

## Omgevingsvisie 'Terneuzen stroomopwaarts'

De raad van de gemeente Terneuzen;

Overwegende dat:

- de ontwerp Omgevingsvisie 'Terneuzen stroomopwaarts, samen vergroenen' van 11 september tot en met 22 oktober ter inzage heeft gelegen;
- er 15 zienswijzen zijn ingediend tijdens de terinzagelegging;
- de zienswijzen hebben geleid tot een aantal aanpassingen van de Omgevingsvisie 'Terneuzen stroomopwaarts, samen vergroenen';

Besluit:

### Artikel I

De omgevingsvisie 'Terneuzen stroomopwaarts, samen vergroenen', zoals opgenomen in Bijlage A vast te stellen.

### Artikel II

[Gereserveerd]

Besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Terneuzen op 11 december 2025.

*voorzitter, E. van Merrienboer*  
*griffier, N. Jansen - Geerinckx*

## Bijlage A Bijlage bij artikel I

# Omgevingsvisie 'Terneuzen stroomopwaarts'

## Samenvatting

In deze omgevingsvisie 'Terneuzen stroomopwaarts, samen vergroenen' presenteren wij onze koers voor toekomstige ontwikkelingen in de komende 20 jaar, tot 2045. Met 'stroomopwaarts' kiezen we een zelfbewuste richting die kansen biedt voor meer groen, groei in brede zin, duurzame oplossingen en slimme mobiliteit. Hierbij trekken we nadrukkelijk samen op met inwoners, andere overheden, industrie, midden- en kleinbedrijf en landbouw. De omgevingsvisie gaat over alles wat je buiten kunt zien, horen, voelen of ruiken. Het verbindt verschillende thema's die de leefomgeving beïnvloeden, zoals wonen, werken, mobiliteit, natuur, water en milieu. De koers bestaat uit 4 delen.

### 1. We vergroenen

Centraal staat voldoende ruimte voor natuur, opslag van water en genieten van het landschap. Dit in combinatie met kleine stukken grond voor landbouw, recreatie en wonen. Deze ruimte is met elkaar verbonden in een netwerk. Onderdelen zijn kernen van natuur en groene gebieden direct grenzend aan woon- en werkgebieden. Het uitgestrekte landschap in grote open polders blijft beschikbaar voor moderne akkerbouw.

### 2. We investeren in groei van brede welvaart

De visie zet in op het versterken van brede welvaart. Dit richt zich op het welzijn en de kwaliteit van leven in onze gemeente. De groeiambitie voor het aantal inwoners sluit aan bij de Regiovisie Zeeuws-Vlaanderen en het toekomstperspectief Zeeland 2050. Die groei is nodig voor voldoende personeel en om het niveau van voorzieningen te behouden en te verbeteren. Zo blijven scholen open, verenigingen bestaan en huisartsen beschikbaar. Ook nieuwkomers uit Nederland, Vlaanderen, Oost-Europa of andere delen van de wereld zijn hierbij welkom. In alle kernen komen nieuwe woningen, vooral voor senioren. Daardoor kunnen starters en gezinnen doorstromen. In de steden Axel en Terneuzen komen grotere aantallen nieuwe woningen voor alle doelgroepen.

### 3. We zetten in op verduurzaming

De industrie is belangrijk voor de economie. We werken samen met bedrijven om niet meer afhankelijk te zijn van olie en gas en om de uitstoot van vervuilende stoffen te verminderen. We ondersteunen bij energieprojecten die belangrijk zijn voor de economie. Voorbeelden zijn de waterstofverbinding en de aansluiting op het 380 kV-netwerk. We geven aan waar bedrijfsactiviteiten gewenst zijn en waar niet. Daarvoor wijzen we ook nieuwe locaties aan. Deze locaties zijn als eerste bedoeld voor de ontwikkeling van onze eigen bedrijven.

### 4. We gaan samen op weg om bereikbaar te blijven

In onze gemeente en in onze regio blijft de auto belangrijk, maar moedigen we het gebruik van de fiets aan. Op de lange termijn willen we graag meewerken aan een passagierstrein naar Gent die Terneuzen beter bereikbaar maakt. Een belangrijke plek is de binnenstad van Terneuzen: een levendig gebied waar je ook prettig kunt wonen. Het levendige gebied met woningen breidt zich uit langs het Kanaal van Gent naar Terneuzen met een centrale plek voor het station. De omgeving van het station willen we zo ontwikkelen dat industrie plaatsmaakt voor wonen, werken en recreëren. Het station wordt een van de 'hubs'. Een plek om makkelijk over te stappen van bijvoorbeeld bus op fiets, trein of auto. Hiermee zorgen we voor goede aansluiting, zodat we vervoer voor iedereen bereikbaar en beschikbaar houden.

Een pdf-versie van de hoofdtekst van omgevingsvisie is in te zien via [Omgevingsvisie](#)

Een pdf-versie van de bijlagen van omgevingsvisie is in te zien via [Bijlagenrapport](#)

Een pdf-versie van de publieksversie van omgevingsvisie is in te zien via [Publieksversie](#)

## 1 Inleiding

### **1.1 Waarom een omgevingsvisie?**

Voor je ligt de omgevingsvisie van de gemeente Terneuzen. De omgevingsvisie gaat over de fysieke leefomgeving. Dat is alles wat je buiten ziet, hoort, voelt of ruikt. We hebben te maken met steeds meer

ontwikkelingen die op de fysieke leefomgeving inspelen of waar de fysieke leefomgeving invloed op heeft. Hierbij gaat het onder andere om gezondheid, energiegebruik, klimaatadaptatie of voorzieningen die onder druk staan. Denk aan discussies over overvolle stroomnetten of hevige neerslag in korte tijd. Maar ook aan het tegengaan van overgewicht, passende zorg op de juiste plek, kwaliteit van onderwijs, enzovoort.

Elke gemeente moet volgens de Omgevingswet een omgevingsvisie maken. De omgevingsvisie is een strategische visie voor de fysieke leefomgeving voor een lange periode. We bepalen in dit document de koers voor toekomstige ontwikkelingen tot 2045. Deze visie vervangt de structuurvisie Terneuzen 2025 die we in 2010 hebben vastgesteld.

De omgevingsvisie is voor ons de basis van ons beleid voor de fysieke leefomgeving. Onderdelen werken we uit in omgevingsprogramma's. De juridische basis leggen we vast in het omgevingsplan.

## **1.2 Hoe is deze visie tot stand gekomen?**

De omgevingsvisie is niet door de gemeente Terneuzen alleen opgesteld. We hebben verschillende activiteiten georganiseerd om input te verzamelen en inwoners te betrekken bij het proces<sup>1</sup>. Deze activiteiten vonden plaats in de periode januari-mei 2025. Het verslag van de participatie is te vinden in bijlage 3.

Tijdens de participatie hebben we de 'houtschoolschets' gebruikt om de omgeving te betrekken. De houtschoolschets is een soort voorlopige versie van of een agenda voor de omgevingsvisie. Het participatieplan en de houtschoolschets zijn begin januari 2025 door het college van B&W geaccordeerd.

De bevindingen uit de participatie hebben we verwerkt in een ontwerp omgevingsvisie. Deze heeft ter inzage heeft gelegen van 10 september tot en met 22 oktober 2025. In deze periode zijn 15 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn van een reactie voorzien in de notitie zienswijzen. Deze notitie is opgenomen in bijlage 9. De daaruit voortvloeiende aanpassingen zijn doorgevoerd in de definitieve omgevingsvisie die op 11 december 2025 door de gemeenteraad van Terneuzen wordt vastgesteld.

## **1.3 Leeswijzer**

De omgevingsvisie Terneuzen bestaat uit 7 hoofdstukken.

Na de inleiding kenschetsen we in hoofdstuk 2 onze gemeente. Hoe ziet ons grondgebied eruit? Hoe gebruiken we ons grondgebied? En welk beleid voeren we al uit?

Hoofdstuk 3 is een tussenhoofdstuk. Het bevat een beschrijving van de stand van zaken van grote projecten die op ons afkomen en waar we zelf beperkt invloed op hebben.

Hoofdstuk 4 bevat de ambitie en de koers die we voorstaan. We schetsen ons perspectief, mede vanuit de uitkomsten van de participatie, bepalen koers en reageren waar mogelijk al op de grote projecten. Daarvoor bevestigen we eerder vastgelegde ontwikkelprincipes en maken keuzes die voor de fysieke leefomgeving van belang zijn. Ook geven we aan hoe we omgaan met de onzekerheden die voortvloeien uit de grote projecten. Waar mogelijk geven we op kaart aan waar we naar toe willen. Het is geen eindbeeld hoe de gemeente er in 2045 uitziet. Simpelweg omdat we dat niet precies kunnen voorspellen.

In hoofdstuk 5 behandelen we strategieën die ervoor zorgen dat het toekomstbeeld werkelijkheid wordt. Daarmee leggen we voor elk stukje grondgebied niet het exacte eindbeeld vast, maar alleen de strategie om de gewenste ontwikkelrichting te bereiken. Op deze manier hebben wij flexibiliteit om in de loop van de tijd in te spelen op veranderingen. Hierdoor kunnen wij ook nieuwe ideeën ondersteunen. Maar alleen als het nieuwe idee past in onze koers en in de strategie. De gemeentedeckende strategiekaart is direct leesbaar vanaf het landelijk informatiesysteem. We gebruiken daarvoor het wettelijk voorgeschreven instrument TPOD (Toepassingsprofielen Omgevingsdocumenten).

Hoofdstuk 6 gaat over de uitvoering van de omgevingsvisie. Hier leggen we de relatie met de instrumenten omgevingsprogramma, omgevingsplan en omgevingsvergunning. Ook laten we zien hoe we omgaan met nieuwe ideeën die de fysieke leefomgeving raken. We leggen uit waarom we geen omgevingseffectrapport hebben opgesteld. En we laten zien hoe we ons beleid volgen en bewaken.

Hoofdstuk 7 bevat de financiële paragraaf. Hierin geven we aan hoe we omgaan met de financiële consequenties van onze ambities.

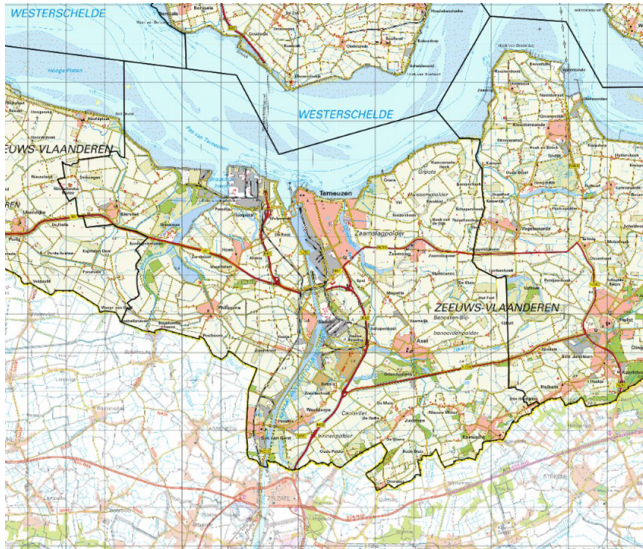
Tot slot 3 opmerkingen als leeswijzer:

- Het is een turbulente tijd voor Terneuzen met grootschalige ontwikkelingen waar we niet altijd veel invloed op hebben. Het document is daarmee voor een deel een momentopname waarin we de kennis tot 15 oktober 2025 hebben meegenomen. Latere ontwikkelingen zijn niet verwerkt.
- Deze omgevingsvisie tracht een groot scala aan beleidsonderwerpen met gevolgen voor de fysieke leefomgeving integraal te benaderen. Daarbij maken we gebruik van beleidsnota's op specifieke onderwerpen die we de afgelopen jaren hebben opgesteld. In de tekst verwijzen we met nummers naar beleidsnota's. In bijlage 2 zijn de genummerde verwijzingen opgenomen met naam en vaststellingsdatum van het document.
- Om een beeld te krijgen van de sterke en zwakke punten van Terneuzen hebben we een vergelijking gemaakt met 20 vergelijkbare gemeenten. De resultaten kun je terugvinden in bijlage 4. In de tekst geven we met een sterretje aan als de constatering is gebaseerd op bijlage 4.

## 2 Kenschets Terneuzen

### 2.1 Ligging

De gemeente Terneuzen omvat het centrale deel van Zeeuws-Vlaanderen. Aan de noordkant grenst het aan de Westerschelde en aan de zuidkant aan Vlaanderen. Aan de westkant ligt de gemeente Sluis en aan de oostkant de gemeente Hulst. De gemeente Terneuzen is in 2003 ontstaan door een samenvoeging van de eerdere gemeenten Axel, Sas van Gent en Terneuzen.



Figuur 1. Topografische kaart

Op 1 januari 2025 woonden er ongeveer 55.700 mensen in Terneuzen. Bijna de helft van deze mensen woont in de stad Terneuzen. Axel met ongeveer 8.000 inwoners en Sas van Gent met ongeveer 4.000 inwoners zijn de andere grotere kernen. De overige kernen zijn Biervliet, Hoek, Koewacht, Philippine, Sluiskil, Westdorpe, Zaamslag en Zuiddorpe. Er zijn ook nog meerdere kleinere gemeenschappen, maar die worden in deze omgevingsvisie niet apart behandeld.

Voor de kernen wordt in figuur 2 een aantal basisgegevens onder elkaar gezet. Naast het aantal inwoners, huishoudens en woningen is ook het aandeel relatief nieuwe woningen (gebouwd vanaf 2001), het gemiddeld aantal mensen per huishouden en de groei van het aantal inwoners in de afgelopen 10 jaar opgenomen. Dat geeft behalve een beeld van de totale omvang ook een beeld van de ontwikkeling erin. Ook is weergegeven de zogeheten groene druk en grijze druk. De groene druk is het aantal mensen jonger dan 20 jaar ten opzichte van het totaal aantal mensen in de betreffende kern. De grijze druk is het aantal mensen ouder dan 70 jaar ten opzichte van het totaal aantal mensen in de betreffende kern. Dat geeft een beeld van de leeftijdsopbouw.

Kern	Inwoners				Huishoudens		Woningvoorraad	
	aantal	groei	groene	grijze	aantal	gem.	aantal	gebouwd
	1-1-2025	vanaf 2015	druk	druk	1-1-2025	omvang	1-1-2025	vanaf 2001
Axel (inclusief Spui en Magrette)	8.086	0,5%	19,1%	19,8%	3.890	2,08	4.016	8,0%
Biervliet	1.594	0,3%	18,6%	16,7%	755	2,11	842	8,8%
Hoek	2.802	-6,0%	19,9%	18,1%	1.300	2,16	1.425	5,1%
Koewacht	2.611	1,9%	16,2%	19,2%	1.175	2,22	1.235	7,9%
Philippine	2.039	-1,2%	16,7%	20,2%	940	2,17	992	7,5%
Sas van Gent (inclusief Zandstraat)	3.967	0,4%	18,5%	17,2%	1.985	2,00	2.101	5,4%
Sluiskil	2.255	-4,9%	17,8%	14,1%	1.115	2,02	1.175	6,1%
Terneuzen	26.513	5,5%	18,9%	20,6%	12.620	2,10	13.135	19,2%
Westdorpe	1.958	-0,2%	17,5%	18,8%	925	2,12	958	13,6%
Zaamslag	2.714	-3,9%	19,6%	19,3%	1.200	2,26	1.282	11,8%
Zuiddorpe (inclusief Overslag)	1.150	-4,1%	18,2%	15,9%	525	2,19	544	4,4%
Gemeente Terneuzen	55.689	1,8%	18,7%	19,4%	26.430	2,11	27.705	13,2%

Figuur 2. Enkele basisgegevens van de kernen

## 2.2 Geschiedenis

Zeeuws-Vlaanderen kent een lange geschiedenis van bewoning en strijd tegen het water<sup>2</sup>. Al in de prehistorie en Romeinse tijd werd het gebied bewoond, maar pas vanaf het jaar 1000 begon men met het aanleggen van terpen en dijken om overstromingen te bestrijden. In de middeleeuwen ontstonden nederzettingen op hogere kwelders en kreekruggen. Rond 1300 bestond het gebied uit bedijkte eilanden, gescheiden door geulen en kreken.

De 13e eeuw was een bloeitijd, met zoutwinning uit veen als belangrijke economische activiteit. Langzaam maar zeker groeiden de steden. Dijken werden opgehoogd en verbeterd, eerst door monniken en later door burgerlijke overheden en particuliere maatschappijen. Dammen en sluizen werden aangelegd en het platteland werd bebouwd. Een stormvloed in 1375 leidde tot het ontstaan van de zeearm de Braakman, die Zeeuws-Vlaanderen in tweeën spleet. In latere eeuwen werd het gebied verder ingepolderd, waarbij oudland- en nieuwlandpolders ontstonden. De hoekige kreken zijn nog steeds zichtbaar in het landschap.

Tijdens de 80-jarige oorlog kreeg het gebied strategisch belang. De Staatse en Spaanse Linies werden aangelegd, met vestingsteden als Axel, Biervliet, Terneuzen, Philippine en Sas van Gent. De Staatse en Spaanse Linies zijn nog zichtbaar in het landschap.

In de 18e en 19e eeuw verzandde de Braakman door inpoldering en werd een kanaal aangelegd tussen Terneuzen en Sas van Gent. Het kanaal was cruciaal voor de ontwikkeling van Sas van Gent en Terneuzen. Eind 19e eeuw vestigden zich diverse fabrieken in Sas van Gent, wat leidde tot economische groei en de transformatie tot een industriële stad. Terneuzen groeide verder na 1870, toen het spoor richting Mechelen gereedkwam. Industrieën vestigden zich langs het kanaal.

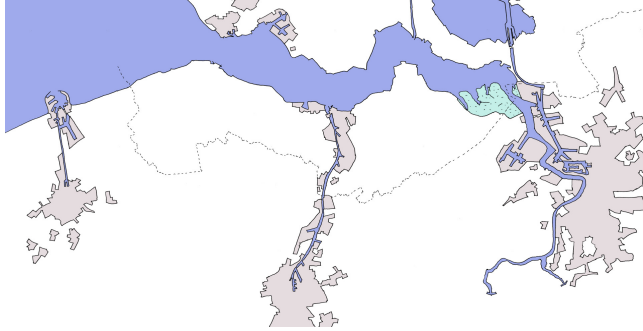


Figuur 3. Terneuzens grondgebied en omgeving rond 1850

Na de Tweede Wereldoorlog vonden ruilverkavelingen plaats en werden industriegebieden doorontwikkeld, vooral langs het kanaal. In 1952 werd de Braakman definitief afgedamd, waarna de Braakmanhaven en een nieuw industriegebied ontstonden. De opening van nieuwe sluizen in 1968 en de verbreding van het kanaal zorgden voor sterke economische groei, waardoor Terneuzen een belangrijk industrieel centrum werd. De opening van de Westerscheldetunnel in 2003 versterkte de verbinding met de rest van Zeeland. Tegenwoordig vormt de Kanaalzone (tussen Terneuzen en Sas van Gent) de scheiding tussen oostelijk en westelijk Zeeuws-Vlaanderen.

## 2.3 Positionering

Terneuzen dankt haar economische ontwikkeling aan het Kanaal van Gent naar Terneuzen. Gent, in de middeleeuwen een van de machtigste steden van Europa, zocht onophoudelijk naar aansluiting met het internationale zeevaartverkeer door het graven van kunstmatige waterlopen<sup>3</sup>. In de 16e eeuw werd de Sassevaart gegraven naar Sas van Gent, maar de godsdienstoorlogen gooiden roet in het eten voor Gent. In de 19e eeuw werd het herstel van de vrije vaart op de Schelde aangegegrepen om het oorspronkelijke kanaal tot Sas opnieuw uit te graven en door te trekken naar Terneuzen. In oorsprong bleef de bedrijvigheid grotendeels in Gent. In de 20e eeuw ontstonden steeds grotere fabriekscomplexen langs het kanaal.



Figuur 4. Bandsteden vanuit (historisch gezien) machtige centra naar de zee(arm)

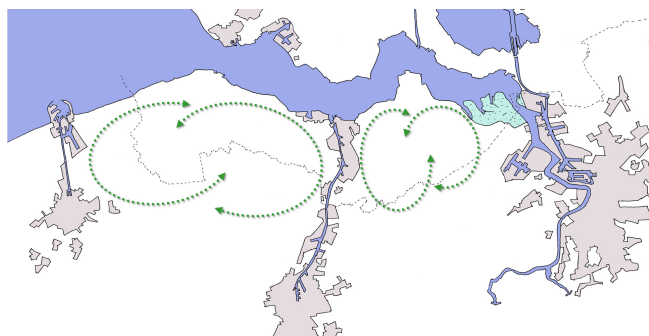
Als we nu de situatie beoordelen is er langs het hele kanaal van Gent naar Terneuzen een lint ontstaan van grootschalige bedrijvigheid afgewisseld met kernen. Een dergelijke ontwikkeling doet zich ook voor langs de kanalen naar de zee vanuit de van oudsher machtige steden Brugge en Antwerpen. Er is sprake van een soort bandsteden, waarin alle ruimte was voor een ongebreidelde groei van bedrijventerreinen. De ruimtelijke kwaliteit is daarbij in het geding geraakt. Gent is druk bezig de nog resterende groene tussenruimten binnen de Kanaalzone met kwalitatief groen in te richten en aan elkaar te koppelen, zodat er voldoende ademruimte is voor de mensen die er wonen en werken. Deze zogeheten koppelingsgebieden zijn in Vlaanderen relatief klein. Op ons grondgebied is er binnen de Kanaalzone nog wat meer ruimte over.

## 2.4 Landschap

Wij leven in een voornamelijk vlak polderland. De hoogte ligt tussen 1 meter onder NAP en 2 meter boven NAP. Het gebied rondom de kernen Koewacht en Zuiddorpe heeft een zanderige bodem en is verwant aan Vlaanderen met een lintenstructuur en een kleinschalig landschap. De rest van het grondgebied heeft vooral een kleibodem.

Het Kanaal van Gent naar Terneuzen ligt hoog in het omliggende polderlandschap. Het Kanaal deelt als drager van de Kanaalzone ons grondgebied in 3 delen in: het westelijk gebied rond de Braakman met de kernen Biervliet, Hoek en Philippine, de Kanaalzone met de kernen Terneuzen, Sluiskil en Sas van Gent en het oostelijk open agrarisch landschap met de kernen Axel en Zaamslag. Westdorpe neemt een bijzondere positie in als een soort enclave in de Kanaalzone (tussen Tractaatweg en Kanaal), maar met de kenmerken van een open agrarisch landschap, zoals rond Axel en de lintstructuur zoals Koewacht.

Het oostelijk open agrarisch landschap en het kleinschalige landschap met de lintenstructuur loopt door in de gemeente Hulst. Ten westen van de Braakman begint ook een open agrarisch landschap rond Biervliet dat doorloopt in de gemeente Sluis. Het landschap buiten de Kanaalzone kenmerkt zich door een afwisseling van bos, water, velden en dijken. Inwoners waarderen vooral de weidsheid van het landschap en de kwaliteit van de natuurgebieden die erin liggen. De gebieden hebben een lagere dynamiek, waardoor het prettig wonen is.



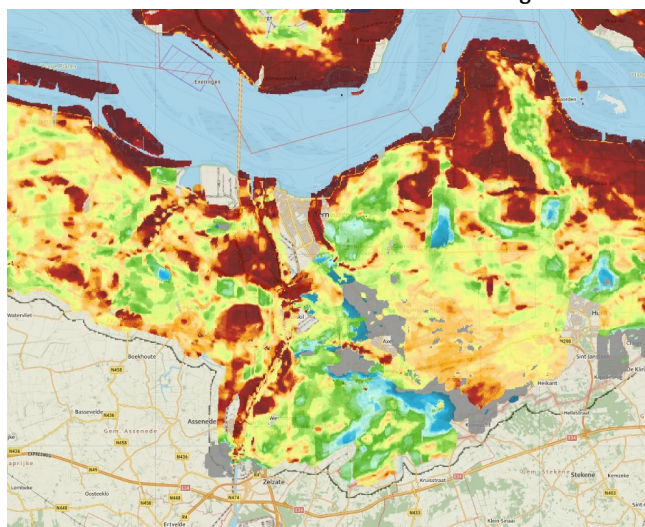
Figuur 5. Relatieve rust tussen de 3 bandsteden

## 2.5 Water

Voor onze behoefte aan drinkwater en aan industriewater hebben we een leiding aangelegd vanuit de Biesbosch. Dat vangen we op in grote bekkens ten noordwesten van Philippine.

Regenwater in het stedelijk gebied vangen we op in waterpartijen en rioleringen of infiltreren we in de grond. We maken steeds meer gebruik van aparte hemelwaterafvoerleidingen. Daarmee brengen we het schone regenwater rechtstreeks terug naar het oppervlaktewater, in plaats van naar de zuivering.

Het oppervlaktewater is in de vorm van sloten met elkaar verbonden. We voeren het water snel af naar de Westerschelde. De Westerschelde is zout, terwijl regenwater zoet is. Bij de Westerschelde en rond het Kanaal treedt al een sterke verzilting op en is de zoetwaterbel grotendeels verdwenen. Chloride is een maat voor zout in het water. Bij een chloridegehalte van 1.000 milligram per liter is het water niet meer geschikt als zoetwaterbron voor bijvoorbeeld landbouw of drinkwater. Figuur 6 laat zien op welke diepte er al een chloridegehalte van 1.000 milligram per liter is. Dat varieert van maaiveld (donkerrood) tot 30 meter beneden maaiveld (blauw) of zelfs nog dieper (grijs). Hoe dieper het zoute water zit, hoe meer ruimte er is voor zoet water in de bovenste lagen van de bodem.



Figuur 6. Opkomende verzilting

Het stedelijk afvalwater wordt apart ingezameld en via het gemeentelijke rioolstelsel getransporteerd naar een punt aan de rand van het stedelijk gebied. Daar neemt het waterschap het over en zorgt voor verdere zuivering. De gemeente heeft een beheer- en onderhoudsstrategie om de functionaliteit van het rioleringsstelsel te bewaken en waar nodig te verbeteren<sup>4</sup>.

Onze bedrijven gebruiken steeds nieuwe stoffen. Onze boeren gebruiken stoffen om de gewassen te beschermen. Sommige van de stoffen kunnen een risico vormen voor de waterkwaliteit. Om de kwaliteit van ons water te beschermen, gelden er Europese regels: de Kaderrichtlijn Water (KRW). Deze richtlijn stelt eisen aan de chemische en ecologische toestand van oppervlakte- en grondwater. Veel van onze sloten voldoen nog niet aan die richtlijn.

## 2.6 Bodem

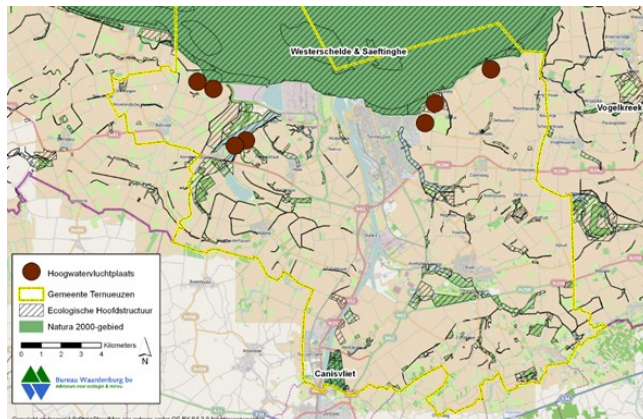
De bodem vormt een complex ecologisch en hydrologisch systeem met onder meer ontelbare organismen, miljoenen kubieke meters grondwater in verschillende aardlagen en natuurlijk afval dat wordt afgebroken. Het systeem is kwetsbaar. De bodemvervuilingen uit het verleden illustreren dat: ondanks dat we al plekken gesaneerd hebben, zitten we nog steeds met grote hoeveelheden vervuilde grond. Er is dan ook verschil in de kwaliteit van de bodem. Daarom mag grond niet zomaar van de ene naar de andere plek worden vervoerd. We hebben daarvoor een indeling van ons grondgebied gemaakt<sup>5</sup>. Daarnaast bevinden zich in de bodem veel heipalen en kilometers aan kabels, leidingen en rioleringen. De laatste jaren zijn daar ook nog energiesystemen bijgekomen en ondergrondse bouwwerken als parkeergarages en afvalcontainers.

We zetten in op de bescherming van de bodemkwaliteit. Deze mag niet verslechteren. Verontreinigingen die al bekend zijn, moeten beheersbaar zijn en blijven, of worden verwijderd. Nieuwe verontreinigingen worden opgeruimd en aantasting wordt hersteld. We willen ontwikkelingen boven en onder de grond beter op elkaar afstemmen. En daarbij ook rekening houden met de gezondheid van onze ondergrond voor mens, plant en dier<sup>6</sup>.

## 2.7 Natuur

De Westerschelde is onze economische levensader en maakt ook deel uit van het Natura 2000-gebied Westerschelde & Saeftinghe. Natura 2000-gebieden zijn aangewezen door de Europese Unie en er gelden strenge regels voor natuurbescherming. Ook Canisvliet binnen onze gemeente is aangewezen als Natura 2000-gebied.

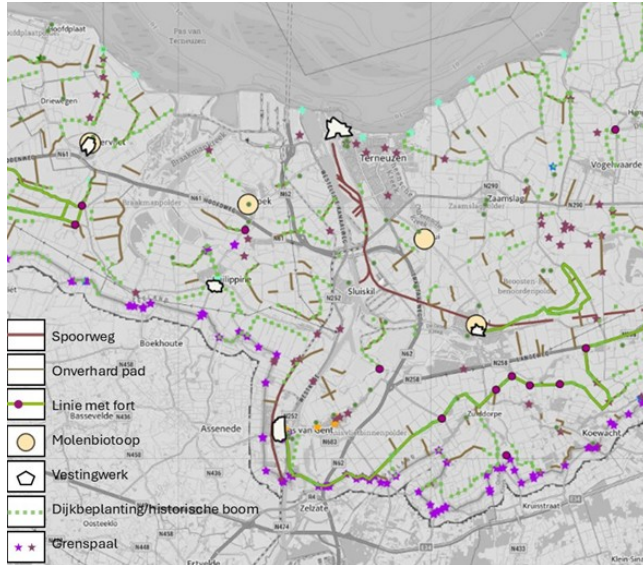
We hebben zelf ook gebieden aangewezen en ingericht voor de natuur<sup>7</sup>. Denk aan de Braakman, de Margarethapolder, de Otheense Kreek, de Boschkreek, de Axelsche Kreek, de Smittschorre en de Karne-melkpolder. Daarnaast zijn verschillende binnendijken belangrijk voor de natuur. Typische bloemen en kruiden zijn van belang voor diersoorten die het niet makkelijk hebben. Door deze te beschermen zorgen we voor een betere biodiversiteit\*.



Figuur 7. Vastgestelde kaart natuurwaarden

## 2.8 Erfgoed

De geschiedenis van ons grondgebied is lang en opwindend. Er zijn nog veel bouwwerken en dijken of straten overgebleven uit de geschiedenis. Denk aan molens, kerken en boerderijen, maar ook beeldbepalende gebouwen uit een recenter verleden. Of archeologische rijksmonumenten, zoals de Torenborg in Zaamslag. Maar ook sporen van de strijd langs de Staatse en Spaanse Linies. Ook is er veel bekend door oude kaarten en oude teksten. Of uit verhalen die van generatie op generatie zijn doorgegeven. Dat is samen ons cultureel erfgoed. Het erfgoed wordt steeds meer gewaardeerd. We streven ernaar om in nieuwe ontwikkelingen erfgoed te behouden, te integreren of door te ontwikkelen<sup>8</sup>. Zowel gebouwd erfgoed als monumentale bomen als gebruiken en tradities in de openbare ruimte (bijvoorbeeld carnavalsoptochten, herdenkingen, haven/mosselreestten).



Figuur 8. Cultuurhistorische waarden

## 2.9 Wonen en zorg

### Wonen

Terwijl het aantal inwoners al jarenlang ongeveer gelijk blijft\*, groeit het aantal woningen sinds 2000 jaarlijks met gemiddeld 110. Er zijn de afgelopen 10 jaar jaarlijks gemiddeld 166 vergunningen afgegeven om een woning te bouwen. Deels groeit de voorraad daardoor, deels gaat het om vervanging.

Van de voorraad aan woningen is ongeveer 80% een huis en ongeveer 20% een appartement. De appartementen vinden we vooral in de grotere kernen. Ter vergelijking: in Nederland is het aandeel huizen 63% en het aandeel appartementen 37%. De gemeente kent in verhouding dus veel grondgebonden woningen. Ongeveer 68% van onze woningen is gekocht (niet gehuurd), terwijl dat percentage in Nederland gemiddeld 57% is. Het grootste deel van de huurwoningen vinden we, zowel absoluut als relatief, in Terneuzen (de wijken in en rond het centrum), Axel en Sas van Gent. De koopwoningen zijn ten opzichte van Nederland en ten opzichte van het stedelijk gebied van Gent laag geprijsd\*.

We zien vooral een groei in 1- en 2-persoonshuishoudens. Dat komt omdat er meer gezinnen zijn zonder kinderen, ouderen die langer alleen blijven leven en relaties die mensen makkelijker verbreken. Ook internationale werknemers behoren veelal tot de kleinere huishoudens. Maar onze woningvoorraad is vooral ingericht op gezinnen. Daarom willen we nieuwbouw vooral richten op kleinere huishoudens. En we willen nieuwbouw gericht inzetten om het kwetsbare deel van de woningvoorraad te kunnen herstructureren (sloop-nieuwbouw)<sup>9</sup>.

We hebben samen met Hulst en Sluis het beleid rond de huisvesting van woonwagendwoningbewoners geactualiseerd en de behoefte in kaart gebracht<sup>10</sup>. Daaruit komen op visieniveau geen grote vraagstukken naar voren.

We hebben ons ingezet voor het verbeteren van de huisvesting voor internationale werknemers. We willen dat internationale werknemers goed kunnen wonen en dat knelpunten en overlast door tijdelijke bewoning voorkomen worden. Daartoe hebben we randvoorwaarden opgesteld voor flexwonen en zoeken we naar goede aanlandplekken voor kwalitatief goede, tijdelijke huisvesting<sup>11</sup>.

### Woonzorg

We hebben op ons grondgebied al een paar plekken waar veel mensen met een zorgvraag bij elkaar wonen. Het gaat in de meeste gevallen om ouderenzorg die van oudsher in verzorgingshuizen geclusterd is. Deze verzorgingshuizen zijn te vinden in de 3 grote kernen en daarnaast in Hoek, Koewacht, Westdorpe en Zaamslag. Daarnaast zijn er nog een paar kleinere plekken waar mensen met zorg in een groep bij elkaar wonen. We willen veel meer toe naar geclusterde en zorggeschikte woningen waar mensen samen zo zelfstandig mogelijk oud kunnen worden<sup>12</sup>.

Dat betekent ook een groot beroep op mantelzorg. Mantelzorg is de zorg voor een naaste die langdurig ziek is, een beperking heeft of hulpbehoevend is. Onder mantelzorg vallen allerlei soorten van hulp en zorg: huishoudelijke hulp, praktische steun, verzorging, verpleging, begeleiding, toezicht en emotionele steun. In onze gemeente hebben we relatief veel mantelzorgers\*. We hebben kennishouders aangesteld die de mantelzorgers ondersteunen en we tonen onze waardering meer en beter<sup>13</sup>.

Er zijn in Zeeuws-Vlaanderen steeds minder zorgverleners, zoals huisartsen, tandartsen, fysiotherapeuten, psychologen en apotheken. Minder mensen kiezen voor een beroep in de zorg en binnen die kleinere groep is de interesse om in Zeeuws-Vlaanderen te werken beperkt. Zorgverleners zijn steeds meer geclusterd in grotere praktijken. Het voordeel is dat kennis wordt gedeeld en dat de balans tussen werk en privé voor zorgverleners beter kan worden bewaakt. Voor het dunner bevolkte gebied aan de west- en oostflank betekent dat dat niet alle kernen meer een huisartsenpraktijk hebben. Dat hoeft geen probleem te zijn, maar het maakt vervoer op maat des te belangrijker.

Door minder inzet in de avond, nacht en weekenden zijn er meer fitte huisartsen overdag beschikbaar. In 2024 is de huisartsenspoedzorg op een centrale locatie in Zeeuws-Vlaanderen nabij het ziekenhuis in Terneuzen geconcentreerd. Door goede samenwerking blijft de kwaliteit gewaarborgd, neemt de kennis en expertise toe en nemen de wachttijden af. Er is een directe koppeling met het ziekenhuis.

## **2.10 Voorzieningen en positieve gezondheid**

### Positieve gezondheid

De grootste vermindering van de druk op de zorgverleners komt voort uit preventie. Het concept van positieve gezondheid legt daar de focus op<sup>14</sup>. We gaan er daarbij vanuit dat mensen, ook kwetsbare mensen, autonoom zijn en zelf (willen) beschikken over hun leven. We stemmen de dienstverlening af op de vragen en behoeften van inwoners, zodat zij zelf hun problemen aanpakken en uiteindelijk minder of korter ondersteuning nodig hebben<sup>15</sup>. Vroegtijdige aanpak voorkomt dat problemen groter en complex worden.

Het begint met goede basisvoorzieningen en een goede infrastructuur. De basis op orde. Dit maakt dat mensen zich optimaal kunnen ontwikkelen, (al dan niet arbeidsmatig) participeren, zelfstandig en zelfredzaam kunnen zijn, voor elkaar kunnen zorgen en uitgenodigd worden om gezond te leven (bewegen, gezonde voeding, ontmoeting, ontspanning). We hebben het dan bijvoorbeeld over welzijnsvoorzieningen als buurt- en dorpshuizen, goed onderwijs, kinderopvang, over sport- en culturele voorzieningen, over preventieve jeugdgezondheidszorg, laagdrempelige informatie, voorlichting en advisering, en goede ondersteuning van mantelzorgers. Het gaat dan ook over een beweegvriendelijke en veilige inrichting van de openbare ruimte.

En vervolgens gaat het om het effectief organiseren van de benodigde hulp<sup>16</sup>. Dat vertaalt zich in resultaten rond bijvoorbeeld moeite met rondkomen\*, eenzaamheid\*, psychische klachten\* en overgewicht\*, waarin Zeeuws-Vlaanderen wisselend scoort.

### Dagelijkse voorzieningen

Voor onze dagelijkse behoeften kopen we eten en drinken en huishoudelijke artikelen, vooral in supermarkten. De supermarkten zijn steeds groter geworden. Ze passen vaak niet meer in de kleinere gebouwen in een dorp. En als het gebouw nog wel past, dan is de openbare ruimte vaak te klein om alle auto's van klanten van de supermarkt te parkeren. De grootste supermarktketens en de discounters hebben zich al geconcentreerd in de grotere kernen Terneuzen, Axel en Sas van Gent op goed bereikbare plaatsen. In de kernen Hoek, Koewacht, Philippine, Sluiskil en Westdorpe is ook nog een supermarkt gevestigd. In de andere kernen niet meer.

We beseffen dat niet iedereen de supermarkten gemakkelijk kan bereiken. Zonder auto wordt het voor veel mensen moeilijk. Ouderen met een zorgvraag worden doorgaans minder mobiel. Er zouden voor hen 2 opties moeten zijn: verhuizen naar een van de grotere kernen met voorzieningen (bij voorkeur in geclusterde en zorggeschikte woningen) of blijven in de kern met een dorpshuisfunctie. Dorpshuizen zijn de plek om elkaar te ontmoeten en activiteiten te organiseren. Ze spelen in de kernen zonder supermarkt dan ook een rol als een verzamelplek voor vooraf bestelde boodschappen. Het initiatief ligt bij de bewoners.

### Onderwijs

De eerste levensjaren van een kind zijn belangrijk voor de totale ontwikkeling. Ouders spelen daarin de belangrijkste rol. Omdat de ouders vaak ook allebei (willen) werken, is kinderopvang en onderwijs heel

belangrijk<sup>17</sup>. De leerplicht geldt vanaf 5 jaar, de meeste ouders brengen hun kind vanaf 4 jaar naar school. Daarnaast maken veel ouders van kinderen tot 4 jaar gebruik van een vorm van kinderopvang.

In alle kernen (behalve Zuiddorpe) is een basisschool en kinderopvang te vinden. We hebben in de afgelopen jaren al gebouwen en terreinen voor onderwijs vernieuwd. Daarbij brengen we basisschool en kinderopvang samen zodat er een compleet aanbod ligt voor kinderen van 0 tot 12 jaar<sup>18</sup>. Bij nieuwbouw zorgen we ervoor dat de buitenruimte aantrekkelijk wordt om te spelen, niet alleen voor de kinderen op school, maar ook voor de kinderen in de buurt<sup>19</sup>.

We combineren dat bij voorkeur met andere gemeenschapsfuncties zoals een buurt- of dorps huis. Daarmee realiseren we in de wijken van de stad Terneuzen en in de kernen een centrale plek waar ontmoeting en sociale contacten plaats kunnen vinden<sup>20</sup>. De basisschool is daarin een heel belangrijk element, niet alleen voor de kinderen maar ook voor de ouders die elkaar aan het schoolplein treffen. Er ontstaan daar vriendschappen – dwars door sociale klassen heen – die het buurt- en dorpsgevoel versterken.

De middelbare scholen in Zeeuws-Vlaanderen hebben te maken met een in verhouding klein aantal leerlingen. Om te voorkomen dat scholen worden opgeheven door regels van het Rijk, zijn ze samen gaan werken. Door de samenwerking krijgen ze meer geld van het Rijk. Zo houden we 1 reguliere middelbare school op ons grondgebied, het Lodewijkcollege. De school is op dit moment nog gehuisvest op 2 locaties. We bereiden nieuwe huisvesting voor als onderdeel van Campus Terneuzen. Naast het voortgezet onderwijs, willen we ook het voortgezet speciaal onderwijs, het praktijkonderwijs, het middelbaar beroepsonderwijs én het Centrum voor Top Techniek huisvesten op de campus. Door intensievere samenwerking willen we het onderwijsaanbod in de regio behouden en versterken. Samen met de betrokken partijen zetten we ons in voor een gezamenlijke duurzame samenwerking gericht op de ontwikkeling en realisatie van Campus Terneuzen<sup>21</sup>.

Voor hoger beroepsonderwijs zijn we aangewezen op Vlissingen, Breda of verder. Ook gaan jongeren voor vervolgonderwijs (na het voortgezet onderwijs) naar Vlaanderen (Gent, Antwerpen, Leuven). Jongeren trekken voor hun studie vaak weg uit onze gemeente en komen dan lang niet altijd terug\*. De HZ University of Applied Sciences steunt de duurzame samenwerking voor de ontwikkeling en realisatie van Campus Terneuzen, maar heeft niet de intentie om fysieke huisvesting op Campus Terneuzen te realiseren. De vele samenwerkingen die de HZ al in en met Terneuzen en breder met Zeeuws-Vlaanderen heeft, zouden op termijn aan de campus gekoppeld kunnen worden. Op deze manier willen we meer jongeren blijvend aan ons binden.

### Sport en beweging

Beweging is gezond. Ons grondgebied biedt prima mogelijkheden voor wandelen en fietsen. Steeds meer mensen kiezen ervoor om te sporten op tijdstippen dat het hen uitkomt. Dat kan door hard te gaan lopen, te gaan wielrennen of te gaan zwemmen. Wij worden niet gezien als een beweegvriendelijke gemeente\*. Wij zijn al aan de slag om de condities verder te verbeteren en gaan daarmee door.

Het aantal mensen dat lid is van sportverenigingen, daalt al geruime tijd en ligt bij ons relatief laag\*. Omdat de verenigingen steeds meer moeite hebben om voldoende leden te vinden, zien we meer samenwerking. Verenigingen werken vooral samen om de jeugd te laten sporten. We juichen deze samenwerking toe<sup>22</sup>.

### Kunst en cultuur

Kunst en cultuur brengt mensen samen. Bij evenementen, festivals en optredens genieten mensen van theater, dans en muziek. Musea en ambachten zijn leerzaam. In beide gevallen ontmoeten mensen elkaar en delen ze samen ervaringen. Daardoor worden sociale banden sterker. Sociale banden zijn nodig in een tijd waarin je gemakkelijk wegduikt in de digitale wereld. Zelf bezig zijn met kunst en cultuur vergroot daarnaast de mentale gezondheid van mensen. Een sterke cultuursector is van belang voor het vestigingsklimaat.

We hebben de afgelopen tijd inzet en middelen geïnvesteerd in kunst en cultuur<sup>23</sup>. We hebben onder meer:

- De Regiodeal ingezet om in de oude Philipsfabriek een broedplaats voor kunst, - en designtalent te realiseren;
- De landelijke Mondriaanfonds-pilot ArtBase naar Terneuzen gehaald, die onderzoekt hoe hedendaagse kunst in de regio meer toegankelijk kan zijn;
- Cultuurcoaches op gebied van amateurkunst en educatie aangesteld bij Toonbeeld;
- De eerste fase van White Cube Zeeuws-Vlaanderen groen licht gegeven: een participatief project van internationaal gerenommeerd kunstenaar Renzo Martens (1973, Sluiskil);

- Een aantal grotere evenementen naar Terneuzen gehaald, zoals The Passion;
- Een aantal leegstaande panden weten aan te wenden voor tijdelijk gebruik door kunstenaars;
- Een professionaliseringsslag bij podia in Terneuzen (Porgy en de PIT) in gang gezet;
- Onze kerken<sup>24</sup> en graven op onze begraafplaatsen<sup>25</sup> geïnventariseerd op cultuurhistorische waarde en op de functie voor de toekomst.

## **2.11 Recreatie en commerciële functies in binnensteden**

### Route- en waterrecreatie

Recreanten en toeristen komen naar onze gemeente voor de rust en weidsheid van het landschap. Wandelen, fietsen, mountainbiken en paardrijden zijn geliefde bezigheden. Er zijn verschillende mooie recreatieve routes, zowel in het gebied ten oosten als ten westen van de Kanaalzone. De verbinding door de Kanaalzone heen is logischerwijs beperkt tot een paar plekken waar je het kanaal over kunt steken. De routes door het buitengebied zijn zowel voor recreanten als voor de eigen inwoners.

Ook is er een groeiende recreatie op onze wateren. We willen onze waterrijke omgeving aantrekkelijker maken voor recreatie, zodat inwoners en bezoekers veilig en verantwoord kunnen genieten van de natuur<sup>26</sup>. Daarvoor worden verschillende activiteiten op aangewezen locaties op en rond het water gefaciliteerd.

### Verblijfsrecreatie

Om toeristen langer aan ons te binden, zijn overnachtingsplekken noodzakelijk. Kwantitatief is het beperkt, mede door de invloed van de kuststrook\*. We streven naar een gevarieerd aanbod. Grootschalige verblijfsrecreatieterreinen hebben we alleen op het eiland in de Braakman, maar het eigenaarschap en de exploitatie laten daar op het moment te wensen over. Verspreid over het grondgebied zijn er enkele kleine en middelgrote campings, veelal ontstaan vanuit een boerenbedrijf. We willen die campings niet veel verder laten groeien en houden vast aan een koppeling met het agrarisch bedrijf<sup>27</sup>. Voor camperaars hebben we ons aanbod in de afgelopen periode vergroot met aantrekkelijke plaatsen in Axel, Terneuzen, Westdorpe en Sas van Gent<sup>28</sup>.

Hotels hebben we in Terneuzen en Sluiskil, maar die zijn vooral gericht op de zakelijke markt. We hebben wel een aantal kleinere hotels en bed & breakfast-formules. Dat veelzijdige aanbod koesteren we, zeker ook omdat dit aanbod vaak een tweede leven geeft aan cultuurhistorisch erfgoed. Het Kerkhotel in Biervliet en d'Ouwe Kercke in Terneuzen zijn daar voorbeelden van. Voor bed & breakfast hebben we regels die ervoor zorgen dat ze niet te groot worden<sup>29</sup>.

### Dagrecreatie en binnensteden

Grotere attracties die veel publiek trekken zijn onder meer Snow World op de Zuidpoort in Terneuzen, de Smitsschorre in Axel met golfbaan, zweefvliegveld en motorcross, enkele musea (waaronder Industrieel museum en Oorlogsmuseum Gdynia) en de binnensteden van Terneuzen, Axel en Sas van Gent waar verleden en heden samenkomen. We willen de bezoekerseconomie versterken door onze toeristische aantrekkingskracht te vergroten<sup>30</sup>.

In de binnensteden van Terneuzen, Axel en Sas van Gent is nog sprake van een relatief groot aantal winkelmeters en hoog leegstandpercentage\*. We hebben de mismatch tussen voorraad en behoefte in beeld en zijn we stappen aan het nemen om de winkelmeters te verminderen en te concentreren in een kleiner gebied<sup>31,32</sup>. Voor de binnenstad van Terneuzen ligt er een totaalplan, dat is opgesteld in samenwerking met ondernemers en bewoners en dat stap voor stap wordt uitgewerkt<sup>33</sup>.

## **2.12 Economie**

### Werk

We hebben fors meer banen dan werkende inwoners\*. Dat tekent onze sterke werkgelegenheidspositie. Tegelijkertijd moeten we ook constateren dat de arbeidsparticipatie van onze inwoners relatief wat lager is\*. Dat vertaalt zich niet door in een hoog aantal uitkeringen\*, maar blijkbaar werken niet alle leden in een huishouden. Het overschot aan banen betekent per saldo een inkomende pendel. Vanuit onze buurgemeenten Hulst en Sluis, vanuit Vlaanderen en vanuit Beveland.

Ten opzichte van vergelijkbare gemeenten hebben we nog veel werkgelegenheid in de landbouw\*. Als je daarvoor corrigeert, hebben we een diverse sectorale economie, met relatief wat meer handel en industrie en relatief wat minder zakelijke dienstverlening.

## Landbouw

De landbouw is geen bijzonder grote werkgever, maar wel een hele grote grondgebruiker. De landbouw heeft de zorg voor ruim driekwart van ons grondgebied\*. Veruit de meeste bedrijven houden zich bezig met akkerbouw, bijvoorbeeld met aardappelen, uien, granen en bieten. Het aantal landbouwbedrijven daalt al enige tijd. Vooral kleinere akkerbouwbedrijven hebben geen bedrijfsopvolger. De overgebleven landbouwbedrijven nemen de grond over en worden daardoor groter.



*Figuur 9. Kwaliteitsnetwerk zwaar landbouwverkeer*

Het aantal veeteeltbedrijven is klein en het aantal dieren per hectare ook\*. Dat is ook terug te zien in de lage fosfaatemissie\*. In de Kanaalzone zijn enkele grote glastuinbouwbedrijven neergestreken. Dit past in ons beleid, want we willen ons buitengebied openhouden met vollegrondsteelt (akkerbouw). En op de minder vruchtbare dan wel minder rendabele gronden rondom natuurgebieden willen we extensieve veeteelt, gecombineerd met de berging van zoet water.

De landbouw maakt gebruik van steeds grotere machines en voertuigen die veelal door loonwerkers worden bediend. We hebben een kwaliteitsnetwerk aangewezen voor het landbouwverkeer, waarmee we de confrontatie tussen de grote machines en ander verkeer, waaronder recreatief fietsverkeer zoveel mogelijk willen vermijden<sup>34</sup>. Bij nieuwe ontwikkelingen beoordelen we ook de gevolgen voor het landbouwverkeer.

## Industrie

De meest in het oog springende bedrijven met veel werkgelegenheid zijn de industriële bedrijven Dow, Yara en Cargill. Dat zijn steunpilaren voor onze economie, maar ook steunpilaren met een missie. Deze bedrijven zijn in het kader van internationale klimaatafspraken continu bezig om te verduurzamen. Dat betekent elektrificatie, overstappen op waterstof en verandering van een deel van de activiteiten. De 'oude' economie op basis van olie en gas is immers ook te vinden in een belangrijk deel van de producten en ook daarvoor wordt naar duurzamere en schonere oplossingen gezocht.

## Logistiek

We maken deel uit van North Sea Port, de samenwerking tussen de havens in het Sloegebied, Terneuzen en Gent. De totale zeevaartoverslag fluctueert, maar stijgt gemiddeld met 8% per jaar tussen 2009 en 2023. In het Zeeuwse deel neemt het aandeel van olie en chemie gerelateerde producten af en stijgt het aandeel aan de landbouw gelieerde producten (Stec, 2024). Door de bouw van de nieuwe, diepere zeesluis wordt de aantrekkingskracht van de gebieden langs het kanaal groter.

## Recycling en bouwmaterialen

In de Kanaalzone zijn diverse bedrijven in het bouwmaterialencluster (zand en grind, hout, beton en cement) gevestigd. De aanvoer van zulke grondstoffen in bulk via het water is vaak een van de drijfveren om zich in de haven te vestigen. Deze bedrijven produceren hiermee bouwmaterialen. Steeds meer gaat het daarbij om hergebruik van materialen. Bergen afval bieden mogelijkheden voor nieuwe producten. Nieuwe spelers met innovatieve ideeën hebben zich de afgelopen periode gevestigd langs Zijkanaal C.

Wij dagen gevestigde grote ruimtegebruikers in de afval- en recyclingbranche uit om creatiever te worden in hergebruik van stoffen. Daarmee kan er een toonaangevend cluster ontstaan, waar we trots op kunnen zijn.

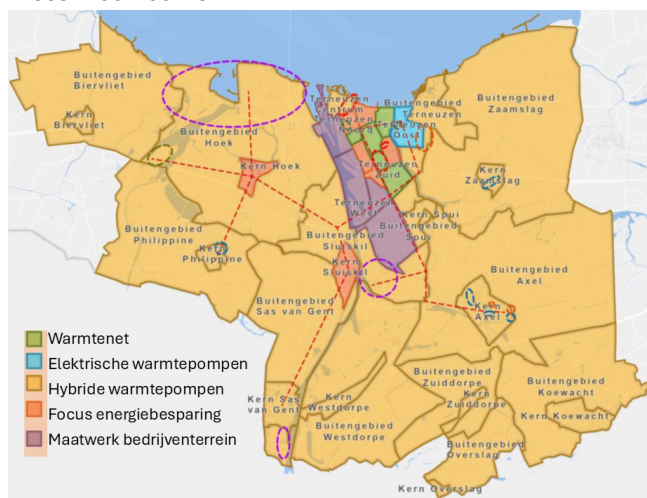
### Overige bedrijvigheid

Terneuzen blijkt een rijke voedingsbodem voor innovatieve bedrijvigheid te zijn\*. Zeker niet alleen bij de grote spelers. Juist bij de toeleveranciers en op het snijvlak van landbouw en industrie komen hier nieuwe innovatieve producten en processen tot stand. We bieden deze bedrijven vestigingsmogelijkheden in de Kanaalzone om deze bij Terneuzen passende spirit te steunen. Bijkomend voordeel is dat de bestaande lokale bedrijventerreinen benut kunnen worden door het midden- en kleinbedrijf (deels familiebedrijven) en startups.

### **2.13 Energie**

Vanaf de vondst van de aardgasbel in Slochteren is Nederland in de jaren '60 razendsnel omgeschakeld op gas. Er is in korte tijd een compleet gasnetwerk in de grond gestampt, waarbij alle dorpen en steden op het gas zijn aangesloten. Voor Zeeuws-Vlaanderen is een gasleiding door het Verdrongen land van Saefthinghe aangelegd. Gas en olie vormen de voornaamste energiebronnen voor de industriële bedrijvigheid. Los van de eindigheid van deze fossiele brandstoffen zijn ze ook medeverantwoordelijk voor de opwarming van de aarde door de uitstoot van koolstofdioxide.

We zullen opnieuw een omslag moeten maken, net als in de jaren '60 van de vorige eeuw. Het begint met energiebesparing: dat doen we onder meer door onze huizen beter te isoleren en gebruik te maken van bodemwarmte. We lopen daar nog wat achter in vergelijking tot het Nederlands gemiddelde\*. We hebben al wel in kaart hoe we de transitie naar een aardgasvrije verwarming van onze huizen en bedrijfsgebouwen vorm kunnen gaan geven<sup>35</sup>. Per buurt of wijk hebben we aangegeven welke transitie het meest haalbaar is.



*Figuur 10. Transitiekaart naar aardgasvrije gebouwen in 2050*

We zijn begonnen om energie uit de duurzame bronnen zon en wind te halen. De windmolens in de Koegorspolder zijn daarvan een bewijs. Steeds meer inwoners en bedrijven leggen zonnepanelen op hun dak en er zijn ook al enkele zonnenvelden aangelegd. We maken daarbij gebruik van de zonneladder<sup>36</sup>. In verhouding tot het aantal inwoners wekken we relatief veel energie duurzaam op\*. Ook ruilen we onze brandstofauto in voor elektrische voertuigen; daarin lopen we ook nog wat achter op het Nederlands gemiddelde\*.

Bij ons ligt een veel grotere opgave: het verduurzamen van de industrie. Smart Delta Resources (SDR), het internationale samenwerkingsverband binnen de regio, heeft voor de industrie in kaart gebracht welke transitie nodig is<sup>37</sup>. Wij onderschrijven de noodzaak.

De transitie bestaat uit 5 onderdelen: elektrificatie, het gebruik van waterstof, het verbeteren van de energieprestatie van productieprocessen, het afvangen van koolstofdioxide en het delen van industriële restwarmte. Het is geen of-of maar een en-en verhaal. Voor de transitie zijn op elkaar afgestemde investeringen van bedrijven (bedrijfsprocessen) en overheid (infrastructuur) nodig. Het delen van industriële

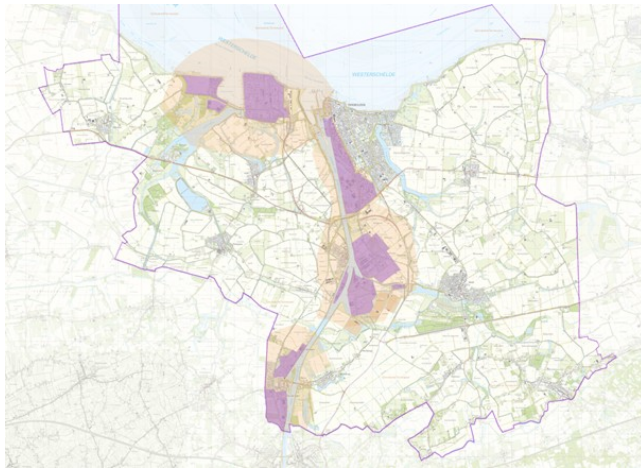
restwarmte in een warmtenet komt ten goede aan huizen, maar dat kan alleen op relatief korte afstand en bij voldoende bebouwingsdichtheid (zie figuur 10).

De overheid staat aan de lat voor een integraal energiesysteem dat van centraal fossiel naar decentraal duurzaam gaat. In de regionale energiestrategie<sup>38</sup> zijn de verduurzamings-doelstellingen van het Rijk op provinciaal niveau doorvertaald naar de onderdelen elektriciteit, gebouwde omgeving en mobiliteit.

De overheidsinvesteringen gaan onze gemeente ver te boven. Het Rijk is aan zet. Wij stellen waar mogelijk voorwaarden om de maatschappelijke winst op ons grondgebied zo groot mogelijk te laten zijn. We zoeken daarbij naar balans tussen nieuwe perspectieven voor innovatieve vormen van bedrijvigheid (gericht op een toekomstbestendige economie) en het beheersen van gezondheidsrisico's voor onze inwoners.

## 2.14 Milieu en circulariteit

Ons milieubeleid is al decennialang gestoeld op 3 pijlers: het voorkomen van nieuwe hindersituaties, het beheersen van bestaande en geaccepteerde hindersituaties en het opheffen van niet-acceptabele hindersituaties<sup>39, 40</sup>. Of het nu gaat om geluidhinder, luchtkwaliteit, externe veiligheid of lichthinder. Bestaande hindersituaties zijn nu beheersbaar en we zijn scherp op het voorkomen van nieuwe hindersituaties. Daarbij moet wel worden aangetekend dat hinder een subjectief begrip is. Denk maar aan eens aan bu-rengerucht.



Figuur 11. Geluidzones rond industrieterreinen

We hebben de geluidruimte van de grotere industrieterreinen en van het motorcrossterrein vastgelegd in zones. We hebben relatief weinig woningen met een te hoge geluidbelasting\* (meer dan 60 dB). De luchtkwaliteit is gemiddeld genomen, ondanks de aanwezigheid van grote industrieën, relatief goed\*. Er zijn echter locaties waar dat niet het geval is. We hebben het schone luchtakkoord gesloten om gezondheidswinst te (blijven) boeken. Lichthinder kent nog geen wettelijk kader, maar kan wel een negatieve invloed op de gezondheid van mensen op flora en fauna hebben. Reden genoeg om daar aandacht aan te schenken.

Voor wat betreft externe veiligheid liggen de risicovolle bedrijven op grote industrieterreinen op aanvaardbare afstand van woonkernen. Voor het terrein Dow-Mosselbanken is een veiligheidscontour vastgelegd<sup>41</sup>. Verder zijn er 7 Lpg-stations op goed gekozen plekken buiten woonkernen, zodat ze geen verhoogd risico voor de omgeving vormen. Deze bedrijven laten ook gevaarlijke stoffen vervoeren. Daarvoor wordt deels gebruik gemaakt van ondergrondse infrastructuur, waarvoor we een netwerk hebben aangewezen en planologisch vastgelegd<sup>42</sup>. Ook over de Westerschelde en over het Kanaal van Gent naar Terneuzen en over het spoor worden gevaarlijke stoffen vervoerd. De rest gaat over de weg, waarbij het Rijk in de regeling basisnet de N62, de N61 en enkele aansluitende verbindingen naar industrieterreinen heeft aangewezen als route voor gevaarlijke stoffen. Dit zijn nieuwe veilige wegen en ook de kortste routes naar de afleveradressen<sup>43</sup>.

We werken mee aan een circulaire economie. Dit doen we door zo veel mogelijk waardevolle afvalstoffen apart in te zamelen en zo weinig mogelijk restafval<sup>44</sup>. Waardevolle afvalstoffen zoals gft, oud papier en karton, glas en textiel zijn recyclebaar en/of herbruikbaar. PMD+ zamelen we apart in en bieden we aan voor nascheiding. We streven naar een hoeveelheid restafval van 100 kg per inwoner. De totale hoeveelheid afval per inwoner is nog relatief groot\*. Dit komt mede omdat onze inwoners op milieustraten gemiddeld

2 keer zoveel afval aanleveren als in de rest van Nederland<sup>45</sup>. Vanaf november 2025 zijn de milieustraten voorzien van een toegangscontrolesysteem.

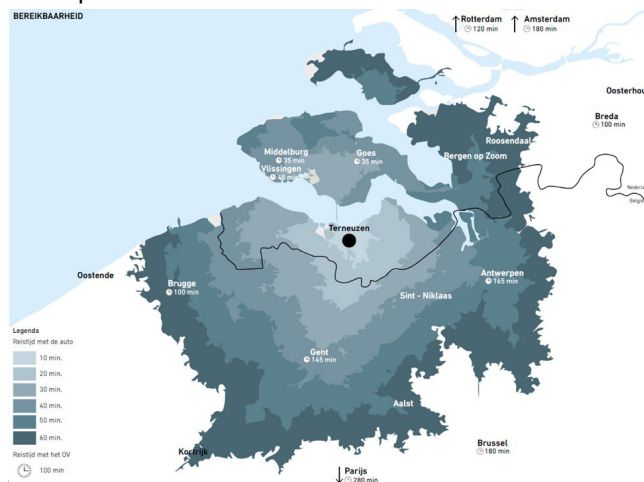
## 2.15 Mobiliteit en infrastructuur

De verkeersstructuur in en om Terneuzen is de afgelopen decennia ingrijpend gewijzigd. Door de Westerscheldetunnel en de Sluiskiltunnel zijn de vervoersstromen meer noord-zuid gericht in de Kanaalzone. De N62 is inmiddels een robuuste directe verbinding voor Zeeuws-Vlaanderen met Gent (Vlaanderen) en de rest van Zeeland. De bereikbaarheid met de auto is sterk verbeterd, de bereikbaarheid met het openbaar vervoer niet.

De verbeterde infrastructuur biedt kansen om het onderliggende gemeentelijke vervoersnet daar beter op aan te haken. Dat is ook nodig, nu we vanuit sociaal-maatschappelijke kant geconfronteerd worden met een centralisatie van voorzieningen, waardoor de afstanden tussen wonen en voorzieningen groter worden. En nu we naar duurzamere vormen van vervoer toe moeten in antwoord op klimaatverandering en druk op de natuur<sup>46</sup>.

Tegelijkertijd moeten we ook realistisch zijn: de auto zal nog lange tijd een belangrijke rol spelen in Zeeuws-Vlaanderen. Simpelweg omdat de alternatieven niet toereikend gemaakt kunnen worden voor een veelheid aan activiteiten, zoals woon-werkverkeer over langere afstand, veel boodschappen tegelijk doen, een bezoek aan vrienden of dienstverleners of om te sporten. Dat kan ook, nu de congestie lager ligt dan gemiddeld in Nederland\* en de verkeersveiligheid beter scoort\*.

Toch is er wel ruimte om de modal split een beetje te verleggen. Daarvoor zetten we vol in op de (elektrische) fiets voor de korte afstand. Daar is nog een wereld te winnen: we scoren nog niet goed als fietsgemeente\*. Dat betekent ook meer aandacht voor fietsparkeren. Veilig kunnen parkeren van de fiets is een basisvoorwaarde om het fietsgebruik te stimuleren. Dat geldt zowel bij de eigen woning, bij commerciële en maatschappelijke voorzieningen als bij overstappunten (hubs) met combinaties van openbaar vervoer en carpoolen<sup>47</sup>.



Figuur 12. Bereikbaarheid over de weg en met openbaar vervoer

We zetten ook vol in op een treinverbinding naar Gent voor de bereikbaarheid met openbaar vervoer. Verduurzamen stimuleren we door de al relatief goede laadinfrastructuur\* verder te optimaliseren. Voor het vrachtverkeer is er behoefte om zowel voor het lang(er) parkeren van met name internationaal vrachtverkeer als voor het laden en lossen nadere regels te stellen en daarvoor geschikte locaties te benoemen.

Voor de meest kwetsbare mensen en specifieke groepen die niet kunnen of mogen autorijden, is vervoer van deur tot deur nodig. Openbaar vervoer is uiterst beperkt. De provincie heeft gemerkt dat het verzorgen van openbaar vervoer hier voor bedrijven geen winst oplevert. Alleen voor de schooljeugd blijven een paar lijnen overeind. De rest van het openbaar vervoer moet op een andere manier georganiseerd gaan worden. Daarom rolt de provincie Zeeland sinds 2025 stap voor stap het flexibele vervoerssysteem 'De Flex' uit: een taxi of busje op aanvraag, dat 7 dagen per week rijdt en aansluit op de reguliere dienstregeling. Hiermee wordt het openbaar vervoer toegankelijker en beter afgestemd op de behoeften van inwoners, ook buiten de bebouwde kom.

## 2.16 Veiligheid

Iedere inwoner en bezoeker van ons grondgebied moet zowel veilig zijn als zich veilig voelen. Samen met onze partners en onze burgers werken we continu aan verbetering. Preventie en samenwerking staan hierbij centraal. We kunnen het immers niet alleen<sup>48</sup>. Veiligheid is veel breder dan het fysieke domein, waar deze omgevingsvisie over gaat. Als het gaat om (oorlogs)dreiging van vijandelijke staten, sluiten we aan bij de strategie van onze nationale overheid en haar Europese collega's. Veiligheid en omgevingskwaliteit werken wel op elkaar in. De kwaliteit van de leefomgeving wordt mede bepaald door (fysieke) veiligheid. Het is van belang dat verschillende partijen samen werken aan een veilige fysieke leefomgeving en dat mensen bekend zijn met risico's en weten hoe te handelen.

In de woonomgeving spelen veiligheidsthema's als overlast, verloedering en criminaliteit een belangrijke rol. Terneuzen scoort niet anders dan andere gemeenten in Nederland als het gaat om het veiligheidsgevoel en de buurt waarin men woont\*. De traditionele criminaliteit (bijvoorbeeld inbraak en beroving) komt gemiddeld minder vaak voor\*, maar er kunnen uiteraard verschillen per buurt zijn. We treden op tegen het oneigenlijk gebruik van panden voor prostitutie<sup>49</sup> en drugshandel<sup>50</sup>.

We zetten in op een adequate inrichting en onderhoud van de openbare ruimte, waarbij we rekening houden met de ontwerpprincipes voor veiligheid<sup>51</sup>:

- Voorkomen of beperking van risico's vergroot de veiligheid;
- Afstand tot de risico's vergroot de veiligheid;
- Bouwwerken en omgeving bieden bescherming;
- Bouwwerken en gebieden zijn snel en veilig te verlaten;
- De omgeving maakt snel en effectief optreden van de hulpdiensten mogelijk;
- Mensen krijgen bij crisis passende medische zorg.

## 3 Intermezzo, grote projecten

### 3.1 Inleiding

Terneuzen ligt in één van de kerngebieden als het gaat om de aanleg en aanpassing van grootschalige infrastructuur en energienetwerken. Vaak komt het Rijk met deze projecten of is er een internationaal initiatief. Wij hebben daar zelf weinig invloed op. Het Rijk is inmiddels 4 aparte zogeheten projectprocedures gestart, die van invloed kunnen zijn op het grondgebied van Terneuzen. Onderstaand worden 5 met elkaar samenhangende voornemens toegelicht en wordt de stand van zaken weergegeven c.q. de fase waarin de 4 procedures zich bevinden. Daarnaast wordt een relevant project van de Vlaamse regering belicht.

Een projectprocedure bestaat uit de volgende fasen:

1. Voornemen en voorstel voor participatie. In het voornemen staat beschreven wat het project precies inhoudt en waarom het nodig is. Het voorstel voor participatie beschrijft hoe organisaties, burgers, bedrijven en bestuurders worden betrokken bij het project.
2. Reikwijdte en detailniveau. Welke mogelijke alternatieven (routes of locaties) zijn in beeld en welke effecten worden bij ieder mogelijk alternatief onderzocht?
3. Voorkeursalternatief op basis van onderzoek en integrale effectenanalyse.
4. Projectbesluit op basis van gedetailleerdere uitwerking van de gekozen route of locatie met effecten voor milieu, techniek en kosten.

Elke fase bestaat uit een concept-besluit met onderlegger die 6 weken ter inzage wordt gelegd. De reacties worden beantwoord en er wordt een document vastgesteld, waarbij de reacties worden meegewogen.

### 3.2 Waterstofnetwerk Zuidwest-Nederland

Status: document reikwijdte en detailniveau is vastgesteld op 26 maart 2024. Huidige planning is dat het concept voorkeursalternatief eind 2025 ter visie wordt gelegd.



Figuur 13. Waterstofnetwerk Zuidwest-Nederland

Het project gaat om het realiseren van een ondergronds leidingnetwerk met bijbehorende (bovengrondse) voorzieningen voor het transport van waterstof. Vastgesteld is dat gebruik gemaakt wordt van een bestaande gasleiding die vanaf de grensovergang bij Zelzate door het Verdronken Land van Saeftinghe naar Moerdijk loopt. De bestaande waterstofleiding van Dow naar Yara wordt op dit leidingnetwerk aangesloten. Verder wordt ook het Sloegebied met een nieuwe leiding ten zuiden van Bergen op Zoom op dit netwerk aangesloten. De realisatie is in handen van een volle dochter van de Gasunie.

### 3.3 380 kV Netuitbreiding Zeeuws-Vlaanderen

Status: concept document reikwijdte en detailniveau heeft ter visie gelegen tot 6 maart 2025. Huidige planning is dat het document reikwijdte en detailniveau eind 2025 wordt vastgesteld.



Figuur 14. 380 kV netuitbreiding Zeeuws-Vlaanderen

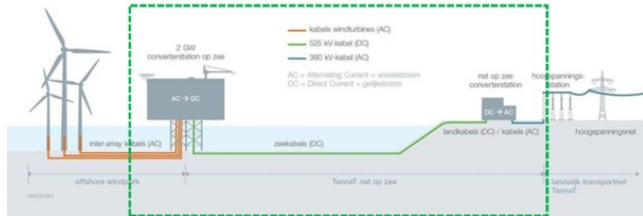
Het project gaat om het realiseren van een nieuw hoogspanningsstation in de buurt van Terneuzen en een verbinding tussen dit nieuwe hoogspanningsstation en het bestaande hoogspanningsnet op Zuid-Beveland. Dit is nodig om Zeeuws-Vlaanderen aan te kunnen sluiten op het landelijke 380 kilovolt hoogspanningsnet. Er zijn 4 corridors aangegeven voor de oversteek van de Westerschelde en 6 mogelijke locaties voor een nieuw hoogspanningsstation. In het vast te stellen document reikwijdte en detailniveau wordt duidelijk welke tracés en welke locaties daadwerkelijk verder worden onderzocht. Er worden locaties gezocht van 20 tot 25 hectare.

### 3.4 Verkenning aanlanding wind op zee (VAWOZ), fase 2 (periode 2031-2040)

Status: document reikwijdte en detailniveau is vastgesteld op 21 oktober 2024. Huidige planning is dat het concept voorkeursalternatief eind 2025 ter visie wordt gelegd.

De op de Noordzee opgewekte windenergie moet via stroomkabels en waterstofleidingen aan land worden gebracht en worden aangesloten op het hoogspanningsnet en waterstofnetwerk. Het project gaat om het aanlanden van 29 GW aan windenergie op zee die Nederland tot 2040 willen realiseren, bovenop de 21 GW die tot eind 2032 is gepland.

Uitgangspunt is dat een converter-/transformatorstation op land op maximaal 6 kilometer afstand van een 380kV-hoogspanningsstation ligt. Bij de aanlanding wordt ook gekeken naar de ruimtelijke inpassing van grootschalige elektrolyse op land gekoppeld aan de elektrische aansluiting van wind op zee. Een elektrolyser van 1 GW neemt ongeveer 10 hectare in beslag. Het totale ruimtebeslag kan groter zijn als er extra voorzieningen nodig zijn voor zoetwater en elektriciteit. Het project heeft betrekking op een programma voor heel Nederland. Een deel zal aanlanden in Zeeland. De enige opties in Zeeland zijn de omgeving van het Sloegebied en de omgeving van Dow in Terneuzen.



Figuur 15. Principe 2GW-gelijkstroom tussen wind op zee en hoogspanning op land

### 3.5 Carbon Connect Delta (CCD)

Status: onderdeel van het nationale Programma Energiehoofdstructuur met uitvoeringsagenda vastgesteld op 1 maart 2024. Het programma vormt het beleidskader voor projectprocedures.

Het nationale Programma Energiehoofdstructuur wijst de ruimte aan die nodig is voor de energiehoofdstructuur van nationaal belang. Het gaat naast hoogspanningskabels en buisleidingen ook over een plek voor de opslag van CO<sub>2</sub>. De beoogde plek voor opslag ligt onder de Noordzee en er wordt een leiding voorzien naar die plek vanaf de Maasvlakte. Opslag van CO<sub>2</sub> is een tussenstap op weg naar een fossielvrije economie.

Het project Carbon Connect Delta gaat over het verschepen van CO<sub>2</sub> vanuit Zeeland naar de Maasvlakte. Daarvoor wordt het gas eerst vloeibaar gemaakt en de vloeistof wordt per schip vervoerd. Terneuzen is de vestigingslocatie van 2 grote energie-intensieve bedrijven die al hebben geïnvesteerd in installaties om CO<sub>2</sub> vloeibaar te maken. Er is een aanvraag in voorbereiding om in de Braakmanhaven bij Dow een aanlegsteiger voor de schepen die de vloeibare CO<sub>2</sub> gaan vervoeren, te realiseren.

### 3.6 Locatiestudie 2 nieuwe kerncentrales

Status: concept document reikwijdte en detailniveau heeft ter visie gelegen tot 26 juni 2025. Huidige planning is dat het document reikwijdte en detailniveau in 2026 wordt vastgesteld.

Het project gaat over de realisatie van 2 nieuwe kerncentrales op 1 geschikte locatie. Een kerncentrale is een elektriciteitscentrale die elektriciteit opwekt met de energie die vrijkomt bij kernsplijting. Kernenergie kan op grote schaal CO<sub>2</sub> vrije energie leveren. In de toekomstige fossielvrije energiemix biedt kernenergie een stabiele levering van energie naast de weersafhankelijke levering van wind- en zonne-energie. Kernenergie maakt wel gebruik van zeldzame stoffen (uranium) en voor het afval is nog geen permanente oplossing gevonden.

Er zijn 5 gebieden aangewezen als te onderzoeken vestigingslocatie voor de kerncentrales. Dat zijn het Sloegebied, Maasvlakte I, Maasvlakte II, de Eemshaven en Terneuzen. In Terneuzen is 1 alternatief overgebleven om verder te onderzoeken, te weten de locatie 'Westelijke Mosselbanken/Paulinapolder'.



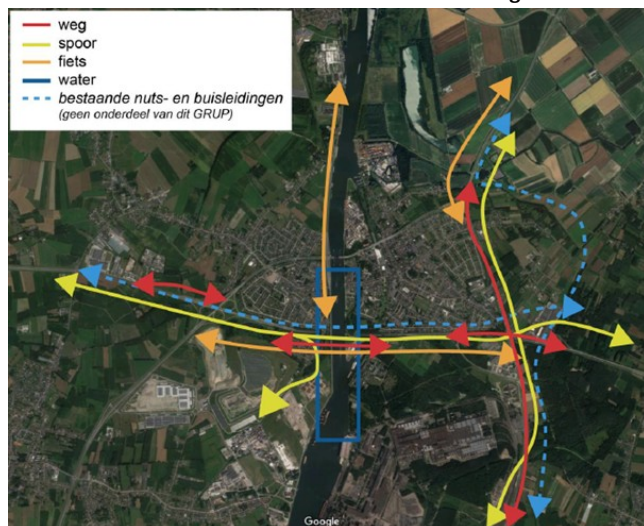
Figuur 16. Alternatief locatie Terneuzen

### 3.7 Knooppunt Zelzate

Status: startnota van het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (GRUP) Zelzate Oost ligt ter visie van 19 augustus tot en met 17 oktober 2025. Huidige planning is dat het voorontwerp GRUP medio 2026 wordt vastgesteld.

Zelzate vormt een belangrijke mobiliteits- en energieknoop tussen 3 zeehavens (Zeebrugge, North Sea Port en Antwerpen) en op de as Rotterdam-North Sea Port-Parijs. Rond Zelzate komen meerdere boven-lokale infrastructuur samen die allemaal ontwikkelingsruimte vragen: heraanleg van R4 Oost, E34 en aansluiting E34-R4, het kanaal met de te verdiepen Zelzate-tunnel, spoorproject Gent-Terneuzen, een spoorlijn tussen de havens van Antwerpen en Zeebrugge, fiets- en wandelverbindingen en pijpleidingen met een compressiestation. Voor de E34 wordt uitgegaan van een volledig nieuwe verdiepte ligging met een diepere kruising met het kanaal, waardoor het kanaal grotere schepen kan verwerken in de richting van Gent.

Voor Terneuzen is van belang dat stevig wordt ingezet op een goede wegaansluiting vanaf de Tractaatweg op de E34 en de R4 en op een spoorlijn tussen de bestaande sporen op de Axelsevlakte en langs de R4 Oost. Ook wordt veel aandacht besteed aan grensoverstijgende fietsverbindingen.



Figuur 17. Schematische weergave van de verschillende bouwstenen

## 4 Ambitie en koers

### 4.1 Onze ambitie

Stroomopwaarts is de ambitie die centraal staat in deze omgevingsvisie. De ondertitel is 'samen vergroenen'. We kiezen zo een zelfbewuste richting die nieuwe en kansrijke toekomstmogelijkheden biedt. Zo kunnen we samen onze stoere thuishavens groener maken en streven we bij alle keuzes naar een leefbare en aantrekkelijke omgeving. Dit document bouwt voort op ambities en lange-termijndoelen die we al hebben afgesproken, zowel binnen de gemeente als met andere partners.

Hierin staat brede welvaart centraal. Dit betekent dat we verder kijken dan economische groei en materiële welvaart. We streven naar een samenleving waarin we steeds rekening houden met onderwerpen als gezondheid, onderwijs, leefomgeving, cultuur, sociale relaties en persoonlijke tevredenheid. Bovendien houden we rekening met het effect in de toekomst en in andere delen van de wereld.

Stroomopwaarts gaan we via 4 verschillende koersen:

- a. We vergroenen;
- b. We investeren in groei van brede welvaart;
- c. We zetten in op verduurzaming;
- d. We gaan samen op weg om bereikbaar te blijven.

Voordat we de 4 verschillende koersen uitwerken, geven we eerst meer duiding aan onze ambitie en werken we enkele algemene ontwikkelprincipes uit.

#### Stroomopwaarts

Stroomopwaarts past goed bij ons. We varen immers stroomopwaarts naar Gent, Antwerpen en Vlissingen, afhankelijk van het tij. 3 gebieden die onze economische toekomst voor een belangrijk deel dragen.

We zoeken naar een goede balans tussen mensen, planeet en profijt. We streven naar een toename van brede welvaart. Daarvoor is economische ontwikkeling belangrijk (we koesteren onze bedrijven en zeker ook hun innovatiekracht), maar economische ontwikkeling mag niet ten koste gaan van onze gezondheid en van ons landschap. Dit is een ingewikkelde puzzel, maar wel één met de meeste toekomstwaarde.

#### Samen

Samen omdat we heel goed weten dat we het niet alleen kunnen. Onze gemeente maakt deel uit van de grensregio Zeeuws-Vlaanderen. Als uitgestrekte grensregio kennen we kansen en kwetsbaarheden, waar het Rijk via het Nationaal Programma Vitale Regio's langjarig extra aandacht aan wil geven. Samen met Sluis en Hulst werken we in de regio vanuit een strategische regiovisie<sup>52</sup> en richten we ons op groei van het aantal inwoners en versterking van voorzieningen in de regio. We zetten in op een aantrekkelijk woonklimaat en vergroten de samenwerking voor kennis en kunde. We benutten kansen van de grens en duurzaamheid.

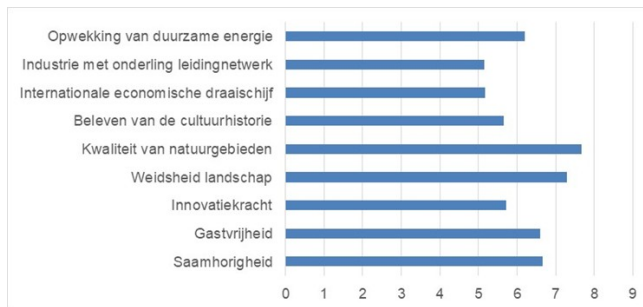
Terneuzen is trots op haar sterke band met de North Sea Port, een internationale haven van Gent tot aan Vlissingen. De haven vormt een logistieke poort naar Europa en biedt werk aan meer dan 100.000 mensen. Samen met andere overheden werken we aan een leefbaar havengebied, het North Sea Port District<sup>53</sup>. De nabijheid en nauwe samenwerking tussen haven, kernen en landschap is hierbij een grote troef en van cruciaal belang. We willen een gebied waar klimaatneutraliteit en leefbaarheid elkaar versterken. Een gebied waar het aangenaam en gezond leven is en waar wonen, werken en recreëren actief bijdragen aan een beter klimaat.

Terneuzen werkt nauw samen met andere overheden in Zeeland om de delta van de toekomst vorm te geven<sup>54</sup>. Richting 2050 is de Zeeuwse ambitie om te groeien in aantal inwoners. Dit door te investeren in groene energie, vitale kernen en bruisende steden en het aantrekken en behouden van talent. Meer inwoners maakt Zeeland sterker als het gaat om voorzieningen en arbeidsmarkt.

#### Vergroenen

Vergroenen heeft meerdere betekenissen. Naar een fossielvrije economie. Meer bomen en planten voor een beter leefklimaat, gezondere inwoners en meer biodiversiteit. Meer jongere arbeidskrachten.

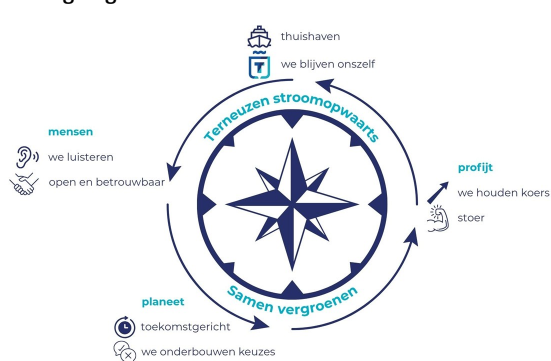
Het perspectief van vergroening is mede ingegeven door de participatie. In de houtskoolschets hebben we gedeelde kenmerken met waarde opgenomen. De keuze van deze kenmerken baseerden we onder andere op een sessie met de gemeenteraad (21 november 2024). Gemeenteraadsleden vroegen we aan een buitenlandse delegatie te laten zien waar we trots op zijn. Dat bleek verrassend eenduidig te zijn. Tijdens de participatie hebben we gevraagd hoe belangrijk deze kenmerken voor inwoners zijn. De respons van bijna 700 respondenten (onze inwoners) is vertaald in een rapportcijfer per kenmerk. Daarbij hebben we het antwoord 'niet relevant voor mij' buiten beschouwing gelaten. Uit de respons komt overduidelijk naar voren dat de weidsheid van het landschap en de kwaliteit van de natuurgebieden bovenaan het lijstje van onze inwoners staan. Het is niet onlogisch dat juist deze kenmerken hoger scoren dan de meer op economie gestoelde kenmerken, maar het verschil in waardering is opmerkelijk.



Figuur 18. Resultaten respons enquête participatie

### Verbeelding van onze ambitie

Onze ambitie hebben we verbeeld, gebruik makend van het stoere en frisse logo van de gemeente. Dit logo is opgebouwd uit elementen die onderscheidend zijn voor Terneuzen. Het blauw is passend en herkenbaar voor Terneuzen. De 'T' staat voor Terneuzen, thuishaven en toekomstgericht. De ruimte rond de T en de opening onderin staat voor de open blik naar buiten. De golfbeweging staat enerzijds voor het water waar Terneuzen zo nauw mee verbonden is, maar ook voor de beweging die dynamiek en vooruitgang uitbeeldt.



Figuur 19. Ambitie omgevingsvisie

Inwoners en bedrijven kunnen niet zonder elkaar. Intensivering van de industriële productie is nodig om de productie te kunnen verduurzamen. Verduurzaming leidt tot groei van de werkgelegenheid, ook voor jongeren. Groei betekent dat we aantrekkelijker worden voor nieuwkomers en voor jongeren om te blijven (als we tegelijk ook hoger onderwijs naar ons toe halen) of terug te komen. En we hebben die nieuwkomers en jongeren nodig om onze voorzieningen, bijvoorbeeld in de zorg en het onderwijs, op peil te houden. Voor intensivering is alleen draagvlak bij inwoners als de vestigingslocaties worden ingebed in een groene omgeving met verbeterde infrastructuur voor fiets, auto en trein.

We luisteren naar de inbreng van onze inwoners en onze bedrijven. Die hebben we volop ruimte gegeven in de participatie. We willen daarom ook open zijn wat we met de inbreng doen. Niet door naar eenieder apart te reageren, maar wel door een samenhangend verhaal te maken, gebruik makend van de inbreng. We hebben de bestuurlijke plicht om onze visie toekomstgericht te maken en niet van de waan van alledag uit te gaan. Daarvoor onderbouwen we onze keuzes die leiden tot een samenhangend verhaal. En ten slotte mag u van ons verwachten dat we koers houden. Dat is een stoere uitspraak in deze turbulente tijden, maar hoognodig als we onszelf willen blijven.

### 4.2 Algemene ontwikkelprincipes

In oktober 2023 is het ontwikkelperspectief voor het NOVEX-gebied North Sea Port District vastgesteld. Dit gebeurde in nauwe samenwerking tussen Nederland en Vlaanderen. Afstemming vond plaats op het niveau van het Rijk, provincie en gemeente en ook met het havenbedrijf en met nutsbedrijven. Het North Sea Port District is het gebied rond het Sloegebied, de Zeeuws-Vlaamse Kanaalzone en de Gentse Kanaalzone.

Het streven is balans tussen klimaatneutraliteit en leefbaarheid in 2050. Het document omschrijft daarvoor 3 invalshoeken: 'water en bodem', 'leefbaarheid' en 'ruimte voor economie en energie'. Wij staan achter de ontwikkelprincipes uit dit document. De ontwikkelprincipes vatten we samen voor zover ze betrekking hebben op Terneuzen.

#### Ontwikkelprincipes algemeen

- Zoveel mogelijk gebruikmaken van de regionale identiteit bij planvorming;
- Zoveel mogelijk combineren van voorzieningen;
- Eerst gebruikmaken van de bestaande ruimte voordat we slag leggen op het buitengebied. Bedoeld voor verstedelijking;
- Zoveel mogelijk inwoners en stakeholders zo vroeg mogelijk betrekken bij ruimtelijke ontwikkelingen die hun leefwereld raken.

#### Ontwikkelprincipes water en bodem

- Maximaal inzetten op hergebruik van water;
- Zoveel mogelijk zelfvoorzienend in zoet water door infiltratie van hemelwater zodat er voldoende schoon water overblijft tijdens droge periodes en verzilting wordt tegen gegaan (sponswerking);
- Groen en water op de flanken verbeteren en met elkaar verbinden via koppelings-gebieden binnen de Kanaalzone. En ook verbinden over de grenzen van onze gemeente.
- Klimaatadaptief bouwen<sup>55</sup>

#### Ontwikkelprincipes leefbaarheid

- Zorgen voor veilige, beweegvriendelijke en vergroende kernen, waar meer mensen kunnen wonen op hetzelfde oppervlak. Hierbij is balans tussen rust en reuring;
- Openbaar vervoer tussen steden, zoals het spoor van Terneuzen naar Gent en over de Westerschelde. En snelfietspaden binnen de regio;
- Overstappunten tussen netwerken.

#### Ontwikkelprincipes ruimte voor economie en energie

- Zorgvuldig selecteren van de gewenste bedrijvigheid. We kiezen bewust voor het opnieuw gebruiken van materialen en grondstoffen om de waarde te verhogen;
- Verminderen van de nadelen van de grens. Die zijn er door nationale wet- en regelgeving of doordat nationale organisaties eigen reglementen hebben;
- Eerst bestaande havengebieden sterker maken. En als het niet anders kan, dan aan de slag met planologisch aangewezen gebieden.

### **4.3 Koers 1: We vergroenen**

Onze inwoners hebben aangegeven dat ze het meeste waarde hechten aan de weidsheid van het landschap en aan de kwaliteit van natuurgebieden. Het zijn de enige 2 kenmerken waarvan meer dan een derde van de respondenten zegt het 'heel belangrijk' te vinden; bij alle overige kenmerken ligt dat aandeel op minder dan een vijfde. Ook zou een groene omgeving rond het huis bijna een kwart van de respondenten verleiden om meer te gaan bewegen. Dat aantal wordt groter als er veilige en prettige wandel- en fietsroutes zijn. In dat laatste geval zou ook 13% de auto laten staan.

In het ontwikkelperspectief voor het NOVEX-gebied North Sea Port District wordt gesproken over koppelingengebieden. Deze term die uit de Gentse regio is overgenomen duidt op relatief kleine gebieden binnen de Gentse Kanaalzone die als een buffer tussen wonen en industrie liggen en die de laatste jaren op een aantrekkelijke manier zijn ingericht en voor zover mogelijk met elkaar verbonden. Deze gedachte onderschrijven wij en we willen op de meest kwetsbare plekken al direct beginnen met het realiseren van aantrekkelijke groengebieden, zodat er aantrekkelijke uitlopmogelijkheden zijn voor de inwoners van de kernen in de Kanaalzone.

Daarnaast willen we niet dat de hele zone langs het Kanaal van Gent naar Terneuzen aan weerszijden vol raakt. Wij willen het aantrekkelijk gebied op de flanken van de Kanaalzone op een paar plaatsen tot aan het kanaal laten komen. Verder willen we de positie van Westdorpe beschermen.

We hebben dan ook de visietekening in 2 delen opgeknipt: een deel gericht op de flanken (bijlage 5) en een deel gericht op de Kanaalzone (bijlage 6). De visietekening voor de flanken dient als een contramal voor de Kanaalzone. We gebruiken (uitsneden van) de visietekeningen bij de verdere keuzen.

### Verwezenlijken groenblauw netwerk

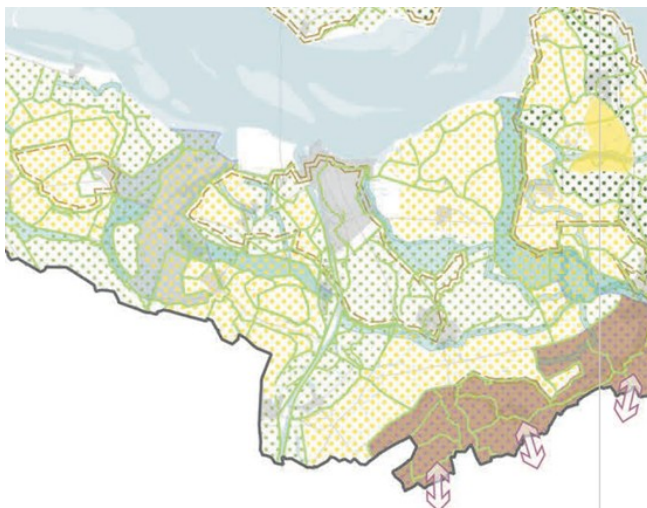
De flanken van Terneuzen worden al geroemd om hun weidsheid en hun prachtige natuurgebieden. Wat beter kan, is de kwaliteit van de verbindingen in dat landschap voor mens en dier. Voor dieren gaat het om de koppeling tussen natuurgebieden met een mogelijke verbetering van de biodiversiteit als neven-effect. Voor mensen gaat het om de mogelijkheid er met de fiets op uit te gaan en te genieten van het landschap. Daarbij denken we vooral aan aantrekkelijke recreatieve ommetjes door en langs landschapselementen, zoals bosjes, buurtschappen en watergangen, die al grotendeels aanwezig zijn. De recreatieve ommetjes horen een koppeling te maken met de kernen, zodat er veel mensen eenvoudig gebruik van kunnen maken zonder direct de auto te hoeven pakken. Deze koppelingen gaan gepaard met het toevoegen of kwalitatief verbeteren van opgaand groen in de woonomgeving. Als neveneffect wordt de hittestress verminderd. Als de recreatieve ommetjes elkaar vervolgens raken, zijn er ook mogelijkheden voor langere routes. Bij de vergroening willen we vervolgens ook meer aandacht besteden aan beheer en onderhoud van het groen, om de kwaliteit te borgen voor de langere termijn.

In het kleinschalige gebied rond Koewacht en Zuiddorpe is de opgave eerder verkeersveiligheid langs de wegen in de lintstructuur dan uitbreiding van het netwerk. Wel liggen hier op de overgang van het kleinschalige naar het open landschap met de forten de beste kansen om de cultuurhistorische waarden van de Staatse en Spaanse Linies voor het voetlicht te brengen.

Voor de kernen in het westelijk gebied rond de Braakman (Biervliet, Hoek en Philippine) en in het oostelijk open agrarisch landschap (Axel en Zaamslag) is het realiseren van ommetjes relatief eenvoudig. Rond Westdorpe ligt ook al een stevige aanzet.

Voor de kernen in de Kanaalzone is een extra inspanning nodig:

- Voor de kern Terneuzen liggen er al goede mogelijkheden in noordoostelijke (richting Margarethapolder en Griete) en zuidoostelijke richting (richting Spui en Zaamslag langs het water). Maar aan de westelijke kant willen we nadrukkelijk de open ruimte richting Hoek niet alleen openhouden maar inrichten ten behoeve van onder meer recreatieve uitloop. Deze zone die in het verleden is ingetekend als toekomstig bedrijventerrein heeft voor ons te veel waarde als deel van het groenblauwe netwerk.
- Voor de kern Sluiskil ligt er geen optie aan de andere zijde van het kanaal. Daar is immers groot-schalige bedrijvigheid gevestigd, bedrijvigheid die ook aan de groei van de kern ten grondslag lag. Het pontje dat daar het levende bewijs van was, is sinds 2024 niet meer in gebruik. In Sluiskil zelf is wel een koppelingsgebied ingericht. Dit is zeer van belang voor de kwaliteit in de kern zelf. Op visieniveau is vooral een netwerk vanuit de kern over de N262 en de spoorlijn van belang.
- Voor de kern Sas van Gent zijn er mogelijkheden om via het eiland en de brug richting Canisvliet en de omgeving Westdorpe te gaan en aan de westzijde liggen er kansen in de natuurlijke omgeving rond Assenede (Vlaanderen).



Figuur 20. Kansen vanuit de Zeeuwse bosvisie

Het groenblauwe netwerk biedt kansen aan het ontwikkelen van meer opgaande beplantingen. In de Zeeuwse bosvisie die in 2020 verscheen, is bos opgevat als opgaande beplanting. De Zeeuwse bosvisie geeft kansrijke gebieden aan, met name in het kleinschalige landschap rond Koewacht en Zuiddorpe en in brede voormalige zeearmen zoals het Braakmangebied. Verder worden kansen gezien in het toevoegen

van dijk- en erfbeplantingen, zonder evenwel de openheid teniet te doen. Wij zien vooral ook kansen voor het toevoegen van opgaande beplanting als buurtbos voor de leefbaarheid van de kern, van bos als buffer naar de industrie en van beplanting langs water en natuur voor de recreatieve aantrekkelijkheid.

De Nationale Bossenstrategie geeft aan dat nieuwe bossen zowel binnen het natuurnetwerk als daarbuiten kunnen worden aangelegd. Er wordt gezocht naar kansen om de aanleg van bos te combineren met nieuwe functies, zoals het opwekken van energie, woningbouw, recreatieve ontwikkelingen of bedrijventerreinen.

Het groenblauwe netwerk zou verder een rol moeten spelen in het creëren van waterberging, zodat we de kans op wateroverlast door extreme regenbuien verkleinen en wij water tijdens natte periodes bufferen voor voldoende zoet water tijdens droge periodes. Daar waar we kunnen, willen we hemelwater uit stevige buien (tijdelijk) bergen en ter plaatse in de bodem laten zakken. Daardoor wordt het op sommige plaatsen natter. Water en groen zijn aantrekkelijke recreatieve combinaties. We zoeken dan vooral naar mogelijkheden in de zones van het groenblauwe netwerk. De grootste mogelijkheden voor buffering van zoet water zien we in het gebied rond de Braakman. Niet voor niets zijn daar nu ook de buffers voor ons drinkwater gelegen.

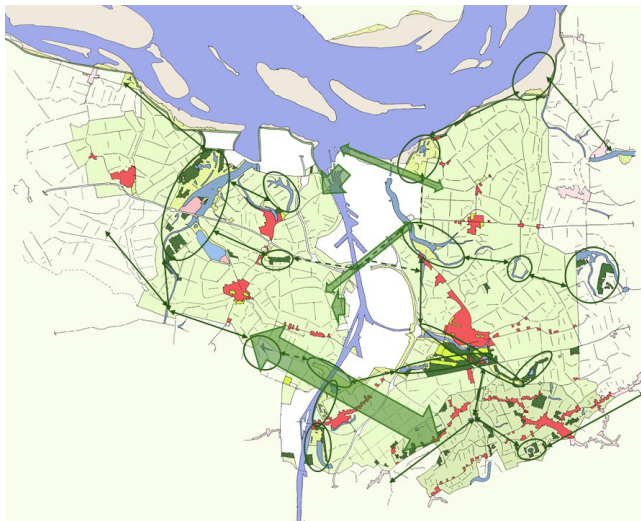
Van bijzonder belang vanuit landschap, natuur en beleving zijn de groene verbindingen door de Kanaalzone heen om de westelijke en de oostelijke flank met elkaar te verbinden. Het aantal mogelijkheden daartoe is nog maar beperkt. We koesteren deze groene verbindingen.

Het gaat om (figuur 21):

- De zone langs de Westerschelde waar de stad Terneuzen en het water elkaar raken;
- De verbinding via de brug over het kanaal waar een stevig groen raamwerk stedelijke en grootschalige bedrijvigheid scheidt en de bezoeker van Zeeuws-Vlaanderen een panorama biedt dat niet alleen de economische betekenis benadrukt.
- Een bijzondere plek in het groenblauwe netwerk is de zone ten noorden van Westdorpe. Het is de enige plek langs het hele Kanaal van Gent naar Terneuzen waar geen van beide oevers in gebruik is als grootschalig bedrijventerrein of stedelijk gebied. Deze ruimtelijke spatie is van wezenlijk belang als symbool van de weidsheid van het Terneuzense landschap. We willen die spatie dan ook zo veel mogelijk openhouden. De ontwikkeling van de Axelse Vlake vindt wat ons betreft dan ook van noord naar zuid plaats met een groene afronding.

#### Beschermen kernen van natuur binnen groenblauw netwerk

De kwaliteit van onze natuurgebieden wordt eveneens zeer hoog gewaardeerd. De bestaande natuurgebieden vormen een belangrijk onderdeel van het groenblauwe netwerk. We willen binnen het groenblauwe netwerk een gradatie aanbrengen tussen natuur die daadwerkelijk met rust gelaten moet worden, natuur gecombineerd met extensieve recreatie en natuurinclusieve landschapsbouw met ruimte voor kleinschalige landbouw, wonen en recreatie. We hebben geen intenties om nieuwe kernen van natuur toe te voegen, maar om de bestaande kernen te versterken door zonerings rond de kernen.



Figuur 21. Kernen van het natuurnetwerk en de groene verbindingen ertussen

Koppeling van natuurgebieden is een voorwaarde voor de verspreiding van soorten. Koppelingen zijn dus nodig om de biodiversiteit te versterken en zo kwaliteit van natuur te verhogen. Deze koppelingen vallen in de Kanaalzone grotendeels samen met de groene verbindingen

#### In stand houden weidsheid landschap

Door de belangrijkste verbindingen voor het natuurnetwerk en het recreatief netwerk vooral aan bestaande landschapselementen te koppelen, blijft het landschap op meerdere plaatsen weids. Deze weidsheid komt voort uit het agrarisch grondgebruik. De akkerbouw is daarbij de drager van de openheid, zolang de teelt vooral bestaat uit lage gewassen, zoals pootaardappelen.

We willen de akkerbouwers zekerheid bieden dat ze kunnen blijven boeren in de grote open polders. Daartoe willen we de grotere arealen zoveel mogelijk vrijwaren van nieuwe doorsnijdingen. Deze arealen vinden we vooral rond Biervliet, tussen Philippine en Sluiskil, rond Zaamslag, ten oosten van Axel en tussen Westdorpe en Axel. Met een efficiënte bedrijfsvoering is het op de moeilijke agrarische markt vol te houden. Daar willen we wel wat voor terug. In de eerste plaats een verdere terugdringing van gewasbeschermingsmiddelen die de gezondheid van mensen en de natuur schaden. En verder willen we de akkerranden die veelal minder belangrijk zijn voor de efficiënte bedrijfsvoering, integreren in het groenblauwe netwerk. Dat zijn wat ons betreft stevige randen die een grotere biodiversiteit kennen en een duidelijke begrenzing vormen van de landbouwproductie. We maken gebruik van een zonering rond kernen van landbouwproductie. Gebouwde zoetwaterbekkens voor het agrarisch bedrijf horen wat ons betreft in de kernen en niet in de akkerranden.

Door en tussen kernen van landbouwproductie op de volle grond liggen aangewezen routes voor landbouwverkeer. We streven ernaar deze routes zoveel mogelijk buiten de recreatieve ommetjes te houden om conflicten tussen groot landbouwverkeer en kwetsbare verkeersdeelnemers zoveel mogelijk te voorkomen.

Intensieve vormen van landbouw, zoals glastuinbouw, lelieteelt en intensieve veehouderij, passen niet in ons buitengebied. Glastuinbouw is tot ontwikkeling gekomen in de Kanaalzone en wij vinden deze ontwikkeling daar nog steeds passend.

#### **4.4 Koers 2: We investeren in groei van brede welvaart**

Een volgende bij elkaar horende reeks van keuzes begint met de keuze om te willen groeien. Deze keuze hebben we al gemaakt in de regiovisie Zeeuws-Vlaanderen. Groei in het aantal mensen en een ander gebruik van onze ruimte. Zo maken we de verduurzaming van de industrie mogelijk. Zo kunnen we ons aanpassen aan veranderingen in het klimaat. Deze groei mag niet ten koste gaan van het groenblauwe netwerk.

Bij de keuze om te groeien, staat brede welvaart centraal. Dit betekent dat we verder kijken dan economische groei en materiële welvaart. We streven naar een samenleving waarin we steeds rekening houden met onderwerpen als gezondheid, onderwijs, leefomgeving, cultuur, sociale relaties en persoonlijke tevredenheid. Bovendien houden we rekening met het effect in de toekomst en in andere delen van de wereld.

Het betekent ook dat we niet op voorhand een doelstelling opschrijven hoeveel mensen erbij moeten komen. Het aantal inwoners of het aantal banen is geen doel op zich, maar het resultaat van de keuze om de industrie te verduurzamen en het voorzieningenniveau te verbeteren. Denk daarbij aan voldoende leraren, politieagenten en verpleegkundigen. Ook voor het vernieuwen, verduurzamen en uitbreiden van onze woningvoorraad, de herinrichting van de openbare ruimte en voor de modernisering van maatschappelijke, culturele, sport- en recreatievoorzieningen zijn mensen nodig.

Groei van het aantal inwoners betekent dat mensen van buiten Zeeuws-Vlaanderen hier komen wonen. Deze nieuwkomers zijn een gevarieerde groep. Denk aan mensen uit Oost-Europa met een beroepsopleiding die hier in onze bedrijven komen werken. Maar ook mensen uit andere delen van Nederland en West-Europa die hier in de zorg of het onderwijs komen werken. Vlamingen die de grens oversteken voor werk of een fijne woning. Experts uit alle delen van de wereld. Seizoenarbeiders die langer blijven. En nieuwe Nederlanders die hier een bestaan opbouwen. De groeiambitie is niet alleen gesteld in Zeeuws-Vlaanderen, maar ook op provinciaal niveau is de ambitie om te groeien in het aantal inwoners. Meer inwoners maakt Zeeland sterker als het gaat om voorzieningen en arbeidsmarkt.

#### Groei inwoners en ontwikkeling voorzieningen in alle kernen

Er moeten meer passende woningen komen voor bestaande en nieuwe inwoners. Uit de enquête blijkt dat 28% van de respondenten wil verhuizen binnen 5 jaar. Ouderen die kleiner willen gaan wonen (15%),

gezinnen die een grotere woning zoeken (8%), jongeren die op zichzelf willen gaan wonen (4%) en huurders die willen kopen (1%). Ze zoeken vooral naar betaalbare woningen of appartementen nabij voorzieningen. De huidige woningvoorraad sluit daar onvoldoende op aan. Op de vraag waar de nieuwe inwoners het beste kunnen gaan wonen, wil 65% een spreiding over alle kernen en 15% een spreiding over de 3 grote kernen. Deze uitkomsten passen goed bij ons voornemen om in alle kernen woningen toe te voegen. De aantallen zijn daarbij uiteraard wel gekoppeld aan de behoefte en de omvang van de kern. De stedenbouwkundige vertaling in woningtype en hoogte moet passen bij de kwaliteit van de desbetreffende kern.

We hanteren daarbij de volgende vuistregels:

- Twee derde van de nieuw te bouwen woningen wordt gerealiseerd in het betaalbare segment;
- We streven naar 30% sociale huur;
- We focussen vooral op de bouw van geschikte woningen voor ouderen die daar zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen; dit brengt een verhuisketen op gang, omdat ouderen veelal woningen achterlaten die geschikt zijn voor andere doelgroepen;
- In kernen waar basisonderwijs aanwezig is, ligt de nadruk op het bouwen van grondgebonden woningen met een tuin en voldoende ruimte voor jonge gezinnen.
- We richten ons op een mix van appartementen en grondgebonden woningen bij grotere projecten om een diversiteit in bevolkingssamenstelling per wijk te bewerkstelligen.
- Voor spoedzoekers kunnen specifieke woningtypen of bouwplannen noodzakelijk zijn.

De keuze om in elke kern woningen toe te voegen, betekent ook dat we in elke kern openbare ruimte willen hebben die uitnodigt tot bewegen en ontmoeten en een ontmoetingsruimte binnen willen hebben. Deze ontmoetingsruimte is nu vooral aanwezig in de vorm van een buurt- of dorpshuis. Uit de enquête blijkt dat 35% geen tijd heeft voor of behoefte heeft aan een buurt- of dorpshuis en dat 27% niet weet wat er te doen is. Het gaat ons er niet zozeer om welke vorm de ontmoetingsruimte heeft, als het maar gedragen wordt door de inwoners van de desbetreffende kern. Als dat een accommodatie is van de gemeente, willen we zoveel mogelijk functies daarbinnen mogelijk maken. Denk aan basisschool, kinderopvang, bibliotheekvoorziening, spreekuur voor zorgverleners, etc. Dat zijn dan ook brede accommodaties die een brede afspiegeling zijn van de maatschappij. Dat past ook bij de wettelijke verplichting om integratie in het onderwijs te bevorderen.

#### Grotere gebiedsontwikkelingen koppelen aan opgaven in bestaande wijken

Zoals gesteld, het gaat niet om het precieze aantal inwoners, maar het is goed om een idee te hebben van de consequenties van de groei. In de regiovisie Zeeuws-Vlaanderen is indicatief uitgegaan van een groei van ongeveer 20.000 inwoners. Van 105.000 naar 125.000 inwoners. Als we dan de aanname doen dat de gemeente Terneuzen naar rato van het aantal inwoners daarvan de helft opvangt betekent dat bij gemiddeld 2 mensen per huishouden 5.000 nieuwe huishoudens en 5.000 nieuwe woningen. In de periode tot 2045 zou dat betekenen dat er 250 woningen per jaar gebouwd moeten worden. Dat is meer dan de 166 nieuwbouwwoningen per jaar die in het afgelopen decennium zijn opgeleverd. Het is echter geen grote trendbreuk, omdat er in de afgelopen periode al jaren bij waren met ongeveer 250 nieuwe woningen.

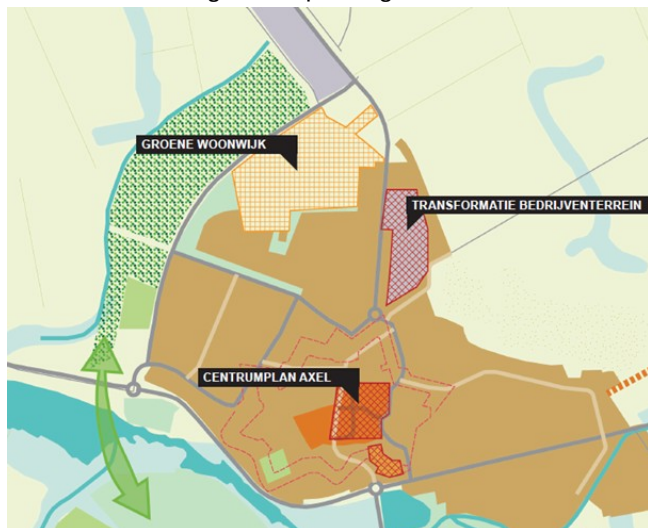
We hebben in de 3 grote kernen 4 grotere locaties op het oog waar nieuwe woningen gerealiseerd kunnen worden. In Terneuzen en Axel moet de nieuwbouw gepaard gaan met de herstructurering van de bestaande woningvoorraad in kwetsbare wijken. Denk daarbij aan delen van de binnenstad en van de wijken Lievenspolder en Triniteit in Terneuzen en aan de Componistenbuurt in Axel. We zien goede mogelijkheden om in deze kwetsbare wijken nieuwbouw te plegen voor een financieel draagkrachtiger groep.



Figuur 22. Voorziene gebiedsontwikkelingen in de stad Terneuzen

In Terneuzen zien we – naast de in gang gezette ontwikkeling van de onderwijscampus en de uitvoering van het totaalplan binnenstad - een verdere groei van de wijk Othene voor ons. De weg naar de N290 is recent gereedgekomen en de gehele zone tussen Othene en de N290 komt voor ontwikkeling in aanmerking met uitzondering van de zone aan de Otheense Kreek die we in het kader van het rondje kreek openbaar willen houden. Bij de verdere ontwikkeling van Othene willen we toe naar een meer diverse wijk en niet zoals aan de noordzijde alleen grondgebonden woningen. Daarbij hoort ook een uitbreiding van de basisvoorzieningen bij. Othene biedt kansen voor een breed palet aan woningtypen, in de betaalbare klassen. Dat biedt mogelijkheden om bij de herstructurering van kwetsbare wijken juist ook duurdere woningen terug te brengen.

Verder zien we in Terneuzen veel kansen in de ontwikkeling van de stationsomgeving en de transformatie van het bedrijventebied ten zuiden daarvan. We willen daar een stedelijk milieu met een hogere dichtheid. Het wordt de eerste wijk van de stad Terneuzen aan het kanaal. Reden te meer om de zone aan de andere zijde van het kanaal (achter de sluisen) groen te houden. We gaan in eerste instantie uit van een transformatie tot aan de rotonde van de mr. F.J. Haarmanweg en de Dokweg, maar die kan later nog wat verder doorlopen. Het biedt de wijken Lievenspolder en Triniteit kansen om zich in de richting van het kanaal te ontwikkelen. Een goede inpassing van de mr. F.J. Haarmanweg en het spoor zijn daarvoor een vereiste.



Figuur 23. Voorziene gebiedsontwikkelingen in Axel

In Axel bereiden we een nieuwe woonwijk aan de noordzijde voor. De Buthstraat vormt dan een logische afronding, waarbij de zone aan de andere zijde van de Buthstraat ingericht kan worden als uitloopgebied. De ontwikkeling van de woonwijk willen we combineren met een transformatie van het bedrijventebied Noordpolder en een goede aansluiting van beide ontwikkelingen op het centrum. Dat geeft in het centrum van Axel de spirit om het aantal winkelmeters terug te brengen en de commerciële en maatschappelijke functies te combineren in een kleiner maar aantrekkelijker gebied.

Voor Sas van Gent hebben we in 2018 een omgevingsvisie vastgesteld. In die omgevingsvisie staat: "Ondernemerszin en samenwerking is nodig om de ingeslagen weg naar een stad waar het goed toeven

is, voort te zetten. In de komende decennia biedt het ruimtegebrek in het stedelijk gebied van Gent wellicht nieuwe kansen voor Sas van Gent. Sas zal zich daarbij moeten heruitvinden en duidelijk moeten maken welke kwaliteiten ze heeft en wil versterken. Kwaliteiten in de leefomgeving, maar vooral ook kwaliteiten in gemeenschapszin en ondernemend vermogen. Scherpe keuzes voor de toekomst zonder te blijven hangen in het verleden, zijn nodig. Er leeft een sterke wens om als samenleving het heft weer in eigen handen te nemen. Inwoners vinden dat er over Sas te veel besloten wordt buiten Sas." Die ruimte is er nu de Albert Heijn en de Lidl zijn verplaatst naar de zuidrand. In het centrum, rond het voormalig station en in de overgangszone naar de bedrijven ten zuiden liggen kansen om tot een stevige herstructurering met nieuw elan te komen.

Per saldo bieden de 4 grotere gebiedsontwikkelingen al ruimte voor naar schatting 4.500 woningen. In de andere kernen willen we ook woningen bouwen. Dat betekent dat de fysieke ruimte voldoende groot is om de groeiopgave op het gebied van wonen en voorzieningen te kunnen realiseren.

#### **4.5 Koers 3: We zetten in op verduurzaming**

##### Aanwijzen samenhangende gebieden voor industrie





We beschouwen de bestaande industriële bedrijven, groot en klein, als de ruggengraat van onze economie met een groot aantal directe en indirecte banen. Indirecte banen bij toeleveranciers, in de logistiek en in de dienstverlening. We willen net als de industriële bedrijven zelf toe naar koolstofarm en emissiearm. We hebben als ambitie uitgesproken "een leidende rol in duurzaamheidstransities, met een halvering van de CO<sub>2</sub>-uitstoot in 2030 en volledige CO<sub>2</sub>-neutraliteit in 2050". Dit maakt de industrie toekomstbestendig en is veel beter voor onze gezondheid. Dat vergt wel een langdurige transitie.

We zijn ons ervan bewust dat er in de transitiefase ruimte beschikbaar moet zijn om oude en nieuwe economie tijdelijk naast elkaar te laten bestaan. We gaan er daarbij op grond van ervaringen van uit dat de grote industriële complexen ruimte op eigen terrein hebben om een nieuwe installatie te bouwen, vervolgens een verouderde meestal grotere installatie te ontmantelen en dan weer ruimte hebben voor een nieuwe installatie.

De planologische ruimte voor de transitiefase geven we een duidelijke plek. Voorwaarde voor het kunnen ontwikkelen van die plekken is dat de vestiging van koolstof- en emissiearme bedrijfsactiviteiten ruimte vrijmaakt op bestaande bedrijventerreinen. Als er sprake is van overlap in tijd, maken we afspraken over de termijn waarop het achterblijvende terrein beschikbaar komt voor nieuwe activiteiten. Dat kunnen afhankelijk van de locatie nieuwe koolstof- en emissiearme bedrijfsactiviteiten of in geval van transformatie nieuwe stedelijke functies zijn. We willen een toekomstbestendige economie.

We wijzen naast de bestaande gebieden ten noorden en ten zuiden van Sas van Gent 4 samenhangende gebieden aan, waar de transitie van grootschalige bedrijvigheid kan plaatsvinden. We zien voor deze visie geen verschil tussen zeehaventerrein en gemeentelijk terrein, omdat de enige reden voor dat onderscheid de partij is die grond uitgeeft. Samenwerking en afstemming tussen North Sea Port en gemeente lijkt ons een gezonde basis. Binnen de samenhangende gebieden geven we op basis van een typologie richting aan de ontwikkeling. De typologie is niet gebaseerd op een type activiteit of op milieubelasting, maar op uitstraling.

Het meest in het oog springend is de ruimte op de Westelijke Kanaaloever. De ruimte op de Mosselbanken, in de Koegorspolder en op de Axelse Vlakte is immers ook in eerdere visies al aangeduid, maar nog niet verwezenlijkt. Op de Axelse Vlakte is nog ruimte voor logistieke bedrijvigheid aan het kanaal.

Symbol	Type	Beeld
	Procesindustrie	Pijpen, kabels en buizen
	Grootschalige activiteiten zonder (veel) bebouwing	Bergen bulkmateriaal
	Grootschalige activiteiten in grote bebouwing	Loodsen en containers
	Bedrijfsmatige activiteiten met veel aanloop	Kantoorachtige laboratoria en ontmoetingsruimten



*Figuur 24. Indicatieve zonering van nog te ontwikkelen gebieden*

Aan de zijde van Zijkanaal C zijn nog enkele uit te geven gronden. Die zouden wij willen reserveren voor bedrijven met veel bulkmateriaal. Dat past erg goed bij de aangrenzende bedrijven en het zijkanaal biedt goede aanvoermogelijkheden over water. We zien daar ook ruimte voor recyclingbedrijven die materialen reinigen en sorteren en leveren aan andere bedrijven. Ook herplaatsing van bestaande bedrijven met veel buitenopslag kan wat ons betreft aan de orde zijn.

In de Koegorspolder is door de aanleg van de Tractaatweg en de Sluiskiltunnel een samenhangend gebied ontstaan dat volledig bedrijfsmatig kan worden ingevuld. De invulling met zonnepelden zien wij als een tijdelijk fenomeen. Bij een andere invulling kunnen de zonnepanelen op daken worden gelegd. Er is zowel ruimte voor aanvullende procesindustrie, zoals een waterstoffabriek of een elektrolyser als voor grotere reguliere bedrijvigheid. Dit kunnen ook bedrijven zijn die nu in het buitengebied of op lokale bedrijventerreinen gevestigd zijn, maar ter plaatse uit hun jasje groeien.

De Westelijke Kanaaloever is al decennialang gespreksonderwerp. Wij zien alleen de zuidkant als nieuwe locatie voor grootschalige kadegebonden bedrijvigheid. Bij een eventuele ontwikkeling van de Westelijke Kanaaloever met een havenbekken zullen wellicht ook aanpassingen nodig zijn aan het kanaal (verdieping). We willen alleen logistieke bedrijvigheid die als schakel dient voor onze eigen bedrijvigheid in industrie, landbouw en bouwnijverheid. Geen Europese distributiecentra voor footloose bedrijven. De Westelijke Kanaaloever kan dienen om de transitie van bedrijven op de Oostelijke Kanaaloever naar koolstof- en emissiearm vorm te geven. Dit heeft als extra voordeel dat de grootschalige bedrijvigheid verder van de stad komt te liggen.

Zuidpoort is als gebied ontstaan door de aanleg van de Sluiskiltunnel. De ontwikkelingen die al in het gebied hebben plaatsgevonden (skihal, CO3 campus), liggen aan de basis aan het beeld van een gemengd gebied dat we voor ogen hebben. Zie verder paragraaf 4.6.

#### Faciliteren energieprojecten voor onze economie

In het voorgaande hebben we de rijksprojecten weergegeven die boven de markt hangen. We stellen daarbij klip en klaar dat wij achter een verlenging van het hoogspanningsnet naar Zeeuws-Vlaanderen staan. Dat is voor onze economie een levenslijn waarom we hebben gevraagd en waarvoor een 380 kV-station op ons grondgebied moet worden gebouwd. Wij pleiten er ook voor om de energie van nieuwe windparken op zee bij ons aan te laten landen. Daarmee zijn we én stevig verbonden én hebben we toegang tot een grote hoeveelheid duurzame energie. Wij pleiten ervoor het 380 kV-station en de aanlanding van wind op zee te vestigen in het gebied 'Westelijke Mosselbanken/Paulinapolder'. De Mosselbanken zijn

altijd al bedoeld geweest voor grootschalige initiatieven. Ook staan we achter de realisatie van een aanlegsteiger in de Braakmanhaven voor schepen die vloeibaar CO<sub>2</sub> naar de Maasvlakte gaan brengen.

De ombouw van de bestaande gasleiding tot een waterstofleiding is in onze ogen ook een uitstekend idee. Daarmee zijn de grootverbruikers van gas (Dow en Yara) direct aangesloten op het waterstofnetwerk. De onderlinge koppeling hebben ze zelf al georganiseerd. Dat biedt mogelijkheden voor een op waterstof gebaseerde industrie. Nu is de waterstofproductie nog 'grijs'. Bij grijze waterstof splits je aardgas (CH<sub>4</sub>) met stoom (H<sub>2</sub>O) in waterstof (H<sub>2</sub>) en kooldioxide (CO<sub>2</sub>). Het kooldioxide dat vrijkomt bij de productie van grijze waterstof gaat nu nog de lucht in. Als je CO<sub>2</sub> vloeibaar maakt, vervoert en ondergronds opslaat, voorkomt dit extra opwarming van de aarde. Het op deze manier geproduceerde waterstofgas heet blauwe waterstof. Dat is een tussenstap. We willen toe naar groene waterstof. Dat maak je met energie uit duurzame bronnen door watermoleculen (H<sub>2</sub>O) via elektrolyse te splitsen in waterstof (H<sub>2</sub>) en zuurstof (O<sub>2</sub>). Voor elektrolyzers zijn het terrein van Dow en het terrein bij Yara (Koegorspolder) geschikte locaties. Daarvoor is stroom nodig uit duurzame bronnen. Wij denken dan aan wind op zee gecombineerd met een goede stroomverbinding.

#### Voorwaarden stellen aan andere energieprojecten

We staan op dit moment neutraal ten opzichte van het rijksproject om 2 kerncentrales te bouwen. Dat komt mede voort uit het stadium van dit rijksproject. In Terneuzen is 1 alternatief overgebleven om verder te onderzoeken, te weten de locatie 'Westelijke Mosselbanken/Paulinapolder', naast mogelijkheden elders in het land. We wachten de uitkomsten van dit onderzoek af. Pas als de uitkomsten bekend zijn, gaan we het gesprek aan over de eventuele planologische voorwaarden waaronder de locatie 'Westelijke Mosselbanken/Paulinapolder' zou kunnen worden benut.

Verder hebben wij ons voorbereid op een eventuele koppeling van hoogspanning in Zeeuws-Vlaanderen aan het Belgische net. Als die koppeling tot stand gebracht moet worden, willen wij het principe van bundeling benutten. Dat kan door het tracé van de bestaande 150 kV-verbinding langs de Westerschelde-tunnelweg en de bundeling van infrastructuur langs de Tractaatweg naar de Belgische grens te gebruiken. Een oversteek over het kanaal is nodig, omdat het hoogspanningsstation in Vlaanderen aan de oostzijde van het kanaal ligt (zowel het bestaande station Rodenhuijze als het nieuw te realiseren station Baekeland).

#### **4.6 Koers 4: We gaan samen op weg om bereikbaar te blijven**

Een 4e reeks van keuzes is gekoppeld aan het vraagstuk van mobiliteit. Mobiliteit willen we individueel allemaal, omdat dat ons de mogelijkheid biedt deel te nemen aan de samenleving. Maar mobiliteit heeft ook nadelen, omdat grotere stromen verkeer zorgen voor ongemakken als huffergedrag, onveiligheid door het verschil tussen grotere gemotoriseerde en kleinere kwetsbare verkeersdeelnemers, geluidsoverlast door de wrijving van banden van snel rijdend verkeer en luchtverontreiniging door de emissie van brandstofgassen.

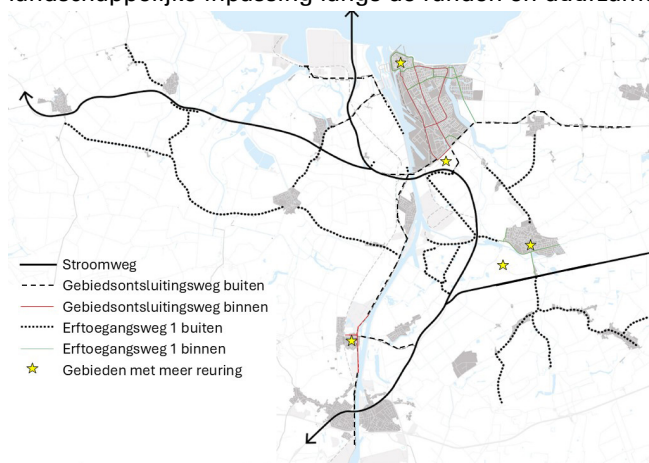
#### Aanwijzen locaties met reuring

We gebruiken het middel van zonerings ook om verschil te maken tussen drukker, luidruchtiger gebieden en rustiger, stillere gebieden. Dat verschil ontstaat in de eerste plaats door wegen aan te wijzen waarop een grotere hoeveelheid voertuigen afgevoerd wordt. De gebieden daar direct omheen zullen luidruchtiger zijn, behalve als we een geluidwal opwerpen. Dat past echter lang niet overal. In het gemeentelijke verkeers- en vervoersplan zijn de grotere wegen aangewezen als stroomweg (N61, N62 en N258), als gebiedsontsluitingsweg of als erftoegangsweg type 1, waarbij onderscheid gemaakt wordt tussen wegen binnen en buiten de bebouwde kom. We nemen deze over, alleen bij ontwikkeling van de Westelijke Kanaaloever met een insteekhaven verandert daar de situatie. Rond deze wegen is meer drukte en geluid.

De grotere wegen ontsluiten ook plekken met meer reuring. Wij onderscheiden 5 gebieden, waarbij we reuring belangrijker vinden dan rust en ruimte. Dat betekent ook dat mensen die in die gebieden wonen en verblijven rekening moeten houden met meer rumoer. Het gaat in de eerste plaats om de centra van de 3 grote kernen Terneuzen, Axel en Sas van Gent. Hier vinden we een stevig gemengde mix van onder meer winkels, horeca, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, sportscholen, cultuurhuizen en lichte bedrijvigheid. Die mix vinden we belangrijk en daar bieden we ruimte voor. We willen graag dat er ook mensen wonen, maar dat is voor die mensen dan wel een bewuste keuze voor meer reuring.

Verder hebben we 2 bijzondere gebieden, waar recreatieve en bedrijfsmatige activiteiten op grotere schaal plaatsvinden en waar relatief veel mensen (kunnen) verblijven. Dat is het gebied van de Smitsschorre ten zuidwesten van Axel, waar een golfbaan, een motorcrossterrein en een zweefvliegveld liggen. We zien daar niet direct veel ontwikkelingen, maar willen de bestaande activiteiten wel blijven faciliteren. En

dat is het gebied Zuidpoort, tussen de zuidrand van Terneuzen en de Tractaatweg/toegang tot de Sluiskiltunnel. Daar staat al de skihal, maar dat gebied willen we ontwikkelen met bedrijfsmatige activiteiten met veel aanloop. Het is een centrale plek in de regio die zich goed leent voor grootschalige publiekstrekkingen en innovatieve activiteiten die minder goed passen in het stedelijk gebied. De CO3-campus (Centrum voor duurzame economie en technologie) is daar een voorbeeld van. We willen dit gebied zo ontwikkelen dat het zich onderscheidt van een regulier bedrijventerrein door het type activiteiten (innovatief en/of publiekstrekking), de toegankelijkheid (welkom gevoel voor iedereen) en een groene invulling met een landschappelijke inpassing langs de randen en duurzamere oplossingen voor parkeren.



*Figuur 25. Indeling in wegtype en 5 plekken met meer reuring*

### Binnenstad Terneuzen als bijzondere opgave

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

Winkelen gaat er hand in hand met horeca, evenementen, recreatie, cultuur en maatschappelijke voorzieningen. In het hart van de binnenstad is het gezellig druk en zijn er een groot deel van de dag mensen op straat. Mensen trekken immers mensen aan. En hoe gezelliger het is, des te langer blijven de mensen er hangen. Hoe meer aanleidingen er zijn om naar de binnenstad te komen, hoe meer kansen er ontstaan om dit te realiseren. Juist veelkleurigheid maakt de binnenstad sterk. Het is daarom een aantrekkelijke plek om te wonen, te ondernemen en te werken en het is het kloppend hart van de stad, de gemeente en de regio. Met een goed voorzieningenniveau onder handbereik. Met name voor mensen die minder mobiel zijn, zoals senioren en jongeren is dit belangrijk voor de leefbaarheid van de stad. We hebben na een intensieve participatie een totaalplan voor de binnenstad vastgesteld. Ambitie is een vitale binnenstad met een Terneuzens karakter, met oog voor de historie en de blik op de toekomst.



Figuur 26. Totaalplan binnenstad

Daarvoor hebben we de volgende ingrepen benoemd:

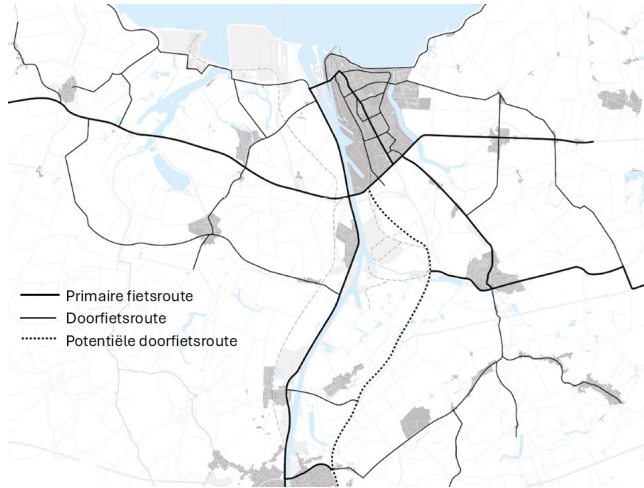
1. Compact en levendig kerngebied
2. Meer gevarieerd en hoogwaardig woningaanbod in en om de binnenstad
3. Vergroenen binnenstad
4. Water beter gebruiken
5. Bereikbaarheid verbeteren auto
6. Bereikbaarheid verbeteren wandelaar, fietser en OV
7. Stationsgebied ontwikkelen

Bij de verdere ontwikkeling van de zone rond het station van Terneuzen streven we ook naar een stedelijk woonmilieu met meer reuring.

#### Optimaliseren vervoerssysteem

Uit het voorgaande blijkt dat onze weginfrastructuur grotendeels op orde is. Met de oplossing van de knoop Zelzate komt ook de aansluiting in Vlaanderen op orde. Onze focus voor de komende jaren ligt op het zodanig optimaliseren van het vervoerssysteem dat de privéauto kan worden ingeruild voor duurzamere vormen van vervoer op drukker trajecten en voor kortere afstanden.

Voor kortere afstanden is vooral de fiets een alternatief. Bij aantrekkelijke en veilige fietsroutes laat 13% van de respondenten de auto staan. Dat betekent vooral binnen de kernen een openbare ruimte die is ingericht op de menselijke maat voor voetgangers en fietsers en die toegang geven tot een netwerk van fietspaden. Binnen dit netwerk kan onderscheid gemaakt worden tussen functionele doorfietsroutes en recreatieve fietsroutes. De functionele doorfietsroutes zijn een alternatief voor woon-werkverkeer op kortere afstand.



Figuur 27. Functioneel fietsnetwerk

Drukkere trajecten zijn in ieder geval de verbinding van de stad Terneuzen met de stad Gent. We ijveren daar voor een spoorverbinding. De spoorverbinding waar consensus over ontstaat, is het tracé vanaf het voormalige station Terneuzen door de Koegorspolder en langs de Tractaatweg via de knoop Zelzate naar het spoor langs de R4 Oost. In die verbinding ontbreekt alleen het stuk langs de Tractaatweg en de knoop Zelzate nog. Er is dan een rechtstreekse verbinding tussen Terneuzen en Gent Dampoort. Realisatie is mogelijk zonder dat we een kruising hoeven te maken met de Tractaatweg of de R4 Oost. De verbinding is in de eerste plaats bedoeld voor goederenvervoer.

We willen ook graag een spoorverbinding voor personenvervoer van Terneuzen naar Gent. Medegebruik van de goederenverbinding ligt daarbij voor de hand. Het alternatief is het gebruik van het bestaande spoortracé door Sas van Gent met veel lichtere treinstellen (metroachtig). Het nadeel van dat tracé is dat tweemaal het kanaal moet worden overgestoken via bestaande bruggen ten zuiden van Terneuzen en nabij het centrum van Gent. We houden het tracé door Sas van Gent achter de hand, maar gaan vooralsnog uit van het tracé langs de Tractaatweg. Er is daar al gestart met een snelbusverbinding van Gent naar Goes over de N62.

Op snijpunten van de treinverbinding, de auto-infrastructuur en het functionele fietsnetwerk ontstaan logische hubs, waar je eenvoudig over kunt stappen van het ene op het andere vervoermiddel. Uitgaande van de spoorverbinding Gent-Terneuzen zetten we in op de hubs Terneuzen centrum en Axelse Vlakte. Hier liggen goede kansen om een station op de nieuwe spoorlijn te realiseren en het biedt directe toegang tot hoofdwegen en het fietsnetwerk. In de omgeving van deze hubs is voldoende fysieke ruimte voor parkeren en fietsenstalling om overstappen mogelijk te maken. De hub Terneuzen centrum biedt ook kansen als vliegwiel voor toekomstige ontwikkeling tot woongebied en voor- en natransport naar het centrum kan te voet. Een derde hub zou bij Zelzate komen te liggen.

Zo lang de treinverbinding er nog niet is en de snelbusverbinding een belangrijke rol speelt, kan station Terneuzen Centrum nog niet volledig ontwikkeld worden. Het ligt – gelet op de wens om snel tussen Gent en Terneuzen en snel tussen Terneuzen en Goes te reizen – meer voor de hand om hubs te realiseren langs de N62. Het station Axelse Vlakte voldoet aan die eis. Rond de kern Terneuzen komen dan 2 locaties in aanmerking: de aansluiting Dow en de Zuidpoort.

Hubs ontsluiten een ruimer gebied met zowel woon- als werkfuncties. Het voor- en natransport kan zowel met auto, fiets als reguliere bus zijn. Reguliere busverbindingen zijn op termijn naar verwachting alleen nog houdbaar op het traject Oostburg-Terneuzen en Hulst-Terneuzen. In veel gevallen zijn de vervoersstromen op korte afstand te klein voor bussen. Het ligt dan meer voor de hand om hier een vervoerssysteem op maat aan te schakelen, gebaseerd op individuele voorafgaande boekingen van reizigers. Dan heeft elke reiziger voor het voor- en natransport de keuze tussen lopen, fiets (eigen fiets of deelfiets), auto (eigen auto of carpoolen) of taxi-achtig vervoermiddel. Een dergelijk systeem wordt thans al opgezet voor de kwetsbare groepen die geen eigen auto hebben of rijden.

Locatie	Trein/bus	Fietsbereik (15 minuten)	Verdere ontsluiting
Terneuzen Station	Trein	Kern Terneuzen	
Terneuzen/Dow	Bus	Dow, Terneuzen Noordwest, Hoek	Biervliet, Oostburg (bus)
Terneuzen/Zuidpoort	Bus	Koegorspolder, Terneuzen Zuid	Zaamslag, Sluiskil, overig deel kern Terneuzen, Philippine, Hulst (bus)
Axelse Vlakte	Trein/bus	Axel	Westdorpe, Zuiddorpe, Koewacht
Zelzate	Trein/bus		Westdorpe, Sas van Gent, Overslag

Figuur 28. Bereik van hubs

### Tijdelijke huisvesting binnen grotere gebiedsontwikkelingen

Bij alle grote projecten die op het grondgebied van Terneuzen worden gerealiseerd, worden werknemers ingezet die niet in de buurt wonen. Tot dusverre is er weinig aandacht besteed aan de tijdelijke huisvesting van werknemers. Het laagwaardig deel van de woningvoorraad biedt blijkbaar voldoende ruimte. Dat heeft tot gevolg dat er spanningen ontstaan en de leefbaarheid in wijken op de proef wordt gesteld.

Naar de toekomst toe willen we de tijdelijke huisvesting van werknemers beter faciliteren. Daarbij willen we gebruik maken van de grote gebiedsontwikkelingen, waarbij Othene het meeste voor de hand ligt. Daar kan voor de grotere projecten binnen de structuur van het stedenbouwkundig plan huisvesting gerealiseerd worden in 2 vormen. Het kan gaan om tijdelijke huisvesting die later vervangen wordt door permanente huisvesting. Of het kan gaan om permanente huisvesting die in eerste instantie beschikbaar wordt gesteld aan tijdelijk personeel.

Voorwaarde is dat de grote projecten meebetalen aan de inrichting van de openbare ruimte. Dat heeft voor ons het voordeel dat de wijk al grotendeels gerealiseerd is, voordat de groei van het aantal inwoners heeft plaatsgevonden. Verder worden daardoor werknemers wellicht verleid in Terneuzen te blijven wonen. Ten slotte wordt daardoor de vervoersstroom van werknemers naar de grote projecten in goede banen geleid en wordt de reistijd voor die werknemers beperkt.

## **5 Strategie**

### **5.1 Omgaan met onzekerheden**

De visie is geschetst. De visie is omgeven met onzekerheden. Gaan de grote projecten wel door? En zo ja, op welke termijn? Hoe snel verloopt de overgang naar een koolstof- en emissiearme economie? Wat betekent dat voor het aantal banen? En daarmee voor de instroom van mensen? En vestigen die nieuwe mensen zich hier?

Allemaal vragen waar we geen zekerheid over hebben. Tegelijkertijd hebben we met het gebruik van zonering als instrument en het benoemen van grotere gebiedsontwikkelingen voldoende flexibiliteit ingebracht. De visie is toereikend voor een groei van Terneuzen naar circa 65.000 inwoners. Dat is normaliter genoeg tot 2045. Gaat het sneller, zullen we bij moeten schakelen. Gaat het langzamer, dan is de visie langer houdbaar.

### **5.2 Uitwerking op kernniveau**

Een uitwerking voor de kernen is opgenomen in bijlage 7. Deze uitwerking gaat volgens een vast stramien van beelden en tekst. Eerst de historische context en de kentallen om de bestaande situatie te duiden. De kentallen komen uitsluitend van het CBS. Vervolgens de luchtfoto als beeld van de bestaande ruimtelijke situatie en een analyse van de plek van de kern in het omliggende landschap. Dan volgt een tekening waarop de bestaande voorzieningen in de vorm van een icoontje zijn opgenomen. Deze icoontjes zijn in elke kern hetzelfde. De uitwerking sluit af met een koersbeeld voor de kern. Daarin komen ontwikkelingen aan bod die in de nabije toekomst in de kern gaan spelen. Tenslotte sommen we de verschillende gebieden in de kernen op die op de strategiekaart digitaal terug te vinden zijn.

### **5.3 Het gebruik van strategieën**

In de structuurvisie Terneuzen 2025 zijn strategieën vastgelegd op de kaart. Met strategieën bepalen we niet het precieze beeld als het af is, maar we geven de richting ermee aan. In de praktijk blijkt deze aanpak goed te werken. Wij gebruiken de aanpak ook in deze omgevingsvisie. We onderscheiden in deze omgevingsvisie vijf strategieën. Elke strategie geven we een aparte kleur op de kaart. De strategieën zijn koesteren, verbinden, veranderen, verbeteren en voortzetten.

### **Koesteren**

Op de digitale kaart is elke vierkante meter van een strategie voorzien. Een strategie geeft aan op welke manier de gemeente naar de desbetreffende locatie kijkt. Het is nadrukkelijk géén juridische methode om een ontwikkeling af te dwingen of tegen te houden.

De grenzen tussen de strategieën zijn indicatief en kunnen bij nadere planvorming in de toekomst nog wel wat verschuiven. Vanuit de vereisten van digitale vastlegging is het echter noodzakelijk gesloten vlakken aan te geven, zodat er wel lijnen getrokken zijn met de kennis van nu.

De strategie 'Koesteren' gebruiken we voor die delen van de ondergrond waar we heel trots op zijn. Koesteren betekent dat je een plek niet ingrijpend verandert, maar veel zorg en aandacht geeft. Zodat je er trots op blijft.

Bij de strategie koesteren zien we nu geen reden om tot ingrijpende veranderingen te komen. Dat kan in de toekomst anders worden, maar dan zal daar een uitgebreide zelfstandige beleidsvorming en procedure aan vooraf moeten gaan.

Op de kaart wordt onderscheid gemaakt tussen:

- Koesteren - Binnendijkse natuurgebieden
- Koesteren - Kreken met natuurwaarden
- Koesteren - Ensembles van cultuurhistorisch waardevolle objecten en karakteristieke gebouwen
- Koesteren - Rijksmonumentale gebouwen met een (voormalige) maatschappelijke functie

### **Verbinden**

Op de digitale kaart is elke vierkante meter van een strategie voorzien. Een strategie geeft aan op welke manier de gemeente naar de desbetreffende locatie kijkt. Het is nadrukkelijk géén juridische methode om een ontwikkeling af te dwingen of tegen te houden.

De grenzen tussen de strategieën zijn indicatief en kunnen bij nadere planvorming in de toekomst nog wel wat verschuiven. Vanuit de vereisten van digitale vastlegging is het echter noodzakelijk gesloten vlakken aan te geven, zodat er wel lijnen getrokken zijn met de kennis van nu.

De strategie 'Verbinden' gebruiken we niet zozeer voor een plek, maar voor structuren die (her)ontwikkelingen beter aan elkaar moeten gaan koppelen. Het gaat vaak om structuren die nog niet goed zijn ingericht.

Bij de strategie verbinden staan we er op voorhand open voor om in de komende pakweg 20 jaar veranderingen door te voeren. Daarmee geven we nu al een signaal af aan de eigenaren in dat gebied om bij grote investeringsbeslissingen al rekening te houden met de gewenste verandering. We kunnen met de strategietoekenning echter niets afdwingen. We zijn wel bereid om het gesprek aan te gaan over de gewenste verandering en de voorwaarden waaronder dat kan plaatsvinden.

Op de kaart wordt onderscheid gemaakt tussen:

- Verbinden - spoorlijn. De spoorlijn naar Gent inclusief ruimte voor hubs
- Verbinden - kanaalkruising. De ruimte voor vervoer van personen en goederen en voor leidingen voor energie, gas en gevaarlijke stoffen over en onder het kanaal door.
- Verbinden - verbindingen tussen forten en vestingen. Daarmee worden de Staatse en Spaanse Linies beter zichtbaar
- Verbinden - verbindingen tussen natuurlijke gebieden. Groene verbindingen als onderdeel van het groenblauwe netwerk.
- Verbinden - verbindingen door of om stedelijk gebied. Robuuste groene en recreatieve verbindingen door of om stedelijk gebied.

### **Veranderen**

Op de digitale kaart is elke vierkante meter van een strategie voorzien. Een strategie geeft aan op welke manier de gemeente naar de desbetreffende locatie kijkt. Het is nadrukkelijk géén juridische methode om een ontwikkeling af te dwingen of tegen te houden.

De grenzen tussen de strategieën zijn indicatief en kunnen bij nadere planvorming in de toekomst nog wel wat verschuiven. Vanuit de vereisten van digitale vastlegging is het echter noodzakelijk gesloten vlakken aan te geven, zodat er wel lijnen getrokken zijn met de kennis van nu.

De strategie 'Veranderen' gebruiken we voor plekken die we hebben aangewezen om onze visie te realiseren en voor plekken met een gebruik dat of een kwaliteit die niet meer past. We willen er graag vernieuwen, maar we zijn er afhankelijk van andere partijen. Het is dus niet zo dat het toekennen van de strategie transformeren betekent dat de desbetreffende locatie moet veranderen. Bij een verandering is er sprake van het toevoegen van nieuwe functies.

Bij de strategie veranderen staan we er op voorhand open voor om in de komende pakweg 20 jaar veranderingen door te voeren. Daarmee geven we nu al een signaal af aan de eigenaren in dat gebied om bij grote investeringsbeslissingen al rekening te houden met de gewenste verandering. We kunnen met de strategietoekenning echter niets afdwingen. We zijn wel bereid om het gesprek aan te gaan over de gewenste verandering en de voorwaarden waaronder dat kan plaatsvinden.

Op de kaart wordt onderscheid gemaakt tussen:

- Veranderen - woningbouw. Woningbouwlocaties die we al hebben aangewezen in en rond de kernen, waarbij ook maatschappelijke voorzieningen kunnen worden ingebracht.
- Veranderen - bedrijventerreinontwikkeling. De ruimte voor ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen, zoals we die in deze omgevingsvisie hebben aangewezen;
- Veranderen - specifieke ontwikkelingen. Het gaat hierbij om de ontwikkeling van de Campus Terneuzen met daaraan gekoppeld de herontwikkeling van de achterblijvende locaties van Scalda en Lodewijk College, de ontwikkeling van Zuidpoort Terneuzen tot een plek van reuring, de ontwikkeling rond de luchtwachtoren in Koewacht, de ontwikkeling rond het Waterlab in Sluiskil en de volledige vernieuwing van recreatiecentrum de Braakman;
- Veranderen - verouderde bedrijfslocaties. De mogelijkheid om verouderde bedrijfslocaties in de kernen aan te pakken, waarbij we alleen locaties van enige omvang hebben aangeduid;
- Veranderen - bedrijven in het buitengebied. De wens om grotere niet meer in het buitengebied passende activiteiten te kunnen verplaatsen naar bedrijventerreinen, zoals een aantal transport- en constructiebedrijven.

### **Verbeteren**

Op de digitale kaart is elke vierkante meter van een strategie voorzien. Een strategie geeft aan op welke manier de gemeente naar de desbetreffende locatie kijkt. Het is nadrukkelijk géén juridische methode om een ontwikkeling af te dwingen of tegen te houden.

De grenzen tussen de strategieën zijn indicatief en kunnen bij nadere planvorming in de toekomst nog wel wat verschuiven. Vanuit de vereisten van digitale vastlegging is het echter noodzakelijk gesloten vlakken aan te geven, zodat er wel lijnen getrokken zijn met de kennis van nu.

De strategie 'Verbeteren' gebruiken we voor plekken, waarvan we verwachten dat we die in de komende 15 jaar verder gaan verbeteren. Het gaat daarbij om verbeteringen zonder dat we substantieel nieuwe functies toevoegen.

Bij de strategie verbeteren staan we er op voorhand open voor om in de komende pakweg 20 jaar veranderingen door te voeren. Daarmee geven we nu al een signaal af aan de eigenaren in dat gebied om bij grote investeringsbeslissingen al rekening te houden met de gewenste verandering. We kunnen met de strategietoekenning echter niets afdwingen. We zijn wel bereid om het gesprek aan te gaan over de gewenste verandering en de voorwaarden waaronder dat kan plaatsvinden.

Op de kaart wordt onderscheid gemaakt tussen:

- Verbeteren - de hoofdwegen. We verwachten dat de hoofdwegen de komende 15 jaar op één of meer plaatsen wel een keer worden aangepakt. Bijvoorbeeld door de aanleg van een snelfietspad of een rotonde of door de verbreding van de sloot langs de hoofdweg;
- Verbeteren - centra. In de centra van Terneuzen, Axel, Sas van Gent en Sluiskil willen we een mix van functies handhaven en vernieuwen gelijktijdig met het opknappen van de openbare ruimte.
- Verbeteren - verduurzaming. Het verduurzamen van de grootschalige industriële bedrijvigheid op clusters rond de grote bedrijven Dow, Ovet, Yara en Cargill (op weg naar een fossielvrije economie) en op het gebied rond Heros en Zijkanaal C (circulair omgaan met grond- en bouwstoffen).
- Verbeteren - zorglocaties. De locaties Lange Akkers in Koewacht en Vremdieke in Hoek zijn toe aan een stevige modernisering.

### **Voortzetten**

Op de digitale kaart is elke vierkante meter van een strategie voorzien. Een strategie geeft aan op welke manier de gemeente naar de desbetreffende locatie kijkt. Het is nadrukkelijk géén juridische methode om een ontwikkeling af te dwingen of tegen te houden.

De grenzen tussen de strategieën zijn indicatief en kunnen bij nadere planvorming in de toekomst nog wel wat verschuiven. Vanuit de vereisten van digitale vastlegging is het echter noodzakelijk gesloten vlakken aan te geven, zodat er wel lijnen getrokken zijn met de kennis van nu.

Bij de strategie 'Voortzetten' zien we nu geen reden om tot ingrijpende veranderingen te komen. Dat kan in de toekomst anders worden, maar dan zal daar een uitgebreide zelfstandige beleidsvorming en procedure aan vooraf moeten gaan.

Binnen de strategie 'voortzetten' zijn minder belangrijke aanpassingen toegestaan. De aanpassingen in welke zin dan ook moeten wel leiden tot een verbetering van de kwaliteit. Afhankelijk van de locatie zijn aanpassingen sneller meer of minder belangrijk. Het toevoegen van enkele woningen in het agrarisch gebied heeft bijvoorbeeld meer invloed dan in het stedelijk gebied. Het gevolg van uitbreiden van stalruimte op een agrarisch bouwblok is kleiner dan het uitbreiden van een bedrijfshal in een woonwijk. Ook binnen de kernen is er verschil. Het toevoegen van enkele woningen in het stedelijk gebied van Terneuzen heeft bijvoorbeeld minder invloed dan het toevoegen van enkele woningen in Zuiddorpe.

Op de kaart wordt onderscheid gemaakt tussen:

- Voortzetten - het grote water.
- Voortzetten - de werkgebieden. Het gaat om de grotere collectieve bedrijventerreinen. Individuele en kleinere bedrijfsterreinen worden niet los aangeduid. Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen terreinen in beheer bij de gemeente en terreinen in beheer bij North Sea Port.
- Voortzetten - de kernen. Het gebied van de kernen is begrensd op basis van de definitie van stedelijk gebied inclusief stedelijk groen in het Besluit kwaliteit leefomgeving. Het gaat om het samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, stedelijke bedrijvigheid, detailhandel en horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, infrastructuur en aangrenzend stedelijk groen. De kernen zijn apart begrensde eenheden in het omliggende agrarische of industriële landschap.
- Voortzetten - het agrarisch gebied. Het agrarisch gebied valt in zijn geheel onder de strategie 'voortzetten', behalve op kleine plekken waar een van de andere strategieën van toepassing is.

## **6 Aan de slag!**

### **6.1 Rol van de gemeente**

De gemeente heeft verschillende rollen bij het uitvoeren van de omgevingsvisie. Welke rol we kiezen, hangt van verschillende zaken af. In sommige gevallen zijn we wettelijk verplicht iets uit te voeren. De situatie en locatie zijn medebepalend.

Als gemeente hebben we de volgende rollen:

- Regisseren: we werken samen met andere partijen, maar houden wel de leiding. Bijvoorbeeld bij de ontwikkeling van een archeologisch en cultuurhistorische waardevol gebied.
- Faciliteren: we stimuleren en adviseren inwoners en bedrijven over nieuwe ontwikkelingen en maken deze mogelijk. Dit kan bijvoorbeeld door het verlenen van vergunningen, het meedenken over projecten of adviseren over subsidies.
- Kaderstellen: we stellen regels in het omgevingsplan of in verordeningen over wat er gebouwd mag worden, waarvoor gronden gebruikt mogen worden en onder welke voorwaarden.
- Uitvoeren: we voeren zelf projecten of werkzaamheden uit.

### **6.2 Relatie met andere instrumenten**

De omgevingsvisie is 'zelfbindend'. Dit betekent dat de gemeente zich inzet voor de gekozen koers en strategie. Om deze koers in de praktijk te brengen, werken we de omgevingsvisie uit in verschillende instrumenten, zoals omgevingsprogramma's en het omgevingsplan. Deze helpen ons bij het beoordelen van aanvragen voor omgevingsvergunningen.

#### Omgevingsprogramma's

Een omgevingsprogramma is een beleidsdocument dat de ambities en doelen voor de fysieke leefomgeving concreet maakt. Het is een uitwerking van de omgevingsvisie en richt zich op specifieke gebieden of thema's, met maatregelen om doelen te bereiken. De gemeente is vanuit de Omgevingswet verplicht om enkele programma's op te stellen. Daarnaast willen we zelf enkele programma's opstellen.

We zien vooralsnog de volgende combinatie van gebiedsgerichte en thematische programma's voor ons. Deze kan in de loop van de tijd wijzigen als de omstandigheden vragen om op- of afschaling van programma's of om toevoegingen.

Thematische programma's zien we voor ons rond:

- Het thema milieu en gezondheid (geluid, lucht, externe veiligheid), waar de verplichte programma's actieplan geluid, saneringsprogramma wegen en eventueel programma bij dreigende overschrijding omgevingswaarde onder vallen.
- Het thema energie en verduurzaming met circulariteit, koolstoftransitie, energiezuinigheid, energie-opwekking, etc.
- Het thema mobiliteit met hubs, parkeren, trein, fiets, etc.
- Het thema wonen met een koppeling naar de aankomende Wet versterking regie volkshuisvesting.

Als een soort tussenvorm tussen thematisch en gebiedsgericht gaat het om:

- Het programma ondergrond, waarin bodemverontreiniging, kabels en leidingen, waterberging, ondergronds bouwen, ondergrondse energiesystemen samenkomen.
- Het programma groen en water, waarin klimaatadaptatie, biodiversiteit, bosvisie, natuurontwikkeling, hittestress/vermindering verharding en openbare ruimte samenkomen. Een gebiedsuitwerking die daarbij past is de zone tussen Terneuzen, Sluiskil, Philippine en Biervliet met de recreatie/wateropgave.

De meer programmatische functies, zoals wonen, werken, recreëren en voorzieningen kunnen beter gebiedsgericht opgepakt worden. Daarin kunnen dan de gedachten uit de voorgaande programma's voor benut worden. Dat zijn strategische gebiedsprogramma's, bijvoorbeeld voor:

- Binnenstad Terneuzen inclusief stationsomgeving (herstructureringsgebied),
- Knoop rond brug/Sluiskiltunnel met de bedrijventerreinen Oostelijke Kanaaloever, Westelijke Kanaaloever, Zuidpoort en noordzijde Koegorspolder;
- Othene met woningbouw inclusief voorzieningen en tijdelijke huisvesting;
- Axel met woningbouw, centrumontwikkeling en bedrijfsverplaatsing;
- Sas van Gent met vesting, woningbouw, centrumontwikkeling.

### Omgevingsplan

Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft iedere gemeente 1 omgevingsplan voor het gehele grondgebied. Voor de overgang naar dit nieuwe plan is een overgangsfase ingesteld die loopt tot eind 2031. In het omgevingsplan zijn regels opgenomen die voorheen verspreid waren over meerdere bestemmingsplannen, verordeningen en rijksregels.

Het omgevingsplan bevat regels over onder andere:

- Ruimtelijke bouwregels: zoals bouwhoogte, bouwvlakken en het toegestane gebruik van bouwwerken;
- Activiteiten: welke activiteiten zijn toegestaan, al dan niet met vergunning, zoals wonen, recreatie en bedrijvigheid;
- Milieuregels: voor onderwerpen die niet zijn opgenomen in het landelijke Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) of het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl);
- Lokale regels: bijvoorbeeld regels over het kappen van bomen, graven in de grond of het slopen van een gebouw, toegespitst op wat specifiek van belang is voor onze gemeente.

Het omgevingsplan bevat de algemene regels voor de fysieke leefomgeving. De regels beschrijven wat er (maximaal) wenselijk is op een locatie. Nieuwe initiatieven worden aan deze regels getoetst.

### Omgevingsvergunningen

Omgevingsvergunningen kunnen worden verleend voor het veranderen van gebouwen, voor het veranderen van het gebruik van een pand of perceel of het uitvoeren van een activiteit. Als de verandering of activiteit past binnen de regels van het omgevingsplan kan dit met een omgevingsplanactiviteit vergunning (OPA). De gemeente toetst enkel op basis van het omgevingsplan. De technische toets op basis van bouwkundige kwaliteit vindt plaats door een zogenoemde onafhankelijke kwaliteitsborger.

Wanneer een initiatief niet binnen de regels van het omgevingsplan past, beoordeelt de gemeente of er (onder voorwaarden) een afwijking van het omgevingsplan mogelijk is. Dit kan via een omgevingsvergunning.

ning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA), of door een wijziging van het omgevingsplan zelf.

### **6.3 Omgaan met initiatieven**

Wanneer er een nieuw initiatief wordt genomen voor de bouw of uitbreiding van een gebouw, of voor een ander gebruik van een locatie, kan het zijn dat hiervoor een vergunning of een wijziging van het omgevingsplan nodig is.

Voor initiatieven die niet passen binnen het geldende omgevingsplan, organiseren we graag eerst een overleg. Dit overleg vindt plaats voorafgaand aan het indienen van een zogenoemd principeverzoek. In dit verzoek wordt in hoofdlijnen aangegeven wie, waar, wat wil ontwikkelen en waarom. Het voordeel hiervan is dat nog niet alle plannen tot in detail hoeven te zijn uitgewerkt en er toch vroegtijdig een standpunt van het college wordt gevraagd.

Wanneer er bij het initiatief ook andere partijen buiten de gemeente betrokken zijn, zoals het waterschap of de provincie, dan betrekken we deze al in deze vroege fase. Dit doen we aan de zogenoemde Omgevingstafel.

Het college van burgemeester en wethouders besluit vervolgens of het bereid is medewerking te verlenen aan het initiatief. Dit besluit noemen we een principebesluit. Dit principebesluit is 1 jaar geldig. Een positief principebesluit is nog geen formele toestemming om met het initiatief te starten. Daarvoor is nog een vervolprocedure nodig, bijvoorbeeld het aanvragen van een omgevingsvergunning of het wijzigen van het omgevingsplan. Welke procedure gevolgd moet worden, hangt af van de aard van het initiatief en de locatie.

### **6.4 Geen omgevingseffectrapport**

De omgevingsvisie is veelal het eerste formele document dat beleid in de fysieke leefomgeving samenbrengt en daarbij nieuwe ontwikkelingen met mogelijke gevolgen voor milieu aan de orde stelt. Veel gemeenten stellen bij het opstellen van de omgevingsvisie een zogenoemd omgevingseffect-rapport (OER) op. Daar hoort formeel ook een voortoets bij, waarin aangetoond moet worden dat significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden zijn uitgesloten. Dat is met de huidige stand van het stikstof-dossier vrijwel onmogelijk. Als je die negatieve effecten niet kunt uitsluiten, moet je ook een Passende beoordeling (Pb) maken.

In een OER en Pb worden de effecten op milieu en natuur van de gekozen koers in brede zin in beeld gebracht. Daarbij is navolgbaarheid van keuzes op grond van onderliggende data het belangrijkste toetsingscriterium. Is alle informatie voorhanden en navolgbaar aan de orde gebracht om het besluit te kunnen nemen? De ervaring leert dat een OER voor een omgevingsvisie er zelden in slaagt om relevante informatie naar boven te brengen die tot andere keuzes leidt. Dat komt mede doordat de visie nog onvoldoende concreet is uitgewerkt en effecten niet goed te bepalen zijn. In ons geval komt daar nog bij dat het Rijk in het kader van 4 projectprocedures op dit moment bezig is een omgevingseffect-rapport op te stellen.

In een OER worden 5 situaties onderscheiden. Het gaat om:

- A. De huidige situatie: alles wat op het moment van vaststelling gerealiseerd is.
- B. De autonome ontwikkeling: alles waarvan we vrij zeker weten dat het gerealiseerd wordt. Omdat er al een planologische procedure is doorlopen, waarin de contouren zijn vastgelegd en omdat er al kredieten zijn gereserveerd voor de realisatie.
- C. De projecten van hogerhand: alle projecten waarvoor Rijk en/of provincie aan zet zijn en doorzettingsmacht hebben, maar die nog niet tot de autonome ontwikkeling behoren. Deze projecten worden veelal in de vorm van een scenario meegenomen, omdat je als gemeente beperkte invloed hebt op het resultaat.
- D. De staande beleidskaders: al het beleid waarover al wel is besloten, maar dat nog niet behoort tot de autonome ontwikkeling.
- E. De nieuwe beleidskaders: al het beleid in ontwikkeling waarover nog niet besloten is, maar waar in de visie wel op ingezet wordt.

De situaties A en B leggen de 0-situatie vast (en wanneer die in ieder geval is bereikt), waarmee de ontwikkelingen in de omgevingsvisie vergeleken worden. Om de 0-situatie te beoordelen (goed-matig-slecht) wordt de informatie of vergeleken met normen (bijvoorbeeld luchtkwaliteit) of als er geen normen zijn met andere gebieden. We hebben de 0-situatie in kaart gebracht in hoofdstuk 2, gecombineerd met bijlage 4, waarin we Terneuzen vergeleken hebben met Nederland en met 20 vergelijkbare gemeenten.

Situatie D geeft een inkijk in het 0-alternatief: wat gebeurt er als we beleidsmatig niets wezenlijks veranderen. Situatie E geeft een inkijk in het voorkeursalternatief, dat wat je met de visie wil bereiken. Het achterliggende idee van OER is om alternatieven te definiëren die de hoeken van het speelveld bepalen. Niet zozeer alternatieven die we zo moeten uitvoeren, maar alternatieven die inzicht geven in gewenste en ongewenste effecten. Door dat inzicht wordt het gemakkelijker situatie E te definiëren, omdat je daarmee gewenste effecten kunt vergroten en ongewenste effecten kunt verminderen.

In onze situatie zijn we sterk afhankelijk van de projecten van hogerhand. In elk project is er het scenario wel/niet en in sommige projecten vervolgens nog meer locatie-opties. Dat vermenigvuldigt bij de 6 grote projecten met een eigen dynamiek en de spoorlijn al minimaal naar 27 ofwel 128 scenario's. Dat is ondoenlijk. We hebben ervoor gekozen de projecten van hogerhand zo objectief mogelijk weer te geven en daarna vanuit ons perspectief daarop te reageren.

Het is ondoenlijk om te bepalen welke effecten aan een van deze grote projecten is toe te schrijven en welke effecten aan onze omgevingsvisie. Om die reden achten wij het opstellen van een omgevingseffectrapport in dit stadium niet zinvol en hebben wij besloten hiervan af te zien.

Wij zijn er wel van overtuigd dat de keuzes die we maken ook voor milieu en natuur zeer positief zijn. We hebben al duidelijk gemaakt dat onze landbouw nauwelijks bijdraagt aan de stikstofemissie. Als we erin slagen om onze grote industrie te verduurzamen (koolstof- en emissiearm) dan maken we een grote sprong naar klimaatneutraliteit en naar vermindering van de belasting van natuurgebieden. De groei van het aantal inwoners en de daarmee samenhangende uitstoot valt daarbij in het niet. Uiteraard is dat een saldobenadering en ligt de weg ernaartoe nog vol met juridische voetangels en klemmen. Maar wij zijn ervan overtuigd dat onze stroomopwaartse aanpak de beste manier is.

## **6.5 Bewaken van onze koers**

In hoofdstuk 2 van de omgevingsvisie hebben we de huidige situatie beschreven en de kwaliteit van onze fysieke leefomgeving beoordeeld. In bijlage 4 hebben we een vergelijking gemaakt met 20 vergelijkbare gemeenten. Hoofdstuk 2 en bijlage 4

## **7 Financiële doorvertaling**

Het uitvoeren van de koers uit deze omgevingsvisie brengt kosten met zich mee. Om de ambities te realiseren, zijn financiële middelen nodig. Daarbij gaat het niet alleen om de kosten en baten, maar ook om de wijze waarop deze worden gedekt, met oog voor de beperkte beschikbare middelen.

De gemeente beschikt over verschillende financieringsbronnen:

- Eigen middelen: budgetten die beschikbaar zijn vanuit het gemeentefonds;
- Kostenverhaal: het verhalen van kosten op initiatiefnemers van nieuwe ontwikkelingen die voordeel hebben van gemeentelijke investeringen, denk aan de aanleg van wegen, openbaar groen of riolering;
- Financiële bijdragen: bijdragen van initiatiefnemers aan ontwikkelingen die bijdragen aan de kwaliteit van de fysieke leefomgeving, zoals de aanleg van parken of verbeteren van de leefbaarheid;
- Leges; de inkomsten uit bijvoorbeeld vergunningen;
- Subsidies en fondsen: bijvoorbeeld van het Rijk of andere overheden.

Om de uitvoering van de ambities uit deze visie mogelijk te maken, zetten we de volgende instrumenten in:

- Omgevingsplan: hierin leggen we regels vast over het verhalen van kosten en het vragen van financiële bijdragen;
- Programma's: we stellen specifieke programma's op om doelen te behalen en kosten te verhalen. Verschillende programma's zijn de basis voor het vragen van financiële bijdragen. Ook de Nota Kostenverhaal, waarin vrijwillige financiële bijdragen worden vastgelegd, wordt een programma onder de omgevingsvisie.
- Overeenkomsten: we sluiten kostenverhaalovereenkomsten met initiatiefnemers, waarin afspraken worden vastgelegd over de financiële bijdrage aan ontwikkelingen.

## Verwijzingen naar vastgestelde beleidsstukken

### ***1 Participeren onder de Omgevingswet, 1 januari 2024***

[Gereserveerd]

### ***2 Panorama Landschap - Zeeuws-Vlaanderen (Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed), 11 juli 2022***

[Gereserveerd]

### ***3 Gent en het Water, Van Middeleeuwse kanalen tot Klimaatadaptatie (Stad Gent), 1 oktober 2024***

[Gereserveerd]

### ***4 Water- en klimaatadaptatie aanpak, 11 oktober 2023***

[Gereserveerd]

### ***5 Nota bodembeheer voor de landbodem van Zeeuws-Vlaanderen en Bodemkwaliteitskaart PFAS Zeeuws-Vlaanderen, 4 mei 2021***

[Gereserveerd]

### ***6 Bodemkansen Zeeuws-Vlaanderen, balans tussen het gebruiken en beschermen van bodemkwaliteiten, 15 april 2013***

[Gereserveerd]

### ***7 Kaart natuurwaarden gemeente Terneuzen, 7 mei 2012***

[Gereserveerd]

### ***8 De onderste steen boven? Interim-beleid archeologie gemeente Terneuzen, 27 januari 2011***

[Gereserveerd]

### ***9 Regionale Woonvisie Zeeuws-Vlaanderen, 6 oktober 2022***

[Gereserveerd]

### ***10 Beleidskader voor woonwagenstandplaatsen en woonwagens, 10 mei 2020***

[Gereserveerd]

### ***11 Beleidsnotitie "Grip op flexwonen", 13 april 2023***

[Gereserveerd]

### ***12 Wonen met zorg en welzijn in Terneuzen, 29 november 2022***

[Gereserveerd]

### ***13 Mantelzorgbeleid, 9 april 2024***

[Gereserveerd]

### ***14 Een leven lang gezond & fit in Zeeuws-Vlaanderen, Regionale nota gezondheidsbeleid 2022-2025 uitwerking Terneuzen, 16 december 2021***

[Gereserveerd]

### ***15 Iedereen aan boord, Beleidsplan sociaal domein Terneuzen 2022 – 2025, 16 december 2021***

[Gereserveerd]

**16 Terneuzenaren schuldenvrij, Beleidsplan schuldhulpverlening, 12 december 2019**

[Gereserveerd]

**17 Onderwijskansenbeleid 2021, 14 oktober 2021**

[Gereserveerd]

**18 Integraal huisvestingsplan onderwijs 2024, 26 september 2024**

[Gereserveerd]

**19 Beleidsplan speelvoorzieningen, 25 januari 2024**

[Gereserveerd]

**20 Welzijnsaccommodatiebeleid 2023, 9 november 2023**

[Gereserveerd]

**21 Intentieverklaring Campus Terneuzen, 5 november 2024**

[Gereserveerd]

**22 Aanpak overcapaciteit buitensportaccommodaties, 15 augustus 2021**

[Gereserveerd]

**23 Nota kunst en cultuur 2020, 17 december 2020**

[Gereserveerd]

**24 Kerkenvisie Terneuzen, 26 april 2024**

[Gereserveerd]

**25 Inventarisatie historische graven en opvallende grafbedekkingen op de bijzondere begraafplaatsen, 15 maart 2022**

[Gereserveerd]

**26 Visie waterrecreatie, 2 juli 2024**

[Gereserveerd]

**27 Beleidsnotitie kampeerbeleid, 23 januari 2020**

[Gereserveerd]

**28 Beleidsnotitie camperplaatsen, 18 juli 2019**

[Gereserveerd]

**29 Beleidsnotitie Bed & Breakfast in de bebouwde kom, 21 november 2013**

[Gereserveerd]

**30 Strategisch economisch beleidsplan 2025-2035, 1 juli 2025**

[Gereserveerd]

**31 Visie commerciële functies centrum Axel, 17 oktober 2023**

[Gereserveerd]

**32 Visie commerciële functies centrum Sas van Gent, 13 oktober 2023**

[Gereserveerd]

**33 Totaalplan binnenstad Terneuzen "Leven in de binnenstad", 7 februari 2022**

[Gereserveerd]

**34 Kwaliteitsnetwerk landbouwverkeer Zeeland 2022, 12 mei 2022**

[Gereserveerd]

**35 Transitievisie warmte, 15 oktober 2021**

[Gereserveerd]

**36 Structuurvisie zonne-energie en ruimtelijke compensatie, 15 mei 2020**

[Gereserveerd]

**37 Cluster Energie Strategie 3.0 Schelde-Deltaregio, 1 september 2024**

[Gereserveerd]

**38 Regionale energiestrategie 2.0, 17 september 2024**

[Gereserveerd]

**39 Geluidbeleidsplan Terneuzen 2010-2015, 1 januari 2010**

[Gereserveerd]

**40 Beleidsvisie externe veiligheid, 1 januari 2006**

[Gereserveerd]

**41 Veiligheidscontour (industrie)gebied Dow, Mosselbanken en Logistiek Park, 28 juni 2016**

[Gereserveerd]

**42 Structuurvisie ondergrondse infrastructuur, 27 maart 2014**

[Gereserveerd]

**43 Advies 'vervoer gevaarlijke stoffen per gemeente' (Veiligheidsregio Zeeland), 20 december 2016**

[Gereserveerd]

**44 Grondstoffenplan 2022, 15 september 2021**

[Gereserveerd]

**45 Toekomstige Milieustraten Zeeland, 23 november 2021**

[Gereserveerd]

**46 Terneuzen onbeperkt bereikbaar, gemeentelijk verkeers- en vervoersplan, 15 november 2021**

[Gereserveerd]

**47 Parkeernota Terneuzen 2023-2033, 25 juli 2023**

[Gereserveerd]

**48 Naar een veilig(er) Zeeuws-Vlaanderen, Integraal veiligheidsbeleid 2018-2022, 26 september 2018**

[Gereserveerd]

**49 Nota prostitutiebeleid 2013, 21 november 2013**

[Gereserveerd]

**50 Beleidsnota artikel 13b Opiumwet (Damoclesbeleid), 10 juni 2021**

[Gereserveerd]

**51 Inbreng veiligheidsregio's in omgevingsvisies: Kernwaarden (Brandweer Nederland), 15 september 2018**

[Gereserveerd]

**52 Strategische regiovisie Zeeuws-Vlaanderen, 6 juli 2021**

[Gereserveerd]

**53 Ontwikkelperspectief NOVEX-gebied North Sea Port District, 2 oktober 2023**

[Gereserveerd]

**54 Toekomstperspectief Zeeland 2050, Bouwen aan de delta van de toekomst, 2 juli 2025**

[Gereserveerd]

**55 Klimaatadaptatiestrategie Zeeuws-Vlaanderen 2021-2025, 13 januari 2022**

[Gereserveerd]

## Bijlage I Overzicht Informatieobjecten

<i>Koesteren</i>	/join/id/regdata/gm0715/2026/30b8421e775c4435911f39d4c57e9004/nld@2026-01-09;10511774
<i>Koesteren - Binnendijkse natuurgebieden</i>	/join/id/regdata/gm0715/2026/50fcb4deb9254ebf98ce60c16d8521b7/nld@2026-01-09;10511774
<i>Koesteren - Ensembles van cultuurhistorisch waardevolle objecten en karakteristieke gebouwen</i>	/join/id/regdata/gm0715/2026/5a47448f75d04330be647c58aa8ac41d/nld@2026-01-09;10511774
<i>Koesteren - Kreken met natuurwaarden</i>	/join/id/regdata/gm0715/2026/91ae09d978d74abd82bcfc4db9adb7fd/nld@2026-01-09;10511774
<i>Koesteren - Rijksmonumentale gebouwen met een (voormalige) maatschappelijke functie</i>	/join/id/regdata/gm0715/2026/cad8ce8c0d8844428dfd0acb41ed38b9/nld@2026-01-09;10511774
<i>Veranderen</i>	/join/id/regdata/gm0715/2026/41a9145e0aa14063a0ac121a6c137384/nld@2026-01-09;10511774
<i>Veranderen - bedrijven in het buitengebied</i>	/join/id/regdata/gm0715/2026/6812927a1d9949b58428950329e31870/nld@2026-01-09;10511774
<i>Veranderen - bedrijventerreinontwikkeling</i>	/join/id/regdata/gm0715/2026/763e33754c644db0a79f089d72f71f43/nld@2026-01-09;10511774
<i>Veranderen - specifieke ontwikkelingen</i>	/join/id/regdata/gm0715/2026/f5006f9dbe-ca48ff8357bd065c14b45c/nld@2026-01-09;10511774
<i>Veranderen - verouderde bedrijfslocaties</i>	/join/id/regdata/gm0715/2026/51598e3718b14702a493d691704f7625/nld@2026-01-09;10511774
<i>Veranderen - woningbouw</i>	/join/id/regdata/gm0715/2026/e9e646073db4489eb8abf3b7a8f79623/nld@2026-01-09;10511774
<i>Verbeteren</i>	/join/id/regdata/gm0715/2026/bbc8835821f345498f9e664ee2ce-bead/nld@2026-01-09;10511774
<i>Verbeteren - centra</i>	/join/id/regdata/gm0715/2026/6874291b911b436ab44a1d2eca0c3f8d/nld@2026-01-09;10511774
<i>Verbeteren - de hoofdwegen</i>	/join/id/regdata/gm0715/2026/ee0abbe-aa3f64bd299a7bd71e5034481/nld@2026-01-09;10511774
<i>Verbeteren - verduurzaming</i>	/join/id/regdata/gm0715/2026/f5477fb6dd5e42ae85f2243941250afb/nld@2026-01-09;10511774
<i>Verbeteren - zorglocaties</i>	/join/id/regdata/gm0715/2026/6996da8d317d47f78c50e05a6cb0c3da/nld@2026-01-09;10511774
<i>Verbinden</i>	/join/id/regdata/gm0715/2026/71c04afa9cc04433bdfa772c7ed0637b/nld@2026-01-09;10511774
<i>Verbinden - kanaalkruising</i>	/join/id/regdata/gm0715/2026/2a1dac5e2e654c87b1fda4d6175de37e/nld@2026-01-09;10511774

---

<i>Verbinden - spoorlijn</i>	<a href="#">/join/id/regdata/gm0715/2026/b89978f2b8e146a8a44ee762dd37fdbf/nld@2026-01-09;10511774</a>
<i>Verbinden - verbindingen door of om stedelijk gebied</i>	<a href="#">/join/id/regdata/gm0715/2026/72421329e3ed4c93835d4ebedd13c4a8/nld@2026-01-09;10511774</a>
<i>Verbinden - verbindingen tussen forten en vestingen</i>	<a href="#">/join/id/regdata/gm0715/2026/4491ea169cb949199055d6b1cf6d74bd/nld@2026-01-09;10511774</a>
<i>Verbinden - verbindingen tussen natuurlijke gebieden</i>	<a href="#">/join/id/regdata/gm0715/2026/f8620d27b48c4b90acabf8f6b2027be4/nld@2026-01-09;10511774</a>
<i>Voortzetten</i>	<a href="#">/join/id/regdata/gm0715/2026/4df1e34a69d7408da7f23a97a54edc9b/nld@2026-01-09;10511774</a>
<i>Voortzetten - de kernen</i>	<a href="#">/join/id/regdata/gm0715/2026/1bf9913ceb93496aa07e1f527b843aeb/nld@2026-01-09;10511774</a>
<i>Voortzetten - de werkgebieden</i>	<a href="#">/join/id/regdata/gm0715/2026/7febddc829344a74a345bbf3929185e0/nld@2026-01-09;10511774</a>
<i>Voortzetten - het agrarisch gebied</i>	<a href="#">/join/id/regdata/gm0715/2026/7dca2a1fc03147fca33c9b9d45bc5629/nld@2026-01-09;10511774</a>
<i>Voorzetten - het grote water</i>	<a href="#">/join/id/regdata/gm0715/2026/cb764183d9404f21b5915e7fc2dcbc47/nld@2026-01-09;10511774</a>



## Bijlage II Overzicht Documentenbijlagen

<i>Omgevingsvisie</i>	<a href="#">/join/id/regdata/gm0715/2026/5af35f0e5cdb42f0b6d551efcb2ef841/nld@2026-01-09;10511774</a>
<i>Bijlagenrapport</i>	<a href="#">/join/id/regdata/gm0715/2026/305b697d83314542a60d66f9fde3d298/nld@2026-01-09;10511774</a>
<i>Publieksversie</i>	<a href="#">/join/id/regdata/gm0715/2026/2e596687fc134a7b937f63d9b2194ef6/nld@2026-01-09;10511774</a>