

Uitwerking visie binnenstad Terneuzen visie in beleidsregels

1. INLEIDING-VRAAGSTELLING

1.1 Inleiding

Centrumgebieden zijn volop in ontwikkeling. Dat geldt ook/zeker voor de binnenstad van Terneuzen, waar enerzijds het winkel en horeca aanbod in de afgelopen jaren af is genomen, terwijl anderzijds o.a. op de Kennedylaan grootschalige detailhandelsontwikkeling heeft plaatsgevonden. In de binnenstad van Terneuzen heeft dit geleid tot omvangrijke leegstand en tot het besef dat een structuuraanpassing gewenst/noodzakelijk is. :“De jas voor centrumfuncties is te groot en heeft een verkeerde pasvorm gekregen en moet daarom vermaakt worden.”

Om dit te bereiken heeft de gemeente Terneuzen in samenspraak met alle stakeholders een proces in gang gezet dat heeft geleid tot het beleidsdocument “Ruimtelijk kader bebouwing en ambitiedocument openbare ruimte”; een ruimtelijk en functioneel kader voor de verdere ontwikkeling van de binnenstad van Terneuzen, dat in het voorjaar 2023 door de gemeenteraad is vastgesteld. In dit beleidsdocument wordt richting gegeven aan de gewenste transformatie en kwaliteitssprong van een groot deel van de binnenstad.

1.2 Aanpak

De gewenste kwaliteitsverbetering en structuurverandering past bij de nieuwe functie van het centrumgebied en bij de daarbij passende omvang van het aanbod aan commerciële, culturele en andere centrumfuncties. Het is vervolgens gewenst/noodzakelijk om deze nieuwe centrumstructuur planologisch te borgen. Een eerste stap hierin is het aanpassen van de omvang van het gebied waarbinnen detailhandel en horeca zich (zonder beperkingen) kunnen blijven ontwikkelen en zich ook op termijn kunnen vestigen. In deze notitie wordt het door de gemeenteraad vastgestelde ruimtelijk – functionele kader vertaald in planologische beleidsregels die de basis vormen voor een facet bestemmingsplan dat de gewenste structuurverandering en de daarmee gepaard vermindering van de vestigingsmogelijkheden voor detailhandel en horeca ondersteund.

- a. Op basis van de toekomstige functie/het gewenste profiel van het centrum van Terneuzen, de huidige vestigingslocatie van de aanwezige centrumfuncties, de prognose van de toekomstige behoefte aan centrumfuncties in het algemeen en detailhandel en horeca in het bijzonder en de geformuleerde ruimtelijk functionele uitgangspunten zoals deze zijn geformuleerd in het vastgestelde beleidsdocument “Ruimtelijk kader bebouwing en ambitiedocument openbare ruimte”; wordt een realistische visie op de omvang en gewenste nieuwe ruimtelijkfunctionele structuur van de detailhandel en horeca in het centrum van Terneuzen opgesteld. Door deze visie te confronteren met de inventarisatie van de plancapaciteit detailhandel (en het gebruik daarvan) wordt duidelijk waar plancapaciteit detailhandel in de toekomst nog gewenst is (ook als er geen winkels of horeca meer is gevestigd) en waar niet.
- b. Op basis van het voorgaande worden vervolgens functionele beleidsregels geformuleerd die de gewenste ruimtelijk functionele visie ondersteunen. De visie (beleidsbasis) en uitwerking in beleidsregels vormen een toetsingskader voor nieuwe initiatieven en de basis voor het aanpassen van het bestemmingsplan.

2. OMVANG PLANCAPACITEIT COMMERCIËLE FUNCTIES

Zoals veel middelgrote centrumsteden met een regiofunctie had Terneuzen een relatief groot aanbod detailhandel en horeca. Door de introductie van online-shoppen rond 2010 en het daarmee gepaard gaande veranderende koopgedrag heeft er een schaalvergroting plaatsgevonden, waardoor enerzijds grotere winkels waaronder supermarkten zijn verplaatst naar grootschalige locaties aan de rand van de binnenstad en anderzijds veel met name ketens zijn verdwenen uit Terneuzen. Uit een analyse is gebleken dat van de winkelketens die in 2010 in de binnenstad van Terneuzen waren gevestigd, in 2023 ongeveer 70% was verdwenen, terwijl het totaal aantal ketens met 50% is afgenomen. Deze ontwikkeling illustreert de veranderde functie van de binnenstad en de ontwikkeling in de detailhandel.

Per saldo is de omvang van het winkelaanbod in het centrum van Terneuzen tussen 2010 en 2023 met 34% afgenomen, waarbij de voor het centrumgebied/winkelen belangrijkste branchegroep (Mode & luxe artikelen) zelfs met 48% is afgenomen. Deze afname is groter dan in vergelijkbare binnensteden.

In het huidige kernwinkelgebied is conform het bestemmingsplan Terneuzen Centrum op de begane grond vrijwel overal zowel detailhandel (m.u.v. supermarkten) als horeca (cat. 1 en deels cat. 2) mogelijk. Het betreft in totaal ruim 45.000 m² bvo. De verwachting is dat de behoefte aan deze functies op termijn tussen de 28.000 en 30.000 m² bvo zal zijn, waarbij er in het centrumgebied ook ruimte moet zijn voor culturele functies en ambachten/diensten. Per saldo kan, worden uitgegaan van centrumfuncties met op de begane grond een omvang van ca 35.000 m² bvo.

Het is daarom gewenst om, ter ondersteuning van de gewenste centrumstructuur, een levendig centrumgebied en het terugdringen van de leegstand, de plancapaciteit voor detailhandel en horeca te saneren in een aantal gebieden, waar een transformatie naar wonen of andere functies gewenst is.

Tabel 2.1: aanwezige plancapaciteit detailhandel (en horeca) binnenstad Terneuzen en prognose van de toekomstige behoefte.

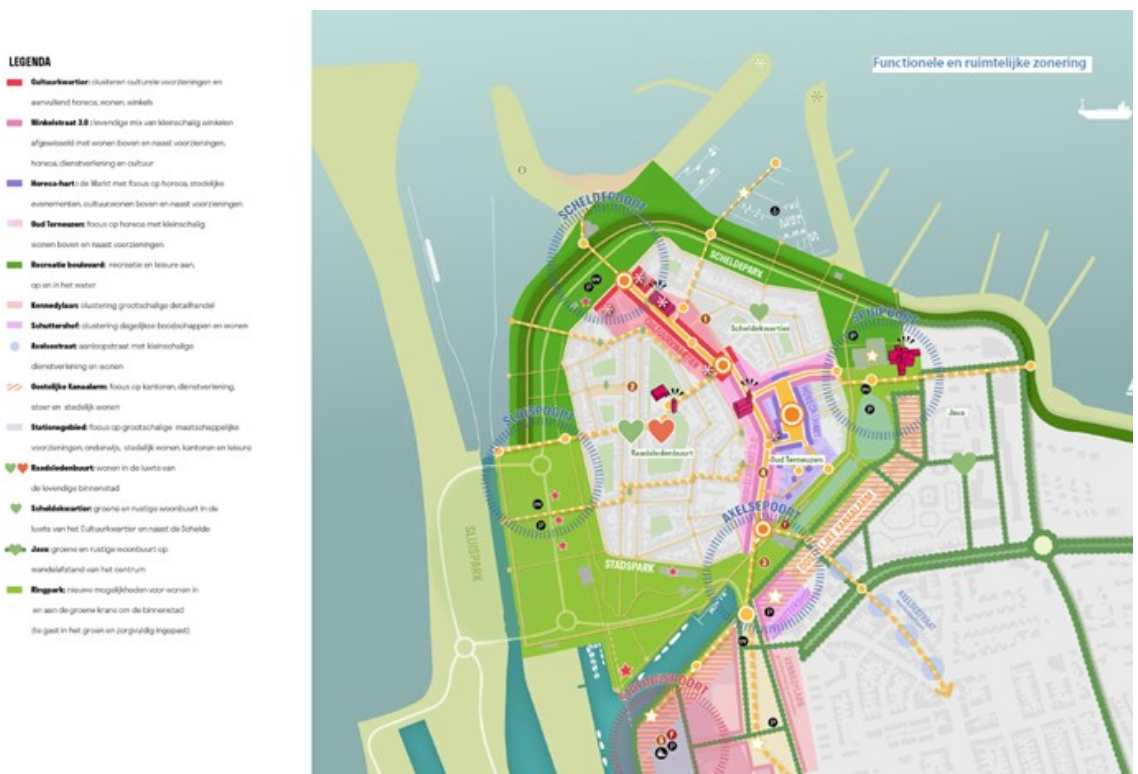
opbouw centrumgebied toekomst		bvo
beschikbare plancapaciteit BG		45.200
		prognose fun
detailhandel	55%	19.400
cultuur-recreatie	10%	3.500
horeca	25%	8.800
ambach/overige bedrijven	10%	3.500
Totaal	100%	35.200
resteert voor woningen op de begane grond		10.000

3. RUIMTELIJK – FUNCTIONELE TOEKOMSTVISIE BINNENSTAD TERNEUZEN

3.1 hoofdrichting ontwikkeling centrum

Het met vaststellen van het beleidsdocument "Ruimtelijk kader bebouwing en ambitiedocument openbare ruimte" wordt een nieuwe functionele en ruimtelijke zonering voorgesteld, waarmee een nieuw hoofdstuk in de geschiedenis van de binnenstad van Terneuzen wordt ingezet.

Figuur 3.1: Functionele en ruimtelijke zonering binnenstad Terneuzen, (uit Ruimtelijk kader bebouwing en ambitiedocument openbare ruimte, Kuiper Compagnons/Twijnstra en& Gudde 2023)



3.2 Zonering centrumgebied

In het beleidsdocument is een visie op de toekomst voor de binnenstad/het centrumgebied van Terneuzen uitgewerkt in de profilering van de deelgebieden of zones van de binnenstad, met elk een eigen "kleur en een duidelijk programmatisch profiel. Het betreft:

- a. **De zone winkels:** Het toekomstige kernwinkelgebied bevindt in de Noordstraat (tot aan de Walstraat) en de Havenstraat: de winkelhaak, die van de Schuttershof naar het stadhuis loopt. In dit gebied is een mix van (vooral kleinschalige) winkels (inclusief kleinschalige passanten of thema supermarkten tot 600 m² bvo), horeca en andere (kleinschalige) stedelijke functies gewenst. Waar het kan wordt wonen op de verdieping gestimuleerd om de levendigheid en sociale controle te versterken. Wonen op de begane grond is echter niet toegestaan.
- b. **De 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 verblijfs-functie 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.
- c. **De zone dagelijkse voorzieningen:** Aan de zuidzijde van de binnenstad bij de Axelse Poort vormt het gebied Schuttershof het boodschappengebied van de binnenstad. Dit gebied/winkelcentrum onderscheidt zich door de grootschaligheid van de binnenstad. Schuttershof is een ontvangstdomein van de binnenstad en goed bereikbaar. Hier worden de auto's en fietsen opgevangen. In dit gebied zijn detailhandel, inclusief (grootschalige) supermarkten (groter dan 600 m² bvo), horeca en andere centrumfuncties op de begane grond gewenst. Wonen op de begane grond is niet toegestaan.
- d. **De zone cultuur:** Het gebied Nieuwstraat – Schelde Theater vormt de beoogde cultuurzone. Het Arsenaalgebouw dat in dit gebied ligt, 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 vormt een grote impuls voor het ontwikkelen van het Cultuurkwartier en de binnenstad als bestemming voor bewoners en toeristen. In dit gebied zijn van oudsher al diverse culturele voorzieningen geconcentreerd, zoals het Scheldetheater, de bioscoop en het schoolmuseum 'Schooltijd', maar ook horeca. Het Cultuurkwartier/de zone cultuur betreft functioneel een combinatie van culturele voorzieningen, horeca die daarbij hoort, andere functies die het gebiedsprofiel ondersteunen en wonen. 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. Dit houdt qua winkels in dat in dit gebied uitsluitend winkelbranches zijn toegestaan die ondersteunend zijn aan het cultuurprofiel van dit gebied en die daardoor niet concurrerend zijn met de zone winkels. Zelfstandige woningen zijn op de begane grond is niet toegestaan, maar wordt gestimuleerd op verdieping.
- e. **De zone binnenstedelijk wonen:** In dit gebied (het huidige ABS complex/deel van de Noordstraat en het historische noordzijde van de oostelijke kanaalarm) zijn gebieden waar stedelijk wonen is voorzien. Voor het voormalige ABC complex/deel Noordstraat betreft het een transformatie van winkels naar stedelijk wonen (en evt. kleinschalig werken), voor het gebied ten noorden van de Oostelijke kanaalarm betreft het bestendigen en versterken van het huidige profiel. In dit laatste gebied worden is het tevens gewenst om op specifieke locaties
- f. **De 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.
- g. **De overige winnenstad:** 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.

4. BELEIDSREGELS

4.1 Algemeen

Om de in het voorgaande beschreven profilering van de verschillende zones planologisch te ondersteunen is het gewenst om het vigerende bestemmingsplan Terneuzen Centrum op een aantal punten aan te passen door middel van een facet bestemmingsplan. In het navolgende wordt het beschreven beleid

uitgewerkt in beleidsregels die de transformatie naar de gewenste profilering van de beschreven zones ondersteunen en die worden uitgewerkt in de bestemmingsregeling.

Dit facet bestemmingsplan richt zich op het bieden van duidelijkheid op de volgende aspecten:

- Is wonen op de begane grond (aan de straatzijde) mogelijk?
- Zijn alle vormen van detailhandel mogelijk (m.u.v. grootschalige supermarkten supermarkt: groter dan 600 m² bvo)
- Zijn grootschalige supermarkten supermarkt mogelijk: groter dan 600 m² bvo)
- Is horeca mogelijk ((cat. 1 en cat. 2)
- Zijn overige stedelijke/centrum functies mogelijk zoals bedrijven voor zover die voorkomen in categorie 1 of 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten
- Is transformatie naar andere functies dan detailhandel en horeca gewenst, waarbij geen nieuwvestiging van detailhandel of horeca meer mogelijk gemaakt in panden die (gedurende 2 jaar) niet meer als zodanig in gebruik zijn door het saneren van de detailhandels/horeca bestemmingen.

In figuur 4.1 wordt een overzicht gegeven van de invulling van deze aspecten voor de beschreven zones.

Figuur 4.1: Visie op de gewenste ruimtelijk functionele structuur/zonering binnenstad Terneuzen

Gebied	Noordstraat-Havenstraat-Markt		Cultuurkwartier		Oostelijke Kanaalarm			overige binnenstad
	zone winkels	zone Horeca-hart	zone cultuur	zone binnenstedelijk wonen	zone dergelijke voorzieningen	zone binnenstedelijk wonen*	zone groen wonen en maatschappelijke voorzieningen	
wonen op BG	nee	nee	nee	ja	nee	ja	ja	ja
alle soorten winkels (muv supermarkt)	ja	ja	nee, alleen cultuurgerelateerde winkels	nee	ja	nee	nee	nee
supermarkten	kleine stadssupermarkten - <600 m ² bvo	nee	nee	nee	via aanduiding	nee	nee	nee
horeca	ja (cat 1+2)	ja	ja (cat 1+2)	nee	ja (cat 1+2)	nee	nee	nee
overige centrum functies	ja	ja	ja	nee	ja	ja	ja	alleen via aanduiding
saneren niet gebruikte winkel en horeca bestemmingen?	nee	nee	ja, detailhandel algemeen saneren	ja	nee	ja	ja	ja
wat aanpassen door facet bestemmingsplan aanvullend op bestemmingsplan centrum	alleen begripsbepaling supermarkt toevoegen	niets	toevoegen: begrip cultuurgerelateerde winkels saneren detailhandel algemeen na 2 jaar ander gebruik	toevoegen: wonen op bg en saneren niet gebruikte bestemmingen detailhandel/horeca na 2 jaar ander gebruik	niets	saneren niet gebruikte bestemmingen detailhandel/horeca na 2 jaar ander gebruik	niets	saneren niet gebruikte detailhandel en horeca na 2 jaar ander gebruik

Beleidsregels leiden niet tot het ‘wegbestemmen’ van winkels of andere functies. Dit zal, als uitwerking van de beleidsregels, met een afzonderlijke aanpassing van het bestemmingsplan moeten gebeuren. In deze beleidsregels zijn echter wel de uitgangspunten voor deze bestemmingsplanaanpassing beschreven.

In de beleidsregels voor de binnenstad worden steeds de volgende vragen beantwoord:

1. Welk gebruik is toegestaan?
2. Waar is dat toegestaan?
3. Onder welke voorwaarden is dat toegestaan?

4.2 Wonen

Het toevoegen van woningen biedt mogelijkheden om leegstaande winkels of andere centrumfuncties te transformeren. Het wonen boven of achter winkels bevordert bovendien de levendigheid, ook in de avonduren.

Het toevoegen van extra woningen is geen doel op zich. De beleidsregels richten zich op aanduiden waar wonen op de begane grond (aan de straatzijde) wel of niet gewenst is en op het bevorderen van woonkwaliteit.

Waar

Binnen vrijwel de hele binnenstad is wonen mogelijk op verdieping. Op de begane grond is wonen in een groot deel van de binnenstad mogelijk, met uitzondering van de volgende zones: zone winkels, zone horeca hart, zone cultuur en zone dagelijkse voorzieningen. In de zone winkels, zone horeca hart en zone cultuur is wonen wel onder voorwaarden mogelijk achter winkels of andere voorzieningen, waarbij aan de straatzijde de hoofdfunctie (niet zijnde wonen) is.

Randvoorwaarden

Minimaal woonoppervlak woning

Uitgangspunt is dat woningen een minimale woonkwaliteit hebben als zelfstandige woningen. Voor de gemeente Terneuzen geldt hierbij een minimale omvang voor een zelfstandige woning van 50 m² bvo vastgelegd.

Algemene voorwaarden

Naast de regels over de oppervlakte van woningen geldt er een aantal algemene regels.

- a. *Er is geen sprake van beperking van de milieuruimte van omliggende functies;*
Omliggende functies mogen niet in hun bedrijfsvoering beperkt worden door de realisatie van de woningen. Dat wil zeggen dat het niet gewenst is dat bestaande functies/bedrijven, door de komst van een woning op een locatie waar dat momenteel nog niet is toegestaan, nieuwe maatregelen zouden moeten nemen om te kunnen blijven voldoen aan het Activiteitenbesluit. In vrijwel de gehele binnenstad is wonen al toegestaan en zullen omliggende niet-woon functies daar dus op grond van het Activiteitenbesluit al rekening mee moeten houden.
- b. *Woningen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;*
Het is niet gewenst om het achterterrein te bebouwen. Dat wil zeggen niet buiten het bouwvlak zoals dat in het geldende bestemmingsplan is aangegeven.
- c. *Een woning is in ieder geval deels georiënteerd op de straatzijde;*
Het is gewenst dat een woning bijdraagt aan de levendigheid van de straat. Deze regel geldt niet voor woningen die in het concentratiegebied achter een winkelruimte worden gerealiseerd. Binnen het concentratiegebied staat het belang van het maken van een goed front aan publieksgerichte commerciële activiteiten namelijk boven het belang van het maken van een op de straat georiënteerde woning.
- d. *Iedere woning beschikt over een (gezamenlijke) berging met voldoende afmetingen voor het stallen van fietsen van de bewoners;*
Het is wenselijk om bewoners de mogelijkheid te geven hun fietsen te stallen, bij woningen op de verdieping is deze mogelijkheid er namelijk niet altijd.
- e. *Iedere zelfstandige woning beschikt over een eigen toegang vanaf de openbare weg, al dan niet via een gemeenschappelijk verkeersruimte..*
Het is ongewenst om een zelfstandige woning via een winkel te ontsluiten.
- f. *De woningen moeten voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit, rechtens verkregen niveau;*
In het Bouwbesluit zijn kwaliteitseisen opgenomen voor woningen, zoals bijvoorbeeld de aanwezigheid van sanitair en voldoende licht en lucht. Wanneer er voor een gebruikswijziging naar wonen alleen een omgevingsvergunning aangevraagd wordt voor het gebruik en niet voor bouwen, vindt geen toets aan het Bouwbesluit plaats. Om de eisen uit het Bouwbesluit bij initiatiefnemers toch onder de aandacht te brengen is deze regel opgenomen. Op deze manier kan een initiatiefnemer vóór de start van de werkzaamheden rekening houden met eisen die gelden voor een woning;
- g. *De initiatiefnemer voert een omgevingsdialoog met de directe omgeving en overlegt de uitkomsten hiervan bij de aanvraag om omgevingsvergunning.*
De initiatiefnemer dient bij het realiseren van nieuwe of extra woningen een omgevingsdialoog te voeren, zodat bij de beoordeling van het initiatief kan worden meegenomen hoe de omgeving een ontwikkeling ervaart.

Omgevingsdialoog

De directe omgeving/omwonende(n) moet hierbij worden betrokken. De directe omgeving wordt bepaald door iedereen waarop het initiatief effect kan hebben. Alle eigenaren en/of gebruikers van opstallen in de omgeving zijn deelnemers aan de dialoog.

Het gesprek met de omgeving is niet gericht op het verkrijgen van consensus, maar richt zich met name op het verkrijgen van inzicht in de belangen, wensen en eventuele zorgen (bezwaren) van omwonenden. De aanvrager(s)/initiatiefnemer(s) dient hier vervolgens zorgvuldig mee om te gaan.

Om te kunnen beoordelen of dit in voldoende mate is gebeurd, verlangt de gemeente een, door de directe omgeving/omwonende(n) en de aanvrager ondertekend, verslag. Hierin geeft de aanvrager/initiatiefnemer onder andere aan waar en wanneer de dialoog heeft plaatsgevonden, wie hierbij zijn uitgenodigd/aanwezig waren, wat er door aanvrager/initiatiefnemer en omwonende(n) gezegd is en wat de uitkomst van het gesprek is.

4.3 Winkels/detailhandel

Binnen de bestemming centrum zijn momenteel overal winkels mogelijk. In het geldende bestemmingsplan is de bestemmingsruimte voor detailhandel substantieel groter dan de behoefte aan winkels, waardoor leegstand is ontstaan. Door het gebied waarin winkels zich kunnen ontwikkelen te verkleinen wordt de leegstand verminderd.

Waar

Uitgangspunt is dat detailhandel zo veel mogelijk wordt geconcentreerd in de zone winkels, en de zone dagelijkse voorzieningen. Daarnaast is detailhandel ook mogelijk in de zone horeca-hart. Buiten deze gebieden wordt gestimuleerd dat panden transformeren naar andere functies dan detailhandel. Hiertoe wordt buiten het concentratiegebied geen nieuwvestiging van detailhandel meer mogelijk gemaakt in panden die (gedurende 2 jaar) niet meer als zodanig in gebruik zijn.

De winkels die nu buiten de aangewezen gebieden liggen het concentratiegebied functioneren/zijn gevestigd, kunnen hier blijven functioneren/ gevestigd blijven. Wanneer de detailhandelfunctie echter is gestaakt en het pand gedurende 2 jaar daarna niet meer is ingevuld in een pand, dan vervalt de mogelijkheid om deze locatie opnieuw met detailhandel in te vullen (de bestemming detailhandel vervalt).

Dit saneren van de niet gebruikte plancapaciteit ('wegbestemmen') gebeurt bij de geplande toekomstige aanpassing van het bestemmingsplan. Naar verwachting zal op termijn ca 10.000 m² bvo detailhandelsbestemming worden gesaneerd of in gebruik beperkt.

Winkels worden zo veel mogelijk geconcentreerd in de zone winkels en de zone dagelijkse voorzieningen (figuur 3.1 en bijlage 1). Detailhandel die nu buiten het concentratiegebied aanwezig is, kan gevestigd blijven en blijven functioneren. Wanneer in deze panden buiten het concentratiegebied het gebruik (vanaf vaststelling) gedurende 2 jaar anders is dan detailhandel (een andere functie of leegstand), dan wordt ook hier de bestemming detailhandel (gebruik als detailhandel binnen de bestemming centrum) gesaneerd.

4.4 Cultuurgerelateerde winkels/detailhandel

Om de levendigheid in de zone cultuur te versterken wordt in deze zone detailhandel toegestaan die de profilering van deze zone ondersteunt: cultuurgerelateerde winkels/detailhandel. Het betreft detailhandel die gerelateerd is en ondersteunend is aan het culturele profiel en de culturele functies in het gebied, zoals onder andere detailhandel (conform de Locatus branche-indeling) in de volgende branches (conform de Locatus branche-indeling): antiek, kunsthandel, juwelier (dus ook edelsmid), glas en aardewerk, boekhandel, stripboeken, posters/kaarten, meubelen en woondecoratie. Detailhandel in dagelijkse goederen, mode en schoenen zijn in ieder geval uitgesloten. De beperking van de gebruiksmogelijkheden voor detailhandel is te onderbouwen (conform de Europese Dienstenrichtlijn) vanuit enerzijds de profilering van het gebied en anderzijds vanuit de teruglopende behoefte en grote leegstand in het gebied.

In dit gebied dient de algemene bestemming detailhandel te worden beperkt (gesaneerd) tot de beschreven branches.

Detailhandel die niet voldoet aan de definitie cultuur gerelateerd die nu in de zone cultuur aanwezig is, kan gevestigd blijven en blijven functioneren. Wanneer in deze panden het gebruik (vanaf vaststelling) gedurende 2 jaar anders is dan cultuurgerelateerde detailhandel (een andere functie of leegstand), dan wordt ook hier de bestemming detailhandel beperkt tot cultuurgerelateerde detailhandel.

4.5 Horeca

Vanuit de ambitie om de verblijfskwaliteit en levendigheid van de binnenstad te versterken, is het gewenst om in de gewenste zones zo mogelijk te komen tot een versterking en differentiatie van het horeca-aanbod. Hierbij is concentratie, deels in combinatie met andere centrumfuncties zoals detailhandel een belangrijke randvoorwaarde.

Binnen de bestemming centrum is momenteel overal horeca (categorie 1a en 1b van de staat van horeca activiteiten) mogelijk. Omdat in het geldende bestemmingsplan de bestemmingsruimte voor horeca veel groter is dan de behoefte aan horeca, wordt het gebied waarbinnen de vestiging van deze horeca mogelijk is, verkleind en gekoppeld aan de gewenste zonering van de binnenstad. Horeca blijft, conform het huidige bestemmingsplan centrum mogelijk in de volgende zones: de zone horeca-hart, de zone winkels, de zone dagelijkse voorzieningen en de zone cultuur.

Uitgangspunt is het stimuleren dat panden buiten deze zones, waar nu een horecabestemming op ligt transformeren naar andere functies dan horeca. Wanneer in deze panden buiten de aangewezen zones voor horeca het gebruik (vanaf vaststelling) gedurende 2 jaar anders is dan horeca (een andere functie of leegstand), dan wordt ook hier de bestemming horeca (gebruik als horeca binnen de bestemming centrum) gesaneerd.

Het saneren van de niet gebruikte plancapaciteit ('wegbestemmen') gebeurt bij de geplande toekomstige aanpassing van het bestemmingsplan. Naar verwachting zal op termijn bijna 10.000 m² bvo horecabe-stemming (categorie 1a en 1b van de staat van horeca activiteiten) worden gesaneerd.

4.6 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 worden beleidsmatig 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. Uitgangspunt is om op de locaties van een aantal stapstenen de gebruiksmogelijkheden te verruimen (o.a. van kantoor en wonen naar een brede centrumfunctie incl. detailhandel en horeca). Dit zal niet in dit facet bestemmingsplan kunnen. Deze beleidsregels vormen echter wel de beleidsmatige onderbouwing voor de transformatie van deze stapsteenlocaties naar breder gebruik/andere bestemming.

4.7 Overige niet-woonfuncties

Naast winkels, horeca en wonen dragen ook andere functies bij aan de levendigheid en de aantrekkelijkheid van de binnenstad. Van oudsher zijn in de binnenstad kleinschalige bedrijvigheid, dienstverlening en maatschappelijke functies gevestigd. In het geldende bestemmingsplan Terneuzen Centrum zijn de centrubestemmingen bedrijven in milieucategorie 1 en 2 toegestaan. Dit zijn relatief lichte bedrijven die in een gemengd gebied als de binnenstad goed in te passen zijn bij woningen en andere functies. Kleinschalige bedrijvigheid, dienstverlening en maatschappelijke functies passen binnen een levendige binnenstad en daarom blijven deze functies mogelijk in de gehele binnenstad, met uitzondering van de "echte" woongebieden: de zone overige binnenstad.

Bijlage 1 : Functionele zones binnenstad Terneuzen

