Terneuzen

Terneuzen, stad aan het water

Naar een ontwikkelvisie voor Noorderdokken



3 november 2026

Naar een ontwikkelvisie voor Noorderdokken

Agenda

1. De opgave: waarom?
2. Wat u al besloot
3. Noorderdokken
4. Van kansen naar koers

1. De opgave: waarom?

Terneuzen wil een sterke centrumstad zijn

WONEN



Versneld bouwen voor starters, gezinnen en senioren

VOORZIENINGEN



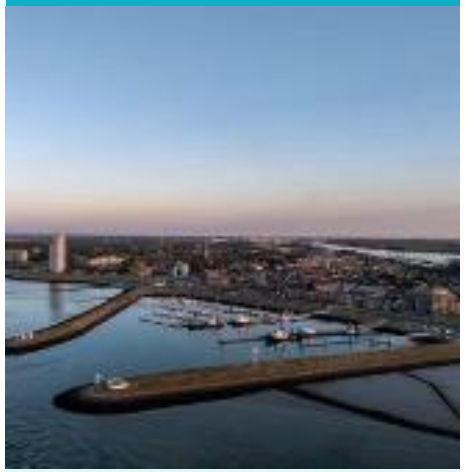
Winkels, zorg, onderwijs en cultuur op peil houden

BINNENSTAD



Het kloppend hart van de stad versterken

ECONOMIE



Talent en werknemers aan de stad binden

Een opgave die we delen met de regio

DE REGIO KIEST VOOR GROEI

105.000 → 125.000

inwoners in Zeeuws-Vlaanderen in 2050

Terneuzen wil als centrumstad bijdragen aan een vitale regio, en een vitale regio versterkt Terneuzen.

UITDAGINGEN VANDAAG:

01 Vergrijzing

02 Ontgroening

03 Krappe arbeidsmarkt

04 Voorzieningen onder druk

Cf. Regioplan Zeeuws-Vlaanderen (2026)

Economische groei vraagt om een stad die meegroeit

Economische groei in de Kanaalzone
energietransitie, verduurzaming van de industrie, North Sea Port

Banen en vraag naar talent
de arbeidsmarkt is nu al krap

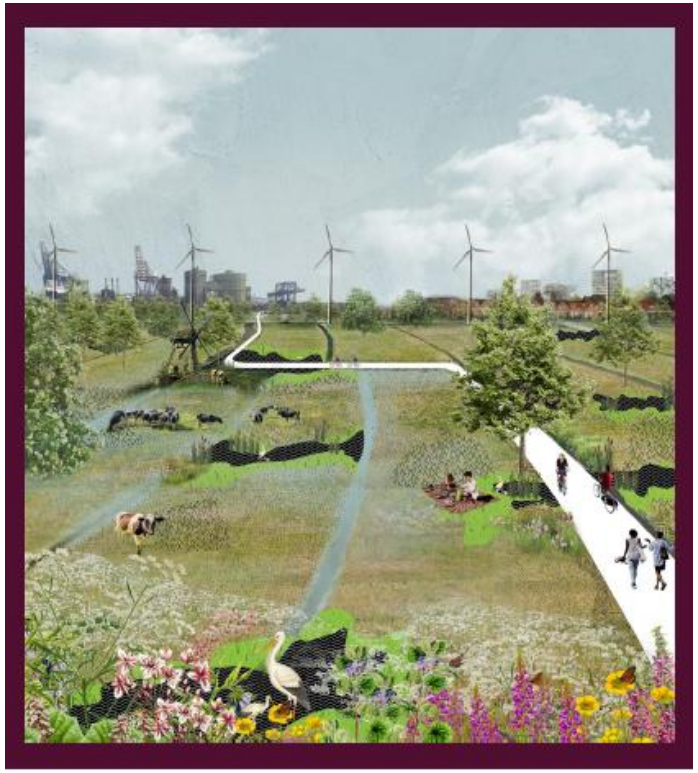
Wonen, voorzieningen, aantrekkelijke stad
mensen komen niet alleen voor werk

Talent blijft, stad leeft op
iedereen heeft baat bij een vitale stad





Deze ontwikkelingen komen op ons af



Ontwikkelperspectief NOVEX-gebied North Sea Port District

02 oktober, 2023

POSAD MAXWAN ARCADIS



ZEELAND BOUWEN AAN DE DELTA VAN DE TOEKOMST

2050

Schets van de Strategische agenda Zeeland 2050 Rijk-Regio

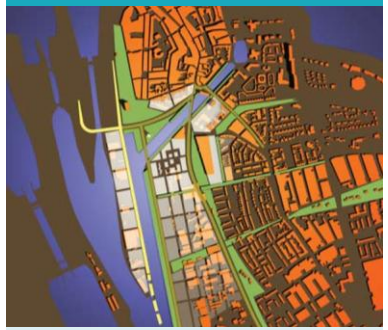
Rijksoverheid, provincie, gemeenten en waterschap bundelen hun krachten

Rijksoverheid OZO Provincie Zeeland

terneuzen.nl

De basis ligt er al

Masterplan Axelse Dam



Impuls voor kwaliteit en identiteit van centrum en stad

2003

Strategische regiovisie/ regioplan Zeeuws-Vlaanderen



Groei naar 125.000 inwoners

2021/2026

Totaalplan binnenstad



Stationsgebied als complementair aan de binnenstad

2022

Omgevingsvisie Terneuzen



Transformatie naar een woon-werkgebied aan het kanaal en spoorverbinding

2025

Strategisch economisch beleidsplan



Aantrekkelijke woonmilieus om talent te binden

2025

Noorderdokken in de Omgevingsvisie

WAT WE WILLEN BEREIKEN



KANSEN VOOR DE NOORDERDOKKEN

01 Stationsomgeving ontwikkelen

02 Lievenspolder en Triniteit richting kanaal

03 Bedrijvengebied transformeren

04 Wonen aan het kanaal

05 Stedelijk milieu met hogere dichtheid

Noorderdokken in het Totaalplan Binnenstad (2022)

PROJECT 6: STATIONSGEBIED

- **Complementair aan de binnenstad**
- **Ruimte voor functies die daar niet passen**
- **Versterking door toekomstige OV-knoop**



Noorderdokken in samenhang

Vier gebiedsontwikkelingen stad Terneuzen, elk met eigen rol

01 **Binnenstad**
het kloppend hart van Terneuzen

02 **Noorderdokken**
stedelijk wonen en werken aan het water

03 **Othene**
uitbreiding woonwijk en nieuwe wijkvoorzieningen

04 **Campus Terneuzen**
bundelen onderwijsinstellingen



3. Noorderdokken

Transformatie Noorderdokken

ZES KANSEN DIE ELKAAR VERSTERKEN

01	**Sterkere binnenstad** meer draagvlak en levendigheid
02	**Betere verbindingen** OV, spoor, fiets en oost-west
03	**Economische vernieuwing** juiste functie op de juiste plek
04	**Vergroening en verduurzaming** groenblauwe structuur en verblijfskwaliteit
05	**Stad aan het kanaal** wonen en verblijven aan het water
06	**Nieuwe woonmilieus** aanvullend stedelijk aanbod

Illustratie

axonometrie



Extra kansen voor betere ontsluiting per spoor

Noorderdokken zet vraag naar
spoorverbinding voor passagiers kracht bij:

- **Meer reizigers:**
  nieuwe inwoners en voorzieningen op loopafstand van een toekomstig station
- **Ruimte:**
  in de ontwikkelvisie kan de plek voor een station en OV-knoop nu al worden vastgelegd
- **Sterker verhaal:**
  het station past in een bredere stedelijke visie voor Terneuzen



Noorderdokken als woon-werkgebied

Ruimte voor ondernemen, op schaal van een woonwijk

Ruimte voor bestaande én nieuwe Terneuzenaren:

- Jongeren die willen blijven
- Senioren die passend willen wonen
- Werknemers die zich aan de regio willen binden
- Bezoekers die de stad voluit willen beleven



Dit is een door AI gegenereerde illustratie











Dit is een door AI gegenereerde illustratie

4. Van kansen naar koers

Opstellen ontwikkelvisie

WAT DE ONTWIKKELVISIE MOET OPLEVEREN

1	**Programma & behoefte**	wonen, werken, voorzieningen, marktvraag en betaalbaarheid
2	**Ruimtelijke hoofdstructuur**	begrenzing, verbindingen, groenblauw en stedenbouw
3	**Mobiliteitsstrategie**	keuzes over mobiliteitsconcept, hoofdinfrastructuur en station binnen het plangebied
4	**Ontwikkelstrategie**	fasering, rol van partijen, grondbeleid en samenwerking
5	**Besluitvorming**	varianten afwegen en koers bestuurlijk vaststellen

Participatie stakeholders op 2 sporen

1. Consulteren

Kennis, belangen, zorgen en ideeën vroeg ophalen, voor een beter en uitvoerbaar plan

Met wie

- Omwonenden en bewonersorganisaties
- Maatschappelijke organisaties
- Toekomstige gebruikers en inwoners, onder wie jongeren en woningzoekenden
- Deskundigen
- Grondeigenaren en zittende bedrijven

2. Samenwerking verkennen

Nagaan wie actief mee wil en kan ontwikkelen, en waar er weerstand is

Met wie

- Grondeigenaren en zittende bedrijven
- Marktpartijen
- Woningcorporaties
- Medeoverheden en publieke partners (o.a. provincie, North Sea Port, ProRail, NS, Rijksoverheid)

We wachten niet af

De ontwikkelvisie legt het kader vast, maar we staan intussen niet stil

- Kansrijke initiatieven verkennen we nu al, als katalysator voor het gebied
- Ze moeten passen binnen het vastgestelde beleid en de beoogde richting
- Keuzes voor de korte termijn mogen de ontwikkeling op lange termijn niet blokkeren
- Voor tussentijdse initiatieven worden de normale procedures gevolgd



Railmap

- Start participatie (november 2026)
- Ontwikkelvisie voorbereiden en uitwerken (2027)
- Ontwikkelvisie vaststellen (eerste kwartaal 2028)

Betrokkenheid gemeenteraad:

- Raadsinformatiebijeenkomst 3 november
- Werkbijeenkomst voorjaar 2027
- Voortgangsrapportages
- Uitnodiging algemene participatiebijeenkomsten
- Vaststelling ontwikkelvisie



Een ontwikkelvisie voor Noorderdokken

Samen richting geven aan de stad van de toekomst!



terneuzen.nl