

Uitvoeringsprogramma  
bij Structuurvisie Terneuzen 2025  
Jaarschijf 2012



De afbeeldingen in dit document zijn in januari 2012 verkregen via Google Earth



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



Breda Reduitlaan 31  
Postbus 2128 4800 CC  
telefoon: +31 (76) 5317444  
fax: +31 (76) 5317455  
email: rdh@rdh.nl

Breda Middelburg

**gemeente**  
**titel**

Terneuzen  
Uitvoeringsprogramma Structuurvisie Terneuzen - Jaarschijf 2012

**projectnummer**  
**datum**  
**status**

TN1007  
3 februari 2012  
Definitief

## **UITVOERINGSPROGRAMMA STRUCTUURVISIE TERNEUZEN – JAARSCHIJF 2012**

### **INHOUD**

1	INLEIDING	3
1.1	Achtergrond	3
1.2	Het principe van de projectenveloppe	3
1.3	Overzicht van de projectenveloppen	5
1.4	Relatie met Aanpak Krimp Zeeuws-Vlaanderen	5
1.5	Relatie met Structuurvisie Binnenstad	7
1.6	Relatie met Landschapsuitvoeringsplan	7
1.7	Relatie met Uitvoeringsprogramma Zeeuws-Vlaamse Kanaalzone	7
1.8	Opbouw van het Uitvoeringsprogramma	9
2	PROJECTENVELOPPEN	11
2.1	Inhoud projectenveloppen	11
2.2	Uitwaaiergebied Braakman (G1)	12
2.3	Uitwaaiergebied Otheense Kreek (G2)	14
2.4	Recreatiegebied Smitsschorre (G3)	16
2.5	Suikerloodsen Sas van Gent (G4)	17
2.6	Binnenstad Terneuzen (G5)	19
2.7	Axelse Dam en omgeving (G6)	20
2.8	Complexen van bedrijventerreinen (G7-G8-G9)	22
2.9	Geledingszones (G10 - G11)	23
2.10	Opwaardering Staats-Spaanse Linies (T1)	24
2.11	Kwaliteitsverbetering centrum- en woongebieden (T2-T3)	25
2.12	Impulsen voor het industrieel-logistiek complex (T4-T5-T6)	26
2.13	Levend buitengebied (T7)	27
3	AANDACHTSPUNTEN BIJ UITVOERING	29
3.1	Inleiding	29
3.2	Relaties tussen projectenveloppen	29
3.3	Prioriteitsstelling	30
3.4	Benodigde inzet van de gemeente Terneuzen	30
3.5	Koppeling aan de jaarlijkse begrotingscyclus van de gemeente	31
3.6	Kostenverhaal en verevening	32
4	JAARSCHIJF 2012	35
4.1	Overzicht initiatieven 2012	35
4.2	Ruiterdomein Equus (G1a)	35
4.3	Natuurcompensatie N 61 inclusief dagrecreatie (G1b)	37
4.4	Ontwikkeling infocentrum Staatsbosbeheer (G1c)	38
4.5	Jachthaven Otheense Kreek (G2a)	39
4.6	Margarethapolder 3 <sup>e</sup> fase (G2b)	40
4.7	Realisatie museumpark en horeca (G4b)	41
4.8	Herontwikkeling Kennedylaan Oost en West (G6a)	42
4.9	Realisatie provinciaal wandelnetwerk (T1a)	44

4.10 Nieuw bestemmingsplan buitengebied (T7a)

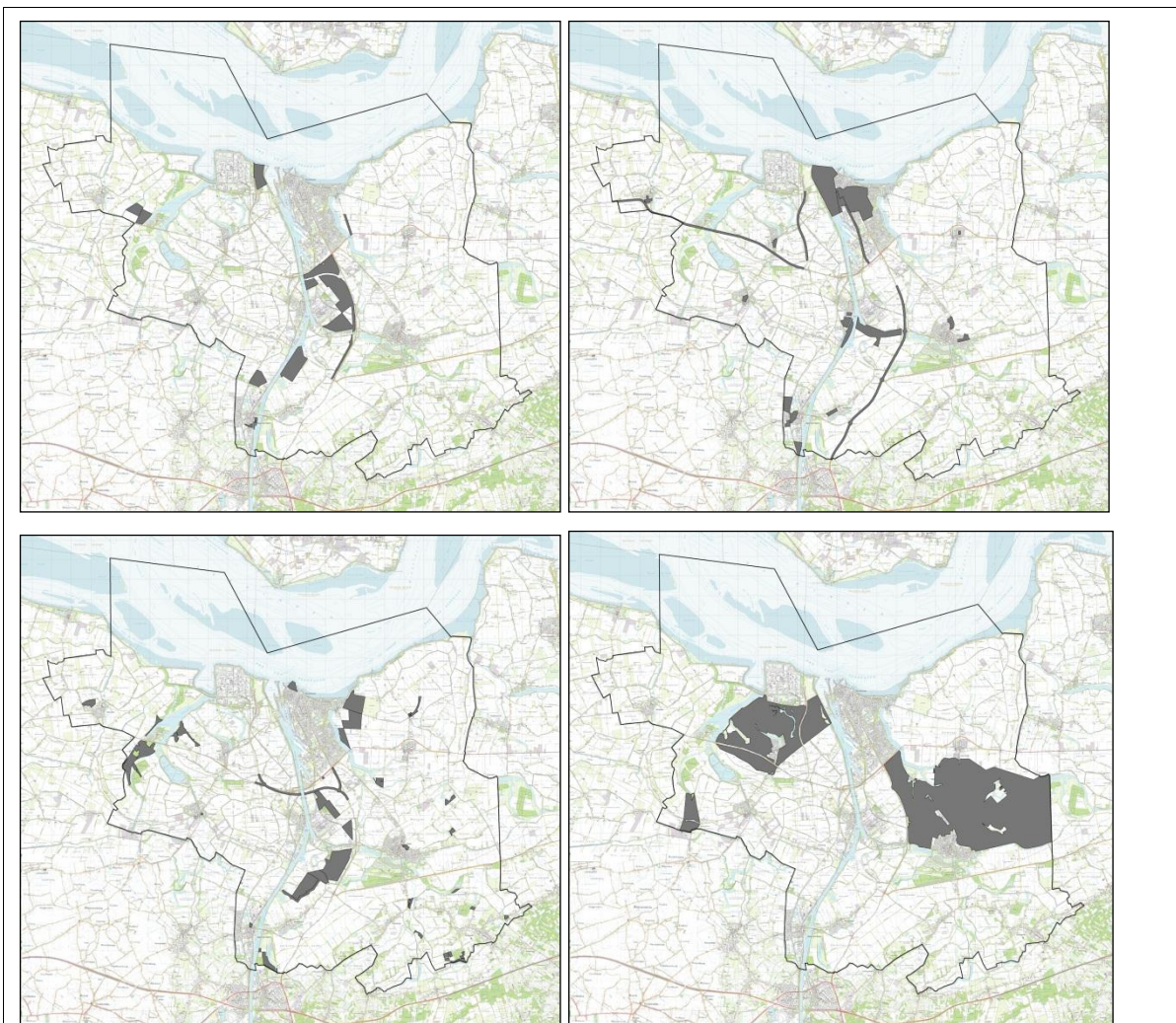
45

BIJLAGEN

46

Begrippenlijst kostenverhaal en verevening

46



Figuur 1. Structuurvisie Terneuzen: Strategieën met een ontwikkelingsgericht karakter (klokgewijs transformeren, herstructureren, verbreden, ontwikkelen)

# **1 INLEIDING**

## **1.1 Achtergrond**

Op 16 december 2010 heeft de gemeente Terneuzen de Structuurvisie 2025 vastgesteld waarin de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting van de gemeente in hoofdlijnen is beschreven. Deze visie vormt het toetsingskader voor beoogde ruimtelijke ontwikkelingen die in de periode 2011-2025 in Terneuzen zijn voorzien.

De gemeente Terneuzen heeft ervoor gekozen om niet het eindbeeld (de visiekaart) vast te leggen, maar de strategieën om er te komen. Dit biedt meer ruimte en flexibiliteit in de komende jaren om invulling te geven aan het gedachtegoed achter de structuurvisie, zonder dat de structuurvisie telkenmale moet worden aangepast. Elk onderdeel van het gemeentelijk grondgebied is daartoe voorzien van een strategie; de ontwikkelingsgerichte strategieën zijn in samenhang opgenomen in figuur 1. Overigens zijn de begrenzingen tussen de strategieën nog indicatief en kunnen tijdens de uitvoering aangescherpt worden.

In de Structuurvisie is een hoofdstuk Uitvoering opgenomen, waarin wordt ingegaan op de vraag op welke wijze de gemeente het structuurvisiebeleid denkt te verwezenlijken. Daarnaast is een hoofdstuk Structuurvisie en grondexploitatie opgenomen, waarin aandacht wordt besteed aan de wijze waarop het instrumentarium op grond van afdeling 6.4 van de Wro door de gemeente wordt ingezet om het beleid uit te voeren.

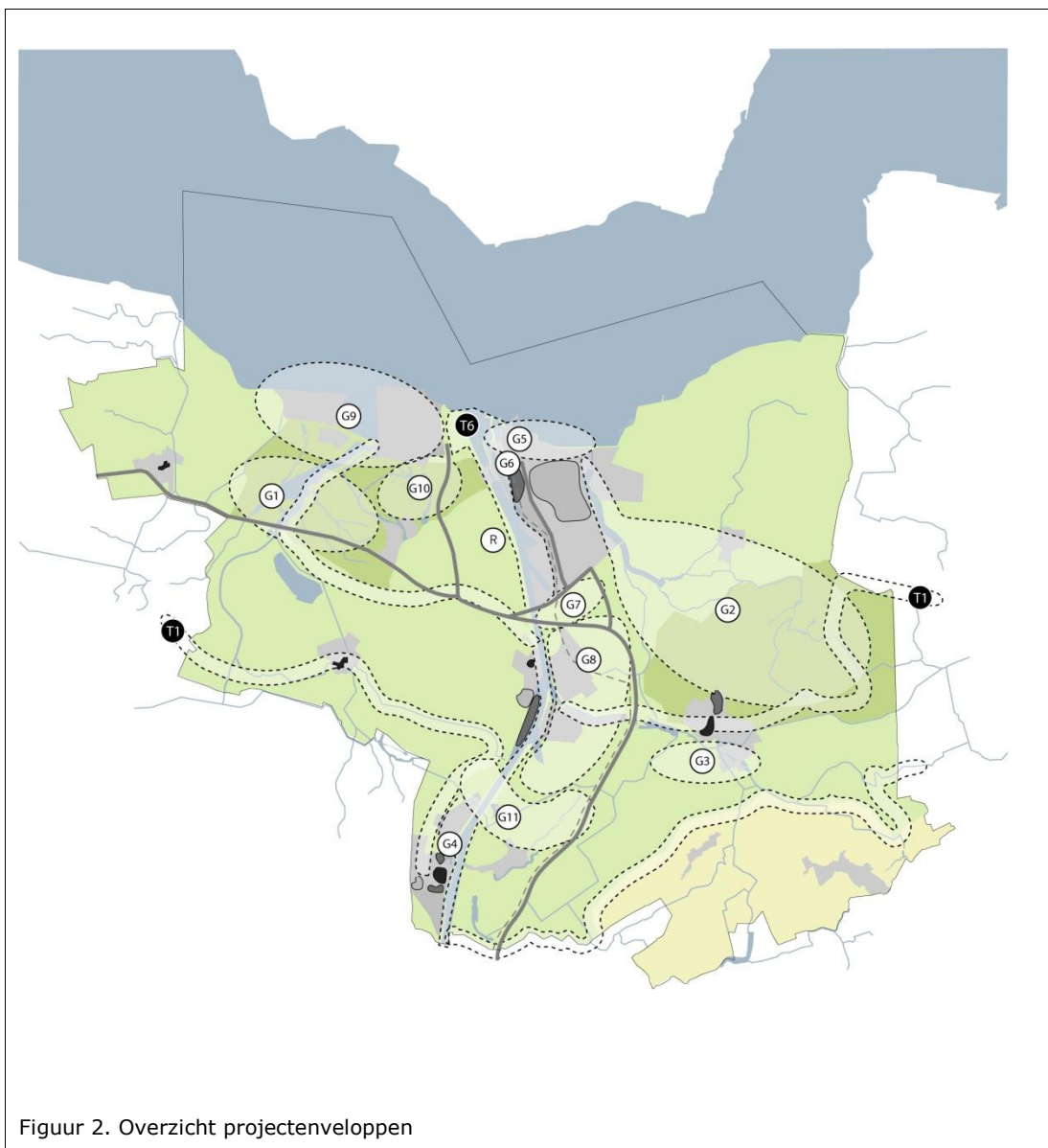
Er is bewust voor gekozen om in de structuurvisie alleen op strategisch niveau de basis te leggen voor kostenverhaal en in de uitvoeringsparagraaf alleen een eerste indicatie van de strategische projecten op te nemen. De verdere uitwerking wordt opgenomen in het onderhavige – dynamische – document dat vooral intern door de gemeente wordt gehanteerd. Daarmee scheidt de gemeente Terneuzen flexibiliteit in de uitvoering, waarbij de Structuurvisie kaderstellend is, maar er binnen de kaders ruimte is om de uitvoering aan te passen aan de actuele stand van zaken.

## **1.2 Het principe van de projectenveloppe**

Dit uitvoeringsprogramma omvat een uitwerking van de strategische projecten uit de Structuurvisie. Deze strategische projecten zijn vormgegeven als projectenvelopen. Deze projectenvelopen worden met elkaar in verband worden gebracht in termen van geld, organisatie, benodigde gegevens en tijd.

Projectenveloppen bevatten (delen van) projecten die al in voorbereiding of in uitvoering zijn en/of (delen van) nieuwe projecten die bijdragen aan de uitvoering van de Structuurvisie Terneuzen. Een projectenveloppe kan worden geopend op het moment dat tot visievorming, onderzoek naar haalbaarheid en/of uitvoering zal worden overgegaan. Zo kan het zijn dat een projectenveloppe pas over enkele jaren zal worden geopend. Voortschrijdend inzicht kan leiden tot het laten vervallen, uitstellen of toevoegen van projectenveloppen. Deze wijzigingen kunnen onder meer samenhangen met gewijzigde wetgeving of beleidsuitgangspunten of met initiatieven die komen vanuit de markt.

Een projectenveloppe bestaat veelal uit meerdere initiatieven, die al dan niet reeds in uitvoering zijn. Initiatieven kunnen elk jaar aan verandering onderhevig zijn. De initiatieven worden dan ook beschreven en gebundeld in een jaarschijf. De jaarschijf voor 2012 is als hoofdstuk in dit uitvoeringsprogramma opgenomen.



Figuur 2. Overzicht projectenveloppen

### **1.3 Overzicht van de projectenveloppen**

In de Structuurvisie zijn de volgende projectenveloppen onderscheiden, waarbij gebiedsgerichte projectenveloppen met een G zijn aangeduid en thematische projectenveloppen met een T (zie figuur 2):

- G1. Uitwaaiergebied Braakman;
- G2. Uitwaaiergebied Otheense Kreek (inclusief vaarroute en Schapenbout);
- G3. Recreatiegebied Smitsschorre e.o.;
- G4. Suikerloodsen Sas van Gent;
- G5. Binnenstad Terneuzen (inclusief kustzone Westerschelde);
- G6. Axelsedam en omgeving;
- G7. Zuidpoort Terneuzen;
- G8. Complex Koegorspolder/Axelse Vlakte;
- G9. Complex Dow e.o.;
- G10. Geledingszone Hoek-Terneuzen;
- G11. Geledingszone Westdorpe;
- T1. Opwaardering Staats-Spaanse Lijnen;
- T2. Verlevendiging centrumgebieden kernen;
- T3. Kwaliteitsverbetering/verdunding woongebieden;
- T4. Revitalisering verouderde bedrijventerreinen;
- T5. Vervolmaking hoofdinfrastructuur;
- T6. Versteving industrieel-logistiek complex;
- T7. Levend buitengebied.

### **1.4 Relatie met Aanpak demografische ontwikkelingen Zeeuws-Vlaanderen**

In 2008 heeft Zeeuws-Vlaanderen zich op de Emigratiebeurs voor het eerst gepresenteerd als goed alternatief voor verhuizen naar het buitenland. Onder de naam "uwnieuwetoekomst" wordt samengewerkt door de gemeenten Terneuzen, Hulst en Sluis en bedrijfsleven en instellingen om het imago van Zeeuws-Vlaanderen positief te beïnvloeden. Dat gebeurt door het op praktische wijze organiseren van samenwerking en daadkracht op het vlak van regiopromotie, arbeidsmarktbevordering, bevolkingsimmigratie en positieve beeldvorming.

In 2010 en 2011 is het project Masterplan Voorzieningen Zeeuws-Vlaanderen uitgevoerd. Directe aanleiding is dat het inwoneraantal van Zeeuws-Vlaanderen daalt en de bevolking vergrijsd. Dat vraagt wellicht om een ander voorzieningenniveau dan het huidige. Doel is inzicht te bieden in deze opgave en de kansen en mogelijkheden die zich voordoen in de drie Zeeuws-Vlaamse gemeenten Hulst, Sluis en Terneuzen. Het Masterplan is inmiddels klaar en gepresenteerd in de drie raden.

Er bestaan derhalve al diverse initiatieven op Zeeuws-Vlaams niveau om de gevolgen van demografische veranderingen samen op te pakken. Ook de uitwerkingen verdienen een aanpak op Zeeuws-Vlaams niveau. Provincie en Rijk zijn al bij de opgave betrokken. De projectenveloppen Verlevendiging centrumgebieden kernen (T2) en Kwaliteitsverbetering/verdunding woongebieden (T3) worden volledig onder deze Zeeuws-Vlaamse vlag gebracht en niet verder uitgewerkt in dit uitvoeringsprogramma.





Figuur 3. Begrenzing projectenveloppe G5: Binnenstad

		UP Zeeuws-Vlaamse Kanaalzone	Landschaps- uitvoeringsplan	Aanpak demografische ontwikkeling Zeeuws-Vlaanderen	Structuurvisie Binnenstad Terneuzen	UP Structuurvisie Terneuzen
G1.	Uitwaaiergebied Braakman					
G2.	Uitwaaiergebied Otheense Kreek					
G3.	Recreatiegebied Smitsschorre					
G4.	Suikerloodsen Sas van Gent					
G5.	Binnenstad Terneuzen					
G6.	Axelsedam en omgeving					
G7.	Zuidpoort Terneuzen					
G8.	Complex Koegorspolder/Axelse Vlakte					
G9.	Complex Dow e.o.					
G10.	Geledingszone Hoek-Terneuzen					
G11.	Geledingszone Westdorpe					
T1.	Opwaardering Staats-Spaanse Linies					
T2.	Verlevendiging centrumgebieden kernen					
T3.	Kwaliteitsverbetering/verdunding woongebieden					
T4.	Revitalisering verouderde bedrijventerreinen					
T5.	Vervolmaking hoofdinfrastructuur					
T6.	Versteving industrieel-logistiek complex					
T7.	Levend buitengebied					

Figuur 4. Verdeling projectenveloppen over programma's



## **1.5 Relatie met Structuurvisie Binnenstad**

In januari 2012 is ook de Structuurvisie Binnenstad vastgesteld. In deze structuurvisie is een begrenzing gekozen die deels overlapt met het Masterplan Axelsedam uit 2003. Daarmee kan verwarring ontstaan, omdat in diverse documenten gesproken wordt over het deelgebied Axelsedam en daar elke keer een ander gebied mee wordt bedoeld.

In dit uitvoeringsprogramma is de begrenzing zoals opgenomen in de Structuurvisie Binnenstad leidend (figuur 3); project G5 wordt dan ook volledig ingevuld door de Structuurvisie Binnenstad en project G6 heeft uitsluitend nog betrekking op het gebied ten zuiden van de havenarm die grenst aan de Beurtvaartkade.

## **1.6 Relatie met Landschapsuitvoeringsplan**

In 2009 is in het kader van de Gebiedsvisie Zeeuws-Vlaamse Kanaalzone het Landschapsuitvoeringsplan vastgesteld, gericht op de landschappelijke inpassing van het industrieel-logistiek complex. Daarbij zijn voor drie deelgebieden streefbeelden opgesteld:

- Deelgebied Schapenbout, gericht op de inpassing van de Tractaatweg en de achterliggende Complex Koegorspolder/Axelse Vlake;
- Deelgebied Westdorpe, gericht op de inpassing van het Complex Koegorspolder/Axelse Vlake en invulling van de Geledingszone Westdorpe;
- Deelgebied Hoek, gericht op de inpassing van het Complex Dow, de Westelijke Kanaaloever en de Geledingszone Hoek-Terneuzen.

De uitvoering van het landschapsuitvoeringsplan is dynamisch en pragmatisch aangepakt, waarbij een koppeling is gelegd met de beschikbare Europese middelen voor natuur en landschap en de cofinancieringsmiddelen vanuit provincie en gemeente. De pragmatiek heeft ertoe geleid dat de deelgebieden opgerekt zijn en dat kansen die passen binnen de streefbeelden en het gedachtegoed van het Landschapsuitvoeringsplan worden benut, voor zover daarvoor middelen beschikbaar zijn. Er is sprake van een goed functionerend doorlopend project. De projectenveloppen Geledingszone Hoek-Terneuzen (G10) en Geledingszone Westdorpe (G11) worden volledig onder het Landschapsuitvoeringsplan gebracht en niet verder uitgewerkt in dit uitvoeringsprogramma.

## **1.7 Relatie met Uitvoeringsprogramma Zeeuws-Vlaamse Kanaalzone 2012**

In 2009 is de Gebiedsvisie Zeeuws-Vlaamse Kanaalzone vastgesteld, eind 2010 gevolgd door een strategisch plan, medio 2011 door een financieel kader tot 2020 en eind 2011 door een uitvoeringsprogramma. De overlap met het uitvoeringsprogramma voor de Structuurvisie Terneuzen is substantieel. Er is voor gekozen het uitvoeringsprogramma voor de Structuurvisie beperkt te houden en zo veel mogelijk te verwijzen naar het uitvoeringsprogramma Zeeuws-Vlaamse Kanaalzone.

De volgende projectenveloppen worden volledig bestreken door het Uitvoeringsprogramma Zeeuws-Vlaamse Kanaalzone:

- Zuidpoort Terneuzen (G7);

		G7.	G8.	G9.	T4.	T5.	T6.
	Projecttitel Uitvoeringsprogramma Zeeuws-Vlaamse Kanaalzone	Zuidpoort Terneuzen	Complex Koegorspolder/Axelse Vlakte	Complex Dow e.o.	Revitalisering verouderde bedrijventerreinen	Vervolmaking hoofdinfrastructuur	Versteving industrieel-logistiek complex
1.1	Ontwikkeling multimodaal knooppunt Terneuzen						
1.2	Ontwikkeling Multi Utility Providing						
1.3	Ruimtelijke studie ontwikkeling Westelijke Kanaaloever						
1.4	Herstructurering bedrijventerreinen gemeente Terneuzen						
1.5	Herstructurering bedrijventerreinen Zeeland Seaports						
1.6	Biobase economy / Agro meets chemistry						
1.7	Studie goederenspoorverbinding Axelse Vlakte - Zelzate						
1.9	Milieu- en duurzaamheidsambities bedrijventerreinen						
2.1	Ontwikkeling Axelse Vlakte I en Zijkanaal C Zuid						
2.2	Ontwikkeling Axelse Vlakte II/ Autrichehaven						
2.3	Glastuinbouw						
2.5	Ontwikkeling Maintenance Value Park						
2.6	Ontwikkeling Bedrijventerrein Koegorsstraat						
2.8	Structuurvisie Zuidpoort						
2.9	Realisatie Sluiskiltunnel						
2.10	Verbreding Tractaatweg						
2.11	Realisatie Zeesluis						
2.12	Haalbaarheidsstudie tunneloefencentrum						
2.13	Ontwikkeling Foodport Zeeland						
2.14	Ontwikkeling Valuepark / Mosselbanken						
2.15	Gemeentelijke structuurvisie buisleidingenstroken						
2.17	Ontwikkeling Axelse Vlakte III						
2.18	Ontwikkeling Zijkanaal C Noord						
2.19	Structuurvisie Koegorspolder						

Figuur 5. Koppeling projectenveloppen en projecten UP Zeeuws-Vlaamse Kanaalzone

- Complex Koegorspolder/Axelse Vlakte (G8);
- Complex Dow e.o.(G9);
- Revitalisering verouderde bedrijventerreinen (T4);
- Vervolmaking hoofdinfrastructuur (T5);
- Versteving industrieel complex (T6).

Een overzicht van alle projecten die in het Uitvoeringsprogramma Zeeuws-Vlaamse Kanaalzone zijn uitgewerkt en een overlap met de Structuurvisie hebben, is opgenomen in figuur 5.

Daarnaast wordt in het Uitvoeringsprogramma Zeeuws-Vlaamse Kanaalzone aandacht besteed aan delen van andere projectenveloppen, maar daarmee wordt de projectenveloppe niet volledig afgedekt. Het gaat om een deel van de projectenveloppe "Opwaardering Staats-Spaanse Linies (T1)", waar alleen het herstel van de Staats-Spaanse Linies bij Philippine is opgenomen in het Uitvoeringsprogramma Zeeuws-Vlaamse Kanaalzone (project 2.20). In het Uitvoeringsprogramma Zeeuws-Vlaamse Kanaalzone zijn ook de koepelprojecten "Omgaan met demografische ontwikkelingen" (project 1.11) en "Implementatie Landschapsuitvoeringsplan" (project 1.8) opgenomen; deze worden respectievelijk bestreken door de aanpak van de demografische ontwikkelingen op Zeeuws-Vlaams niveau (paragraaf 2.2) en het Landschapsuitvoeringsplan (paragraaf 2.4). Ten slotte bevat het Uitvoeringsprogramma Zeeuws-Vlaamse Kanaalzone de projecten Kop van de Noordstraat (project 2.7) en Ontwikkeling Veerhaven (project 2.16), die deel uitmaken van de Structuurvisie Binnenstad (paragraaf 2.3) en daar primair aan de orde komen.

## **1.8 Opbouw van het Uitvoeringsprogramma**

Het Uitvoeringsprogramma Structuurvisie Terneuzen is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 bevat de uitwerking van de gebiedsgerichte en de thematische projectenveloppen. De projectenveloppen die onder andere programma's worden uitgewerkt worden voor de volledigheid genoemd met een verwijzing naar het programma waar de uitwerking verder plaatsvindt.

Hoofdstuk 3 vat vervolgens de conclusies samen ten aanzien van de volgorde van projectenveloppen, de prioriteitsstelling en de benodigde inzet van de gemeente Terneuzen per projectenveloppe. Het hoofdstuk sluit af met een beschouwing over de wijze waarop kostenverhaal en verevening in Zeeland plaatsvindt en de wijze waarop de uitvoering van de structuurvisie gekoppeld wordt aan de jaarlijkse begrotingscyclus van de gemeente Terneuzen.

In hoofdstuk 4 wordt ten slotte het jaarprogramma 2012 nader uitgewerkt. In dit jaarprogramma zijn de initiatieven opgenomen, waaraan in 2012 beleidsmatig en/of planologisch aandacht geschonken wordt en/of waarvoor een financiële afspraak noodzakelijk is, in de vorm van bijvoorbeeld een intentie-overeenkomst, anterieure overeenkomst of subsidiebeschikking. Dit jaarprogramma wordt jaarlijks geactualiseerd, in nauwe afstemming met de jaarlijkse uitvoeringsprogramma's voor de Zeeuws-Vlaamse Kanaalzone.



## 2 PROJECTENVELOPPEN

### 2.1 Inhoud projectenveloppen

Per projectenveloppe wordt achtereenvolgens ingegaan op:

- een korte beschrijving van de doelstelling van de enveloppe;
- een precisering van het gebied waarop de enveloppe betrekking heeft.
- de kaders waarbinnen de projectenveloppe valt  
De planologisch-juridische en/of beleidskaders waarbinnen de enveloppe valt. Hierbij zijn de (concept)kaders aangegeven die op het moment van het opstellen van de projectenveloppen bekend waren. Bij opening van de enveloppes zal worden getoetst aan het dan van toepassing zijnde vigerende kader;
- de relaties met andere projectenveloppen
- een overzicht van de initiatieven die in de projectenveloppe een plek kunnen vinden;
- het investeringsniveau en de financieringswijze  
Er wordt waar mogelijk en zinvol een globale inschatting gemaakt van het investeringsniveau, verdeeld naar plankosten en uitvoeringskosten. Het gaat daarbij vooral om investeringsniveaus die voor rekening van de gemeente (kunnen) komen te liggen. In veel gevallen worden de investeringen gefinancierd in private (deel)exploitaties. Investeringsniveaus van private partijen worden waar mogelijk alleen per concreet initiatief opgenomen, waarbij zo nodig de koppeling wordt gelegd naar opbrengsten vanuit verevening en kostenverhaal.
- een puntsgewijze weergave van maatschappelijke baten;
- de prioriteit, gebaseerd op het economisch belang, het maatschappelijk belang en de urgentie, mede voortkomend uit de onderlinge afhankelijkheid;  
De prioriteitsstelling is in drie categorieën verdeeld: hoog, gemiddeld en bescheiden.
- de benodigde inzet van de gemeente wordt weergegeven in termen van financiële betrokkenheid (figuratief), de beleidsmatige betrokkenheid en de stimuleringsmogelijkheden. Er worden drie categorieën onderscheiden: hoog, gemiddeld en bescheiden.

Van elke projectenveloppe die niet wordt afgedekt door een van de andere uitvoeringsprogramma's wordt bovenstaande inhoud overzichtelijk weergegeven. Voor de overige projectenveloppen wordt volstaan met een korte beschrijving en een indicatie van de relaties met andere projecten, de prioriteit en de benodigde inzet van de gemeente.

## 2.2 Uitwaaiergebied Braakman (G1)

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

### Doelstelling

Doelstelling is dat het uitwaaiergebied Braakman e.o. aan het eind van de structuurvisieperiode te boek staat als hét gebied waar specifieke vormen van recreatiebeleving te vinden zijn. Daarin spelen de bestaande agrarische bedrijven, waar wellicht een verbreding van de bedrijfsvoering plaatsvindt, maar die voor een belangrijk deel wel degelijk een agrarische functie behouden, een belangrijke rol.

### Plangebied

Het plangebied (figuur 6) valt uiteen in een kerngebied en een regisseergebied. In het kerngebied wordt de verbredingsstrategie actief gestimuleerd, in het regisseergebied is de verbredingsstrategie aan voorwaarden verbonden.



Figuur 6. Plangebied Uitwaaiergebied Braakman e.o. en initiatieven

### Kaders

- Structuurvisie Terneuzen;
- Bestemmingsplan Buitengebied.

### Relaties

Met T1: Versterking van landschappelijke structuren zoveel mogelijk koppelen aan Staats-Spaanse Linie als mededragers van recreatieve betekenis van het gebied;



Met G10/G9: Initiatieven in regisseergebied mogen geen invloed hebben op de vigerende milieuzone van het complex van Dow.

#### Projecten/Initiatieven

Structuurvisie	Andere programma's
a. Ontwikkeling Ruiterdomein Equus;	e. Renoveren muraltmuurtjes Hoek (project H2b-LUP);
b. Natuurcompensatie N61 incl. dag-recreatie;	f. Landschappelijke inpassing N61 (project H3-LUP) (geldt voor gehele tracé, niet op kaart aangeduid).
c. Ontwikkeling infocentrum Staatsbosbeheer;	
d. Modernisering recreatiecentrum de Braakman (herstructurering en uitbreiding);	

#### Investeringsniveau en financieringswijze

Het investeringsniveau in deze projectenveloppe valt uiteen in een groot aantal (mogelijke) kleinschalige private initiatieven, gekoppeld aan de nog bestaande landbouwstructuur in het gebied. Per initiatief staat het investeringsniveau in een normale rendementsverhouding tot de verwachte baten, uitgaande van een op de markt toegesneden recreatieconcept. De projectenveloppe wordt – in beginsel – volledig privaat gefinancierd, waarbij het instrument van verevening wordt gebruikt om de kwaliteit van landschappelijke structuren te versterken.

#### Maatschappelijke baten

Naast de landbouw ontstaat een tweede economische drager onder het gebied (recreatiebeleving) waardoor de ruimtelijke kwaliteit gehandhaafd blijft danwel versterkt wordt. Het gebied wordt mede recreatief uitwaaiergebied voor de inwoners van de gemeente Terneuzen.

#### Prioriteit: Bescheiden

- Economisch belang: gemiddeld; mogelijkheid voor een nieuwe economische drager
- Maatschappelijk belang: bescheiden; uitloopgebied op afstand van grotere bevolkingsconcentratie
- Urgentie: bescheiden; huidige ruimtelijke kwaliteit tevredenstellend, maar risico op verloedering als gevolg van monofunctionaliteit landbouw gekoppeld aan te kleine schaal.

#### Inzet gemeente: Bescheiden

- Financiële betrokkenheid: afwezig, geen zwaarwegend maatschappelijk belang
- Beleidsmatige betrokkenheid: kaderstellend voor initiatieven die leiden tot verbreding van de landbouw
- Stimulering: in samenspraak met provincie Zeeland opstellen handreiking voor potentiële initiatiefnemers om tot verbreding over te gaan.

### 2.3 Uitwaaiergebied Otheense Kreek (G2)

Het gebied tussen Axel, Zaamslag en Terneuzen biedt ruimte voor verbreding van activiteiten, bijvoorbeeld op het gebied van toerisme, educatie, natuurbeleving en zorg. Tegelijkertijd biedt de aanwezigheid van het krekenselsel van de Otheense Kreek kansen om de routegebonden recreatie sterk te vergroten. De aandacht gaat daarbij vooral uit naar vormen van ongemotoriseerd bewegen, zowel op het land (onder meer wandelen, hardlopen, skeeleren, fietsen, paardrijden) als op het water (onder meer kanoën, fluisterbootjes, schaatsen). Uiteraard dient daarbij ernstig rekening gehouden te worden met de bestaande en te ontwikkelen natuurwaarden (met name de kreekuitlopers die als rustgebieden voor vogels van eminent belang zijn) en met de cultuurhistorische waarde van de kreken (waarbij soms juist steile oevers natuurlijk zijn); de zoektocht is gericht op verweving van natuur en recreatie waar mogelijk en op verflauwing van oevers waar dat cultuurhistorisch gezien niet direct tegenstrijdig is.

#### Doelstelling

Doelstelling is dat het uitwaaiergebied Otheense Kreek aan het eind van de structuurvisieperiode te boek staat als hét uitloopgebied van Terneuzen en dat het gebied op de kaart staat als aantrekkelijke bestemming voor recreanten uit een wijde omgeving. Daarin spelen de bestaande agrarische bedrijven, waar wellicht een verbreding van de bedrijfsvoering plaatsvindt, maar die voor een belangrijk deel wel degelijk een agrarische functie behouden, een belangrijke rol.



Figuur 7. Plangebied Uitwaaiergebied Otheense Kreek en initiatieven

### Plangebied

In het plangebied (figuur 7) wordt de verbredingsstrategie actief gestimuleerd. Opvallend is vooralsnog het gebrek aan initiatieven in het oostelijk deel.

### Kaders

- Structuurvisie Terneuzen;
- Bestemmingsplan Buitengebied.

### Relaties

Met T1: Versterking van landschappelijke structuren koppelen aan Staats-Spaanse Linie als mededragers van recreatieve betekenis van het gebied;

Met T3: Verdunning woongebieden in de kern Terneuzen biedt mogelijkheden de relatie tussen stad en land te herstellen dan wel te verbeteren, waardoor de uitloopmogelijkheden worden vergroot.

### Projecten/Initiatieven

Structuurvisie	Andere programma's
a. Jachthaven Otheense Kreek;	d. Afronding Rondje Kreek (project S2-LUP);
b. Margarethapolder 3de fase;	e. Stimulering streekeigen beplantingen 'Tussen de Kreken' (project S3a-LUP) (geldt voor gehele gebied, niet op kaart aangeduid);
c. Haalbaarheidsstudie waterverbinding Terneuzen-Hulst;	f. Recreatief knooppunt 'de Kraag' (project S3b-LUP);
	g. Afwaarderen N290 Terneuzen-Zaamslag, relatie kreek en weg herstellen (project S3c-LUP);
	h. Uitvoering plan van aanpak Spuikreek (project S3d-LUP);
	i. Aanleg fiets- en wandelpad langs het voormalige spoorwegtracé Axel-Schapenbout (project S3e-LUP);
	j. Landschappelijke inpassing bedrijventerrein Vaartwijk (project S3f-LUP);
	k. Uitbreiding Eiland van de Meijer (project S3g-LUP);

### Investeringsniveau

Het investeringsniveau in deze projectenveloppe valt uiteen in een groot aantal (mogelijke) kleinschalige private initiatieven, gekoppeld aan de nog bestaande landbouwstructuur in het gebied. Per initiatief staat het investeringsniveau in een normale rendementsverhouding tot de verwachte baten, uitgaande van een op de markt toegesneden recreatieconcept. De projectenveloppe wordt – in beginsel – volledig privaat gefinancierd, waarbij het instrument van verevening wordt gebruikt om de kwaliteit van landschappelijke structuren te versterken.

### Maatschappelijke baten

Naast de landbouw ontstaat een tweede economische drager onder het gebied (recreatiebeleving) waardoor de ruimtelijke kwaliteit gehandhaafd blijft dan wel versterkt wordt. Het gebied wordt het belangrijkste recreatief uitwaaiergebied voor de inwoners van de gemeente Terneuzen.

### Prioriteit: Gemiddeld

- Economisch belang: gemiddeld; mogelijkheid voor een nieuwe economische drager
- Maatschappelijk belang: hoog; belangrijk uitloopgebied voor een relatief grote bevolkingsconcentratie met mogelijkheden voor lichte vaarrecreatie;
- Urgentie: bescheiden; huidige ruimtelijke kwaliteit tevredenstellend, maar risico op verloederding als gevolg van monofunctionaliteit landbouw gekoppeld aan te kleine schaal.

### Inzet gemeente: Bescheiden

- Financiële betrokkenheid: afwezig
- Beleidsmatige betrokkenheid: kaderstellend voor initiatieven die leiden tot verbreding van de landbouw
- Stimulering: in samenspraak met provincie Zeeland opstellen handreiking voor potentiële initiatiefnemers om tot verbreding over te gaan.

## **2.4 Recreatiegebied Smitsschorre (G3)**

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



Figuur 8. Plangebied Smitsschorre

### Doelstelling

Doelstelling is dat het gebied aan het eind van de structuurvisieperiode bekend is als meerdaagse attractie.

### Kaders

- Structuurvisie Terneuzen.

### Relaties

Met G7: Afstemming van de te vestigen (buiten)sportfuncties).

### Projecten/Initiatieven

Structuurvisie	Andere programma's
a. Verplaatsing motorcrossterrein Smitsschorrepolder	b. Natuurspeeltuin Axel (project S6-LUP);

### Investeringsniveau

Het bestaande motorcrossterrein in de Smitsschorrepolder voldoet op dit moment aan de wettelijke eisen. De geluidbelasting verhoudt zich echter niet goed met de wens het gebied meer een verblijfskarakter te geven. Gedachten zijn er om het crossterrein te verplaatsen, waarbij combinatie met het terrein aan de Finlandweg op het terrein Axelse Vlakte voor de hand ligt; een andere keuze leidt slechts tot verplaatsing van het probleem. Verplaatsing van het motorcrossterrein is in financiële zin een moeilijk traject omdat het betrekking heeft op een omvangrijk gebied, waarbij het de vraag is of er waarde toe te kennen aan het achterblijvende gebied. Hierdoor zullen overheidsmiddelen noodzakelijk zijn; het gebrek daaraan maakt een snelle verplaatsing minder waarschijnlijk. Aan de oostzijde van het gebied is wellicht al wel een toevoeging van verblijfsrecreatie mogelijk, waarmee een herschikking van functies mogelijk wordt.

### Maatschappelijke baten

Het verminderen van de geluidbelasting biedt mogelijkheden voor toevoeging van dagattracties en verblijfsrecreatie.

### Prioriteit: Bescheiden

- Economisch belang: bescheiden;
- Maatschappelijk belang: bescheiden;
- Urgentie: bescheiden;

### Inzet gemeente: Bescheiden

- Financiële betrokkenheid: nog niet bekend
- Beleidsmatige betrokkenheid: stimulerend, voor wat betreft verplaatsing of inpassing motorcrossterrein
- Stimulering: smeermiddel

## **2.5 Suikerloodsen Sas van Gent (G4)**

Vanuit het museumbeleid 2009-2012 van de gemeente Terneuzen is besloten om het terrein van de oude suikerloodsen van Cargill in Sas van Gent aan te kopen. Op dit terrein is een aantal oude suikerloodsen gehuisvest, een suikersilo en de zoge-



naamde 'witte villa'. Op het terrein wordt thans het nieuwe Industrieel Museum Zeeland gehuisvest.

#### Doelstelling

Doelstelling is Sas van Gent een impuls te geven door nieuwe activiteiten toe te voegen en een aantal bestaande activiteiten te clusteren c.q. van een geschikte locatie te voorzien.



Figuur 9. Plangebied Suikerloodsen en initiatieven

#### Kaders

- Structuurvisie Terneuzen;
- Bestemmingsplan Sas van Gent.

#### Relaties

Met T2: Combinatiemogelijkheden met centrum Sas van Gent

#### Projecten/Initiatieven

Structuurvisie	Andere programma's
a. Huisvesting Industrieel Museum (in uitvoering); b. Realisatie museumpark en horeca; c. Hergebruik witte villa; d. Huisvesting carnavalsverenigingen.	



### Investeringsniveau

Het investeringsniveau is fors, omdat de bestaande opstallen niet of moeilijk geschikt te maken zijn voor nieuwe functies. De witte villa wordt verkocht aan een particuliere partij. Er zijn echter middelen nodig om de silo te slopen en het museumpark in te richten. Daarvoor is een deel van het budget gereserveerd.

### Maatschappelijke baten

Het project biedt mogelijkheden om Sas van Gent op een belangrijke plaats een nieuwe impuls te bieden. Het imago en het zelfvertrouwen van Sas van Gent hebben die impuls nodig. De afstand tot het centrum is beperkt, waardoor koppelingsmogelijkheden denkbaar zijn.

### Prioriteit: Gemiddeld

- Economisch belang: bescheiden;
- Maatschappelijk belang: hoog, voor imago en zelfvertrouwen Sas van Gent;
- Urgentie: hoog, lopend traject;

### Inzet gemeente: Gemiddeld

- Financiële betrokkenheid: risicodragend
- Beleidsmatige betrokkenheid: participierend
- Stimulering: -

## **2.6 Binnenstad Terneuzen (G5)**

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

### Doelstelling

Doelstelling is dat de binnenstad aan het einde van de structuurvisieperiode een bruisende mix van werken, wonen, recreëren, funshoppen, uitgaan, cultuurproeven, etc. is, waar investeerders zorgen voor een continue vernieuwing.

### Relaties

Met G2: Combinatiemogelijkheden;

Met G6: Begrenzing, functie-afstemming, ruimtelijke relaties;

Met G10: Verbinding langs Westerschelde, openhouden vizier op binnenstad;

Met T2: Functieafstemming.

### Projecten/Initiatieven

Structuurvisie	Andere programma's
	a. Herontwikkeling van de Kop van de Noordstraat (is ook project 2.7 UP ZVKZ); b. Herdefinitie van het ABC-complex met aandacht voor de verbinding tussen de Noordstraat en het Arsenalplein;

Structuurvisie	Andere programma's
	<ul style="list-style-type: none"><li>c. Versterken van de Markt als "huiskamer" van de gemeente;</li><li>d. Herstructurering van de woningvoorraad in het westelijk deel van de binnenstad;</li><li>e. Herstructurering van de Vesteflats;</li><li>f. Ontwikkeling van de Veerhaven (is ook project 2.16 UP ZVKZ);</li><li>g. Ontwikkeling van de Beurtvaartkade;</li><li>h. Versterken van de band met het water;</li><li>i. Opwaardering van de openbare ruimte.</li></ul>

Prioriteit: Hoog

- Economisch belang: hoog;
- Maatschappelijk belang: hoog;
- Urgentie: hoog, lopend traject;

Inzet gemeente: Stevig

- Financiële betrokkenheid: risicodragend
- Beleidsmatige betrokkenheid: participierend
- Stimulering: niet van toepassing

## **2.7 Axelse Dam en omgeving (G6)**

Het Masterplan Axesedam biedt op integrale wijze inzicht in de ruimtelijke en functionele potenties van een groot gebied ten zuiden van de binnenstad van Terneuzen die thans extensief benut worden. Ze worden vooral gekenmerkt door verouderde bedrijfsfuncties, of liggen simpelweg braak. Hun positie direct aansluitend aan de binnenstad van Terneuzen biedt aan de ene kant de mogelijkheid voor een meer hoogwaardige inrichting en functie, maar kan aan de andere kant ook een programmatische en ruimtelijke bedreiging voor de kwaliteit van de (binnen)stad betekenen.

Doelstelling

Doelstelling is het creëren van een sterke hoofdstructuur die samenhang brengt in en waarde verschaft aan het gebied, met heldere relaties (visueel en fysiek) met de binnenstad, het kanaal en de rest van Terneuzen.

Plangebied

In tegenstelling tot het Masterplan Axelse Dam heeft dit project uitsluitend betrekking op de gebieden die buiten de Structuurvisie Binnenstad liggen.



Figuur 11. Plangebied Axelse Dam

Kaders

- Structuurvisie Terneuzen (2010);
- Masterplan Axelse Dam (2003) en Evaluatie Masterplan Axelse Dam (2011);

Relaties

Met G5: Begrenzing, functie-afstemming, ruimtelijke relaties;

Met G7: Functie-afstemming

Met T4: Functie-afstemming

Projecten/Initiatieven

Structuurvisie	Andere programma's
a. Herontwikkeling Kennedylaan Oost en West; b. Herontwikkeling schiereiland Schependijk.	

Investeringsniveau

Herontwikkeling van het schiereiland Schependijk is met het oog op het beperkte tot afwezige programma niet mogelijk, tenzij het schiereiland nodig is voor de aanpassing van het sluisencomplex. Herontwikkeling van het gebied aan de Kennedylaan is alleen denkbaar als er investeringen vanuit nieuwe grootschalige detailhandelsvestigingen plaatsvinden. Een volledige private financiering is noodzakelijk.

#### Maatschappelijke baten

Een sterk cluster van grootschalige detailhandelsvestigingen leidt in geval van nieuwe toevoegingen aan het aanbod tot een verhoging van de bestedingen dan wel tot een vermindering van de afvloeiing van detailhandelsbestedingen.

#### Prioriteit: Hoog in geval van private investeringen

- Economisch belang: gemiddeld;
- Maatschappelijk belang: gemiddeld;
- Urgentie: hoog in geval van private investeringen in deelgebied Kennedylaan; deelgebied Schependijk volgt op besluit over sluizencomplex, derhalve bescheiden;

#### Inzet gemeente: Bescheiden

- Financiële betrokkenheid: afwezig
- Beleidsmatige betrokkenheid: kaderstellend
- Stimulering: niet van toepassing

## **2.8 Complexen van bedrijventerreinen (G7-G8-G9)**

De projectenveloppen G7 (Zuidpoort Terneuzen), G8 (Complex Koegorspolder/Axelsevlakte) en G9 (Complex Dow e.o.) maken integraal deel uit van het Uitvoeringsprogramma Zeeuws-Vlaamse Kanaalzone. De projecten worden in dat programma volledig uitgewerkt.

#### Relaties

Met G3/G6: Functieafstemming (vanuit Zuidpoort)

Met G11: begrenzing en ruimtelijke relatie (vanuit Axelse Vlakte)

Met G10/G1: landschappelijke inpassing en milieuruimte (vanuit Dow)

Met T6: plaats waar industrieel-logistiek complex gestalte krijgt

#### Projecten/Initiatieven

Structuurvisie	Andere programma's
	a. Structuurvisie Zuidpoort (2.8 UP ZVKZ)
	b. Bedrijventerrein Koegorsstraat (2.6 UP ZVKZ)
	c. Structuurvisie Koegorspolder (2.19 UP ZVKZ)
	d. Axelse Vlakte I / Zijkanaal C Zuid (2.1 UP ZVKZ)
	e. Axelse Vlakte II (2.2 UP ZVKZ)
	f. Glastuinbouw (2.3 UP ZVKZ)
	g. Axelse Vlakte III (2.17 UP ZVKZ)
	h. Zijkanaal C Noord (2.18 UP ZVKZ)
	i. Haalbaarheidsstudie tunneloefencentrum (2.12 UP ZVKZ)
	j. Maintenance Value Park (2.5 UP ZVKZ)
	k. Valuepark/Mosselbanken (2.14 UP ZVKZ)
	l. Milieu- en duurzaamheidsambities (1.9 UP ZVKZ)

#### Prioriteit: Gemiddeld

- Economisch belang: hoog;
- Maatschappelijk belang: gemiddeld;
- Urgentie: gemiddeld, volgend op economische initiatieven;

Inzet gemeente: Bescheiden

- Financiële betrokkenheid: kleinere delen zijn in eigendom en exploitatie bij de gemeente; verwacht wordt dat de exploitaties kostenneutraal plaats kunnen vinden.
- Beleidsmatige betrokkenheid: kaderstellend door heldere zonering en fasering
- Stimulering: niet van toepassing

**2.9 Geledingszones (G10 - G11)**

Tussen het complex van Dow en de eventuele ontwikkeling op langere termijn van de Westelijke Kanaaloever is een geledingszone voorzien die zorgt voor een landschappelijke openheid tussen beide complexen. Tussen het complex Koegorspolder/Axelse Vlake aan de ene zijde van het Kanaal van Gent naar Terneuzen en het complex Ghellinckpolder aan de andere zijde is het enige stuk langs het Kanaal gelegen, waar niet aan een van de zijden industriële ontwikkeling plaatsvindt. Dit is de plek waar de confrontatie tussen de Liniezone en de Kanaalzone evident wordt en waar nog de mogelijkheid ligt voor een verbinding ten behoeve van ecologie, landschap en/of recreatie.

Doelstelling is de geledingszones te voorzien van een stevig ruimtelijk casco en een (beperkte) voorinvestering te doen in het landschappelijk raamwerk, bijvoorbeeld in de vorm van laanbeplantingen. De uitwerking van deze projectenveloppen vindt plaats in het kader van het Landschapsuitvoeringsplan.

Relaties

Met G9 respectievelijk G8: Ruimtelijke overgang

Met G5: Verbinding langs de Westerschelde (vanuit G10)

Met G1: Ruimtelijke overgang

Projecten/Initiatieven

Structuurvisie	Andere programma's
	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Landschappelijke inpassing van het gebied tussen het sluizencomplex en de inrit van de Westerscheldetunnel (project H1-LUP);</li> <li>b. Landbouwperceel tussen natuurgebied Autriche en nieuwe natuur Passluis omzetten in natuur (project W1-LUP);</li> <li>c. Wandelpad Molenkreek Westdorpe vervolledigen en upgraden (project W2);</li> <li>d. Landschappelijke inpassing bedrijventerrein ten noorden van Sas van Gent met een robuuste groenstrook, verbinding met krekengebied Assenede, uitvoering geplande EHS ten noorden van Sas van Gent, realiseren ommetje Sas van Gent (project W3-LUP);</li> <li>e. Inrichting gebied tussen de glastuinbouw en de Graaf Jansdijk (Westdorpe) met geleidelijke overgang van kassengebied naar bebouwing (project W4-LUP);</li> <li>f. Inrichtingsplan maken voor de noordelijke 'punt' van het kanaaleiland in Sas van Gent (project W6-LUP).</li> </ul>

Prioriteit: Bescheiden

- Economisch belang: bescheiden;
- Maatschappelijk belang: hoog;
- Urgentie: volgend op economische initiatieven;

Inzet gemeente: Gemiddeld

- Financiële betrokkenheid: afwezig
- Beleidsmatige betrokkenheid: kaderstellend
- Stimulering: bijdrage vanuit fondsen

## **2.10 Opwaardering Staats-Spaanse Linies (T1)**

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

Doelstelling

Doelstelling is het herstel van de Staats-Spaanse Linies dat reeds in gang gezet is, verder te ondersteunen. Zowel door enkele relictten te herstellen en nieuwe functies toe te voegen maar vooral door het verband van de Linies in het landschap herkenbaarder te maken.

Kaders

- Structuurvisie Terneuzen;

Relaties

Met G1 en G2: Landingsmogelijkheden initiatieven

Met T2: daar waar centra van kernen aan de Linies gekoppeld zijn

Projecten/Initiatieven

Structuurvisie	Andere programma's
a. Realisatie provinciaal wandelnetwerk;	a. Project Philippine (UP ZVKZ 2.20); b. Project Stekkerweg: ca. 5 km Staats Spaanse Liniedijk bij de grens met Zelzate (project W7-LUP); c. Project Landschappelijke verfraaiing van de entree van de Zeeuws-Vlaamse Kanaalzone (tussen grensovergang met Zelzate en Sasse Poort; deelproject W4-LUP).



#### Investeringsniveau

Het investeringsniveau is sterk afhankelijk van de benodigde grondverwerving en de mate waarin fysieke inspanningen nodig zijn. Dit is per initiatief verschillend en zal ook per initiatief gewogen worden. Een steeds terugkerende investering heeft betrekking op de marketing van de Staats-Spaanse Linies als mede-drager van het toeristisch-recreatief product. Deze marketinginspanning dient op Zeeuws-Vlaams en bij voorkeur grensoverschrijdend opgepakt te worden.

#### Maatschappelijke baten

De Staats-Spaanse Linies vormen een historisch belangrijke structuur, waaraan de regio identiteit kan ontleen en die benut kan worden als marketinginstrument op toeristisch-recreatief gebied.

#### Prioriteit:

Hoog

- Economisch belang: gemiddeld;
- Maatschappelijk belang: hoog;
- Urgentie: gemiddeld;

#### Inzet gemeente

Gemiddeld

- Financiële betrokkenheid: bijdrage
- Beleidsmatige betrokkenheid: kaderstellend
- Stimulering: bijdrage vanuit fondsen

### **2.11 Kwaliteitsverbetering centrum- en woongebieden (T2-T3)**

De aandacht richt zich in eerste instantie op de vroeg naoorlogse woonwijken nabij de centra, waar de kwaliteit van de woningvoorraad niet meer voldoet aan de woonwensen van deze tijd. Het gaat zowel om de verbetering van de kwaliteit van de woningen zelf als verbetering van de kwaliteit van de woonomgeving. In de centra van de kernen vormen kleinere ambachtelijke en dienstverlenende bedrijven alsmede detailhandel en/of horeca nog steeds een belangrijke medefunctie, die een (financiële) bijdrage leveren aan de instandhouding van verenigingsleven en gemeenschapszin. De bedrijven krijgen daarmee veel goodwill in de kernen, hetgeen opweegt tegen het beperkte aantal extra verkeersbewegingen dat inherent is aan bedrijvigheid. In een aantal centra groeit de bezorgdheid over de instandhouding van de levendige multifunctionaliteit.

Doelstelling is de woningvoorraad kwantitatief en kwalitatief in overeenstemming te brengen met de behoefte vanuit de demografische veranderingen (stabilisering aantal huishoudens, sterke ontgroening en vergrijzing) en de centrumgebieden te faciliteren voor een grote diversiteit aan kleinschalige functies (zowel detailhandel, dienstverlening, maatschappelijke functies als ambachten) die qua maat, schaal, uitstraling, verkeersaantrekkende werking en milieubelasting passen. Binnen dit type projecten is de volgorde van maatregelen en de fasering daarvan – mede met het oog op draagvlak tijdens de uitvoeringsperiode – van cruciaal belang.

#### Relaties

Met T1: daar waar centra van kernen aan de Staats-Spaanse Linies gekoppeld zijn;

Met G2: relatie tussen stad Terneuzen en land herstellen dan wel verbeteren, waardoor de uitloopmogelijkheden worden vergroot.

Met G4: Afstemming functies, ruimtelijke relatie met centrum Sas van Gent

Met G5: Afstemming functies

#### Projecten/Initiatieven

Structuurvisie	Andere programma's
	a. Herstructurering Wijk Lievenspolder Terneuzen
	b. Herstructurering Wijk Trinitieit Terneuzen
	c. Herstructurering Wijk Zuiderpark Terneuzen
	d. Herstructurering Witte wijk Sas van Gent
	e. Herstructurering Wijk Sint Albert Sas van Gent
	f. Herstructurering Sluiskil Zuid
	g. Herstructurering Werkgebied Stroodorpe-Oost Sluiskil
	h. Herstructurering Werkgebied Noordpolder Axel
	i. Herstructurering Werkgebied Poelpolder Sas van Gent

#### Prioriteit: Hoog

- Economisch belang: hoog;
- Maatschappelijk belang: hoog;
- Urgentie: hoog;

#### Inzet gemeente: Stevig

- Financiële betrokkenheid: risicodragend en via openbare ruimte
- Beleidsmatige betrokkenheid: participierend
- Stimulering: actieve zoektocht naar bijdrage vanuit fondsen

## **2.12 Impulsen voor het industrieel-logistiek complex (T4-T5-T6)**

Het industrieel-logistiek complex vormt de economische backbone, niet alleen van Terneuzen maar van geheel Zeeuws-Vlaanderen. Het is op rijksniveau aangewezen als economisch kerngebied. Elke versteviging van dat complex biedt een steviger fundament voor de economie van Terneuzen. De laatste jaren is het besef gegroeid dat versteviging niet zozeer bestaat uit een vergroting van het bedrijventerreinen-areaal, maar voortkomt uit nieuwe activiteiten, het aanboren van nichemarkten én het met elkaar combineren van verschillende activiteiten waardoor tot voorheen nutteloze reststromen opeens economische waarde vertegenwoordigen. Deze drie projectenveloppen maken integraal deel uit van het Uitvoeringsprogramma Zeeuws-Vlaamse Kanaalzone. De projecten worden in dat programma volledig uitgewerkt; de landschappelijke inpassing wordt uitgewerkt in het kader van het Landschaps-uitvoeringsplan; opgenomen zijn onder meer de inpassing van de Trac-taatweg en de Sluiskiltunnel.

#### Relaties

Met G6: Afstemming functies;

Met G8 en G9: Landingsmogelijkheid initiatieven.

Projecten/Initiatieven

Structuurvisie	Andere programma's
	Herstructurering bt. Terneuzen (1.4 UP ZVKZ)
	Herstructurering bt. Zeeland Seaports (1.5 UP ZVKZ)
	Studie goederenspoorverbinding (1.7 UP ZVKZ)
	Realisatie Sluiskiltunnel (2.9 UP ZVKZ)
	Verbreding Tractaatweg (2.10 UP ZVKZ)
	Realisatie zeesluis (2.11 UP ZVKZ)
	Ontwikkeling multimodaal knooppunt (1.1 UP ZVKZ)
	Ontwikkeling Multi Utility Providing (1.2 UP ZVKZ)
	Studie Westelijke Kanaaloever (1.3 UP ZVKZ)
	Biobase economy (1.6 UP ZVKZ)
	Ontwikkeling Foodport Zeeland (2.13 UP ZVKZ)
	Structuurvisie buisleidingen (2.15 UP ZVKZ)

Prioriteit: Hoog

- Economisch belang: hoog, met name infrastructuur en industrieel-logistiek complex, verouderde bedrijventerrein afgeleide betekenis
- Maatschappelijk belang: hoog;
- Urgentie: hoog, lopende trajecten;

Inzet gemeente: Gemiddeld

- Financiële betrokkenheid: bijdragen aan herstructurering bedrijventerreinen, toeleidende wegen en zeesluis;
- Beleidsmatige betrokkenheid: actief stimulerend
- Stimulering: actieve zoektocht naar bijdrage vanuit fondsen

**2.13 Levend buitengebied (T7)**

Doelstelling

Het buitengebied van de gemeente bestaat voor een groot deel uit agrarisch gebied. De agrarische sector draagt voor een groot deel zorg voor het onderhoud en het beeld van het landschap. Het agrarische gebied functioneert goed en ook de uitstraling volstaat. Grote ruimtelijke ingrepen worden de komende jaren niet verwacht. Ontwikkelingen in het buitengebied mogen de agrarische bedrijfsvoering niet in de weg staan.

Kaders

- Structuurvisie Terneuzen;

Relaties

Met G1/G2: De mate waarin een beleidsintensivering op Nieuwe Economische Draggers kan plaatsvinden ligt in de uitwaaiergebieden meer voor de hand dan elders. Daar staat tegenover dat Nieuwe Economische dragers kunnen worden toegevoegd, zolang ze de agrarische bedrijfsvoering niet in de weg staan.

Projecten/Initiatieven

Structuurvisie	Andere programma's
a. Nieuw bestemmingsplan buitengebied	

### Investeringsniveau

Het investeringsniveau is zeer beperkt. Het uitwerken van beleid en verankering in een nieuw bestemmingsplan is een overheidstaak die uit de algemene dienst van de gemeente bekostigd wordt. De benodigde budgetten zijn daarvoor in de begroting gereserveerd.

### Maatschappelijke baten

Een actueel bestemmingsplan maakt handhaving eenvoudiger en biedt voor potentiële private initiatiefnemers helderheid over de mogelijkheden en onmogelijkheden. Dit laat onverlet dat er voor private initiatieven in voorkomende gevallen een aparte planologische procedure gevoerd moet worden (omgevingsvergunning).

### Prioriteit: gemiddeld

- Economisch belang: gemiddeld;
- Maatschappelijk belang: gemiddeld, vanwege duidelijkheid voor private initiatieven;
- Urgentie: hoog, vanwege ontbreken actueel bestemmingsplan.

### Inzet gemeente: Gemiddeld

- Financiële betrokkenheid: beperkt investeringsniveau, maar wel volledig voor rekening gemeente;
- Beleidsmatige betrokkenheid: actief en kaderstellend;
- Stimulering: niet van toepassing.

### 3 AANDACHTSPUNTEN BIJ UITVOERING

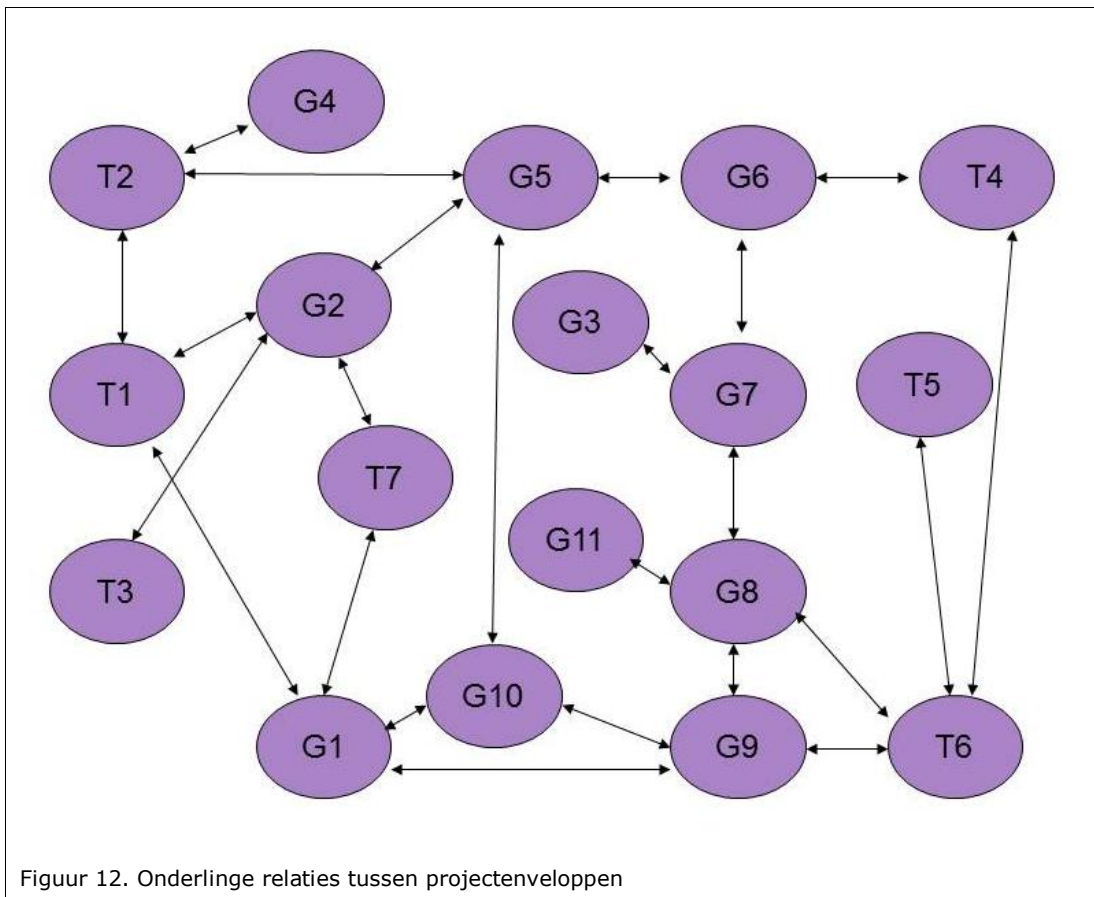
#### 3.1 Inleiding

In het overzicht van projectenveloppen in hoofdstuk 2 zijn de relaties met andere projectenveloppen aangegeven, is een indruk gegeven van de prioriteit en is de benodigde inzet van de gemeente weergegeven. In dit hoofdstuk worden die gegevens samengevat in drie overzichtelijke schema's.

De inschattingen zijn deels een momentopname. Het uitvoeringsprogramma is bewust los geknipt van de structuurvisie om flexibiliteit tijdens de uitvoering van projecten te behouden. Het uitvoeringsprogramma verdient dan ook een regelmatige update. Voorgesteld wordt om de actualisering te koppelen aan de jaarlijkse begrotingscyclus. Het voorstel wordt beschreven in paragraaf 3.5. Het hoofdstuk sluit af met een beschouwing over de wijze waarop kosten van publieke werken verhaald kunnen worden op private initiatiefnemers.

#### 3.2 Relaties tussen projectenveloppen

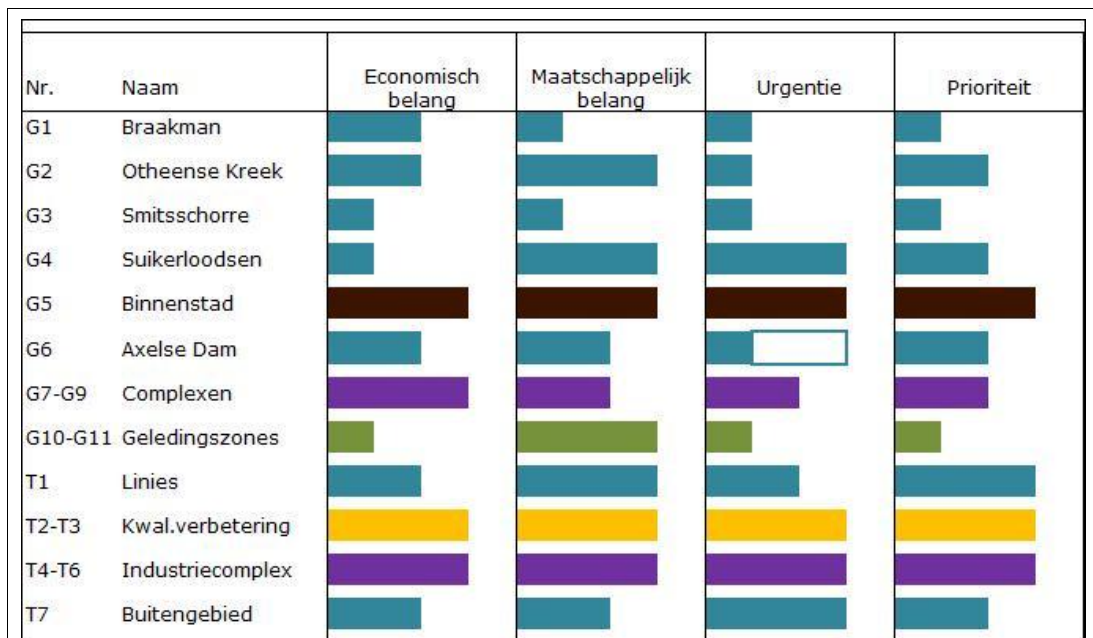
In onderstaand schema zijn de projectenveloppen aan elkaar gelinkt. Er is bewust voor gekozen geen volgtijdelijke relaties aan te geven, omdat binnen de project-



enveloppes meer initiatieven een plaats krijgen die op verschillende tijdstippen kunnen aanvangen. Uit het schema wordt duidelijk welke projectenveloppen min of meer zelfstandig tot uitvoering kunnen worden gebracht en bij welke projectenveloppen veel relaties aanwezig zijn. Daarmee ontstaat een idee van de onderlinge afhankelijkheid.

### 3.3 Prioriteitsstelling

In figuur 13 is een overzicht gegeven van de prioriteitsstelling van de (gecombineerde) projectenveloppen. In navolging van de oordelen in hoofdstuk 2 is onderscheid gemaakt tussen het economisch belang, het maatschappelijk belang en de urgentie. Deze drie elementen geven samen voeding aan het oordeel over de prioriteit; de kolom prioriteit is daarmee de conclusie van de eerdere kolommen. De lengte van de staafjes geeft duiding aan de prioriteit, de kleurstelling komt overeen met het programma waarin de projectenveloppe een plaats krijgt (vergelijk figuur 4 op pagina 6). Uit het overzicht blijken met name de thematische projectenveloppen (die grotendeels buiten dit uitvoeringsprogramma georganiseerd worden) een hoge prioriteit te krijgen. Ook de binnenstad van Terneuzen heeft een hoge prioriteit, dat zich weerspiegelt in de aparte status van structuurvisie.



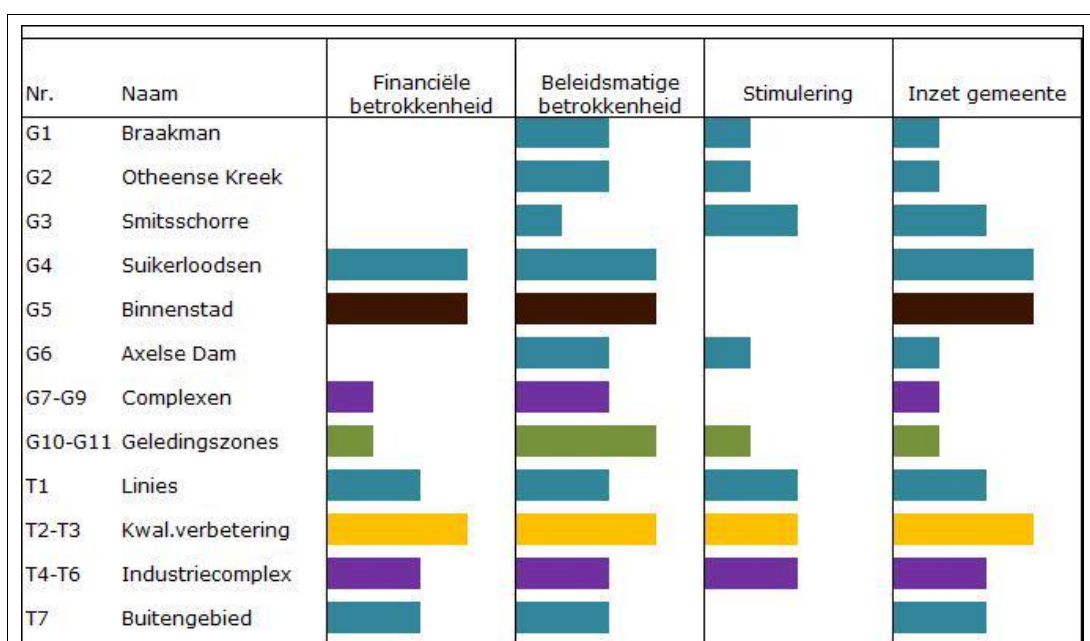
Figuur 13. Prioriteitsstelling projectenveloppen

### 3.4 Benodigde inzet van de gemeente Terneuzen

In figuur 14 is een overzicht gegeven van de benodigde inzet van de gemeente Terneuzen per (gecombineerde) projectenveloppe. In navolging van de oordelen in hoofdstuk 2 is onderscheid gemaakt tussen de financiële betrokkenheid, de beleidsmatige betrokkenheid en de overige stimuleringsacties. In dit geval wordt een hoge waarde gegeven aan de financiële betrokkenheid en is de overige stimulering een restpost die veelal niet wordt ingevuld als er al sprake is van een financiële betrokkenheid. Met name als de gemeente risicodragend participeert in een ontwik-



keling of een stevige inspanning doet in de openbare ruimte, wordt de inzet hoog gewaardeerd. Bij beleidsmatige wordt een actief participerende rol in het traject naar realisatie hoog gewaardeerd. De drie elementen geven samen voeding aan het oordeel over de benodigde inzet; de benodigde inzet is daarmee de conclusie van de eerste drie kolommen. De lengte van de staafjes geeft duiding aan de prioriteit, de kleurstelling komt overeen met het programma waarin de projectenveloppe een plaats krijgt (vergelijk figuur 4).



Figuur 14. Inzet Terneuzen per projectenveloppe

Uit het overzicht blijkt dat met name in de binnenstad van Terneuzen, rondom de suikerloodsen, in de kwaliteitsverbetering van woongebieden een stevige inzet van de gemeente Terneuzen benodigd is. Dit komt voort uit de moeilijke transformatie van reeds in gebruik zijnde gebieden.

### 3.5 Koppeling aan de jaarlijkse begrotingscyclus van de gemeente

In de jaarlijkse begrotingscyclus zijn vier momenten aan te wijzen waarop het uitvoeringsprogramma kan worden aangehaakt. Het betreft:

- De halfjaarlijkse bestuursrapportage in maart/april;
- De perspectievennota en de meerjarenbegroting in juni;
- De halfjaarlijkse bestuursrapportage in september/oktober;
- De jaarlijkse begroting in november.

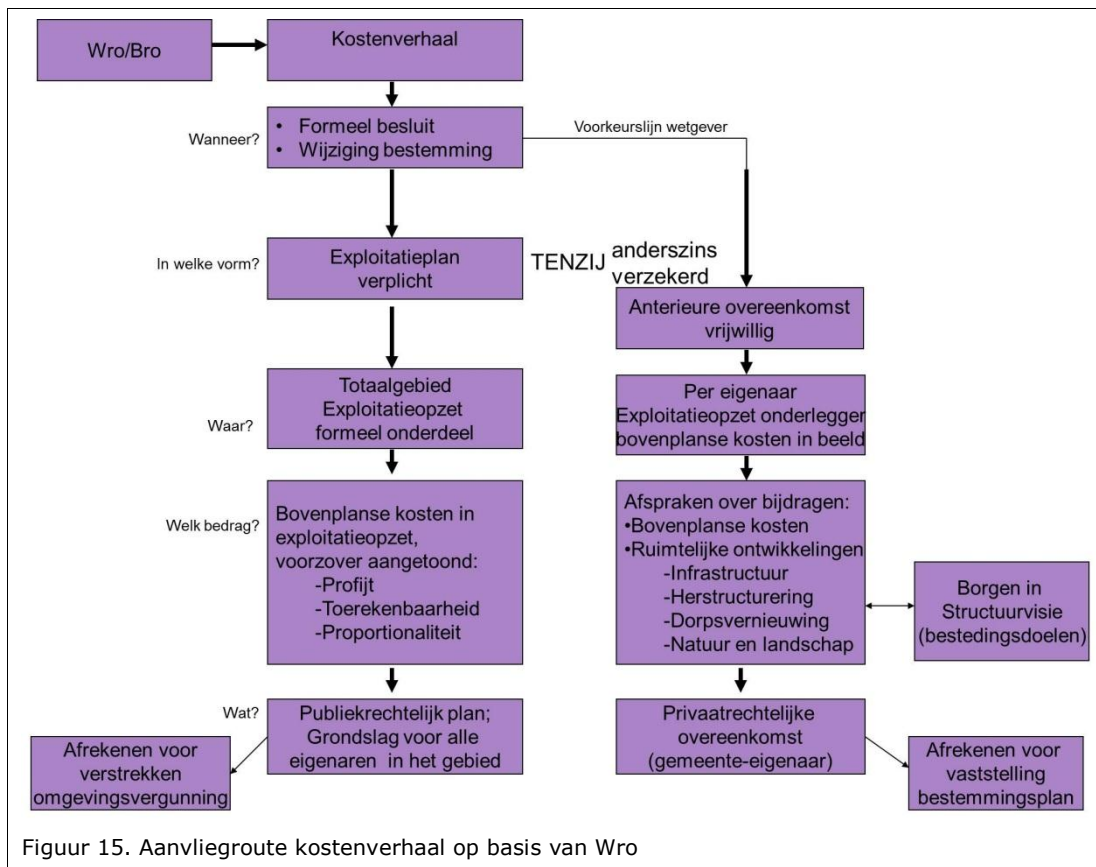
Het uitvoeringsprogramma bestaat uit een algemeen deel met de projectenveloppen en uit een jaarschijf. De jaarschijf past uitstekend bij de jaarlijkse begroting in november voorafgaande aan het jaar van de jaarschijf. Aanpassing in de (beoordeling van de) projectenveloppen past prima bij de meerjarenbegroting. Voorgesteld wordt dan ook jaarlijks in juni de projectenveloppen tegen het licht te houden en eventuele initiatieven over de jaren te verdelen en in november de jaarschijf voor het daaropvolgende jaar vast te stellen. De halfjaarlijkse bestuursrapportages kun-

nen gebruikt worden om keuzes voor te bereiden en overwegingen in de keuzes te bediscussiëren.

### 3.6 Kostenverhaal en verevening

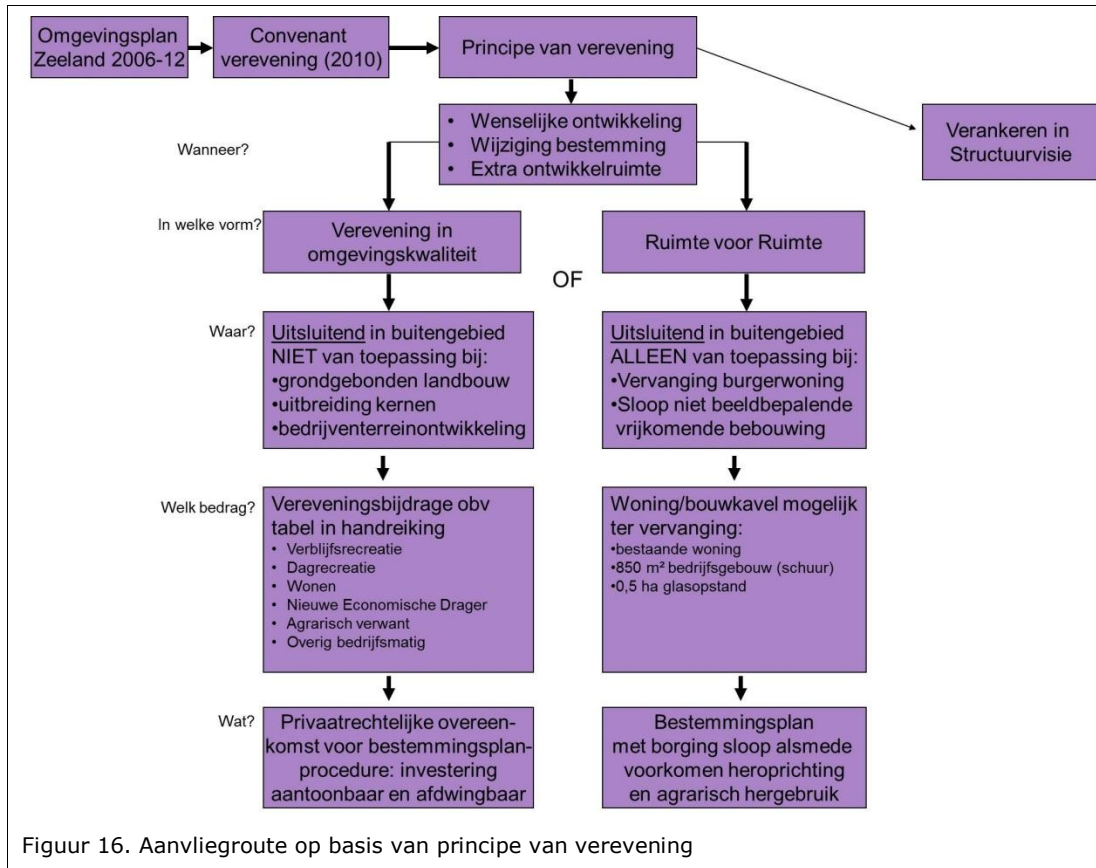
De laatste jaren wordt er steeds meer aandacht besteed aan de economische uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen en de rol van de gemeente daarin. De wetgeving is op dat vlak met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening ingrijpend veranderd. In de Wro is de verplichting voor gemeenten opgenomen om kosten voor het realiseren van investeringen in bijvoorbeeld infrastructuur of natuur en landschap op exploitanten te verhalen.

In Zeeland is in het Omgevingsplan Zeeland het principe van verevening geïntroduceerd. Dit principe heeft in Zeeland een eigen vertaling gekregen waarmee beoogd wordt een 'rode' ontwikkeling in het landelijk gebied gepaard te laten gaan met een gelijktijdige investering in de omgevingskwaliteiten, publieke voorzieningen of de ruimtelijke kwaliteit. Het begrip verevening wordt ook gebruikt in onder meer de "Handleiding exploitatieplan", maar niet in de Wet ruimtelijke ordening zelf. In de handleiding wordt verevening gebruikt als een soort synoniem van (kosten)verhaal. In dit uitvoeringsprogramma voor de Structuurvisie Terneuzen heeft het begrip verevening uitsluitend betrekking op het principe uit het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012. In de bijlage zijn de belangrijkste begrippen gedefinieerd.

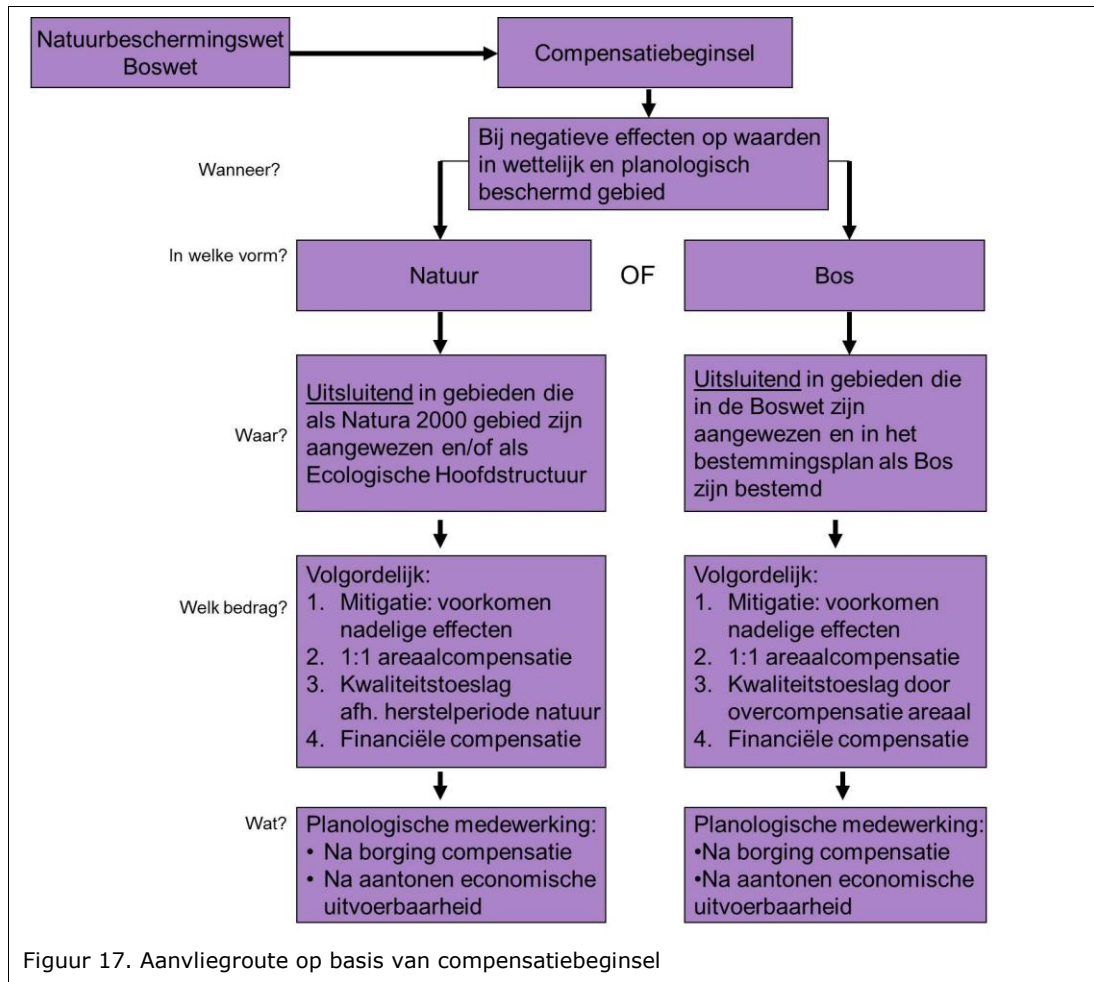


Figuur 15. Aanvliegroute kostenverhaal op basis van Wro

Specifiek voor de Zeeuwse situatie worden drie aanliegroutes beschouwd, waarmee een ruimtelijk project in het buitengebied in aanraking kan komen met voorwaarden vanuit de overheid, waaraan een financiële component zit. De belangrijkste daarvan is het kostenverhaal op grond van de Wet ruimtelijke ordening (figuur 15). In de tweede plaats kan op een ruimtelijk project in het buitengebied het principe van verevening van toepassing zijn (figuur 16). Ten slotte kan in specifieke gevallen het compensatiebeginsel op grond van de natuurbescherming een rol spelen (figuur 17).



Figuur 16. Aanliegroute op basis van principe van verevening



Figuur 17. Aanvliegroute op basis van compensatiebeginsel

## 4 JAARSCHIJF 2012

### 4.1 Overzicht initiatieven 2012

Vanuit de Structuurvisie wordt in 2012 actief aandacht besteed aan de volgende initiatieven:

Projectenveloppe G1. Uitwaaiergebied Braakman

- a. Ontwikkeling Ruiterdomein Equus;
- b. Natuurcompensatie N61 inclusief dagrecreatie;
- c. Ontwikkeling infocentrum Staatsbosbeheer;

Projectenveloppe G2. Uitwaaiergebied Otheense Kreek

- a. Jachthaven Otheense Kreek
- b. Margarethapolder 3<sup>de</sup> fase

Projectenveloppe G4 Suikerloodsen Sas van Gent

- a. Realisatie museumpark en horeca

Projectenveloppe G6 Axelse Dam e.o.

- a. Herontwikkeling Kennedylaan Oost en West

Projectenveloppe T1. Opwaardering Staats-Spaanse Linies

- a. Realisatie provinciaal wandelnetwerk

Projectenveloppe T7. Levend Buitengebied

- a. Nieuw bestemmingsplan Buitengebied.

### 4.2 Ontwikkeling ruiterdomein Equus (G1a)

Definitie

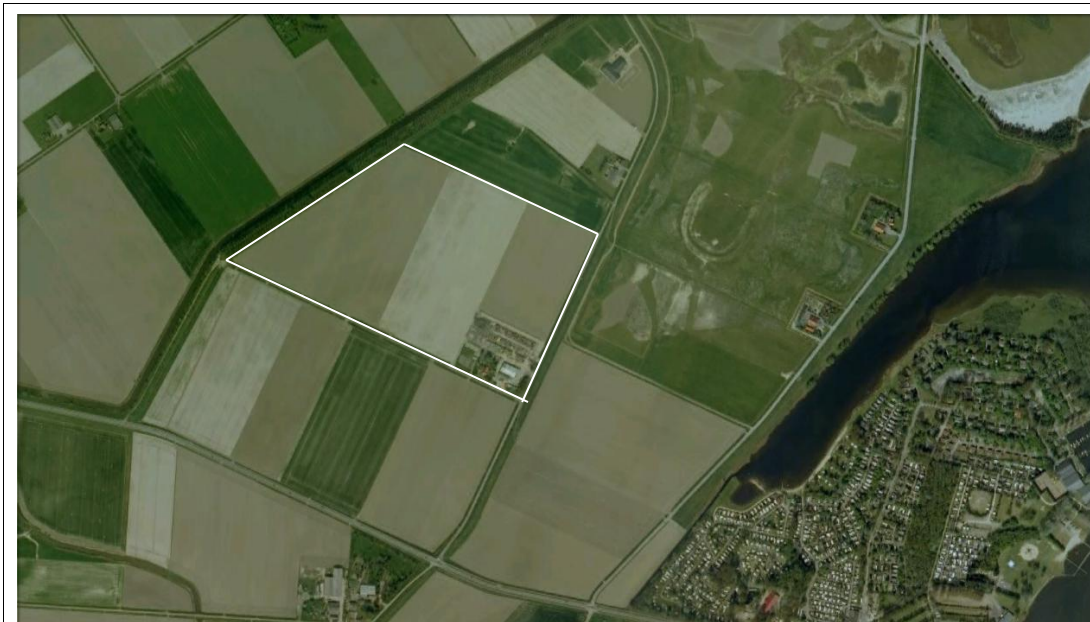
Ontwikkeling van een ruiterdomein met 50 luxe woningen in een groene setting, accommodatie voor 60 paarden (stallen, binnenbak, buitenbak en dergelijke) en horecavoorzieningen met bijbehorende beheerdersaccommodatie. Door de ontwikkeling van het plan wordt een ruimtelijk knelpunt opgeheven.

Bijdrage aan doelstelling

Een dergelijk concept past in dit gebied, waarbij zorg gedragen dient te worden voor een versterking van de krekensstructuur en een sterk landschappelijk raamwerk.

Status

Initiatief van een particulier, reeds per brief ingediend in 2005. Economische haalbaarheid nog onvoldoende aangetoond. Derhalve nog geen besluit genomen en nog geen planologische procedure gestart.



Figuur 18. Plangebied Ruiterdomein Equus

#### Benodigde gegevens voor uitwerking

- Financiële onderbouwing ten behoeve van beoordeling haalbaarheid vanuit eenmalige grond- en opstalexploitatie enerzijds en continue bedrijfsmatige exploitatie anderzijds;
- Verankering eigendomssituatie, waarbij beoogd eigenaar en exploitant alle benodigde gronden onder controle hebben.
- Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van planologische procedure.

#### Kostenraming, financieringsverdeling en planning

- Exploitatieopzet beschikbaar waaruit blijkt dat investeringsniveau relatief hoog is en het project daardoor risicovol is; bankgarantie is noodzakelijk;
- Gemeente : private initiatiefnemer – 0% : 100%
- Van aanlevering gegevens door initiatiefnemer tot afronding planologische procedure en anterieure overeenkomst: 12 maanden;
- Inrichting en bouw;
- Exploitatie in gebruik.

#### Betrokken partijen

- Initiatiefnemer/toekomstig exploitant;
- Bestaande grondeigenaren;
- Gemeente Terneuzen;

#### Mogelijke afbreukrisico's

- Investeringsniveau ten opzichte van marktomvang;
- Eigendomssituatie.



### 4.3 Natuurcompensatie N 61 inclusief dagrecreatie (G1b)

#### Definitie

Natuurcompensatie N61 en aanleg reeënpassage met aansluitend hieraan een inrichting in het verlengde van het natuurgebied 'Braakman' met bomen en wandelpaden. Om eventuele toekomstige plannen voor uitbreiding van het vakantie-eiland niet te frustreren zal een dubbelbestemming 'natuur' en '(dag)recreatie' worden toegekend aan het plangebied.



Figuur 19. Plangebied natuurcompensatie

#### Bijdrage aan doelstelling

De agrarische bestemming zal worden omgezet naar een dubbelbestemming.

#### Status

Omgevingsvergunning is nog niet aangevraagd. Hierover vindt nog overleg plaats met de provincie.

#### Benodigde gegevens voor uitwerking

- Aanvraag omgevingsvergunning;
- Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van afwijken van het bestemmingsplan.

#### Kostenraming, financieringsverdeling en planning

- Kostenverhaal via anterieure overeenkomst.
- Van indiening omgevingsvergunning tot verlening; 26 weken
- Inrichting terrein: 1 jaar

#### Betrokken partijen

- Provincie Zeeland;
- Rijkswaterstaat;
- Staatsbosbeheer;
- Gemeente Terneuzen.

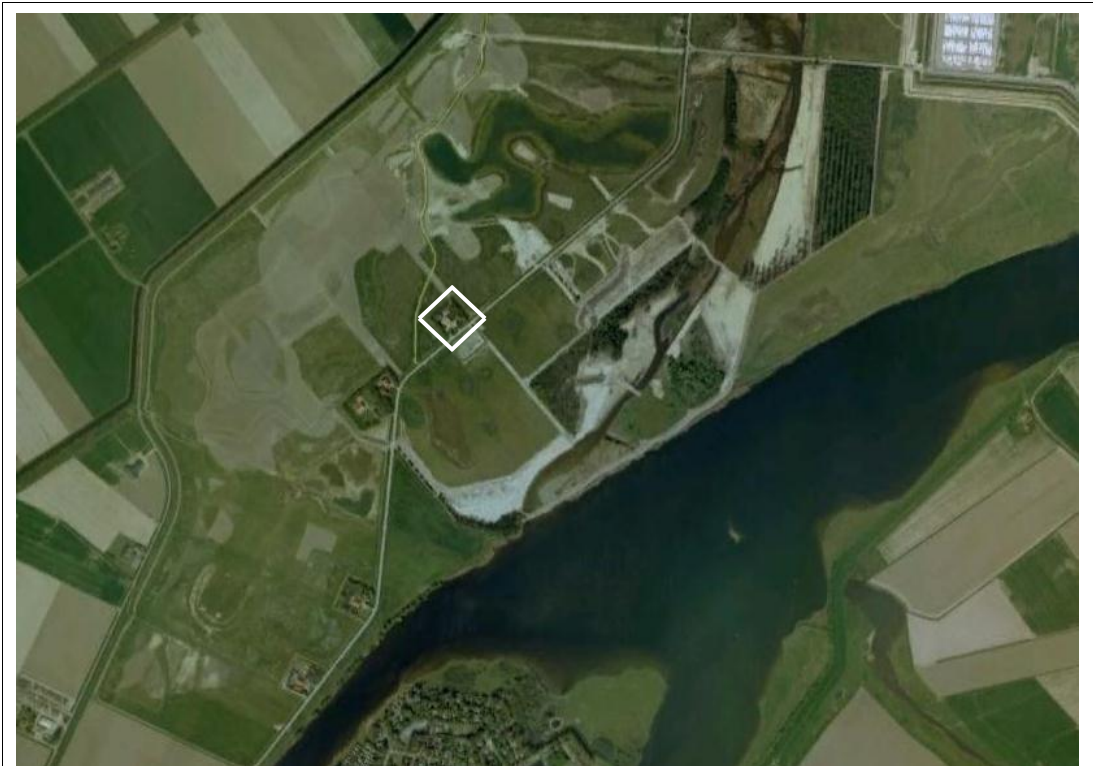


Mogelijke afbreukrisico's  
Niet van toepassing

#### **4.4 Ontwikkeling infocentrum Staatsbosbeheer (G1c)**

Definitie

Realiseren van een informatiecentrum over de natuurgebieden van Staatsbosbeheer. Tevens realiseren werkplekken voor de beheerseenheid.



Figuur 20. Plangebied infocentrum Staatsbosbeheer

Bijdrage aan doelstelling

Draagt bij aan een grotere beleving van natuur en landschap. Stimuleert dagrecreatie.

Status

Het college van B&W heeft ingestemd met het volgen van een procedure voor het afwijken van het bestemmingsplan op basis van een principeverzoek. De formele aanvraag dient nog door initiatiefnemer te worden ingediend.

Benodigde gegevens voor uitwerking

- Ruimtelijke onderbouwing

Kostenraming, financieringsverdeling en planning

- Realiseren initiatief door Staatsbosbeheer;
- Kostenverhaal (procedure) en verevening via anterieure overeenkomst;
- Verevening op locatie zelf;

- Van indiening omgevingsvergunning tot verlening; 26 weken, verwachte aanvraag eerste kwartaal 2012.

#### Betrokken partijen

- Staatsbosbeheer (initiatiefnemer);
- Gemeente Terneuzen;
- Overlegpartners.

#### Mogelijke afbreukrisico's

Niet van toepassing

### **4.5 Jachthaven Otheense Kreek (G2a)**

#### Definitie

Herinrichting van het recreatiegebied ten westen van de Otheense Kreek in Terneuzen. Naast een transformatie van het openbare gebied worden drie verenigingsgebouwen gebouwd, een natuurspeeltuin en een parkeerterrein aangelegd.



Figuur 21. Plangebied Jachthaven Otheense Kreek

#### Bijdrage aan doelstelling

De herinrichting van het recreatiegebied ten westen van de Otheense Kreek maakt onderdeel uit van het plan 'Rondje Kreek'. Dit plan voorziet in een wandel- en fietspad rondom de hele Otheense Kreek.

#### Status

Nadat de gemeenteraad in vergadering d.d. 25 februari 2010 het benodigde krediet beschikbaar heeft gesteld is met name voor de herinrichting van de noordelijke jachthaven een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Aan de hand daarvan is een

herziening van het ter plaatse geldende bestemmingsplan opgestart. Het ontwerpbestemmingsplan 'Recreatiegebied Otheense Kreek West' ligt tot en met 28 december 2011 ter inzage.

Benodigde gegevens voor uitwerking

- Inrichtingsplan;
- Ruimtelijke onderbouwing.

Kostenraming, financieringsverdeling en planning

- Op basis van een kostenraming heeft de gemeenteraad het benodigde krediet beschikbaar gesteld;
- start uitvoering herinrichting in 2012.

Betrokken partijen

- Gemeente Terneuzen (als initiatiefnemer);
- Verenigingen (Scouting Doormangroep Terneuzen, Roeivereniging RowDow en Hengelaarsvereniging Ontspanning na Inspanning).

Mogelijke afbreukrisico's

Niet van toepassing.

#### **4.6 Margarethapolder 3<sup>e</sup> fase (G2b)**

Definitie

Inrichting van de derde fase natuurontwikkeling van de Margarethapolder. Dit houdt in de ontwikkeling van een noordelijke groene zone tussen Westerschelde en de Kanaalzone en de verbinding tussen de stad Terneuzen en de Westerschelde. De Margarethapolder zal tevens een uitloopgebied voor de stad zijn.



Figuur 22. Plangebied Margarethapolder 3<sup>e</sup> fase

Bijdrage aan doelstelling

De bestemming 'Agrarisch' zal worden omgezet in de bestemming 'Natuur'.



#### Status

DLG heeft een aanvraag om een omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik ingediend. Deze is eind 2011 in behandeling genomen.

#### Benodigde gegevens voor uitwerking

- Aanvraag omgevingsvergunning;
- Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van afwijken van het bestemmingsplan.

#### Kostenraming, financieringsverdeling en planning

- Kostenverhaal via leges
- van indiening omgevingsvergunning tot verlening; 26 weken
- Inrichting terrein: 1 jaar

#### Betrokken partijen

- DLG;
- Bestaande grondeigenaren;
- Gemeente Terneuzen;

#### Mogelijke afbreukrisico's

- Zienswijzen/Bezwaren tegen omgevingsvergunning. Inrichtingsplan wijkt af van onderliggende bestemmingsregeling. Aanleg kan alleen via een uitgebreide procedure.

### **4.7 Realisatie museumpark en horeca (G4b)**

#### Definitie

Komen tot de inrichting van het 'terrein van de voormalige suikerloodsen' van Cargill met een Industrieel Museum (in uitvoering), huisvesting carnavalsverenigingen, realisatie museumpark en horeca (mede ter ondersteuning van het museum). Bij de inrichting van het terrein wordt uitgegaan van een totaalconcept waarbij de verschillende aanwezige functies onderling met elkaar verband houden.



Figuur 23. Plangebied museumpark en horeca

#### Bijdrage aan doelstelling

Het museumpark maakt onderdeel uit van het plan om het terrein van de voormalige suikerloodsen tot een toevoeging van het recreatief en cultureel product van Sas van Gent. In het museumpark is ruimte voor horecavestigingen die de trekkracht van het museum ondersteunen.

#### Status

Met de realisatie van het Industrieel Museum Zeeland in de suikerloodsen is inmiddels aangevangen. Tevens is aangevangen met de restauratie van de suikerloodsen (oplevering eerste helft 2012). De eerder geplande realisatie van een brandweerkazerne is wegbezuinigd. De huisvesting van de carnavalsverenigingen en de sloop van de suikersilo is uitgesteld tot 2015. Het sloopbudget voor de suikersilo is echter ook wegbezuinigd.

#### Benodigde gegevens voor uitwerking

- Mogelijk archeologisch onderzoek (afhankelijk van daadwerkelijke inrichting);
- Aanvraag omgevingsvergunning.

#### Kostenraming, financieringsverdeling en planning

Op basis van het in december 2008 vastgestelde haalbaarheidsonderzoek, de doorgevoerde bezuinigingen en de reeds verstrekte opdrachten (herstel suikerloodsen) is een startbudget beschikbaar van afgerond € 1.300.000,00 excl. BTW. De exacte indeling van het budget zal in het kader van het uitvoeringsplan verder uitgewerkt worden.

Voor de inrichting van het buitenterrein (museumpark, huisvesting carnavalsverenigingen, verkoop witte villa en realisatie horeca) wordt in de eerste helft van 2012 een werkgroep opgestart. Deze werkgroep zal in de loop van 2012 komen tot een concreet inrichtingsontwerp voor het totale terrein. Tevens wordt de aanpassing van het bestemmingsplan voorbereid.

#### Betrokken partijen

- Gemeente Terneuzen;
- Diverse carnavalsverenigingen;
- Stichting Industrieel Museum Zeeland;
- Potentiële koper(s) witte villa;
- Zorgwerkplaats De Balans;
- Stichting rock Around the Bridge;
- Kernraden en andere belangengroepen (Vitaal Sas, Stadsraad, ondernemersvereniging etc.).

#### Mogelijke afbreukrisico's

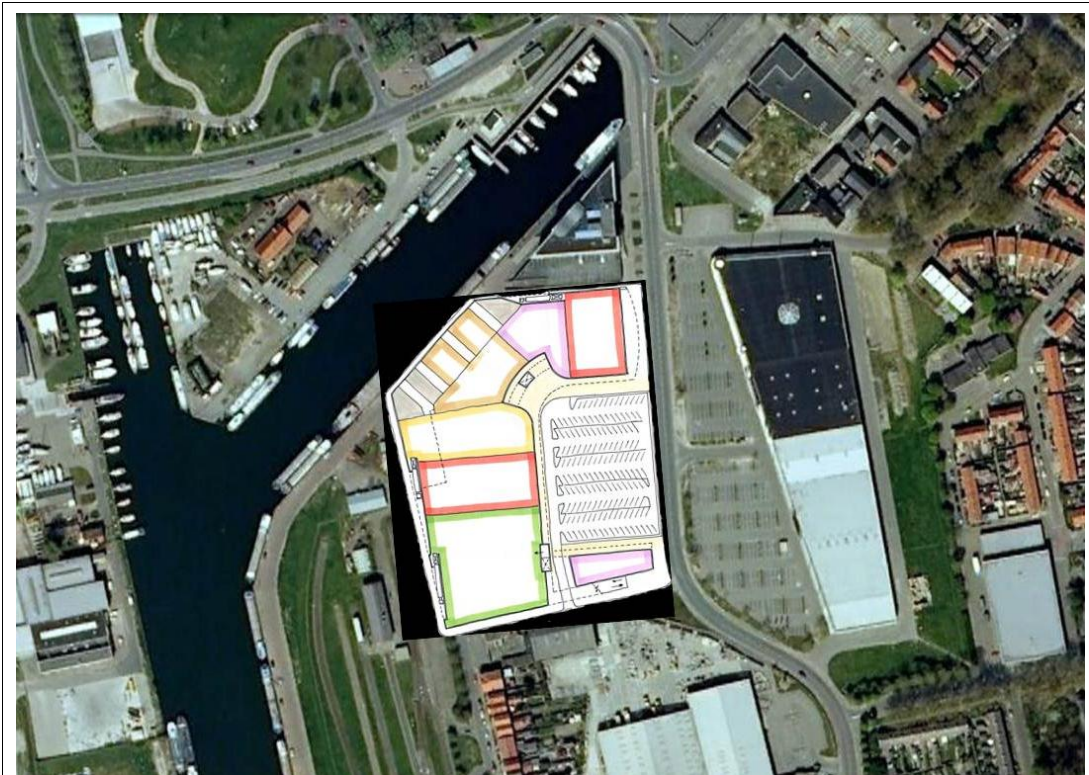
- Verkoop witte villa en contractvorming over gebruik;
- Marktinteresse exploitatie horeca (ingebruikgevingsovereenkomsten).

## **4.8 Herontwikkeling Kennedylaan Oost en West (G6a)**

#### Definitie

Herstructureren van het gebied in die zin dat een distributieve cluster ontstaat van bovenregionaal formaat, die de centrumfunctie van de kern Terneuzen zal versterken. Tegelijkertijd moet het project de functie van het kernwinkelgebied (binnen-

stad) versterken door vanaf het plangebied een vervolgbezoek aan het kernwinkelgebied te bevorderen door logische en aantrekkelijke looplijnen. Het gemeentelijke toetsingskader voor dit project is het Masterplan Axelsedam uit 2003.



Figuur 24. Schetsplan Kennedylaan

#### Bijdrage aan doelstelling

Het omvormen van het huidige bedrijvengebied naar een gebied voor grootschalige detailhandelsvestigingen met heldere en veilige oversteekpunten van de Kennedylaan en een logische route naar het centrum.

#### Status

Voor de planontwikkeling is een schetsplan opgesteld en in een intentieovereenkomst is het programma vastgelegd. Deze vormen de basis voor verder overleg over het definitieve planontwerp.

#### Benodigde gegevens voor uitwerking

- definitief ontwerp, waarvan de financiële uitvoerbaarheid is aangetoond;
- onderzoek naar de effecten op bestaande distributieve voorzieningen in de gemeente.

#### Kostenraming, financieringsverdeling en planning

Uitgangspunt is een volledige particuliere financiering van de herstructurering.

- Januari – april 2012: Diverse onderzoeken en opstellen definitief ontwerp voor het beslisdocument go/no go;
- Mei 2012 – juli 2012: Opstellen en ondertekenen exploitatieovereenkomst;
- Mei 2012 – september 2013 : Opstellen en vaststellen bestemmingsplan;
- 2014: Uitvoering plan. Uitvoeringsduur nog onbekend.

#### Betrokken partijen

- Van der Poel/Lafoma als ontwikkelaar van het plangebied;
- Grondeigenaren (De Hoop, Gemeente Terneuzen, v.d. Poel, Waterschap, Naeije-Verstraeten);
- Gemeente Terneuzen.

#### Mogelijke afbreukrisico's

- Uitkomsten onderzoeken naar distributieve effecten van de planinvulling, in relatie tot de afweging van een goede ruimtelijke ordening;
- Uitkomsten onderzoek financiële uitvoerbaarheid herstructurering en regeling kostenverhaal in exploitatieovereenkomst;
- Milieucontouren die het realiseren van geluidgevoelige bestemmingen in het plangebied onder druk zetten;
- Zienswijzen/Beroep tegen de op te stellen en vastgestelde ruimtelijke maatregel, gericht op het invullen van de doelstelling;

### **4.9 Realisatie provinciaal wandelnetwerk (T1a)**

#### Definitie

Het realiseren van een gebiedsdekkende routestructuur voor Midden en Oost Zeeuws Vlaanderen in de vorm van een wandelnetwerk met bewegwijzering en voorzieningen met een totale lengte van 220-230 km. Hierbij wordt ingezet op de Staats Spaanse Lijnen. Dit begrip is een verzamelnaam voor een stelsels van de linies en verdedigingswerken die tijdens en na de 80-jarige Oorlog zijn aangelegd in het landschap door de Staatsen en Spanjaarden. Belangrijke voorbeelden hiervan zijn de linies van Hulst naar Sas van Gent, maar ook het Mauritsfort in Hoek en de vesting van Philippine.

#### Bijdrage aan doelstelling

De gemeente Terneuzen is samen met de gemeente Hulst en de provincie Zeeland opdrachtgever van het project om te komen tot een wandelnetwerk voor Midden en Oost Zeeuws Vlaanderen.

#### Status

Fase 1 van het wandelnetwerk Oost Zeeuws Vlaanderen is na enkele jaren voorbereiding in 2010 gerealiseerd. Dit deel van het wandelnetwerk (ongeveer 165 kilometer) is aangelegd in het Staats Spaanse Liniegebied ten oosten van het kanaal van Gent naar Terneuzen. In fase 2 wordt het wandelnetwerk gerealiseerd in het resterende grondgebied van de gemeente Hulst en Terneuzen, dat is dus het gebied ten noorden van fase 1, en het deel van de gemeente Terneuzen ten westen van het kanaal van Gent naar Terneuzen.

#### Benodigde gegevens voor uitwerking

Niet van toepassing

#### Kostenraming, financieringsverdeling en planning

Lopend traject (april 2011 tot en met maart 2013), waarvan financiering volledig is afgedekt.

#### Betrokken partijen

- gemeente Terneuzen;
- gemeente Hulst;
- Provincie Zeeland;
- Stichting Landschapsbeheer;
- Particuliere grondeigenaren.

#### Mogelijke afbreukrisico's

Grondverwerving.

### **4.10 Nieuw bestemmingsplan buitengebied (T7a)**

#### Definitie

Het opstellen van een nieuw bestemmingsplan Buitengebied voor het buitengebied van de gehele gemeente. Voorafgaand hieraan wordt een beleidsnotitie opgesteld waarin het beleid voor het gebruik van het buitengebied wordt neergezet. Daarin speelt ook een herziene uitwerking van het beleid voor Nieuwe Economische Dragers een rol.

#### Bijdrage aan doelstelling

Opstellen bestemmingsplan waarin alle onderwerpen geregeld worden.

#### Status

In voorbereiding.

#### Benodigde gegevens voor uitwerking

- Inventarisatie plangebied;
- Analyse diverse onderwerpen.

#### Kostenraming, financieringsverdeling en planning

Voor het opstellen van het bestemmingsplan Buitengebied is een budget beschikbaar. In februari 2012 worden de uitgangspunten (beleidsnotitie) voorgelegd aan de Commissie Omgeving. Het ontwerpbestemmingsplan wordt verwacht in het 4<sup>e</sup> kwartaal 2012. Vaststelling staat gepland in 2013.

#### Betrokken partijen

- Gemeente Terneuzen;
- Vooroverlegpartners;
- Eigenaren en gebruikers gebied.

#### Mogelijke afbreukrisico's

- Zienswijzen/Beroep



## **BIJLAGEN**

### **Begrippenlijst kostenverhaal en verevening**

1. Anterieure overeenkomst: vrijwillige privaatrechtelijke overeenkomst tussen gemeente en exploitant over grondexploitatie, gesloten vóór de vaststelling van een planologische maatregel.
2. Bestedingsdoelen: de ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor op grond van de Structuurvisie Terneuzen een bijdrage in anterieure overeenkomsten kan worden gevraagd
3. Bestemmingsplan: een door de gemeenteraad vastgesteld, juridisch bindend plan (voorzien van een toelichting) voor een deel van het grondgebied van de gemeente waarin op de verbeelding en in de regels staat aangegeven waarvoor de gronden binnen het plangebied mogen worden gebruikt en onder welke voorwaarden er op die grond mag worden gebouwd.
4. Binnenplans: binnen het plangebied van het desbetreffende plan (bestemmingsplan of exploitatieplan).
5. Bovenplans: buiten het plangebied van het desbetreffende plan (bestemmingsplan of exploitatieplan).
6. Bovenwijkse voorzieningen: een voorziening die tegelijkertijd van nut is voor een exploitatiegebied en voor een of meerdere andere gebieden.
7. Bro: Besluit ruimtelijke ordening.
8. Convenant verevening: de op 16 juni 2010 getekende overeenkomst tussen de provincie Zeeland en de Zeeuwse gemeenten om het principe van verevening toe te passen conform de Handreiking verevening 2010.
9. Exploitant: degene anders dan de gemeente die gronden binnen het plangebied in exploitatie brengt, of voornemens is gronden binnen het plangebied in exploitatie te brengen, door aldaar werken en werkzaamheden te verrichten.
10. Exploitatiebijdrage: de door een exploitant op grond van een anterieure of posterieure overeenkomst dan wel via de omgevingsvergunning aan de gemeente verschuldigde vergoeding in de kosten van de grondexploitatie.
11. Exploitatiegebied: het op een kaart bij een exploitatieplan of anterieure overeenkomst aangegeven gebied, waarop de grondexploitatie betrekking heeft.

12. Exploitatie-opzet: de financiële opzet van kosten en opbrengsten (als bedoeld in artikel 6.13, lid 1, sub c Wro) waarin de kosten van verwerving, bouw- en woonrijpmaken en planvorming alsmede de opbrengsten uit verkoop of verhuur van gronden zijn opgenomen, die aan een exploitatiegebied kunnen worden toegerekend.
13. Exploitatieplan: een plan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 Wro
14. Handreiking verevening 2010: de door de provincie Zeeland in 2010 uitgegeven Handreiking verevening 2010, waarin de uitgangspunten voor uitwerking en toepassing van het principe van verevening zijn verwoord.
15. Kostenverhaal: het door de gemeente verrekenen van de kosten van de aanleg van voorzieningen van openbaar nut (zoals straten, riolering, groen, parkeer-gelegenheid en waterpartijen met een openbare functie) met de (beoogd) exploitant van een plangebied.
16. Nieuwe economische drager: nieuwe economische activiteiten in het buitengebied, waaronder verbrede landbouw en kleinschalige recreatie, zorg en dienstverlening, die bijdragen aan de vitaliteit van het buitengebied.
17. Omgevingskwaliteit: de in de Handreiking verevening 2010 genoemde kwaliteiten, waarvoor vereveningsbijdragen aangewend mogen worden, waaronder natuur en landschap, waterkwantiteit en waterkwaliteit, toegankelijkheid van het landelijk gebied, instandhouding cultuurhistorische elementen en verbetering van de milieukwaliteit.
18. Omgevingsvergunning: een vergunning verleend op basis van de Wabo.
19. Posterieure overeenkomst: een overeenkomst tussen gemeente en exploitant over grondexploitatie, gesloten na de vaststelling van een exploitatieplan (artikel 6.24, lid 2, Wro).
20. Principe van verevening: het in het Omgevingsplan Zeeland vastgelegde beginsel dat een 'rode' ontwikkeling in het landelijk gebied gepaard dient te gaan met een gelijktijdige investering in de omgevingskwaliteiten, publieke voorzieningen of de ruimtelijke kwaliteit.
21. Profijt: het nut dat de grondexploitatie ondervindt van de te treffen (bovenwijkse) voorzieningen en (bovenplanse) maatregelen.
22. Proportionaliteit: de verdeling van de bovenplanse kosten naar rato van het profijt dat het desbetreffende plangebied van de te treffen (bovenwijkse) voorzieningen en (bovenplanse) maatregelen ondervindt (ten opzichte van andere plangebieden).
23. Ruimte voor ruimteregeling: de op het Omgevingsplan Zeeland gebaseerde regeling om ontwikkelingsruimte voor woningbouw in het buitengebied beschikbaar

baar te stellen in ruil voor sanering van detonerende of in onbruik geraakte bebouwing in het buitengebied, onder de voorwaarde dat de ruimtelijke kwaliteit verbeterd wordt.

24. Ruimtelijke ontwikkelingen: de in artikel 6.24, lid 1, sub a Wro bedoelde en in de Structuurvisie vastgelegde ontwikkelingen die uit exploitatiebijdragen gefinancierd kunnen worden.
25. Structuurvisie: een ruimtelijke-ordeningsdocument, waarin de visie op het ruimtelijk beleid op langere termijn (10-20 jaar) wordt beschreven.
26. Toerekenbaarheid: de aanwezigheid van een causaal verband tussen de bovenplanse kosten en de grondexploitatie (worden de kosten niet/mede/volledig gemaakt zonder het plan? Worden de kosten niet/mede/volledig op een andere grondslag gefinancierd?)
27. Verevening in omgevingskwaliteit: het aanwenden van een vereveningsbijdrage ten behoeve van een investering in omgevingskwaliteit, die zoveel mogelijk in directe relatie met het initiatief staat.
28. Wabo: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht
29. Wro: Wet ruimtelijke ordening