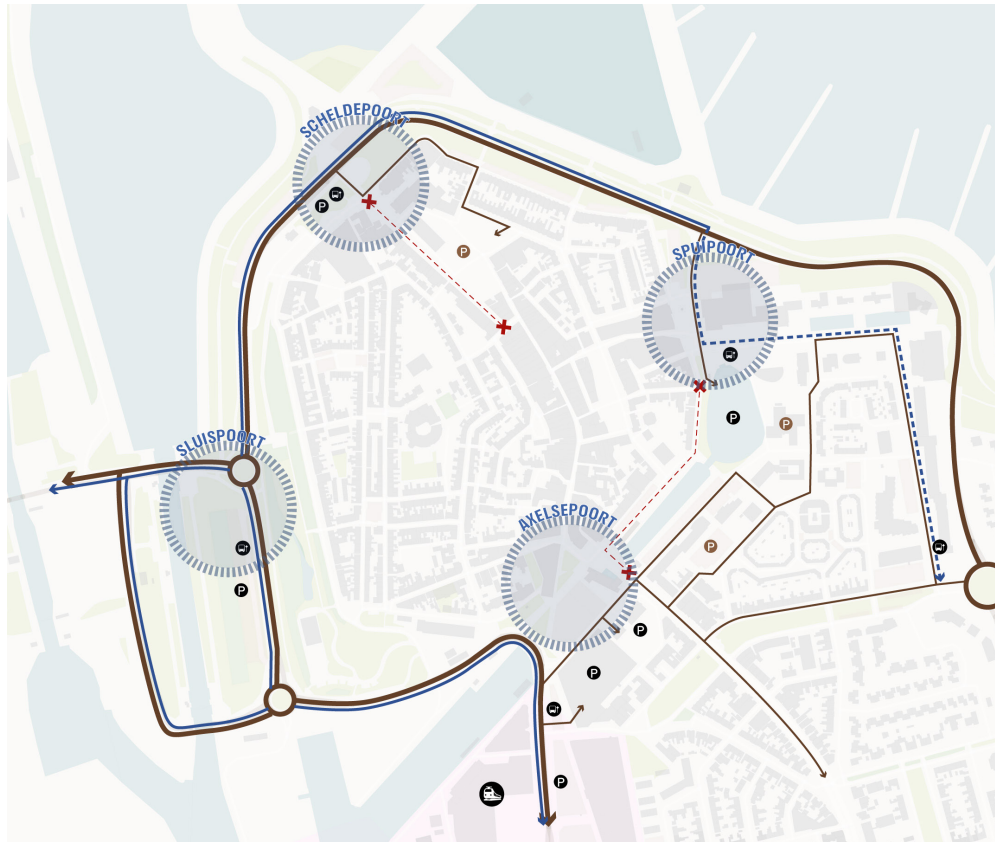


02

LEIDENDE
PRINCIPES

Bereikbaarheid en parkeren

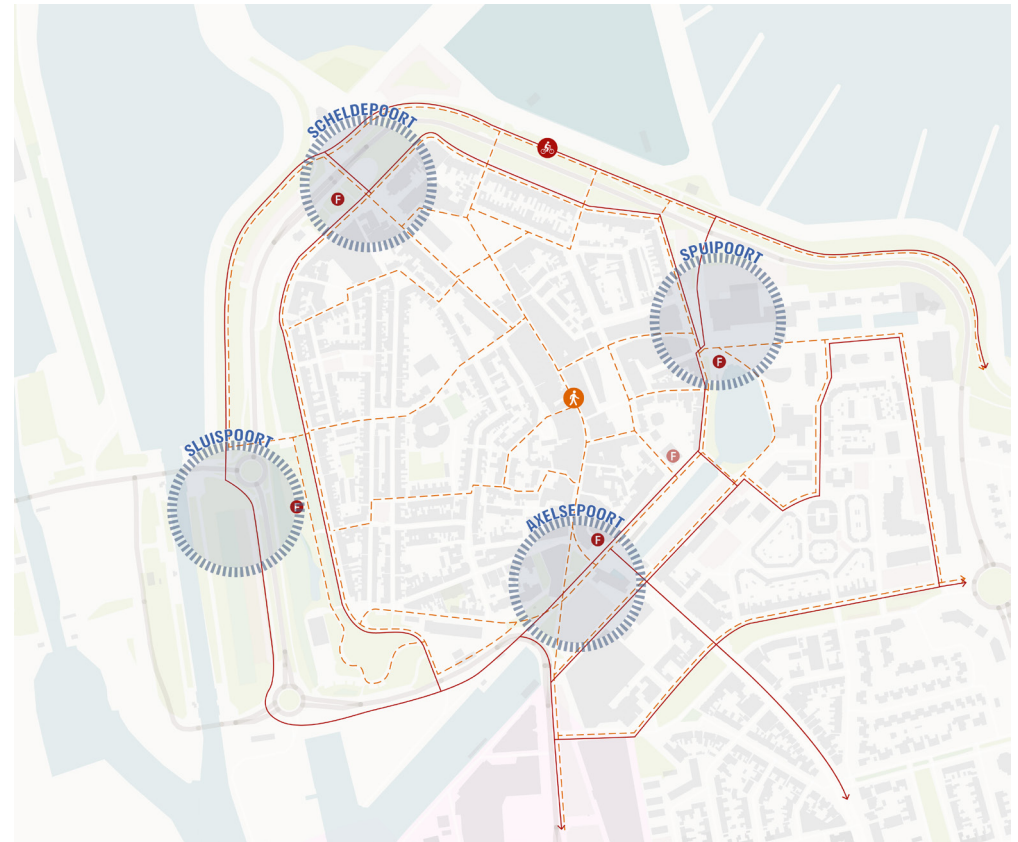
Autoverkeer en openbaar vervoer



LEGENDA

- Autoverkeer
- Busroute
- - - Nader te onderzoeken busroute
- M Bushalte
- X - - - Knip in doorgaand autoverkeer
- P Parkeerplaats (openbaar)
- P Parkeerplaats (eigen terrein)
- ☼ Poort

Fietsers en voetgangers



LEGENDA

- Fietsroute
- - - Voetgangersroute
- F Fietsparkeren
- ☼ Poort

LEIDENDE PRINCIPES

Zeven leidende principes liggen ten grondslag aan de doorvertaling en uitwerking van het Totaalplan in het functioneel en ruimtelijk kader bebouwing en het ambitiedocument openbare ruimte.

Bereikbaarheid en parkeren

Een goede bereikbaarheid is essentieel voor een vitale binnenstad. Het principe vanuit het Totaalplan is dat we toewerken naar Poorten, als ontvangstplekken voor de auto, fiets en openbaar vervoer, waar het bestemmingsverkeer en parkeren wordt afgewikkeld en opgevangen aan de randen van de binnenstad. Uit het recent uitgevoerde parkeeronderzoek voor de binnenstad (Juust) komt naar voren dat de bezettingsgraad van de parkeergarages in de avond en nacht gemiddeld 25% bedraagt. Dat betekent dat de huidige parkeergarages nog een aanzienlijke parkeercapaciteit hebben. Anders geformuleerd: de beschikbare parkeercapaciteit kan worden ingezet voor de nieuwbouw en transformatieopgaven in de binnenstad zonder dat dit op korte termijn leidt tot de noodzaak van de aanleg van extra parkeerplaatsen/-garage(s). Dit biedt een grote kans om de ruimtelijke kwaliteit sterk te vergroten.

Hiervoor hanteren we vijf uitgangspunten:

1. Zoveel als mogelijk worden de betaalde bovengrondse maaiveldparkeerplaatsen/bronpunten verplaatst naar de bestaande parkeergarages bij de Poorten, zodat er ruimte wordt vrijgespeeld voor klimaatadaptatie en groen. Hierdoor kunnen de parkeerplaatsen op maaiveld getransformeerd worden naar groen en kan de ruimte maximaal 'onthard' worden, om zo de verblijfskwaliteit en de uitstraling van het ringpark rond de binnenstad een kwaliteitsimpuls te geven.
2. Daar waar het in de binnenstad ruimtelijk niet mogelijk is om nieuwe parkeerplaatsen te realiseren, bijv. voor transformatieopgaven in de Noordstraat voor bestaande winkels in het kernwinkelgebied, wordt het parkeren afgewikkeld in parkeergarages.
3. Daar waar het ruimtelijk mogelijk is om nieuwe parkeerplaatsen (ondergronds) te realiseren, met name op sloop-nieuwbouw locaties, wordt het parkeren zoveel als ruimtelijk mogelijk op de locatie (eigen terrein) gerealiseerd. Mochten er meer parkeerplaatsen voor de ontwikkeling noodzakelijk zijn dan ruimtelijk is te realiseren, dan wordt de parkeercapaciteit in de parkeergarages bij de Poorten daarvoor ingezet. Bewoners van deze panden krijgen geen bewoners- en bezoekersvergunning meer.
4. De drie Poorten werken samen als een parkeervoorziening en bezetting is flexibel en adaptief in te vullen op basis van waar de ruimte beschikbaar is en dus op het principe van 'beschikbaarheid'. Bewoners en/of bezoekers kunnen dus geen aanspraak maken op parkeren in een bepaalde (vaste) parkeergarage.

5. Daarnaast zetten we in op deelmobiliteit, met als belangrijkste doel om de binnenstad in de toekomst autoluwer te maken. Het op een andere manier ontwikkelen, waarbij doelgroepen minder gebruik maken van automobilititeit en het inzetten van deelauto's en deelfietsen.

Wonen in de binnenstad

De binnenstad wordt steeds belangrijker als plek om te wonen. Het doel is om 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. 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, meer potentiële klanten te trekken en nieuwe doelgroepen aan de stad en de gemeente te binden. De ambitie is een meer gevarieerd en hoogwaardig woningaanbod in en om de binnenstad te realiseren. Er is een aanzienlijk potentieel aan nieuwe woningen die we toe kunnen voegen in en om de binnenstad, zowel boven de winkels, in bestaande panden maar ook (sloop-) nieuwbouw. Een eerste voorzichtige inschatting op basis van de eerste schetsverkenningen betreft tussen de ca. 450 tot 850 in potentie nieuw toe te voegen wooneenheden aan de binnenstad. Dit aantal betreft enkel de zones Cultuurkwartier, Noordstraat/Havenstraat en Oostelijke Kanaalarm.

We zetten in op een gezonde 'centrum mix' van verschillende prijscategorieën. Uitgangspunt is dat twee derde van de nieuw toe te voegen nieuwbouwwoningen betaalbaar moet zijn: middenhuur of koop tot NHG-grens. 20% hiervan moet sociale woningbouw (huur) zijn. In beginsel huur dat in afstemming met de woningbouwcorporatie(s) moet worden afgestemd over de

behoefte. Een derde van de nieuwe woningen vallen in het duurdere segment. In de Noordstraat/Havenstraat en boven bestaande panden in de Nieuwstraat komt geen vereiste voor sociale woningbouw.

Als ondergrens houden we een woonoppervlakte van 50 m² aan, met een gewenste oppervlakte van 70 m² - 80 m² per woning. Daarnaast werken we toe naar verduurzaming en hoogwaardige kwaliteit van de woningen. Korte termijn verhuur willen we tegengaan en zetten in op lange termijn verhuur en kwaliteitsverbetering van de binnenstad. We streven naar energielabel A voor alle woningen.

Doelgroepen: We zetten in op doelgroepen die een impuls kunnen geven aan de levendige binnenstad. Kansrijke doelgroepen hierbij zijn dynamische en ondernemende jongeren, jonge of cultuur-georiënteerde gezinnen, vitale senioren en expats die graag wonen in een stedelijke omgeving dicht bij de stedelijke voorzieningen en het water.

Cultuur

De binnenstad bindt met haar historie, cultuur en levendigheid mensen aan de stad en aan elkaar. We geven een hoofdrol aan cultuur. De binnenstad wordt een plek voor ontmoeting, interactie, cultuur, beleving, inspiratie en innovatie. Het wordt een huiskamer voor cultuur, van musea tot podiumkunsten en festivals. Kunst en cultuur verrijken de stad en dragen bij aan het welzijn van inwoners en aantrekkelijkheid als bestemming voor bezoekers.

We zetten in op een sterke profilering van Terneuzen als Cultuurstad van Zeeland met aandacht voor podia, musea en erfgoed. We bieden ruimte aan nieuwe

culturele trekkers die een impuls geven aan de binnenstad zoals een museum, een depot, een broedplaats. Daarnaast kan een nieuw programma op het gebied van werkgelegenheid, vrije tijd, kunst en cultuur zorgen voor een interessante mix van functies die bijdraagt aan de stedelijke dynamiek. Uitgangspunt hierbij is het clusteren van zoveel mogelijk culturele voorzieningen ter versterking van het nieuwe Cultuurkwartier. Wanneer het voor culturele voorzieningen ruimtelijk niet mogelijk is, zou de ING-locatie in combinatie met de voormalige bibliotheek een alternatief kunnen zijn.

Middels ruimtelijke en programmatische aanvullingen kan de verbinding tussen het historisch hart van de binnenstad en het ringpark en het water worden versterkt. Doel is om het Cultuurkwartier een eigen identiteit te geven passend bij een binnenstedelijk gebied en geënt op haar unieke locatie. Deze identiteit is aanvullend en niet concurrerend met de karakteristieken van het kernwinkelgebied en andere delen van de binnenstad.

Daarnaast zetten we in op versterking van het makersklimaat. We bieden ruimte aan (nieuwe) makers, die zich hier ontwikkelen en blijven experimenteren, waarbij we meer aandacht hebben voor de diversiteit van makers. In de binnenstad bieden we ruimte voor betaalbare woon- en werkruimte voor (internationale) studenten en kunstenaars/designers.

Toerisme en evenementen zullen zich vooral richten op activiteiten passend bij de identiteit en het karakter van het gebied. Evenals bij eventuele horeca-initiatieven zullen evenementen rekening moeten houden met de functie van de ontwikkelzones en de binnenstad als nieuw woongebied.

Economie

De groeiende economie van de Kanaalzone en het groeiende toerisme in Zeeland vragen om een vitale binnenstad van hoge kwaliteit. Het centrumgebied speelt een cruciale rol in het functioneren van de stad, als de plek waar mensen verblijven, elkaar ontmoeten, recreëren, verrast worden, ondernemen en werken. Een aantrekkelijke binnenstad is bovendien een visitekaartje, dat het 'DNA' van de stad Terneuzen en de regio reflecteert en essentieel is voor het vestigingsklimaat en het aantrekken en duurzaam binden van bezoekers en werknemers, maar ook van buiten de regio.

De ambitie is de binnenstad te transformeren tot economisch kloppend hart met diverse winkel-, cultuur-, werkfuncties, en als aantrekkelijk woon- en verblijfsmilieu. We zetten in op het clusteren van detailhandel in de ontwikkelzone Noordstraat/Havenstraat. Hierbij streven we ernaar het winkelaanbod te verrijken, door een streekeigen en meer op service en beleving gericht aanbod te stimuleren. De binnenstad wordt niet alleen een 'place to buy', maar vooral ook een 'place to be' en een 'place to live'.

We geven nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen (duurzaamheid, onderwijs, gezondheid, woonzorg-combinaties) en economische kansen (startups, flexwerkplekken, deel- en platformeconomie, kleine maakbedrijven (ambachten), toerisme en recreatie/vrijtijdseconomie, de culturele en creatieve sector, nieuwe economie) een plek in de binnenstad van de toekomst. Het leidend principe is om in de binnenstad ruimte te bieden aan nieuwe alternatieve economische functies die de levendigheid van de binnenstad vergroten en voor draagvlak zorgen voor binnenstadvoorzieningen. In het compacte kerngebied clusteren en vasthouden aan stedelijke voorzieningen op de begane grond (een robuuste plint, die voor een veelheid aan economische functies bruikbaar is) en niet wonen.

Daarnaast is lokaal ondernemerschap een belangrijke factor. Dit kan verder tot bloei komen door waar mogelijk hun zichtbaarheid te vergroten. Dit kan bijvoorbeeld door terrassen mogelijk te maken in de openbare ruimte en ruimte te bieden voor kleinschalige activiteiten en evenementen, zoals muzikale optredens, straattheater of een filmavond in de binnenstad.

Ruimtelijke kwaliteit

Ruimtelijke kwaliteit heeft een economisch, sociaal, ecologisch en cultureel belang. Een grote belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde is gunstig voor het investeringsklimaat en voor de waarde van het onroerend goed in de binnenstad. Ruimtelijke kwaliteit draagt bij aan een prettige leefomgeving en het wooncomfort van mensen en geeft identiteit aan de plek. Ruimtelijke kwaliteit zorgt voor duurzaamheid, zodat ook toekomstige generaties daarvan gebruik kunnen maken en kunnen genieten. Uitgangspunt is slim en duurzaam ruimtegebruik. Verdichting en verlevendiging van de binnenstad gaan daarbij hand in hand met vergroening van de openbare ruimte, bebouwing en buitenruimtes.

De visuele kwaliteit van de binnenstad is afhankelijk van de wisselwerking tussen de straatinrichting en de architectuur. De openbare ruimte hangt zeer sterk samen met de aanliggende bebouwing en de stedelijke functies die daar een plek krijgen. Voor de beleving is een goede afstemming en samenhang essentieel. De kwaliteit van de binnenstad is afhankelijk van de wisselwerking tussen de inrichting, het functioneel programma en de architectuur. Kwaliteitsverbetering van de bebouwing en openbare ruimte dient in de uitwerking van de projecten dan ook altijd gelijk op te gaan. Het doel is stapsgewijs en consistent samen te werken aan een karakteristiek en

herkenbaar centrumgebied voor Terneuzen met een hoogwaardige identiteit en een eenduidige uitstraling. Met een kwalitatief goede openbare ruimte, die goed te beheren en onderhouden is voor de toekomst en lange termijn. De bezoeker wordt daarmee uitgenodigd om langer in het centrum te verblijven.

We zetten in op een inclusieve binnenstad met oog voor toegankelijkheid en inbreng van diverse doelgroepen en balans tussen economie en leefbaarheid. Met een toegankelijke, inclusieve openbare ruimte en voorzieningen die goed toegankelijk zijn voor iedereen met een grote verblijfskwaliteit en hoogwaardige uitstraling. Voortbouwend op de sterke kwaliteiten willen we de binnenstad blijvend aantrekkelijk houden en klaar maken voor de toekomst. Hierbij worden de kwaliteiten gekoesterd:

- Het weidse van de Westerschelde en het kanaal; uitgestrekt, grootschalig, vergezichten
- De geborgenheid van de historische binnenstad; kleinschalig, besloten, gezellig en intiem
- Het groen van het ringpark om de binnenstad; groen, robuust en natuurlijk
- Het stoere van de Oostelijke Kanaalarm; stedelijk, eigentijds, kloek

Deze kwaliteiten zijn hiermee ook verwerkt in het ruimtelijk kader voor de bebouwing en het ambitiedocument voor de openbare ruimte.

Ruimtelijke kwaliteit is van groot belang voor de aantrekkelijkheid van de binnenstad. Niet alleen de beleving van de bezoeker en consument speelt daarbij een rol, maar ook de waarde(stijging) van het onroerende goed in de binnenstad. Ruimtelijke kwaliteit heeft dus ook invloed op de investeringsbereidheid van initiatiefnemers die vastgoed willen ontwikkelen of transformeren. Om die reden investeert de gemeente in de openbare ruimte.

Deze openbare ruimte wordt overal voorzien van dezelfde materialisering, zodat er eenheid ontstaat en daarmee het integrale karakter van de ontwikkelzones wordt benadrukt.

Recreatie

De veranderende binnenstad levert ook nieuwe kansen op voor recreatie en toerisme. Uitgangspunt is de recreatiemogelijkheden van de binnenstad versterken door de verblijfskwaliteit en aantrekkingskracht te vergroten. We zetten in op een aantrekkelijke en culturele binnenstad, als plek voor ontmoeting, activiteiten en evenementen.

Door het ringpark als groene omlijsting van de historische binnenstad te definiëren en op te waarderen wordt de Oostelijke Kanaalarm en zijn historie weer onderdeel van de binnenstad. Het voegt een complementair type programma toe aan de binnenstad. Een groengebied van formaat. Een recreatief wandelrondje rondom de binnenstad om te recreëren (ontmoeten, spelen, sporten) en te ontspannen, waar de relatie met het water en de fantastische vergezichten worden versterkt. Een plek waar wonen, werken en maatschappelijke voorzieningen samenkomen en de historische industriële sfeer voelbaar blijft. De introductie van het ringpark rijgt alle gebieden rondom de binnenstad aaneen en verbindt het water en de stad met elkaar. De Poorten vormen hierin de bronpunten en koppelen het historisch hart en het ringpark aan elkaar.

Groen en klimaat

De gevolgen van de klimaatverandering en weersextremen zijn in Terneuzen ook merkbaar. Dit leidt tot grotere kansen op extreem weer met hitte, droogte en hevige neerslag. De gevolgen van de klimatologische veranderingen worden versterkt door het stenige karakter van de binnenstad, waar de bestrating opwarmt, er weinig groen is om te koelen en water niet kan infiltreren, mede door de hoge grondwaterstand. Het water in en om de binnenstad heeft daarmee niet enkel een recreatief karakter.

Inzet is een duurzame binnenstad, met groene plekken, waar groene innovaties (energieneutraal, circulair, klimaatadaptief) in de stedelijke omgeving in praktijk worden gebracht. Uitgangspunt voor de kwaliteitsverbetering van de binnenstad is dat groen en water bepalend zijn voor de sfeer, het klimaat en het karakter van het gebied. Klimaatbestendigheid dient in de volle breedte te worden ingepast. Om de binnenstad klimaatrobuust te maken betekent dat regenwater zoveel mogelijk zal worden vastgehouden, vertraagd worden afgevoerd en waar mogelijk geïnfiltreerd. Inzet van daken en binnenhoven voor multifunctioneel gebruik in de vorm van hemelwaterberging, groen dak, energie en verblijfsruimte. Vergroening van de binnenstad op alle niveaus is wenselijk, vanwege de bijdrage aan vermindering van piekafvoeren hemelwater. Bij de inrichting van de openbare ruimte en verdichting van gebied is een comfortabel en prettig microklimaat steeds het uitgangspunt. Het onderbrengen van het betaalde maaiveldparkeren in de parkeergarages zorgt ervoor dat er meer groen kan worden toegevoegd. In het beleid is opgenomen dat we steven naar energielabel B bij het vergroenen van de openbare ruimte. Groen zorgt voor een aantrekkelijke en gezonde leefomgeving, het verkoelt en houdt water vast.





03

INLEIDING OP DE SPELREGELS

Overzichtskaart: Functioneel kader



- LEGENDA**
- Wandelroute
 - Zone: horecahart
 - Zone: winkels
 - Zone: cultuur
 - Zone: dagelijkse voorzieningen
 - Zone: binnenstedelijk wonen
 - Zone: groen wonen en maatschappelijke voorzieningen
 - Poort
 - Markant gebouw (blikvanger)
 - Stapsteen

INLEIDING OP DE SPELREGELS

3.1 Functioneel kader

Waar welke functies?

Het functioneel kader is opgebouwd uit een aantal aspecten: **functionele zones** met een duidelijk en onderscheidend programmatisch profiel, **stapstenen** waar een concentratie van levendige, stedelijke voorzieningen gewenst zijn, en **Poorten**, welke functioneren als de ontvangstplekken van de binnenstad.

Functionele zones

In het Totaalplan is het compacte kerngebied aangegeven: de Noordstraat (vanaf de Korte Kerkstraat tot de Kop van de Noordstraat), de Markt, de Havenstraat, de Nieuwstraat en Oud-Terneuzen. Dit is het echte verblijfs- en struingebied van de binnenstad waar we in principe alle stedelijke functies/voorzieningen op de begane grond willen concentreren, zoals horeca, winkels, culturele voorzieningen, etc. Aan de zuidzijde van het historisch hart ligt de Oostelijke Kanaalarm waar meer ruimte is voor groen, water, wonen in en aan het groen en maatschappelijke voorzieningen.

Door in de binnenstad verschillende **functionele zones** te maken met een eigen kleur en **duidelijk programmatisch profiel** dat aansluit op wat er nu al aanwezig is, wordt de binnenstad een divers milieu waar wonen, winkelen, werken en cultuur elkaar afwisselen. Zo 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 zich bevinden ook afgestemd kan worden op het specifieke gebruik ervan.



Stapstenen

Voor het goed functioneren van de binnenstad zijn levendige stedelijke hotspots op cruciale plekken en loopstromen erg belangrijk. Niet de hele binnenstad kan overal even levendig zijn. Daarom wijzen we op prominente, strategische plekken in het compacte kerngebied **stapstenen** aan. Deze stapstenen zijn ankerpunten, die de aandacht trekken, mensen helpen oriënteren en bezoekers verleiden de straat te gaan ontdekken. Het zijn de knopen in het wandelnetwerk, waarbij bezoekers van plek naar plek lopen. De stapstenen zijn vaak gekoppeld aan een mooi historisch gebouw, zoals het Arsenaal, het schoolmuseum, het oude stadhuis, of het voormalige gerechtsgebouw aan de Havenstraat, die van oudsher al op prominente plekken staan. Het zijn bovendien vaak gebouwen met een voorruimte, waardoor ook in de openbare ruimte net even meer ruimte ontstaat voor een verblijfs- en ontmoetingsfunctie.

De stapstenen zijn de levendige stedelijke hotspots die altijd **een goed stedelijk voorzieningenprogramma op de begane grond** en een **hoogwaardige uitstraling** moeten hebben, zoals een mooie horecazaak, een culturele functie, of een bijzondere winkel. Om de potentie van deze plekken te vergroten verleiden we ondernemers met een grote aantrekkingskracht om zich hier te vestigen.

Tussen de stapstenen worden de wandelroutes aantrekkelijk gemaakt en begeleid door stedelijke functies op de begane grond. Deze wandelroutes 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 die manier worden de bezoekers van plek naar plek geleid en ontstaan er van nature ontmoetingsplekjes met een hoogwaardige uitstraling en reuring.

Accenten in (en rondom) de binnenstad

Markante gebouwen in de binnenstad, zoals Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en karakteristieke panden spelen een belangrijke rol in de activering van de binnenstad. Het zijn de trekkers van de stad en krijgen daarom een publiek toegankelijke functie passend bij de functionele zone waar de bebouwing in ligt. Transformeren naar wonen op de begane grond is hier niet toegestaan.

De Poorten

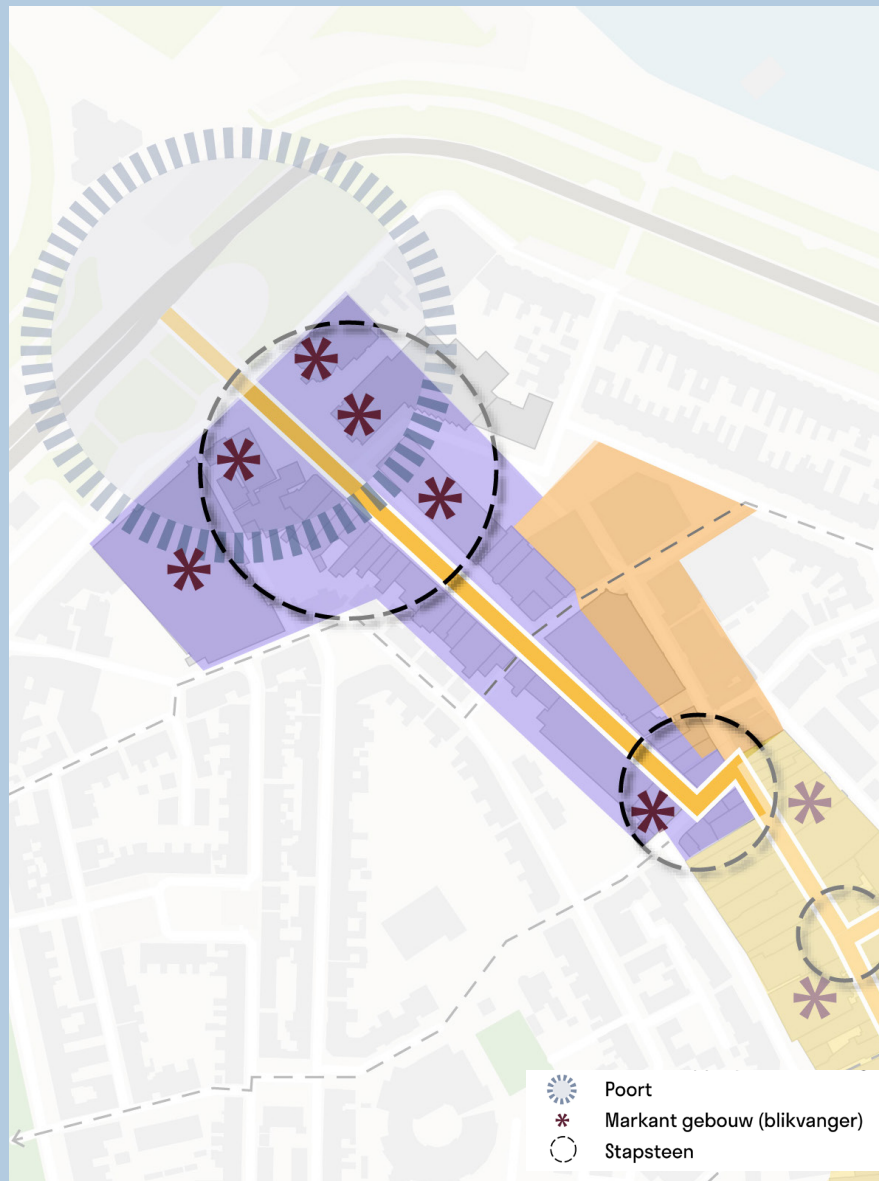
De Poorten zijn de ontvangstdomeinen van de binnenstad en goed bereikbaar. Hier worden de auto's en fietsen opgevangen, zijn de OV-haltes en aanvullende voorzieningen, zodat bezoekers vanuit de Poorten direct de binnenstad in kunnen wandelen. De Poorten zijn vanwege de goede bereikbaarheid juist interessante plekken voor grootschalige functies waar we in de kleinschalige binnenstad geen goede plek aan kunnen geven. Ze zijn interessante plekken voor **stedelijke trekkers die relatief veel mobiliteit en ruimte vragen**, zoals een theater/bioscoop, museum(depot), gemeentehuis, een winkelcentrum voor dagelijkse boodschappen. Dit zien we al bij Schuttershof, het winkelcentrum voor de dagelijkse boodschappen, dat ligt bij de Axelsepoort waar de bereikbaarheid goed is. Het Stadhuis ligt bij de Spuiport en het Scheldetheater en de bioscoop bij de Scheldepoort. Deze grootschalige functies zijn logisch gekoppeld aan één van de Poorten en vormen een belangrijk bronpunt voor de binnenstad. We willen ruimte blijven bieden voor dit soort functies, en als de kans zich voordoet om een nieuwe trekker aan de binnenstad te binden dan zou dat heel goed zijn voor de andere voorzieningen, voor het wonen en de kwaliteit van de binnenstad.

De rest van de binnenstad

Door alle stedelijke functies te concentreren in het kerngebied ontstaat hier levendigheid en een compact en herkenbaar centrumgebied. In de rest van de binnenstad zetten we in op hoogwaardig stedelijk wonen.



Voor de verschillende ontwikkelzones zijn de functies specifiek gemaakt:



Functioneel kader, ontwikkelzone Cultuurkwartier

Funcies Cultuurkwartier

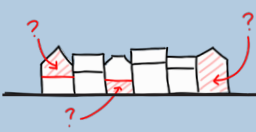
Zone cultuur

Rondom de Nieuwstraat zijn van oudsher al diverse culturele voorzieningen geconcentreerd, zoals het Scheldetheater, de bioscoop en het schoolmuseum 'Schooltijd'. We maken een nieuw Cultuurkwartier waar een combinatie is tussen culturele voorzieningen, horeca die daarbij hoort, wonen en andere functies die we daaraan kunnen koppelen. Hier is ook ruimte voor functies die iets doen met recreatie en toerisme waarmee we aanhaken op het water, de Veerhaven aan de Westerschelde en het stadsstrand. Op de begane grond kunnen diverse functies komen, zoals ateliers, broedplaatsen, een museum, oefenruimtes voor muziek, kleinschalige podia, ondersteunende horeca, boetiekhotel, kleinschalige leisure, cultuurgerelateerde winkels, etc. Op de verdieping stimuleren we wonen. Het Cultuurkwartier loopt over in de Korte Kerkstraat richting de Raadsledenbuurt, met de Willibrordustoren, het poppodium PIT en het buurtcentrum de Triangel.

Het Arsenaalgebouw is één van de blikvangers van de binnenstad en vertelt een uniek verhaal over de historie van de binnenstad van Terneuzen. Het omvormen naar een culturele trekker zou het Cultuurkwartier en de binnenstad een enorme impuls geven als bestemming voor bewoners en toeristen.

Zone binnenstedelijk wonen

Het huidige ABC-complex wordt getransformeerd naar een hoogwaardige binnenstedelijke woonomgeving, in de luwte van het Cultuurkwartier. In het noordelijke stuk van de Noordstraat, waar nu veel winkelleegstand is, bieden we de ruimte om geleidelijk te verkleuren en eigenaren de mogelijkheid te geven hun winkelpanden te transformeren naar wonen.



Functioneel kader, ontwikkelzone Noordstraat en Havenstraat

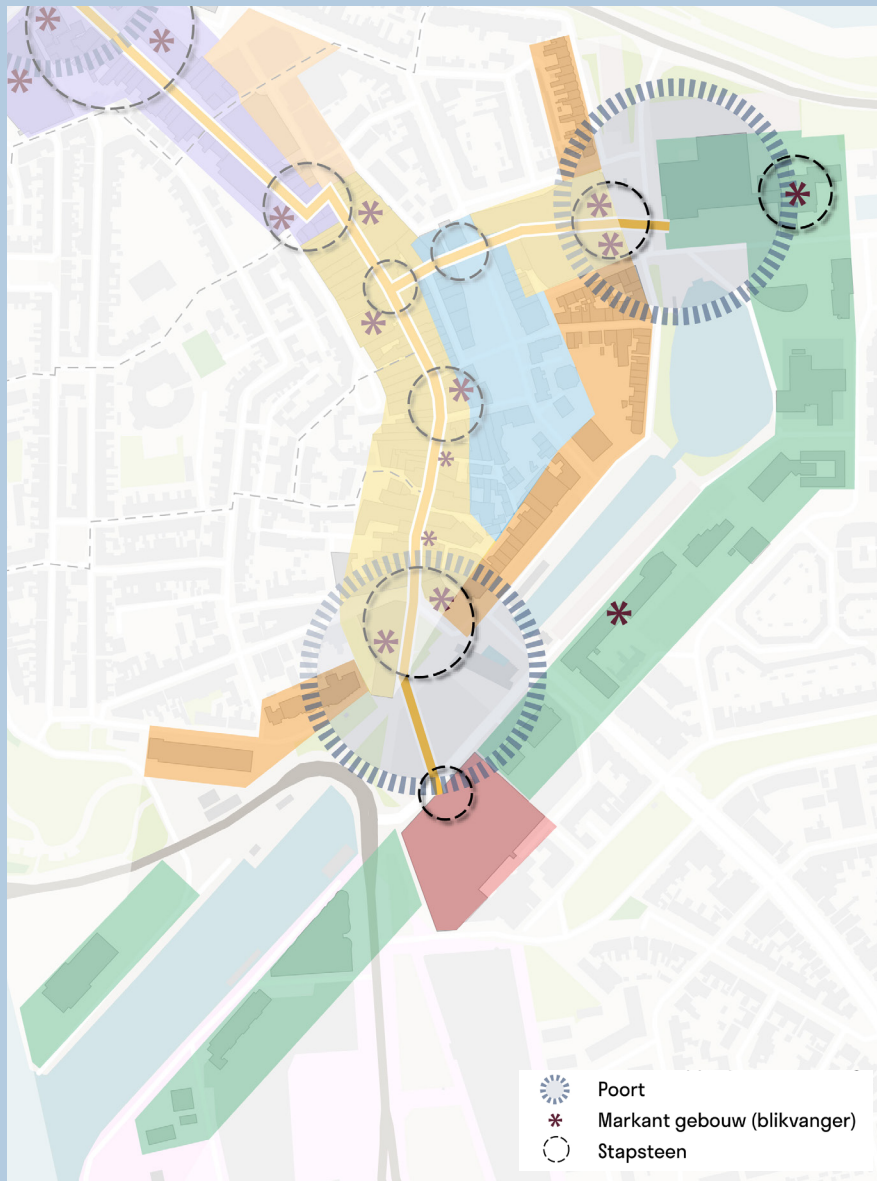
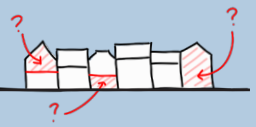
Funcities Noordstraat en Havenstraat

Zone winkels

Het kernwinkelgebied bevindt zich rond de Noordstraat en de Havenstraat. Deze winkelhaak, die van de Schuttershof naar het stadhuis loopt, transformeert 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. Hier worden winkels afgewisseld met andere kleinschalige stedelijke functies, zoals werkruimtes, maakbedrijven met verkooppunten (3D-printshops, bakkerij, koffiebranderij, brouwerij, etc.), atelierruimtes en werkplaatsen, etc. Waar het kan wordt wonen op de verdieping gestimuleerd om de levendigheid en sociale controle te versterken. Wonen op de begane grond is niet toegestaan.

Zone horecahart

De Markt vormt de huiskamer van Terneuzen en is sinds de herinrichting een aantrekkelijk horecaplein, waar de evenementen en activiteiten samenkomen en van elkaar profiteren. De weekmarkt op de Markt is een extra trekker voor de binnenstad, waarbij er sprake is van synergie tussen de weekmarkt en centrumvoorzieningen. Oud-Terneuzen vult dit mooi aan met zijn charmante wereld van steegjes met kleinschalige horeca en wonen. De focus van dit gebied is gericht op een concentratie van horeca met terrassen, en ondersteunend daaraan ook ruimte voor winkels en ateliers of werkruimtes. Het plein heeft naast de terrasfunctie ook een belangrijke ontmoetings- en verblijfsfunctie en biedt ruimte aan kleinschalige stedelijke evenementen en de weekmarkt. Op de verdieping stimuleren we wonen om de levendigheid en veiligheid te vergroten. Wonen op de begane grond is niet toegestaan.



Functioneel kader, ontwikkelzone Oostelijke Kanaalarm

Functies Oostelijke Kanaalarm

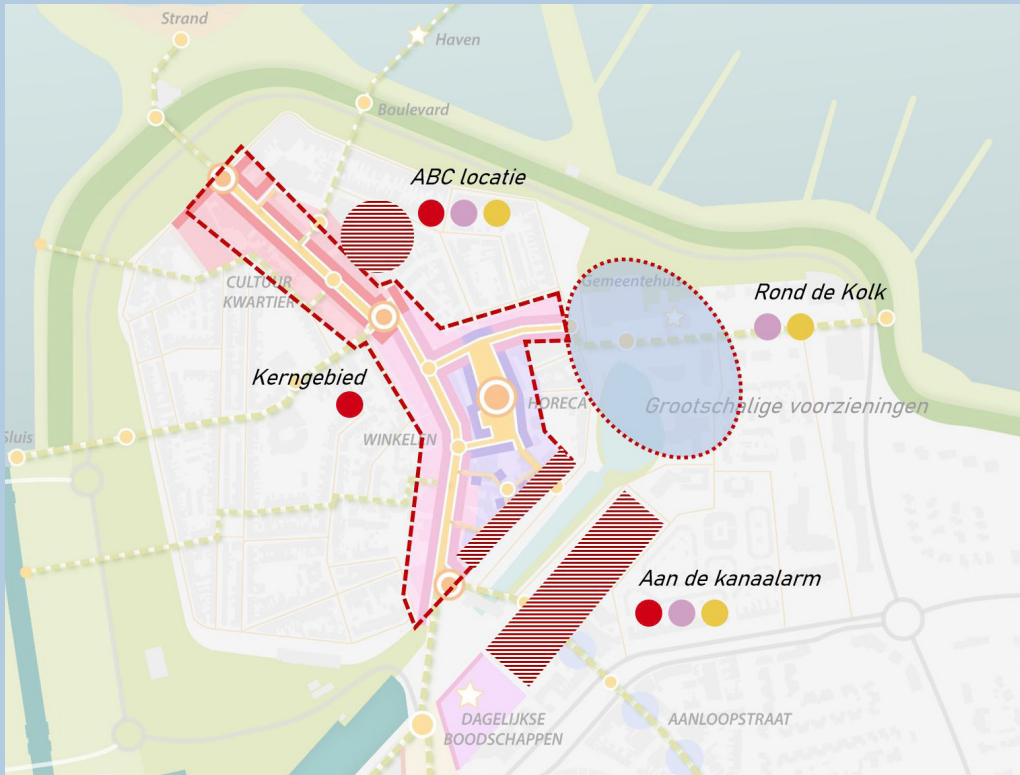
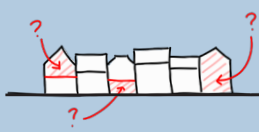
De Oostelijke Kanaalarm wordt met het ringpark opnieuw onderdeel van de binnenstad, waar ruimte is voor een stoer stedelijk woon- en werkgebied, dat nieuwe bewoners en ondernemers aantrekt en zo het draagvlak voor de voorzieningen vergroot. Door wonen met uitzicht over het water en aan het groen te faciliteren bieden we doelgroepen, die graag dicht bij de voorzieningen wonen, maar wel de rust en ruimte van een groene en waterrijke omgeving verlangen, een geschikte locatie. De Oostelijke Kanaalarm heeft twee gezichten: de historische kleinschalige noordrand van de binnenstad versus de 'de stoere zuidzijde'.

Zone binnenstedelijk wonen

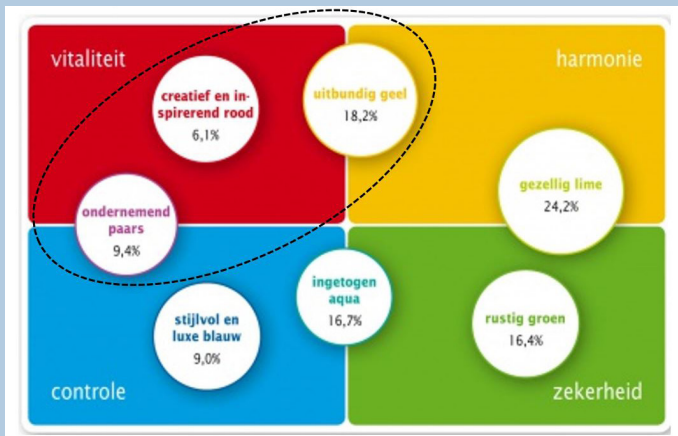
Aan de kleinschalige rand van de binnenstad, de historische noordzijde van de Oostelijke Kanaalarm, bevindt zich stedelijk wonen met entrees en actieve leefruimtes aan de straat. Om de verbinding naar de binnenstad te versterken is ondergeschikt daaraan binnen de stapstenen ook ruimte voor stedelijke voorzieningen, zoals kleinschalige daghoreca, een winkeltje of flexkantoor.

Zone groen wonen en maatschappelijke voorzieningen

Aan de stoere zuidzijde aan het water in de groene ruimte ontstaat een aantrekkelijke plek om te verdichten met stedelijk wonen, maatschappelijke voorzieningen, kantoren en dienstverlening. Om de binnenstad te introduceren is ondergeschikt daaraan binnen de stapstenen ook ruimte voor kleinschalige stedelijke voorzieningen, zoals kleinschalige daghoreca, een winkeltje of flexkantoor. Bij de Poorten in deze zone zijn mogelijkheden voor stedelijke trekkers die relatief veel mobiliteit en ruimte vragen, zoals het gemeentehuis, winkelcentrum Schuttershof (dagelijkse boodschappen), of een museum(depot), etc. Op de verdieping is ruimte voor stedelijk wonen, maatschappelijke voorzieningen, kantoren en dienstverlening.



Leefstijlen passend bij verschillende ontwikkellocaties en sferen in de binnenstad



- creatief en inspirerend rood
- ondernemend paars
- uitbundig geel

Leefstijlen en inschatting van potentieel aan nieuwe woningen

● ● ● **ABC locatie**

ca. 50 - 60 woningen mét een hotel
of ca. 100 - 125 woningen met alleen wonen

Rond de Kolk

● ● **Voormalige bibliotheek en ING:**

ca. 15 - 25 woningen mét een depot/museum/gemeentehuis
of ca. 75 - 100 woningen met alleen wonen

Aan de kanaalarm

● ● ● **Naast Schuttershof:**

50 - 70 woningen (met of zonder commerciële ruimte in de plint)

● ● ● **ABN-AMRO:**

8 - 15 woningen

● **Rabobank:**

20 - 25 woningen

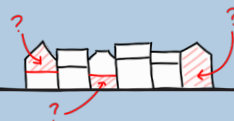
● ● **Belastingkantoor:**

35 - 50 woningen

Kerngebied:

● 100 - 400 woningen (inschatting o.b.v. 70-80 m2 bvo)

TOTAAL: ca. 450 – 850 woningen



Wonen in de binnenstad

De binnenstad wordt steeds belangrijker als plek om te wonen. 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, meer potentiële klanten te trekken en nieuwe doelgroepen aan de stad en de gemeente te binden. **Overal buiten het kerngebied in de binnenstad en op de verdiepingen in het kerngebied zien we kansen om nieuwe woningen toe te voegen.** We realiseren ons ook dat het nu niet altijd even aantrekkelijk is om nieuwe woningen toe te voegen. Daarom willen we de aantrekkingskracht van de binnenstad voor wonen vergroten. Waarbij ook gekeken moet worden naar de openbare ruimte, bereikbaarheid, de uitstraling van de panden en de voorzieningen.

Doelgroepen

We zetten in op doelgroepen die een impuls kunnen geven aan de levendige binnenstad. Kansrijke doelgroepen hierbij zijn dynamische en ondernemende jongeren, jonge of cultuur-georiënteerde gezinnen, vitale senioren en expats die

graag wonen in een stedelijke omgeving dicht bij de stedelijke voorzieningen en het water.

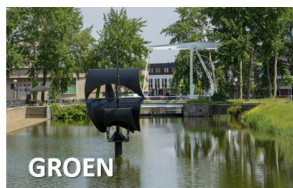
Prijscategorieën

De binnenstad is nu redelijk eenzijdig gericht op sociale en betaalbare woningen. De insteek is om in de toekomst meer verschillende woonmilieus aan te kunnen bieden in en om de binnenstad. We zetten daarbij in op een meer evenwichtige mix tussen betaalbaar, middelduur en duur waarbij veel verschillende doelgroepen van binnen de regio en daarbuiten worden aangesproken. Hiermee wordt de binnenstad aantrekkelijker en veelkleuriger.

Inschatting van potentieel aan nieuwe woningen

Er is een aanzienlijk potentieel aan nieuwe woningen die we toe kunnen voegen in en om de binnenstad, zowel boven de winkels als ook nieuwbouw. Een eerste voorzichtige inschatting op basis van de eerste schetsverkenningen betreft tussen de ca. 450 – 850 in potentie nieuw toe te voegen woningen aan de binnenstad.

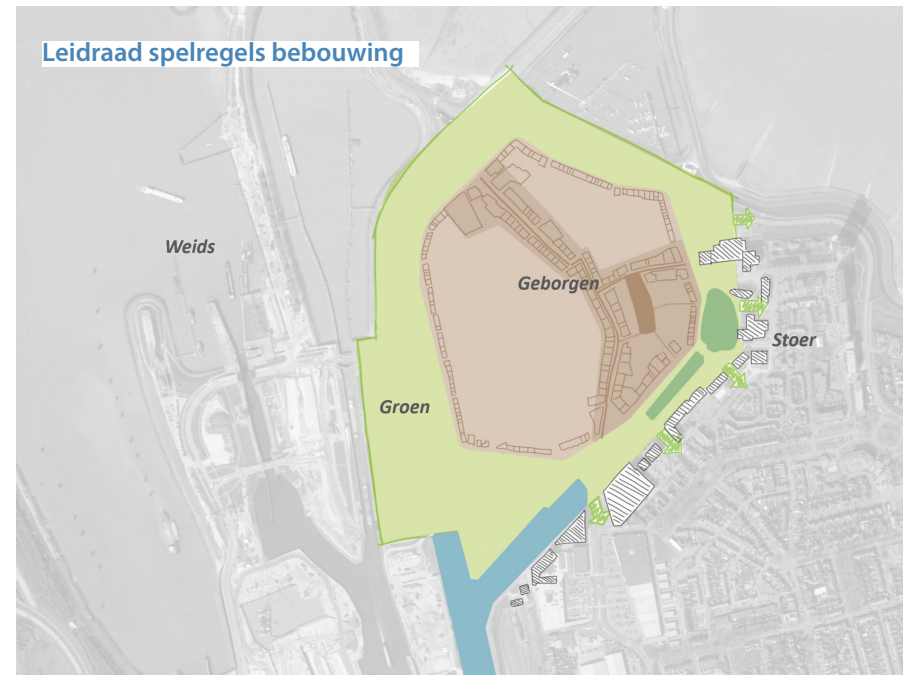




3.2 Ruimtelijk kader bebouwing

Versterken van de twee gezichten

Het ruimtelijk kader voor bebouwing heeft als doel de huidige ruimtelijke karakteristieken en contrasten in en rondom de binnenstad te koesteren, versterken en aanvullen: de historische structuur, de geborgenheid, kleinschalige en menselijke maat van het historisch hart versus het stoere, grootschalige en robuuste karakter van de groene omlijsting van de binnenstad. Deze contrasten vormen de leidraad voor het kader en geven richting aan nieuwe ontwikkelingen (zowel nieuwbouw als renovatie), om te zorgen dat ze zorgvuldig ingeweven zijn en aansluiten op de ruimtelijke karakteristieken en verschillende sferen van de binnenstad.









- **Weids:** Westerschelde en kanaal (uitgestrekt, grootschalig, vergezichten)
- **Geborgen:** Historisch hart (kleinschalig, gezellig, besloten en intiem)
- **Groen:** Ringpark (groen, robuust, natuurlijk)
- **Stoer:** Kanaalarm (stedelijk, eigentijds, kloek)

Overzichtskaart: Ruimtelijk kader



LEGENDA

-  Kleinschalige binnenstad
-  Accenten in (en rondom) de binnenstad
-  Samengestelde blokken en sculpturale blokken in het groen
-  Kerk
-  Voormalig stadhuis
-  Rijksmonument

We onderscheiden verschillende sferen in de binnenstad waarbij kaders worden meegegeven voor de maat, schaal, korrel en opbouw van de panden, de 'stad op ooghoogte' (plinten, entrees e.d.), overgang privé-openbaar en beeldkwaliteit:

Zone kleinschalige binnenstad

De ontwikkelzones Cultuurkwartier, Noordstraat/Havenstraat en de historische noordzijde van de Oostelijke Kanaalarm hebben dezelfde kenmerken en karakteristieken. Hier bevinden zich kleinere panden met afwisselende vorm en detaillering. Nieuwe ontwikkelingen in deze zones sluiten aan op de kleinschalige maat, schaal en korrel van de historische binnenstad. Grote bebouwing die aan vervanging toe is wordt in een kleinere korrel teruggebouwd. Hierbij laten nieuwe ontwikkelingen zich inspireren op het historische karakter, de gevelindelingen en ambachtelijkheid die bij de historische binnenstad horen. Afhankelijk van de locatie is er ruimte voor een groene voorstoep, gevelterras of geveltuin afgestemd op de parcellering van de panden. Binnen en buiten lopen hierdoor vloeiend in elkaar over en stimuleren gezelligheid op straat.

Zone samengestelde blokken en zone sculpturale blokken in het groen

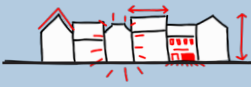
Aan de stoere zuidkant van de Oostelijke Kanaalarm bevindt zich een andere schaal van bebouwing. Langs de Rosegracht en Schuttershofweg is een zone van brede samengestelde blokken (>25 meter). Rondom de Oostelijke Bolwerk is een zone van smallere alzijdige blokken (<25 meter). Nieuwe ontwikkelingen sluiten aan op deze kloeke maat en schaal met een industriële, eigentijdse en sculpturale architectuur. In beide zones is 4-6 lagen denkbaar aan de Kanaalarm, aflopend naar 2-3 lagen in aansluiting op bestaande woningen in achterliggende wijk. De bebouwing heeft een sterke interactie met het ringpark en het water.

Het stadhuis met haar iconische beeldtaal vormt een bijzondere blikvanger in deze zone en wordt onderdeel van het ringpark. De herontwikkeling van de voormalige ING-bieb locatie is ondergeschikt hieraan maar vormt met de architectuur een ensemble met het stadhuis. Hier is de aandacht voor ruimtelijke kwaliteit hoog en wordt een sterke relatie tussen binnen en buiten bewerkstelligd. De nieuwe woningen en voorzieningen kunnen een deel van de voorzone toe-eigenen, afhankelijk van de functie.

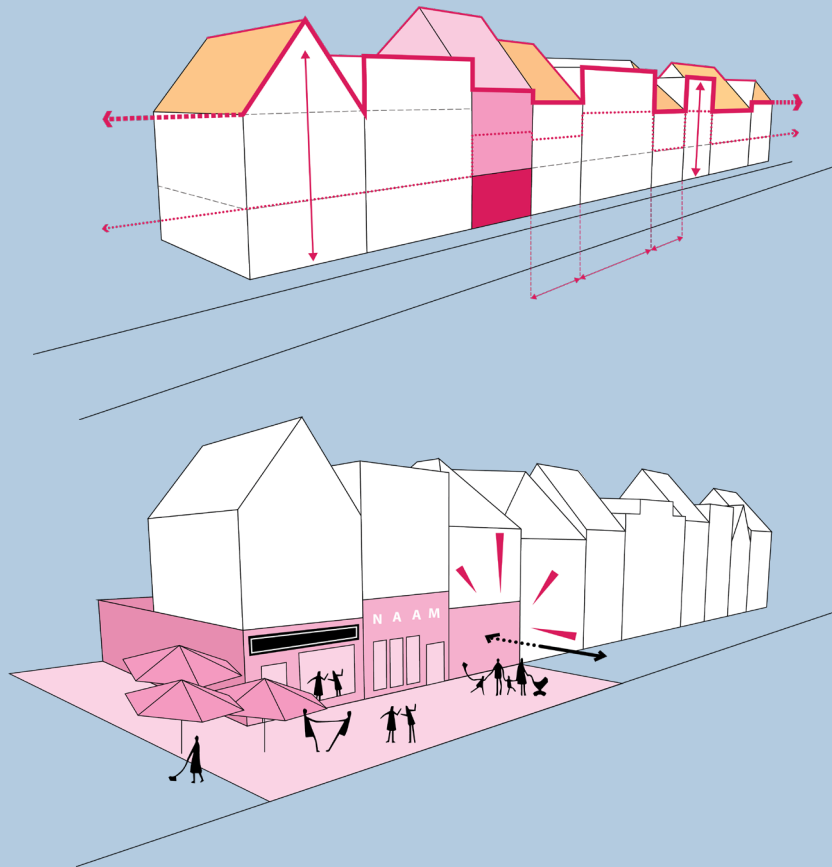
Accenten in (en rondom) de binnenstad

Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en karakteristieke panden dragen in hoge mate bij aan de ruimtelijke identiteit van de binnenstad. De bebouwing kenmerkt zich door een individuele vormgeving en vaak een bijzondere ligging aan de openbare ruimte. Gebouwen zoals het Arsenaal, het schoolmuseum, het oude stadhuis, de twee kerken in de Noordstraat, het voormalige gerechtsgebouw aan de Havenstraat en het iconische Stadhuis in de Kanaalarm zijn belangrijke oriëntatiepunten en gezichtsbepalend voor Terneuzen. Deze zijn aangewezen als accenten in en rondom de binnenstad en vragen om bijzondere aandacht voor hun unieke uitstraling. Ze zijn vaak gekoppeld aan een stapsteen.

Bij de **stapstenen**, de strategische plekken, komt er extra aandacht voor de uitstraling van het gebouw en vormgeving van de begane grond/plint. De architectuur is niet zozeer in hoogte afwijkend of bijzonder, maar vooral in compositie, materialisatie en detaillering wordt uitdrukking gegeven aan de bijzondere functie. Op diverse plekken zijn de stapstenen vanzelfsprekend gekoppeld aan een historisch monumentaal gebouw.



Hieronder zijn de ruimtelijke kaders voor de bebouwing op hoofdlijnen weergegeven:



Bebouwing Cultuurkwartier en Noordstraat/Havenstraat

'Geborgen' in het historisch hart

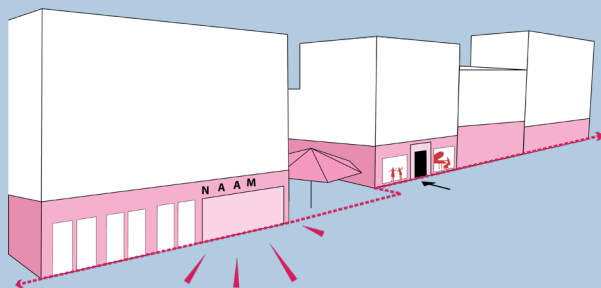
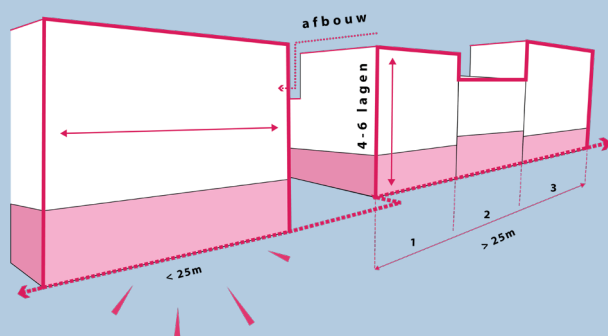
- Aansluiten op de **kleinschalige maat, schaal en korrel** van de historische binnenstad.
- Ieder **individueel pand** is als zodanig herkenbaar, geen doorlopende puien over meerdere panden.
- Architectuur op een eigentijdse manier geïnspireerd op de **rijke historische gevels** (indeling gevel, opzet gevelopeningen, materialisering).
- **Stijlvol, tijdloos, harmonisch en ambachtelijk.**
- **Transparante, actieve plint** met stedelijke voorzieningen en duidelijke entrees.
- Veel interactie tussen **binnen en buiten.**
- **Bergingen en fietsenstallingen** achter of in het pand, uit het zicht van de openbare ruimte.
- **Uitstallingen en reclamebeleid.**

Bebouwing Oostelijke Kanaalarm

Historische noordzijde

- Spelregels van de historische binnenstad.
- **Wonen op de begane grond**, leefruimtes aan de straat.
- **Delftse stoep** van 1 meter, met ruimte voor een bankje, of geveltuintje.





Bebouwing Oostelijke Kanaalarm

Stoere zuidzijde

- **Kloeke blokken** met hun adres aan de Kanaalarm.
- Hoogte **4-6 lagen** aan de Kanaalarm, aflopend naar **2-3 lagen** in aansluiting op bestaande woningen in achterliggende wijk.
- Brede **samengestelde blokken** (breder dan 25 meter), of smallere **alzijdige blokken** (smaller dan 25 meter), een sculpturaal blok met samenhangende architectuur.
- De delen van een samengesteld blok zijn minimaal 10 meter en maximaal 25 meter breed.
- **Parkeren, fietsen stallen en bergingen** op eigen terrein, verdiept of inpandig, uit het zicht van de openbare ruimte.
- **Wonen op de begane grond**, leefruimtes aan de straat.
- **Delftse stoep** van 1,5 meter of geveltuin.
- **Industrieel, eigentijds, sculpturaal, allure.**





- LEGENDA**
- Samenhangende sfeer wandelroute
 - Samenhangende sfeer parkring
 - Doortrekken groene sfeer
 - De Markt
 - Uitloopgebied (evenementen)
 - Plekken
 - Highlights van Terneuzen
 - - - Recreatieve route

3.3 Ambitiedocument Openbare Ruimte

De kwaliteit van de openbare ruimte

Om de **samenhang** en de kwaliteit van de binnenstad te versterken is één integrale visie op de inrichting van de binnenstad voorgesteld: Terneuzen als een unieke en karaktervolle stad waar de openbare ruimte functioneert als bindend element en recht doet aan het historisch en maritiem karakter van de binnenstad. De ambitie is dat de binnenstad transformeert naar een veelzijdig binnenstadsmilieu met een hoge verblijfskwaliteit, waarbij de gebruikswaarde van de openbare ruimte beter benut wordt en de relatie met het water versterkt. Belangrijk uitgangspunt voor de herinrichting van de openbare ruimte is dat we hierbij onderscheid maken tussen de twee gezichten van de binnenstad Terneuzen. Het versterken van het contrast tussen de intieme geborgen binnenwereld van het historisch hart en de stoere buitenwereld van het ringpark is daarbij leidend. Continuïteit en een herkenbare eenheid zijn de sleutelwoorden voor het versterken van beide werelden.

Compact kerngebied met groene omlijsting (ringpark)

De openbare ruimte is het cement van de binnenstad en vormt een belangrijk onderdeel van de kwaliteit van het gebied. Het **kerngebied** is een aantrekkelijk en levendig wandel- en verblijfsgebied dat samen met de stapstenen het hele centrum bij elkaar houdt en één samenhangend gebied vormt. De recent heringerichte Markt vormt hierin het kloppend hart en fungeert daarbij als 'huiskamer', de plek waar de mensen uit Terneuzen elkaar ontmoeten en het publieke leven zich afspeelt. Het activeren van de openbare ruimte in het kerngebied is een belangrijke opgave. Cruciaal daarbij is een zorgvuldige en transparante aansluiting op de openbare ruimte met de aangrenzende bebouwing, met zoveel mogelijk voordeuren, veel interactie tussen binnen en

buiten en levendige functies op de begane grond. De openbare ruimte biedt een aantrekkelijke, uitnodigende en herkenbare inrichting, waarbij de nadruk ligt op het groen en de gevels, met aanleiding en ruimte om te bewegen, te verblijven, te spelen en elkaar te ontmoeten. Op kleinere en grotere plekken in het kerngebied is ruimte voor activiteiten en evenementen die de levendigheid van de binnenstad versterken.

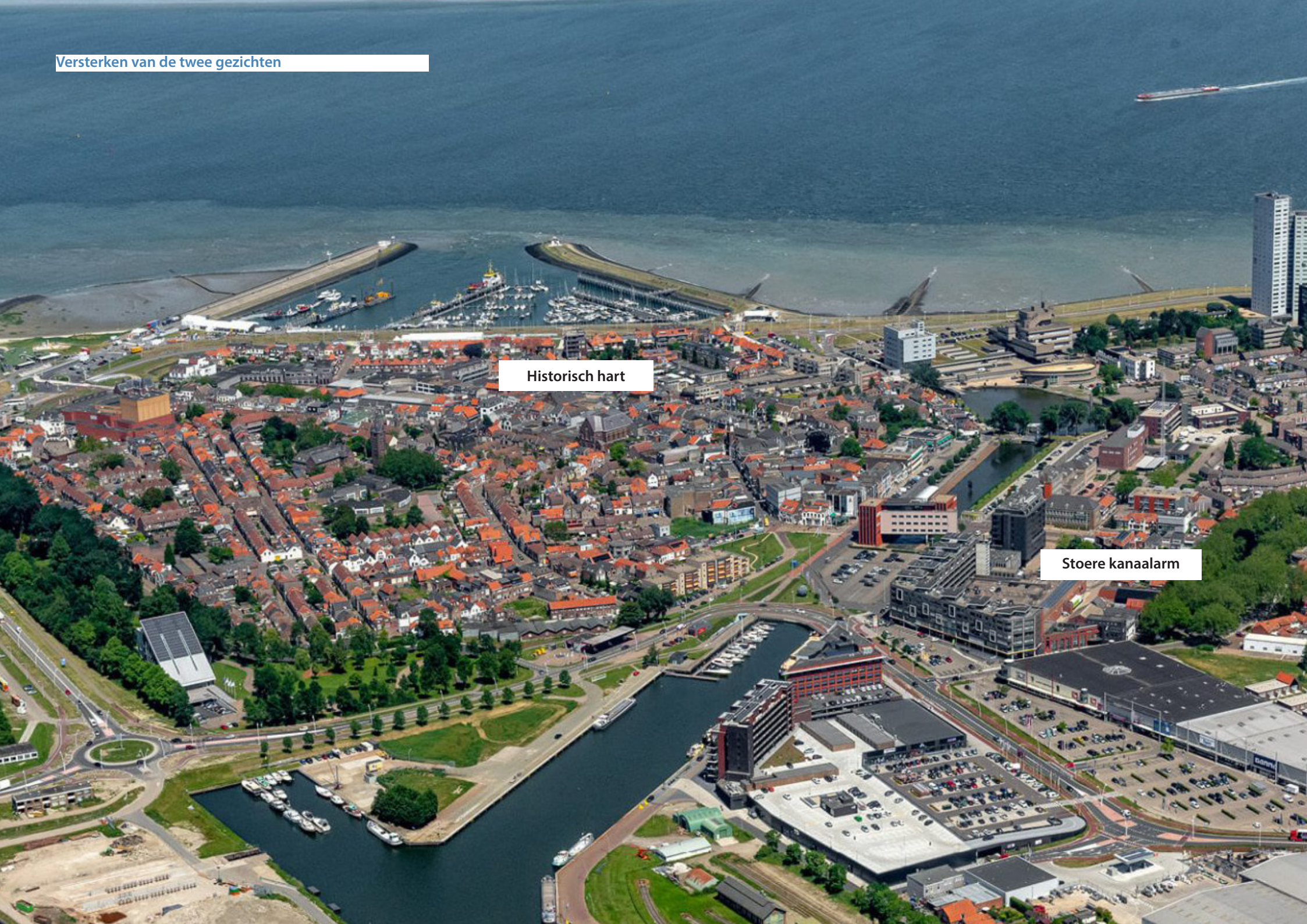
Door het gebied rond de binnenstad vorm te geven als één samenhangend **ringpark** ontstaat een groen wandelrondje met allerlei leuke plekken in het groen en aan het water. In deze groene omlijsting rond de binnenstad kan gewandeld, gespeeld en gesport worden. Het ringpark vormt een aantrekkelijk uitloopgebied voor bewoners en bezoekers van de binnenstad, waar mensen de reuring en gezelligheid achter zich kunnen laten. De Poorten zijn gekoppeld aan het ringpark en vormen de entrees van het historisch hart. Bij de Poorten komt alles samen en worden bezoekers met open armen ontvangen en verleid te voet verder de binnenstad te gaan ontdekken. Het zijn ook de multifunctionele/ hybride uitloopzones voor grootschalige activiteiten en evenementen, zoals de kermis, waarin de binnenstad geen ruimte voor is.

Vanuit het levendige kerngebied lopen verschillende aantrekkelijke **wandelroutes** naar belangrijke clusters en bronpunten in de omgeving, zoals de grootschalige detailhandel bij de Schuttershof en de Kennedylaan, het sluisencomplex, het strandje en jachthaven aan de Scheldeboulevard en de meer verborgen pareltjes, zoals Oud-Terneuzen en in de toekomst het Pastersbos en de Kloostertuin. Deze interessante plekken (highlights van Terneuzen) maken samen het wandelcircuit van de binnenstad. Het wandelen bepaalt de inrichting van de openbare ruimte en de binnenstad vormt zo een fijnmazig netwerk van aantrekkelijke wandelroutes en verblijfsplekken, die het levendige kerngebied

Versterken van de twee gezichten

Historisch hart

Stoere kanaalarm



met de voorzieningen, de Poorten, het ringpark met de waterkanten en de woonbuurten met elkaar verbindt. 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.

Om de binnenstad aantrekkelijker te maken voor verblijven, wonen en recreëren is het toevoegen van meer **groen** van groot belang. Groen geeft rust en verkoeling, zorgt voor beschutting, geborgenheid en ruimte aan stadsnatuur en waterberging. In de Oostelijke Kanaalarm wordt meer ruimte gemaakt voor groen door maaiveldparkeren naar Poorten (gebouwd parkeren) te verplaatsen en door in te zetten op vergroening van de kades. In de historische binnenstad wordt gezocht naar 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.

Versterken onderscheid tussen historische binnenstad en de stoere Kanaalarm

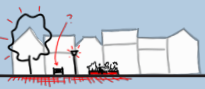
Om de samenhang van de binnenstad te borgen wordt ingezet op een hoogwaardige, herkenbare en uitnodigende inrichting van de openbare ruimte met een duidelijke familieband in materialen en sferen voor de twee gezichten van de binnenstad.

In het **historisch hart** zetten we in op één herkenbare vloer van duurzame gebakken straatklinkers met een warme roodbruine kleur aangevuld met accenten van natuursteen om samenhang, rust, comfort en 'warmte' in de nu nog stenige binnenstad te brengen. Een natuurstenen goot zorgt als een verbindende lijn voor geleiding tussen de verschillende pleinen en plekken in de binnenstad. Specifiek op de stapstenen voegen we een verbijzondering toe aan het straatbeeld in de vorm van zitgelegenheid, speelaanleiding, extra groen,

waterelementen, etc. Zo ontstaan er aangename en herkenbare verblijfsplekken waar je langer kunt verblijven. Vaak is op de stapstenen al wat meer ruimte aanwezig of er wordt waar mogelijk meer ruimte gecreëerd. Ook zijn de plekken vaak gekoppeld aan een markant gebouw en is het belangrijk de openbare ruimte en bebouwing als een twee-eenheid vorm te geven. Op de stapstenen kan worden afgeweken van de standaard en is er ruimte voor toepassing van bijzondere, bij het specifieke ontwerp passende, materialen.

Voor de **Oostelijke Kanaalarm** zetten we in op het versterken van het groene karakter en het water als onderdeel van het ringpark. Een samenhangend pallet aan stoere materialen zorgt voor samenhang, rust, verblijfskwaliteit en identiteit in het ringpark. We kiezen hier voor hoogwaardig beton met accenten van natuursteen, gecombineerd met robuust en kleurrijk groen. De materiaalkeuze verwijst naar het industriële havenkarakter van het gebied. Het ringpark bevat verschillende verblijfsplekken, zoals zitmogelijkheden, maar ook verschillende sport- en speelelementen en leuke verblijfsplekken aan, op en in het water met een stoer en uitnodigend karakter. Ter plaatse van de Poorten is ruimte voor verbijzonderingen en maatwerkoplossingen voor zitgelegenheid, speelaanleidingen, stevig opgaand groen en ook denkbaar zijn enkele waterelementen voor een aangenaam en comfortabel microklimaat.

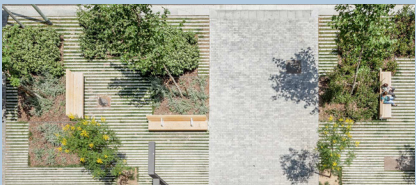
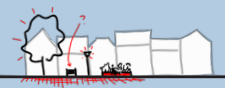
Daarnaast wordt de openbare ruimte ingericht met een familie van straatmeubilair, zoals verlichting, zit- en speelelementen, bewegwijzering, fietsnietjes, afvalbakken, etc. Deze familieband is in kleur en materiaal familie van elkaar, maar in vorm verschillend: robuust en kloek in de Kanaalarm en verfijnder met een warme uitstraling passend bij het historische karakter van de binnenstad. Hiermee ontstaat eenheid in verscheidenheid en een duidelijke familieband in materialen en sferen voor de binnenstad Terneuzen die complementair zijn aan elkaar.



Openbare ruimte historisch hart

Verleidelijk wandel- en verblijfsgebied voor Cultuurkwartier en Noordstraat/
Havenstraat:

- **Eén herkenbare vloer** voor het gehele kerngebied brengt samenhang, rust, comfort en 'warmte' in de historische binnenstad.
- Gebakken klinkers met een **warme uitstraling voor het historisch hart**, met accenten van natuursteen.
- Een **natuurstenen goot** als verbindende lijn.
- **Verbijzonderingen t.p.v. de stepstones:** zitgelegenheid, speelaanleidingen, groene acupunctuur en waterelementen (comfortabel microklimaat).
- Kleinere en grotere plekken voor **activiteiten en evenementen**.



Openbare ruimte Oostelijke Kanaalarm

Stevige, groen-blauwe omarming van de historische binnenstad:

- Onderdeel van het **'Ringpark Terneuzen'**
- **Samenhangend palet aan stoere materialen** brengt samenhang, rust, verblijfskwaliteit en identiteit.
- Hoogwaardige en stoere betonmaterialen, met natuursteen accenten vormen een **verwijzing naar de haven**, gecombineerd met robuust en kleurrijk groen.
- Stevig kader van **bomenlanen op de kades, natuurlijke oevers** aan de zuidzijde, **harde kade** aan de noordzijde.
- **Parkeren** zoveel mogelijk in bestaande en nieuwe parkeergarages.
- **Verbijzonderingen t.p.v. de Poorten:** zitgelegenheid, speelaanleidingen, stevig opgaand groen en eventueel waterelementen (comfortabel microklimaat).
- **Ruimte voor evenementen** bij de Poorten.





04

TOEKOMSTBEELD

Toekomstbeeld binnenstad Terneuzen

Ontwikkelzone
Cultuurkwartier

Ontwikkelzone
Noordstraat en Havenstraat

Ontwikkelzone
Oostelijke Kanaalarm

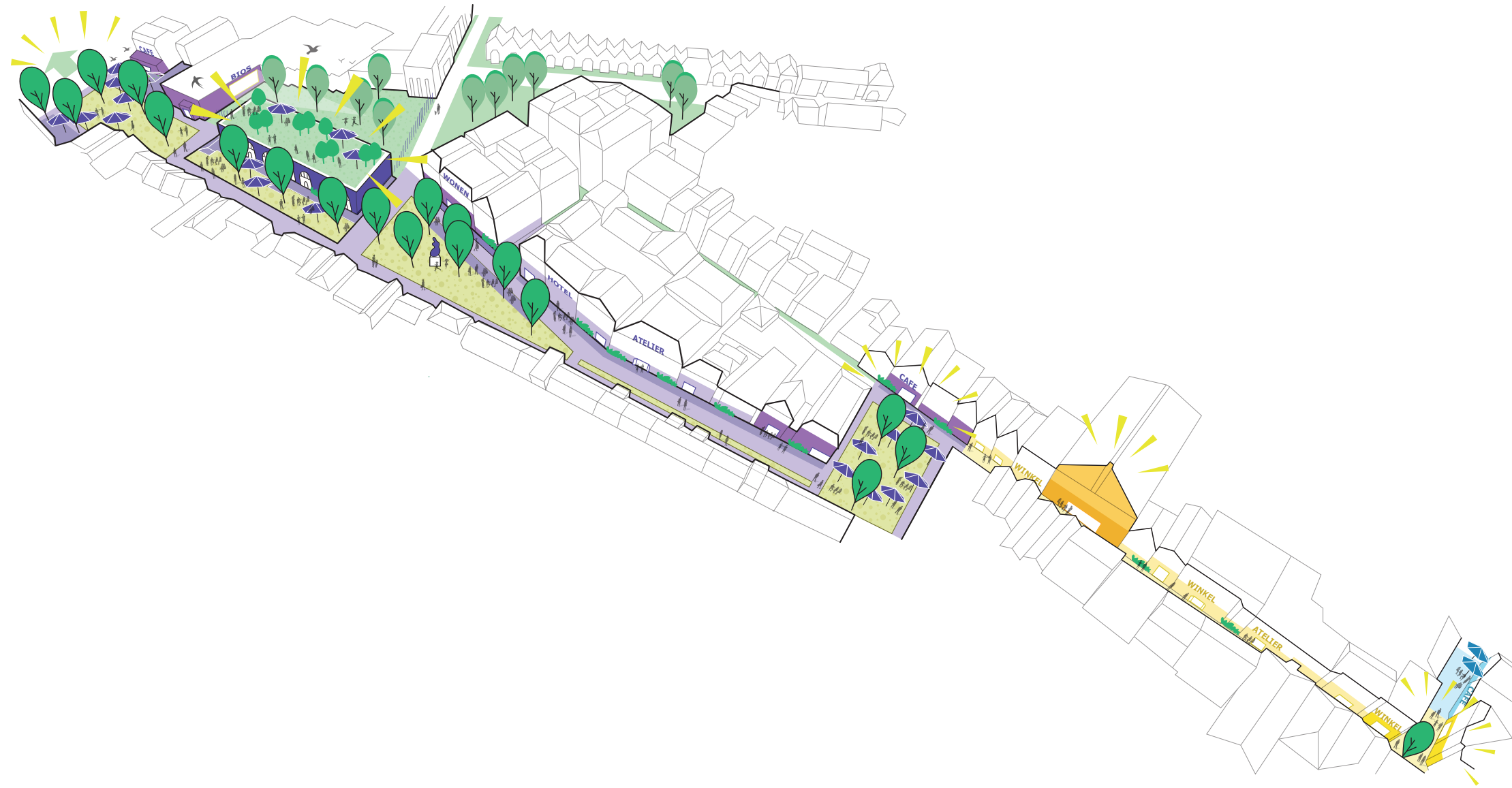


TOEKOMSTBEELD

4.1 Een samenhangend toekomstbeeld

Voor de 3 ontwikkelzones Cultuurkwartier, Noordstraat/Havenstraat en de Oostelijke Kanaalarm is een samenhangend toekomstbeeld geschetst. Deze verbeelding is een schetsmatige visualisatie en vertaling van de ambities en spelregels voor de openbare ruimte en bebouwing die voorliggend document stelt voor de kwaliteitsverbetering van de binnenstad. Het geeft een beeld van hoe het zou kunnen worden, echter is dit nog niet een in beton gegoten plan. Het toekomstbeeld is richtinggevend, het toont een doorkijk naar de toekomst, maar is geen blauwdruk of eindbeeld.

Toekomstbeeld Cultuurkwartier en Noordstraat/Havenstraat



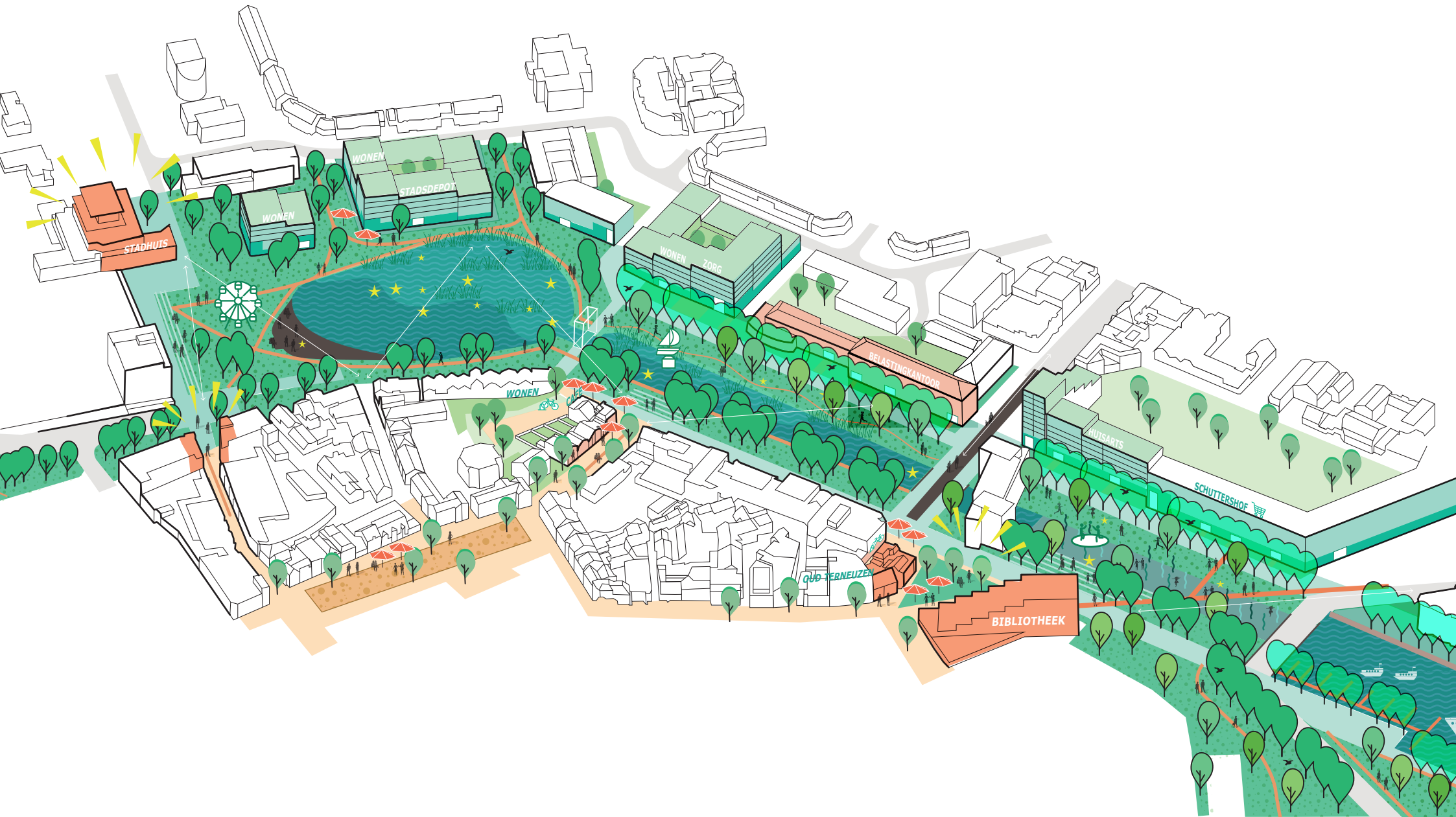
4.2 Doorkijk Cultuurkwartier

De Nieuwstraat wordt een autovrij verblijfsgebied als belangrijk onderdeel van het kerngebied, waarbij de openbare ruimte uitnodigt tot verblijven, ontmoeten en flaneren. Door op de stapsteen bij het schoolmuseum het D-Reizen pand te slopen ontstaat een royaler plein voor horeca met terrassen en groen met verblijfskwaliteit. Het Schoolmuseum krijgt hierdoor een prominentere plek en het plein wordt zo een belangrijke schakel (stapsteen) tussen de Nieuwstraat en de Noordstraat. Door de sloop en herontwikkeling van het ABC-complex ontstaat halverwege de Nieuwstraat een nieuwe plek waarmee het prachtige Arsenaalgebouw veel meer in het zicht komt te liggen. Het monumentale Arsenaal wordt hiermee het middelpunt van het nieuwe Cultuurkwartier. Door dit bijzondere gebouw optimaal in te zetten als trekker en blikvanger en de Nieuwstraat herin te richten krijgt de bestaande horeca een impuls en ontstaan er kansen voor bestaande en nieuwe ondernemers. Het nieuwe plein op de Kop van de Nieuwstraat voor het oude postkantoor, de bioscoop en de cafés wordt getransformeerd tot een belangrijk groen ontvangstplein van de binnenstad en schakel naar de Scheldeboulevard, stadsstrand en de haven. De openbare ruimte in de Nieuwstraat wordt hierdoor veel meer een aaneenschakeling van verblijfsplekken als podium voor cultuur, met daarom heen zoveel mogelijk

alle voorzieningen geclusterd. Door meer groen, meer terrasruimte en meer geleidelijke hoogteverschillen toe te voegen ontstaat er plek voor kleine evenementen en activiteiten voor de deur van de horeca. In de luwte van het bruisende Cultuurkwartier ontstaat een rustiger en groener woonmilieu met intieme straatjes, pleintjes en stadstuinen.

4.3 Doorkijk Noordstraat en Havenstraat

Met de transformatie van de ABC-locatie komt de focus van het winkelen in de Noordstraat (vanaf de Korte Kerkstraat tot de Kampanje) en de Havenstraat te liggen. De ambitie is om de Noordstraat en de Havenstraat te transformeren van een wat eenzijdige winkelstraat naar een toekomstbestendige, bruisende en 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. Winkels worden afgewisseld met horeca, cultuur, dienstverlening en wonen op de verdieping. En regelmatig lopen die functies ook in elkaar over. Beleving en levendigheid staat centraal. Het behouden en herstellen van de historische kwaliteiten van de gebouwen, de uitstraling van de panden en de verblijfskwaliteit en vergroening van de openbare ruimte zijn hierbij belangrijke opgaven.



4.4 Doorkijk Oostlijke Kanaalarm

De Oostelijke Kanaalarm is een omvangrijk, dynamisch en veelkleurig gebied. Het iconische gemeentehuis en twee belangrijke Poorten liggen aan deze zone en er zijn ook een aantal grote (her)ontwikkellocaties, zoals de ING en voormalige bibliotheek. Door langs de Kanaalarm het maaiveldparkeren zoveel mogelijk in bestaande en nieuwe garages te voorzien en langzaam verkeer te prioriteren kan een aanzienlijk deel van de verharding transformeren naar groen en verblijfskwaliteit. Hiermee ontstaat een stevige, groen-blauwe omarming van de historische binnenstad en wordt een enorme boost aan de ruimtelijke kwaliteit gegeven. We zetten in op vergroening van de kades door een stevig kader van bomenlanen, zodat een lineaire groenstructuur ontstaat langs de Kanaalarm. Door de kades toegankelijk te maken wordt het water en de oevers beleef- en bereikbaar vanaf de kant en wordt de Kanaalarm onderdeel van het ringpark. We versterken het contrast van de twee gezichten met een harde oever aan de binnenstadszijde en een groene, natuurlijke zijde aan de stoere zuidzijde. Door het groen en waterrijke midden weer continuïteit te geven wordt de Kanaalarm een vanzelfsprekend onderdeel van het ringpark en een fantastisch adres voor alle bestaande en nieuwe functies.





05

FUNCTIONEEL & RUIMTELIJK KADER BEBOUWING

CULTUURKWARTIER



Amigo
YENI RAKI
SHOARMA
PIZZERIA
GRILLROOM

GRILLROOM
PIZZERIA **Amigo**

Grolsch

GUINNESS

Grill
Restaurant

Marmaris

Jupiter

RED

AREA 52

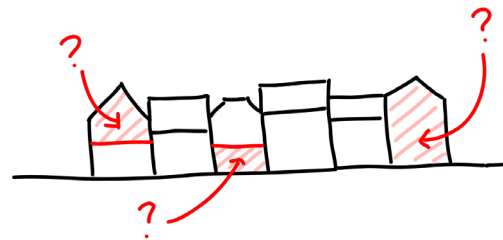
SPARE RIBS
SCHNITZEL
KIPSCHEER
BAPPEL
KIPSCHEER
KIPSCHEER

FUNCTIONEEL & RUIMTELIJK KADER BEBOUWING

Het functioneel en ruimtelijk kader vormt de leidraad voor bestaande en toekomstige ontwikkellocaties en initiatieven. Het geeft richting en houvast voor alle betrokkenen: initiatiefnemers, eigenaren, omwonenden, ondernemers én gemeente. Het schept een kader voor de fasegewijze ontwikkeling van het gebied, garandeert samenhang in het uiteindelijke beeld en vormt een aanzet tot nieuwe initiatieven en het leveren van een grotere, op kwaliteit gerichte inspanning.

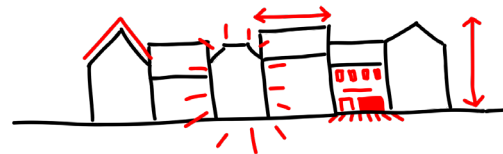
Het laat daarnaast ook enige ruimte voor initiatiefnemer/architect om tot creatieve oplossingen te komen en in te spelen op onverwachte kansen en omstandigheden. De wereld verandert immers snel en de binnenstad is een veelkleurig en dynamisch gebied.

Er zijn spelregels opgesteld voor functies en ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing. Functioneel en ruimtelijk spelen de 'stapstenen' een onmisbare rol in de binnenstad en hieraan worden hogere eisen gesteld.



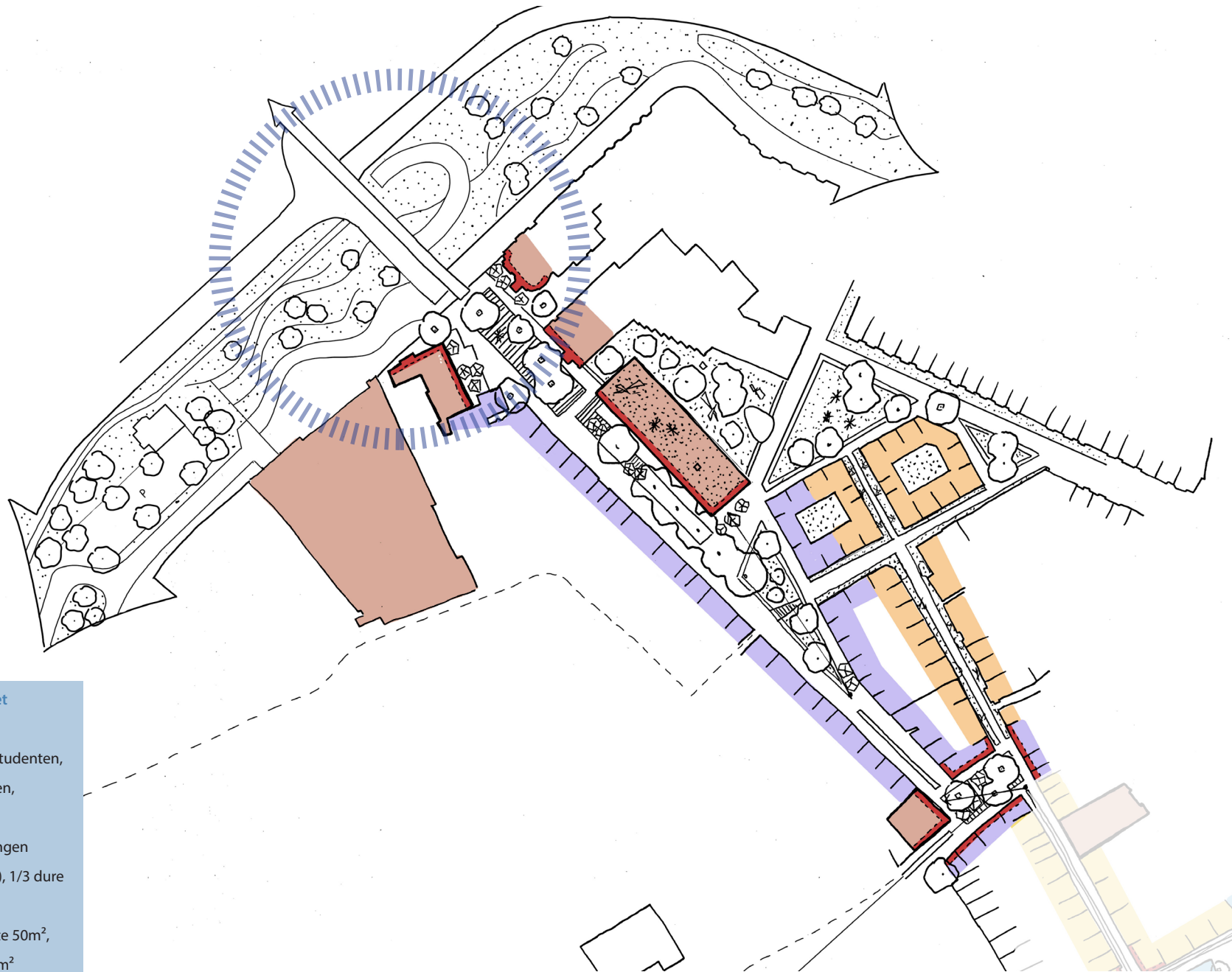
FUNCTIONELE KADERS

- Mogelijke functies op de begane grond
- Mogelijke functies op de verdieping



RUIMTELIJKE KADERS

- Maat, schaal, korrel en opbouw van de panden
- Beeldkwaliteit
- Stad op ooghoogte (reclames, entrees, luifels, uitstallingen)
- Overgang privé-openbaar
- Duurzaamheidsambities



Leidende principes voor wonen in het Cultuurkwartier


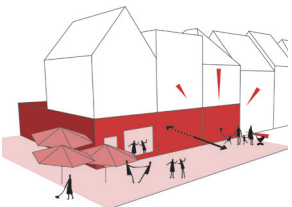
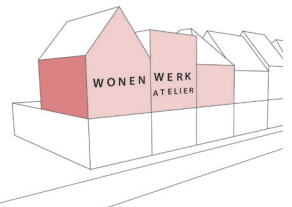

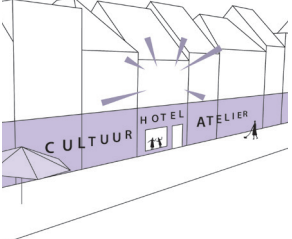
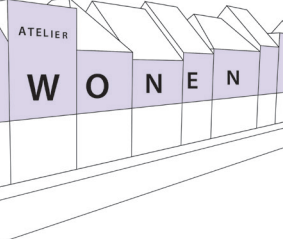

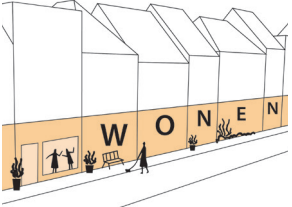
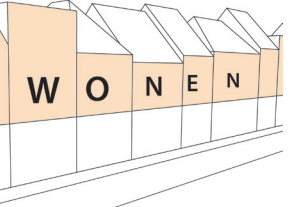

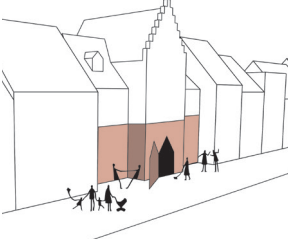
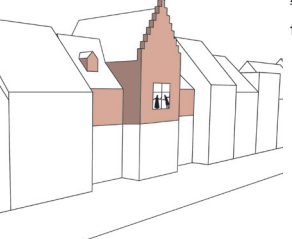

Doelgroep: Starters, vitale senioren, studenten, expats, cultuur-georiënteerde gezinnen, kunstenaars/makers...

Prijscategorie: 2/3 nieuwbouw woningen betaalbaar (20% sociale woningbouw), 1/3 dure segment

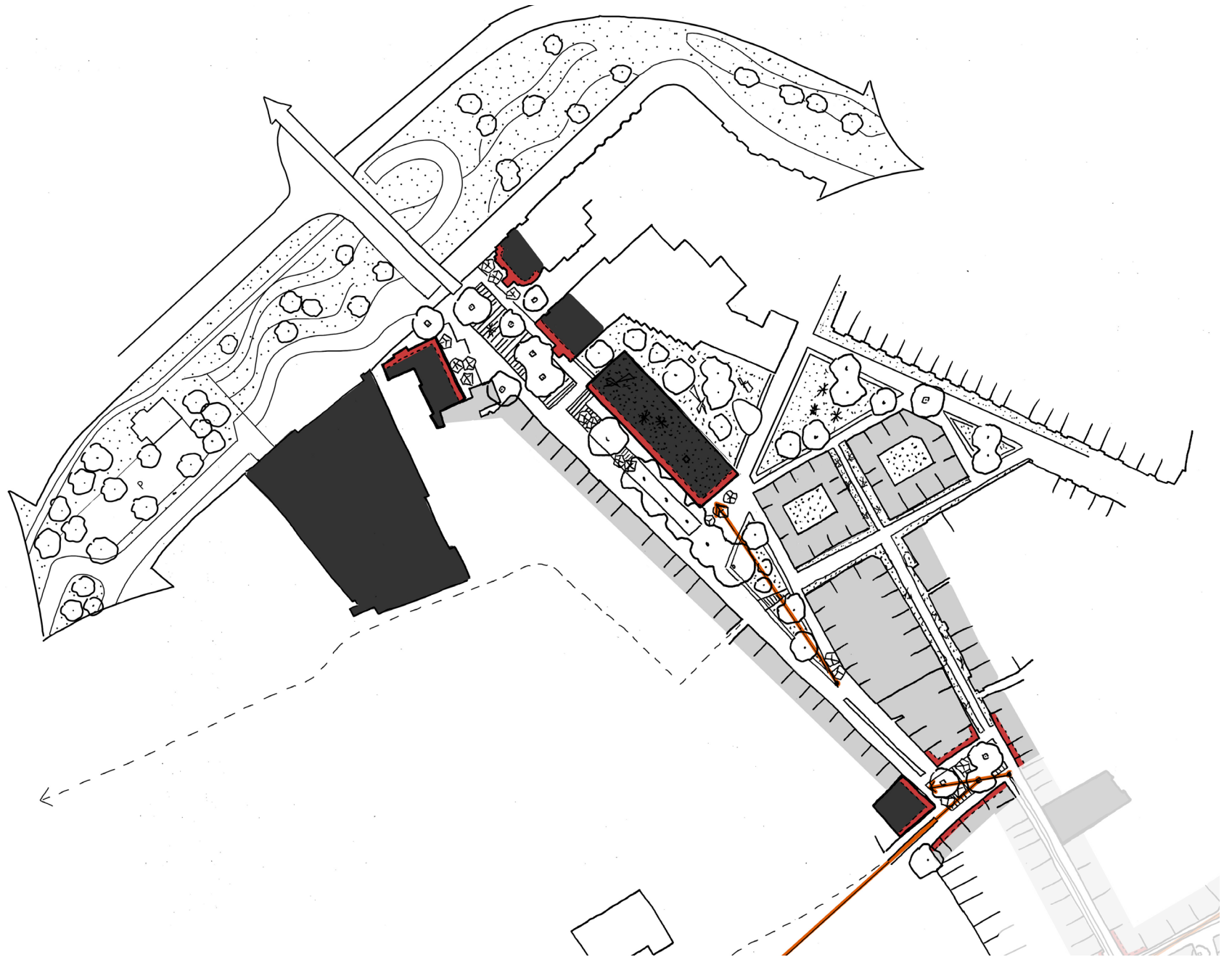
Grootte: ondergrens woonoppervlakte 50m², met gewenste oppervlakte 70m² – 80m²

Energie-label woningen: A

5.1 Functionele kaders

Legenda	Mogelijke functies op de begane grond	Mogelijke functies op de verdieping
<p> Stapsteen</p>	 <p>Ambitie: levendige stedelijke hotspots, waar de begane grond volledig wordt ingevuld met stedelijke functies met een sterke interactie tussen gebouw en openbare ruimte.</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ o.a. cultuurtrekker (bioscoop, museum...), horeca met terras, winkel/atelier met sprekende en open etalage... ✗ Geen wonen is toegestaan op de begane grond. 	 <p>Ambitie: levendigheid in de binnenstad bevorderen door het toevoegen van woningen op de verdieping.</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Ateliers/werkruimtes, woon-werkcombinaties, appartementen. ! Voldoen aan bouwbesluit; gebruik voor opslag mag niet leiden tot gesloten gevel; kwaliteitsimpuls bij transformatie naar woningen, parkeren oplossen op eigen terrein of in poorten.
<p> Zone cultuur</p>	 <p>Ambitie: een aaneengesloten, levendige plint met stedelijke functies en ruimte voor cultuur.</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ o.a. ateliers/werkruimtes, broedplaatsen, oefenruimtes, kleinschalige podia, museum, ondersteunende horeca, boetiekhotel, kleinschalige leisure, cultuur-gerelateerde winkels... ✗ Geen wonen is toegestaan op de begane grond. 	 <p>Ambitie: levendigheid in de binnenstad bevorderen door het toevoegen van woningen op de verdieping.</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Ateliers/werkruimtes, woon-werkcombinaties, appartementen. ! Voldoen aan bouwbesluit; gebruik voor opslag mag niet leiden tot gesloten gevel; kwaliteitsimpuls bij transformatie naar woningen, parkeren oplossen op eigen terrein of in poorten.
<p> Zone binnenstedelijk wonen</p>	 <p>Ambitie: hoge kwaliteit binnenstedelijk woonmilieu, met een aantrekkelijke plint/begane grond.</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Grondgebonden woningen (mits: actieve woonruimte en entree aan de straat, opknappen van de gevel, parkeren op eigen terrein of in poorten). ✗ Geen nieuwe stedelijke functies toegestaan. 	 <p>Ambitie: hoge kwaliteit binnenstedelijk woonmilieu</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Stadswohnungen, appartementen (bij transformatie: opknappen van de gevel; parkeren oplossen op eigen terrein of in poorten).
<p> Accenten in de binnenstad</p>	 <p>Ambitie: markante gebouwen invullen met een publiek toegankelijke functie.</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Trekker met bij voorkeur een focus op cultuur (bioscoop, museum, theater, broedplaatsen met publiek programma). ✗ Geen wonen is toegestaan op de begane grond. 	 <p>Ambitie: markante gebouwen invullen met een publiek toegankelijke functie.</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Publiek toegankelijke functie; werkateliers/werkruimtes; wonen. ! Kwaliteitsimpuls bij transformatie naar woningen, parkeren op eigen terrein of in poorten.
<p> Poorten</p>	<p>De plek voor stedelijke trekkers die relatief veel mobiliteit en ruimte vragen, zoals theater/bioscoop, museum(depot), gemeentehuis, winkelcentrum dagelijkse boodschappen.</p>	

 Wel
 Niet
 Aandachtspunt




→ Belangrijke zichtlijnen openen/behouden

5.1 Ruimtelijke kaders

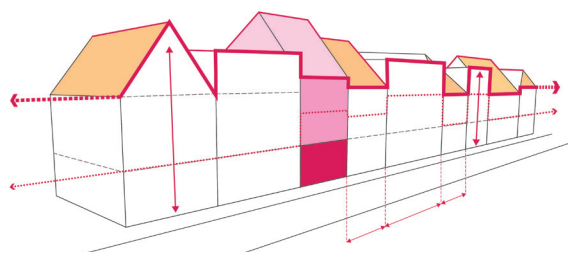
Legenda



Zone kleinschalige binnenstad

 *extra aandacht voor actieve plint en uitstraling van de gevel bij stapstenen

Maat, schaal, korrel + opbouw van de panden



Ambitie: aansluiten op de kleinschaligheid van de historische binnenstad

Kappen: afwisselend (dwars-, langs-, mansarde-...).

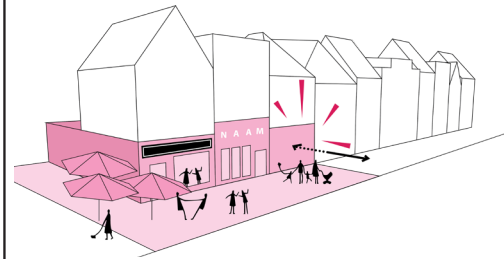
Schaal/korrel: kleinschalig, afwisselende pandbreedtes tot max. 15m

Hoogtes: afwisselend, maximale hoogte = 4 lagen + kap/terugliggende 5e laag, niet meer dan 1 bouwlaag hoger dan gebouw ernaast.

Opbouw panden:

- 3-delige opbouw (plint-midden-kroon) met extra hoogte en verbijzondering van de plint
- ieder individueel pand is als zodanig herkenbaar, geen doorlopende puien over meerdere panden
- verticaliteit van panden benadrukken (o.a. door gevelopeningen)

Stad op ooghoogte (plinten, entrees, reclames, uitstallingen...)*



Reclame: ondergeschikt aan uitstraling van de gevel, meeontworpen met gevel (aandacht voor verticaliteit van pand).

Plint: transparante, actieve plint met stedelijke voorzieningen en duidelijke entrees; veel interactie tussen binnen en buiten. Waar wonen toegestaan is: actieve woonruimtes aan de straatkant.



Overgang privé-openbaar

- ✓ Geveltuin/gevelgroen, stoepjes en uitstallingen/terrassen.
- ✗ Geen hekwerk of afgesloten terrassen.



Beeldkwaliteit*



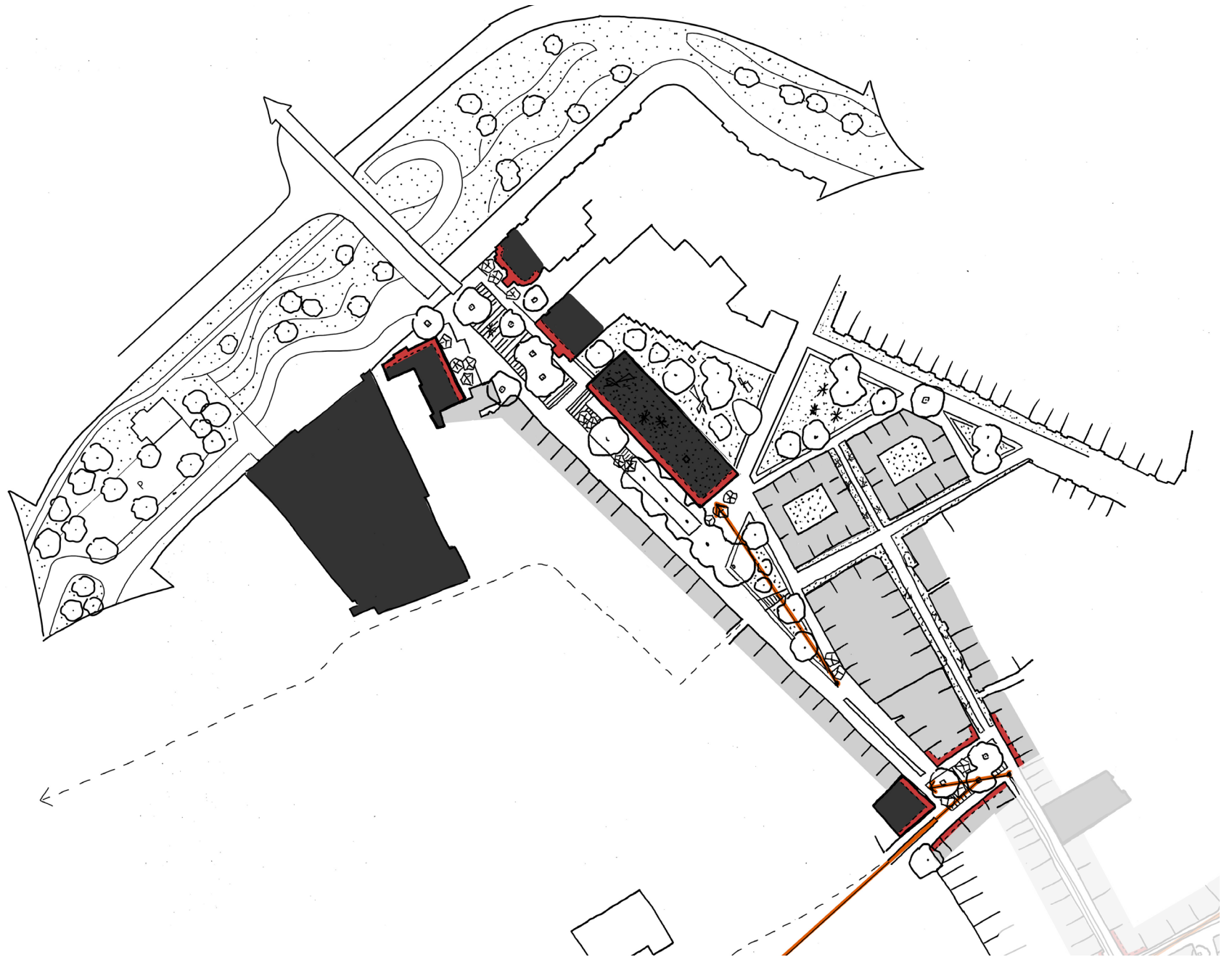
Architectuur (nieuwbouw): op een eigentijdse manier geïnspireerd op de rijke historische gevels (indeling gevel, opzet gevelopeningen, materialisering); stijlvol, tijdloos, harmonisch en ambachtelijk.

Materiaal: baksteen en stukwerk prevaleert.



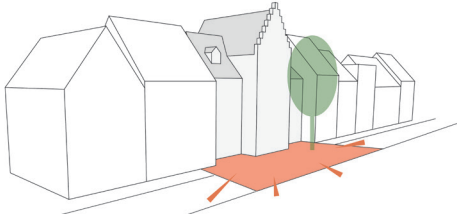
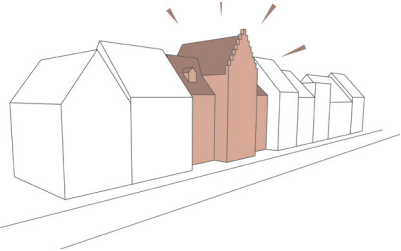


Gevelherstel: verbouwing (bijv. naar woningen op de verdieping) gebruiken als kans om gevel te herstellen.

Uit/aanbouwen: ondergeschikt aan pand.

Bergingen en fietsenstallingen: achter of in het pand, uit het zicht van de openbare ruimte.



→ Belangrijke zichtlijnen openen/behouden

Legenda	Maat, schaal, korrel + opbouw van de panden	Stad op ooghoogte (plinten, entrees, reclames, uitstallingen...)*	Overgang privé-openbaar
<p> Accenten in de binnenstad</p> <p> *extra aandacht voor actieve plint en uitstraling van de gevel bij stapstenen</p>	 <ul style="list-style-type: none"> Karakteristieke/afwijkende gebouwen die aan de openbare ruimte staan, vaak in combinatie met een stapsteen 	<p><u>Reclame</u>: ondergeschikt aan uitstraling van de gevel, meeontworpen met gevel.</p> <p><u>Plint</u>: Actieve plint met stedelijke voorzieningen en duidelijke entrees.</p>	<p>✓ Geveltuin/gevelgroen, stoepjes en uitstallingen, terrassen.</p> <p>✗ Geen hekwerk toegestaan.</p>
Beeldkwaliteit*			
 <ul style="list-style-type: none"> Opzichtzelfstaande objecten met een unieke uitstraling Aan- en uitbouwen niet mogelijk 			
Duurzaamheidsambities			
<p> Zone kleinschalige binnenstad</p> <p> Accenten in de binnenstad</p>	<ul style="list-style-type: none"> Groene daken toepassen waar mogelijk (platte daken) Zonnepanelen mogelijk, tenzij niet zichtbaar vanaf straat Energieneutraal bouwen nastreven bij renovatie Natuurinclusief bouwen (nestkasten, gevelgroen) Gebruik van duurzaam en circulair bouw materiaal stimuleren 		





06

AMBITIEDOCUMENT OPENBARE RUIJTE

CULTUURKWARTIER

Ambitieschets openbare ruimte historisch hart:
Ontwikkelzone Cultuurkwartier



Verleidelijk wandel- en verblijfsgebied voor het Cultuurkwartier:

- **Eén herkenbare vloer** voor het gehele kerngebied brengt samenhang, rust, comfort en 'warmte' in de historische binnenstad.
- Gebakken klinkers met een **warme uitstraling voor het historisch hart**, met accenten van natuursteen.
- Een **natuursteen goot** als verbindende lijn.
- **Verbijzonderingen t.p.v. de stapstenen:** Zitgelegenheid, speelaanleidingen, groene acupunctuur en waterelementen (comfortabel microklimaat).
- Kleinere en grotere plekken voor **activiteiten en evenementen**.

AMBITIEDOCUMENT OPENBARE RUIMTE

De ambitie is de openbare ruimte van de binnenstad te transformeren tot een aantrekkelijk wandel- en verblijfsgebied met een hoge verblijfskwaliteit. Om de leesbaarheid, identiteit en de samenhang van de binnenstad te versterken, is het van belang dat vanuit één integrale visie op de inrichting van openbare ruimtes in de binnenstad gewerkt wordt.

Een belangrijke impuls voor de toekomst van de binnenstad Terneuzen kan gegeven worden door een zorgvuldige opwaardering en duurzame herinrichting van de belangrijkste openbare ruimtes. De inrichting van de openbare ruimte in de binnenstad zal echter niet in één keer gerealiseerd worden. Het is een lang proces en vraagt goede afstemming met betrokken instanties en belanghebbenden. Voor de bewaking van de gewenste samenhang is het noodzakelijk om voor de binnenstad een 'basisinrichtingsplan' op te stellen, waarin een verdiepingsslag wordt gemaakt en de spelregels en principes worden uitgewerkt en vastgelegd in definitieve keuzes voor straatindelingen, verhardingsmateriaal, afwatering, beplanting, verlichting en straatmeubilair. Het ambitiedocument Openbare Ruimte vormt de leidraad voor het basisinrichtingsplan en de toekomstige (her)inrichtingsplannen per fase/stap en zorgt voor samenhang en duurzame kwaliteit en een consistente lijn in de stapsgewijze uitwerking.

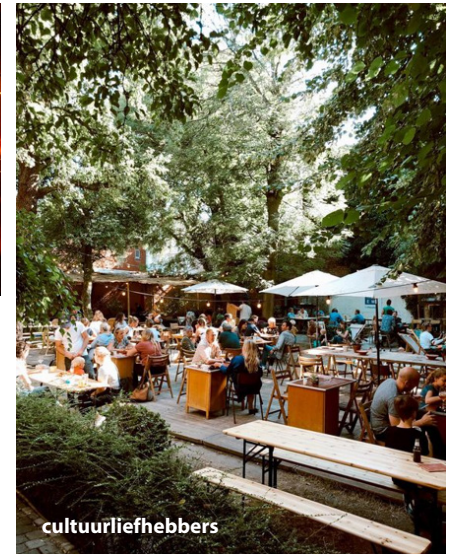
De ambities voor het toekomstige beeld van de openbare ruimte zijn in voorliggend hoofdstuk uitgewerkt in facetkaarten en principeprofielen.



AMBITIES OPENBARE RUIMTE

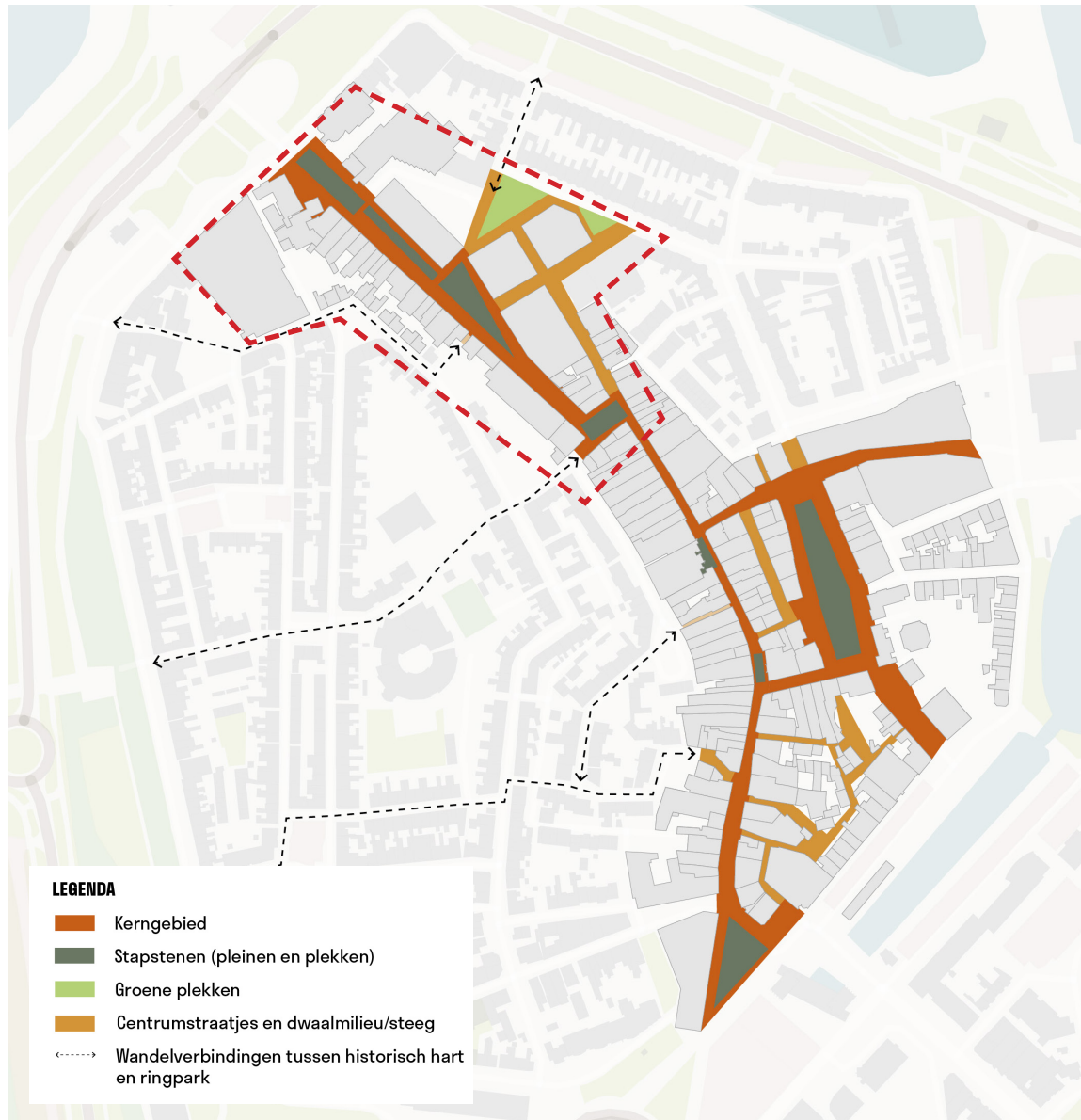
- Gebruikers
- Overzicht openbare ruimte
- Hoofdgroenstructuur
- Klimaatbestendige openbare ruimte
- Basisverharding
- Basisverlichting
- Straatmeubilair

Gebruikers



6.1 Facetkaarten

Overzicht openbare ruimte



Het historische karakter van de binnenstad versterken en de hiërarchie van de hoofdstructuur meer zichtbaar en herkenbaar maken door eenheid in materiaalgebruik en een rustige evenwichtige uitstraling. Er wordt ingezet op het versterken van de onderlinge samenhang van pleinen en straten en het optimaal faciliteren van de functie die de publieke ruimte vervult voor het winkelen, het verblijven en als plek voor activiteiten en evenementen.

- **Kerngebied:** herkenbare en samenhangende route door het centrum die de stapstenen met elkaar verbindt.
- **Stapstenen (pleinen en plekken):** de stapstenen krijgen een unieke inrichting, die niet alleen bijdraagt aan de uitstraling van de plek, maar ook voldoende ruimte laat voor de functionaliteit ervan. Ze worden geaccentueerd met een bijzondere toepassing van materiaalgebruik, verlichting, inrichtingselementen en groen.
- **Groene plekken:** buiten het kerngebied worden groene plekken toegevoegd met een hoge gebruikswaarde voor inwoners en bezoekers.
- **Centrumstraatjes en dwaalmilieu/steeg:** ondergeschikt en aanvullend aan het kerngebied. Hier zijn verschillende plekken te ontdekken met een eigen identiteit, zoals Oud-Terneuzen, de Brouwerijstraat, het Arsenaal (cultuurtuin), etc.

Hoofdgroenstructuur



Groene acupunctuur voor een weelderige groene binnenstad. Inzetten op vergroenen en ontharden van de binnenstad en de biodiversiteit vergroten.

- **Groen op stapstenen:** nieuwe solitaire bomen in combinatie met kleurrijke vaste planten op belangrijke plekken.
- **Groene plekken toevoegen:** groene stadstuinen en binnenhoven/tuinen.
- **Groene aankleding binnenstad:** groen op verschillende niveaus - stimuleren groene voorstoepen, gevelgroen/klimplanten, geveltuinten, groene daken etc. toevoegen van solitaire bomen waar mogelijk.
- **Bestaande bomen koesteren**



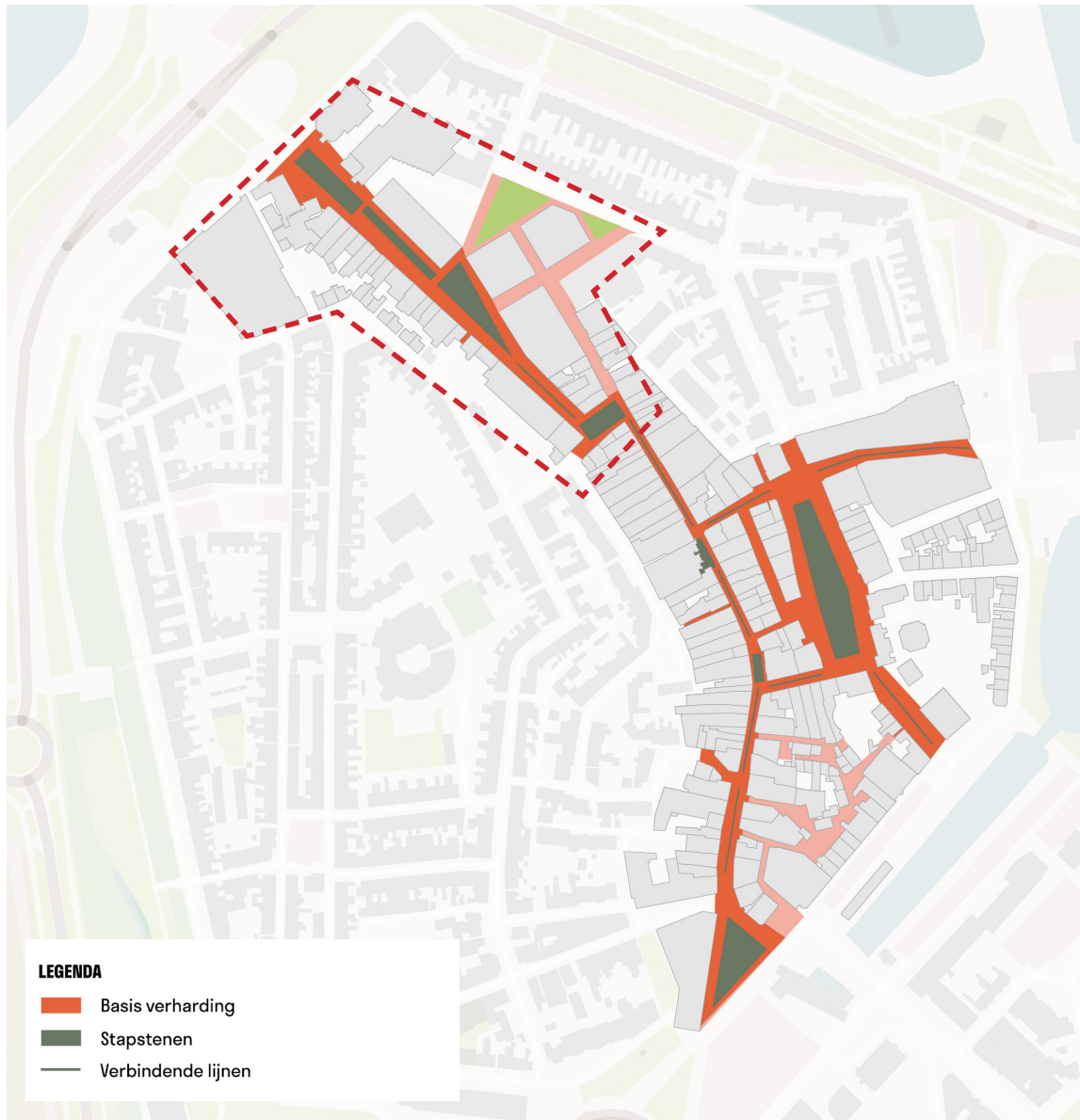
Klimaatbestendige openbare ruimte



Inzetten op een klimaatbestendige openbare ruimte.

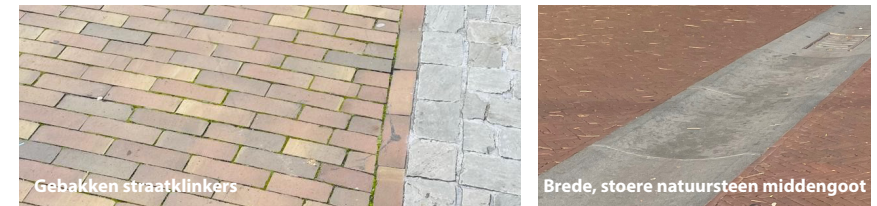
- **Ruimte creëren voor water:** hemelwater waar mogelijk vasthouden, bufferen, hergebruiken (bijvoorbeeld voor gietwater) en zichtbaar afvoeren; indien nodig ondergronds afkoppelen naar open water.
- **Groen tenzij:** daar waar mogelijk de hoeveelheid verharding op het maaiveld beperken ten gunste van hemelwaterinfiltratie en groen.
- **Verkoelen van de binnenstad:** waterelementen toevoegen voor verkoeling en als attractie op pleinen en bijzondere plekken. Bomen en groen toevoegen voor schaduw, een hogere luchtvochtigheid en voor een aangenaam microklimaat.

Basisverharding



Inzetten op een herkenbare, duurzame en eenduidige basisverharding met een warme uitstraling met accenten (natuursteen) op bijzondere plekken ter versterking van het historische karakter van de binnenstad. Aandacht voor het formaat en de detaillering van straatverbanden afhankelijk van plaats en functie.

- **Basis verharding:** gebakken straatklinkers, onbezand, mix van kleuren met een warme uitstraling (waar mogelijk hergebruik, zoals stegen, Oud-Terneuzen).
- **Toevoeging op stapstenen:** gezaagde natuurstenen keien/kasseien (met gesloten of groene voegen).
- **Toevoeging tussen stapstenen:** brede, stoere natuursteen middengoot als verbindende lijn tussen de bijzondere plekken.
- **Particuliere stoepen:** natuursteen (bijv. Belgisch hardsteen) met diverse bewerkingen, formaat en verband is per stoep verschillend (parcellering panden).



Basisverlichting



Niet alleen overdag maar ook 's avonds wordt de binnenstad een aantrekkelijk verblijfsgebied. Sfeervol en goed verlicht met verbijzonderingen op de stapstenen en monumenten kunnen subtiel worden aangelicht.

- **Basisverlichting:** duurzame verlichting (LED) passend in kleur en model, dient aan te sluiten bij het historische karakter van het centrum; hang / gevelarmatuur voor gehele binnenstad; paaltop enkel toepassen in situaties waar gevelarmatuur niet afdoende is.
- **Verbijzondering op stapstenen:** op bijzondere plekken en pleinen een speciale centrumverlichting met bijzondere masten en armaturen.
- **(Rijks)monumenten uitlichten:** met lichtplan afgestemd op architecturale kenmerken.
- **Aanvullend sfeerverlichting van tuinen en groen**



Straatmeubilair



maatwerk zitobjecten aan het groen



familie van straatmeubilair



cortenstaal en hout



losse zitobjecten



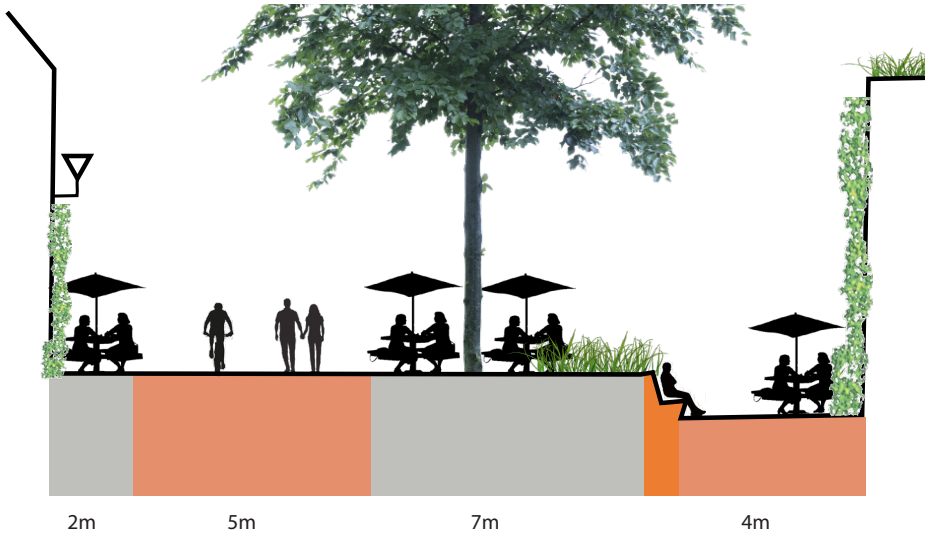
eenvoudige fietsnietjes

Het straatmeubilair vormt een geïntegreerd onderdeel van de openbare ruimte. De uitstraling van het meubilair moet de identiteit van Terneuzen onderstrepen: warme uitstraling en passend bij het historische karakter van de binnenstad en complementair aan de Oostelijke Kanaalarm. Gestreefd wordt naar een verdere standaardisatie, zowel in vorm als in kleur. Voor alle materialen van het straatmeubilair geldt dat een hoge beeldkwaliteit, functionaliteit en duurzaamheid essentieel zijn.

- **Familie van straatmeubilair:** één stijl, kleur en eenduidig materiaalgebruik (cortenstaal en hout) en afwerking, met een warme uitstraling voor het historisch hart.
- **Stapstenen verbijzonderen:** deze belangrijke plekken kunnen aan betekenis winnen door het plaatsen of integreren van beeldende kunst met bijvoorbeeld als thema water, licht, enz.
- **Verskillende verblijfsmogelijkheden:** diversiteit aan zitplekken voor verschillende doelgroepen (geïntegreerde banken gekoppeld aan groen, losse zitbanken en poefjes) dienen op logische en interessante plaatsen te worden gesitueerd langs de looproutes in het kerngebied. Op bijzondere plekken is ruimte voor maatwerk zitobjecten.
- **Overig meubilair:** zoals fietsnietjes, bewegwijzering en afvalbakken - terughoudendheid in vormgeving, materialisatie en kleur. Drinkwatertappunten toevoegen voor een gezonde binnenstad.

6.2 Principeprofielen

A. Nieuwstraat

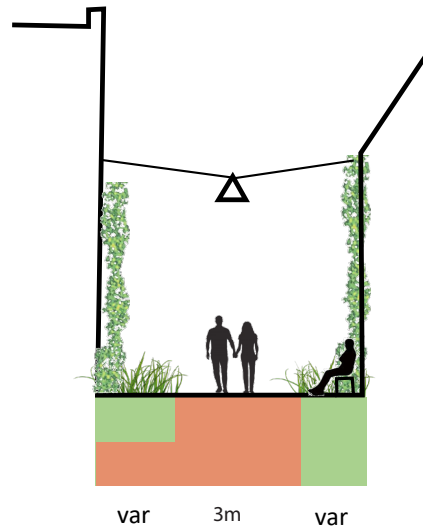


De Nieuwstraat wordt een autovrij verblijfsgebied: de openbare ruimte nodigt uit tot verblijven, ontmoeten en flaneren. Het wordt geschikt gemaakt voor diverse centrumactiviteiten en culturele evenementen (alleen bestemmingsverkeer). Alle panden hebben een eigen stoepje voor uitstalling/terrassen en actieve plinten. Het monumentale Arsenaal versterken we als blikvanger aan de Nieuwstraat door onder andere te vergroenen, uit te lichten en het hoge en lage deel met elkaar te verbinden.

- **Groen en klimaatbestendig:** behoud en versterken bestaande bomen; stimuleren van groene voorstoepen, gevelgroen/klimplanten, geveltuinen en groene daken.
- **Verharding:** basisverharding gebakken straatklinkers met een warme uitstraling, onderzoeken hergebruik klinkers rondom Arsenaal, natuursteen gezaagde kasseien (platines), waar mogelijk met groene voegen, diversiteit aan natuurstenen stoepen afstemmen op de parcellering van de individuele panden.
- **Verlichting:** voorkeur voor verlichting aan de gevel (anders paaltop) en uitlichten van het Arsenaal als monument. Kleur en model dient aan te sluiten bij het historische karakter van het centrum.
- **Straatmeubilair:** hoogteverschil markant maken met bijvoorbeeld een op maat gemaakte lange bank als zit- en verblijfsplek voor het Arsenaal; toevoegen van nieuw straatmeubilair.



B. Van winkelstraat naar klimaatstraat



Het noordelijk deel van de Noordstraat transformeert naar een groene klimaatstraat waar in de luwte van de binnenstad wordt gewoond. De smalle straat wordt onthard, vergroend en biedt ruimte voor waterinfiltratie en ontmoeting. Hierdoor ontstaat een intieme woonstraat met een groene weelderige sfeer en een zachte overgang tussen openbaar en privé.

- **Groen en klimaatbestendig:** afwisselend beeld van groene voorstoepen en/of geveltuinen met een diversiteit aan beplanting/klimplanten.
- **Verharding:** basisverharding gebakken klinkers met een warme uitstraling.
- **Verlichting:** bestaande hangarmatuur, op termijn vervangen door nieuwe verlichting met gevel armatuur. Kleur en model dient aan te sluiten bij het historische karakter van het centrum.
- **Straatmeubilair:** in deze zone wordt geen extra straatmeubilair toegevoegd. Op eigen stoepje is ruimte om zitelementen te plaatsen passend bij het karakter van de historisch binnenstad.



KUIPER
COMPAGNONS

