

#Goes2040

ontwerp structuurvisie

januari 2012



Inhoud

1 Inleiding 5

Aanleiding	5
Proces	5
Leeswijzer	5

2 Kaders 7

2.1 Kenschets gemeente Goes	9
2.2 Wonen	11
2.3 Werken en Mobiliteit	12
2.4 Voorzieningen en agrarische sector	15

3 Visie op hoofdlijnen 17

4 Kaartbeeld 23

4.1 Bebouwd gebied	27
4.2 Wonen	29
4.3 Werken	31
4.4 Recreatie en toerisme	35
4.5 Mobiliteit	37
4.6 Groen water en landschappen	39
4.7 Ontwikkelingen	43

5 Uitvoeringsparagraaf 49

5.1 Status structuurvisie	51
5.2 Projectenlijst	53
5.3 Kostenverhaal en fondsvorming	56



<<

Topografische
kaart Goes

1. Inleiding

Aanleiding

Sinds in 1999 de vorige structuurvisie werd vastgesteld hebben er in Goes veel ontwikkelingen plaatsgevonden. Deels waren die al voorzien in de vorige structuurvisie maar er zijn ook veel nieuwe plannen en ontwikkelingen. In deze nieuwe structuurvisie wordt het geheel van de op dit moment verwachte en gewenste (ruimtelijke) ontwikkelingen in samenhang gepresenteerd. Al die plannen samen illustreren dat Goes een stad is met ambitie. De ambitie verder te groeien in haar rol als (boven)regionale centrumgemeente bijvoorbeeld. Veel van de projecten die in deze visie worden benoemd zijn daarop gericht. De gemeente wil blijven investeren in de toekomst van de stad door te vernieuwen, te verbeteren en te groeien. Net als in de vorige structuurvisies gaat het in dit document vooral over beleid en verwachte ontwikkelingen met een ruimtelijke relevantie. Denk bijvoorbeeld aan wonen, werken en verkeer. Daarnaast is dit keer ook een aantal uitgangspunten opgenomen over zorg, welzijn, onderwijs en cultuur.

Proces

De structuurvisie is door de ambtelijke organisatie opgesteld. Daarbij is op onderdelen ondersteuning en feedback van derden gevraagd. Als onderlegger voor de structuurvisie is een Nota van Bouwstenen opgesteld met een uitgebreide analyse en een aanzet voor de visie. De nota is samengevat in een krantje met de titel #GOES 2040.

De structuurvisie is als Nota van Bouwstenen informeel voorgelegd aan belangstellenden en belanghebbenden. Dit is gebeurd in de vorm van een werkbijeenkomst voor deskundigen en een informatiedag voor de inwoners. Aansluitend daarop is nog enige tijd de mogelijkheid open gehouden om te reageren op deze stukken. In het algemeen kan worden gesteld dat uit het informele traject naar voren is gekomen dat de in de Nota van Bouwstenen uitgezette lijnen worden onderschreven en dat ook de grotere projecten worden onderschreven.

Leeswijzer

Er is geprobeerd de structuurvisie zo compact mogelijk te houden. Voor een uitgebreidere analyse van de gemeente Goes en de beleidskaders wordt verwezen naar de Nota van Bouwstenen. De dorpen worden in de visie nu vooral in algemene zin genoemd. Het voornemen is om per dorp een aparte beknopte structuurvisie op te stellen met een beter bij het dorp passend detailniveau.

Na dit inleidende hoofdstuk gaat hoofdstuk 2 "Kaders" kort in op de algemene kaders. Hoofdstuk 3 "Visie op hoofdlijn" kan gezien worden als een korte samenvatting van de structuurvisie. In hoofdstuk 4 "Kaartbeeld" is de visie uitgewerkt in de vorm van een toelichting op de plankaart. Tenslotte gaat hoofdstuk 5 "Uitvoeringsparagraaf" in op de vraag hoe de gemeente de visie de komende jaren tot uitvoering wil brengen.



2. Kaders



Goes in de regio



<<

Kaart van Goes
en omgeving
(afb 1.)

Kern Aantal inwoners

G	Goes	26.920
KA	Kattendijke	556
K	Kloetinge	3.148
O	Oud-Sabbinge	231
H	's-Heer Arendskerke	1.347
HH	's-Heer Hendrikskinderen	1.363
WI	Wilhelminadorp	776
WO	Wolphaartsdijk	2.061
Totaal		36.625

2.1 Kenschets gemeente Goes

Maatschappelijke ontwikkelingen

De ontwikkelingen in Goes moeten tegen de achtergrond van de maatschappelijke trends in Nederland worden gezien. Hieronder wordt een aantal belangrijke trends omschreven die van invloed zijn op de toekomst van Goes.

Goes ligt in het hart van Zeeland, midden in de driehoek Rotterdam-Vlissingen-Antwerpen. De gemeente heeft over de weg en over het spoor verbindingen met Walcheren, Brabant, de Randstad en België.

De gemeente Goes bestaat uit de stad Goes en zeven dorpen. De kernen met het aantal inwoners per 1-1-2010 zijn in het kader weergegeven. De gemeente telde op 1 januari 2009 16.282 woningen, waarvan ongeveer 40% huur en 60% koop.

Door de centrale ligging en de goede verbindingen is Goes uitgegroeid tot het economische en culturele hart voor de regio De Bevelanden, een regio met ruim 100.000 inwoners. Met 25.000 arbeidsplaatsen levert de stad een belangrijk bijdrage aan de Zeeuwse economie. Goes is een aantrekkelijke woongemeente met een monumentale binnenstad en daar rondom veilige, ruime en groene woonmilieus. Het stadscentrum heeft door haar grote verzorgingsgebied een grote verscheidenheid aan winkels, cafés en restaurants. De kantoren concentreren zich vooral rond het NS-station. De grotere zorgvoorzieningen concentreren zich vooral aan de oostzijde van de stad. De combinatie van functies maakt Goes tot een dynamische, complete centrumstad. Goes is niet alleen een dynamische stad, maar ook een compacte stad, waar je ook bent, naar het stadshart is het nooit verder dan drie kilometer. Alle voorzieningen zijn dan ook gemakkelijk per fiets of openbaar vervoer te bereiken. Het buitengebied rond Goes kent een agrarisch gebruik met één van de grootste agrarische ondernemingen van Nederland. In de dorpen wordt vooral gewoond, voor voorzieningen en werkgelegenheid zijn de dorpsbewoners grotendeels afhankelijk van de kern Goes.

Omgeving

De gemeente Goes ligt in de Zuidwestelijke Delta. Deze delta wordt omringd door een stedelijke band. De delta als 'groenblauw hart' en de omliggende Hollands – Vlaamse stedenring contrasteren met elkaar en zijn tegelijkertijd een samenhangend geheel. Aan de ene kant bevinden zich de

economische functies, transportcorridors en het stedelijk gebied van de ring. Daar tegenover staat het groenblauwe hart als gebied met een eigen kwaliteit en tal van (recreatieve) functies voor de inwoners van Nederlandse en Belgische steden eromheen. In het deltagebied kunnen de stedelingen uitwaaien en kan er riant gewoond worden aan het water. De delta is het groenblauwe hart van een Nederlands-Vlaamse metropolitane regio met zo'n drie miljoen mensen.

Goes is één van de vier steden in Zeeland en vervult hierdoor de rol van sociaal-culturele en economische motor van Zeeland. Goes heeft ten opzichte van de overige steden het voordeel van een gunstige ligging en wil haar rol als centrumgemeente bestendigen en versterken. Door de centrale ligging is Goes bovendien een logische locatie voor voorzieningen gericht op geheel Zeeland zoals zorgvoorzieningen en het middelbaar en hoger onderwijs. Daarnaast is de stad Goes het natuurlijke centrum van Noord- en Zuid-Beveland, een verzorgingsgebied van 100.000 inwoners. Goes is een regionale hoofdstad met daarom heen liggende kleinere kernen die een ondersteunende functie hebben (bijvoorbeeld woonmilieus die je niet in de stad vindt). De stad ontleent haar kracht aan een compacte bundeling van functies en het contrast met het ommeland. Goes biedt de combinatie van werken en wonen in een bereikbare economisch dynamische stad met alle rust en weidsheid van het omliggende platteland.

Vergrijzing

Nederland vergrijst. De verhouding tussen het aantal inwoners ouder dan 65 jaar en het aantal inwoners tussen de 20 en 65 jaar zit in de gemeente Goes in de buurt van het Zeeuws gemiddelde, maar is met 31,6% wel aanzienlijk hoger dan het landelijke gemiddelde van 24,5 % (Sociale atlas Scoop, 2009). Door de vergrijzing ontstaat meer vraag naar seniorenwoningen en woon-zorgcomplexen. Ouderen worden koopkrachtiger, kritischer en wereldser. Ze hebben een grotere behoefte aan voorzieningen, zowel in de woning als in de woonomgeving. Dit biedt nieuwe kansen voor de

zorg- en dienstensector en voor de ontwikkeling van nieuwe, op senioren gerichte producten en diensten.

Ontgroening

De nieuwe werkgelegenheid die ontstaat door de senioren-economie is een grote kans om jongeren te binden. Naast vergrijzing speelt ontgroening immers ook een rol. Voor het basisonderwijs wordt een terugloop van het aantal leerlingen verwacht. Voor het middelbaar onderwijs wordt echter een kleinere daling verwacht, door de instroom van jongeren uit de kleinere kernen in en buiten Goes. Wanneer jongeren gaan studeren, trekken zij veelal naar de studentensteden. Na hun studie blijven jongeren vaak in deze steden wonen. Goes heeft zelf ook drie scholen met uiteenlopende MBO-opleidingen en een HBO-opleiding die juist weer jongeren van buiten aantrekken. Door extra HBO-opleidingen kan Goes jongeren aan zich binden.

Woonverduunning

Als gevolg van vergrijzing en veranderde huishoudingsamenstelling is sprake van woonverduunning. Dit betekent dat in een woning gemiddeld minder mensen wonen. Deze trend is al langer aan de gang. Verwacht wordt dat het zich in de toekomst verder voortzet. Het gevolg hiervan is dat zelfs bij een gelijkblijvend inwonertal toch extra woningen moeten worden gebouwd.

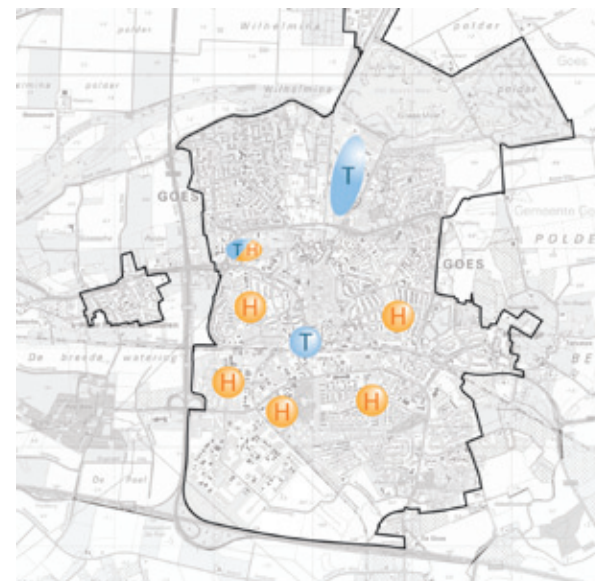
Mobiliteit en digitalisering

De mobiliteit neemt nog steeds toe. Mensen verplaatsen zich over steeds grotere afstanden. Hiermee is het voorzieningen- en woonvraagstuk meer dan voorheen een regionaal vraagstuk geworden. Daar staat tegenover dat door de vergrijzing de minder mobiele doelgroepen groter worden. Deze mensen zijn wel afhankelijk van de voorzieningen in de omgeving of van zorg aan huis. Een trend die hier doorheen loopt, is de toepassing van internet en e-mail. Hierdoor kan er steeds meer vanuit huis gewerkt, gecommuniceerd en

gewinkeld worden zonder op pad te hoeven. De stijgende internetverkoop wordt een steeds grotere concurrent voor de traditionele detailhandel. Het winkel- en koopgedrag van consumenten is aan het veranderen. Vroeger was de binnenstad het domein van vergelijkend winkelen, tegenwoordig is dit ook prima mogelijk op internet. Door gebruik van mobiel internet (smartphone) heeft de consument onderweg alle informatie bij de hand. De Goese binnenstad zal hierop moeten inspelen. Vanaf 2012 zal in een deel van het centrum van Goes gratis WiFi worden aangeboden. Daarnaast wordt de aantrekkelijkheid van de binnenstad steeds meer beïnvloed door wat er is te beleven. Ook vermindert de afhankelijkheid van voorzieningen in de woonplaats. Vooral hoger opgeleide werknemers zijn bereid te reizen en kiezen hun woning vooral uit op woonkwaliteit en minder op de nabijheid van het werk. Uit onderzoek blijkt dat veel mensen bereid zijn anderhalf uur reistijd voor lief te nemen.

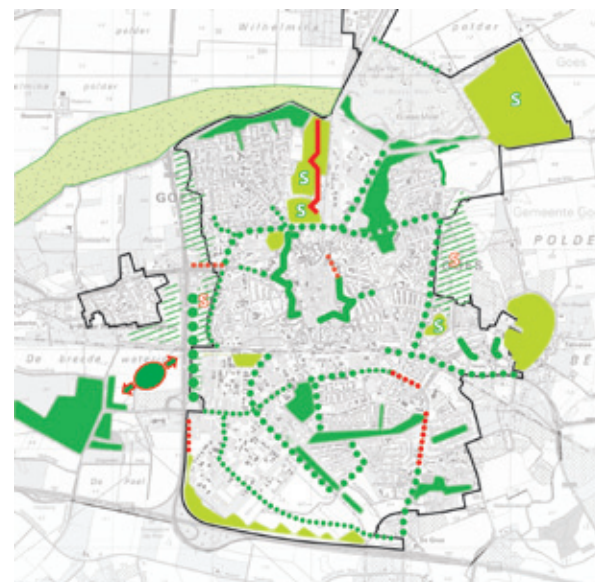
Schaalvergroting

De toenemende mobiliteit zorgt samen met schaalvergroting in de winkel- en supermarktbranche voor het verdwijnen van kleinere buurtwinkels met een beperkter assortiment. Door de toenemende mobiliteit gaan mensen sneller naar een plek waar het voorzieningenaanbod groot is (multipurpose shopping trips). De consument wil een breed aanbod van producten, zodat alle boodschappen in één keer kunnen worden gedaan. Vooral de schaalvergroting in de supermarktbranche geven voor de lokale bakker, groenteboer en slager zwaardere concurrentie. Mensen gaan sneller naar een supermarkt waar alles onder één dak te verkrijgen is.



>>

Herstructurering
en Transformatie



>>

Groenstructuur

2.2 Wonen

Programma

In deze paragraaf wordt per beleidsveld het relevante programma voor de toekomst omschreven door middel van trendmatige onderbouwingen.

Bevolkingsontwikkeling en woningbehoefte

Er zijn diverse prognoses beschikbaar die inzicht geven in de verwachte toekomstige bevolkingsontwikkeling en de hieruit af te leiden woningbehoefte. De uitkomsten van de verschillende prognoses lopen sterk uiteen. De trends zijn wel vergelijkbaar.

Voor Goes geldt dat de bevolking de komende jaren gestaag zal blijven groeien, maar dat ergens in de periode tussen 2020 en 2040 de groei zal omslaan in een daling van het aantal inwoners. Wanneer dit omslagpunt zich voordoet is niet te voorspellen. De prognoses lopen hierin sterk uiteen.

In de woonvisie (2008) is een groeiambitie geformuleerd. Goes wil extra inwoners van buiten Goes, en zelfs van buiten de regio, aantrekken. Deels vanuit de constatering dat de werkgelegenheid in Goes de afgelopen decennia naar verhouding veel harder is gegroeid dan het aantal inwoners en deels gericht op het project Goese Schans.

De algemene verwachting is dat het aantal bewoners per woning in de komende decennia verder zal dalen; de gezinsverdunding. Dat betekent dat het aantal huishoudens veel langer blijft doorgroeien dan het aantal inwoners. Hierdoor blijft uitbreiding van de woningvoorraad nodig, ook bij een stagnerende bevolkingsgroei.

Op basis van de geprognosticeerde woningbehoefte en de geformuleerde groeiambitie wordt voor de periode tot 2040 een uitbreiding van de woningvoorraad van tussen de 2.500 tot 3.500 woningen realistisch geacht. Een substantieel deel van de uitbreiding (ongeveer de helft) is nodig in verband met de gezinsverdunding.

Woningmarkt

De woningmarkt ontspant zich meer en meer. Het wordt daarom steeds belangrijker om als gemeente te monitoren of vraag en aanbod voldoende op elkaar aansluiten en waar nodig bij te sturen. Daarbij is het ook belangrijk verhuisbewegingen en herkomst van kopers in beeld te brengen. Gelet op de al beschikbare capaciteit wordt er terughoudend omgegaan met het toevoegen van nieuwe invullocaties. Dit neemt echter niet weg dat zich in de toekomst situaties kunnen voordoen waarbij het toevoegen van woningbouwprogramma vanuit ruimtelijk en economische oogpunt wenselijk wordt geacht, denk bijvoorbeeld aan een vrijkomend kantoor- of schoolgebouw in een woonwijk.

Aandachtslocaties en herstructurering

Het overgrote deel van de woningvoorraad voor 2040 staat er al. Er wordt naar gestreefd om de bestaande woonkwaliteit van alle woongebieden te behouden en te versterken. Dit betekent onder aandacht voor de lokale woningbehoefte, herstructureren van verouderde woonbebouwing. Ook de aanpak van particulier bezit en aandachtslocaties in de dorpen en de stad vragen de komende jaren aandacht. De gemeente wil in 2012 beleid opstellen voor particuliere woningverbetering en de aanpak van aandachtslocaties. Herstructurering van potentieel kwetsbare buurten, wijken en dorpen is complex en een van de belangrijkste opgaven voor de komende jaren. De herstructurering van de woningvoorraad kan niet langer altijd gefinancierd worden uit nieuwbouw. Als bij herstructurering gestreefd wordt naar verdunding (minder woningen terugbouwen dan er gesloopt worden) wordt de financiële opgave nog groter.

2.3 Werken en Mobiliteit

In de afgelopen decennia kozen veel ondernemers voor Goes vanwege de strategische ligging bij de kruising van twee autowegen. Goes is de thuisbasis van een aantal internationaal opererende bedrijven in uiteenlopende branches. Veel middelgrote bedrijven zijn toeleverancier voor ondernemingen die in het Sloegebied zijn gevestigd.

Arbeidsplaatsen

Het aantal arbeidsplaatsen in de gemeente Goes bedraagt circa 25.000. Deze arbeidsplaatsen zijn grotendeels in de stad aanwezig. Goes heeft 67 banen op elke 100 inwoners. Ter vergelijking de cijfers voor Nederland (48), Zeeland (46), De Bevelanden (48), Middelburg (54), Vlissingen (44) en Terneuzen (52). De werkgelegenheid is verdeeld over diverse sectoren. De sector gezondheid en welzijn is met 24% van de werkgelegenheid de grootste werkgever in Goes. Er zullen sectoren zijn die groeien door de toename van (koopkrachtige) 65-plussers, zoals toerisme-, cultuur- en gezondheidssector. Goes biedt met haar sterke zorgsector nu al een stevige basis voor senioren economie en wil ondernemers hiervoor alle ruimte bieden.

Bedrijventerrein

Goes moet als economisch centrum binnen de regio ook in de toekomst ruimte kunnen bieden aan bedrijven. Verwacht wordt dat het daarbij vooral om bedrijven zal gaan in vergelijkbare categorieën zoals er nu al in Goes gevestigd zijn, dus vooral zakelijke diensten, transport en distributie, groothandel, showroomactiviteiten en kleinschalige (hoogwaardige) industrie. De bedrijvenmonitor, behoefteanalyse bedrijven-terreinen Zeeland, wijst uit dat Goes in de periode tot circa 2020 ongeveer 15 ha aan nieuw bedrijventerrein nodig zal

hebben na de afronding van de Poel II. In de jaren daarna zal de behoefte aan nieuw terrein waarschijnlijk afnemen. Vandaar dat nu de inschatting wordt gemaakt dat voor de periode tot 2040 ruimte moet worden gevonden voor tussen de 15 en 35 ha aan nieuw bedrijventerrein. Ook zal er uitbreiding voor watergerelateerde bedrijven worden gezocht.

Kantoren

Goes is als centraal gelegen gemeente binnen Zeeland en de regio de Bevelanden een logische locatie voor vestiging van kantoren en de dienstverlenende sector. Voor dit doel dient dan ook ruimte beschikbaar te zijn om de vestiging van nieuwe regionaal verzorgende bedrijven en instanties mogelijk te maken. Momenteel is sprake van leegstand van 9,4% (2009)PM op een totaal oppervlak van 95.785 m2 kantoorruimte. Dit is relatief laag ten opzichte van een landelijk leegstandpercentage van 14,4%. Het Stationspark is de aangewezen locatie voor kantoren. Mede vanuit het mobiliteitsbeleid wordt er ingezet op verdere intensivering rondom dit OV-knooppunt. Momenteel is op deze locatie nog 7.500 m2 aan vrije kavels beschikbaar en is 8.000 m2 verkocht, maar nog niet ontwikkeld. In potentie is (in de directe omgeving) nog ruimte aanwezig voor een extra 20.000 m2 aan kantoorruimte.

Detailhandel

Ondanks het ruime winkelaanbod in de binnenstad bestaan er (beperkte) mogelijkheden, vanwege de sterke regionale positie en de verwachte groei van de bevolking, het winkelaanbod in Goes nog verder uit te breiden. Toevoeging van nieuwe winkels en schaalvergroting van bestaande winkels behoren beide tot de mogelijkheden. Dit kan mét behoud

van een rendabele exploitatie van de ondernemingen. Uiteraard spreken wij hier niet op individueel ondernemingsniveau, maar als gemiddelde voor een gezonde verzorgingsstructuur van een behoorlijk niveau. Ook voor de klant.

Perifere detailhandel

Naast bovengenoemde groeiruimte voor zorg en bedrijven wordt ook ruimte gezien voor perifere detailhandel vestigingen (pdv) en recreatie. Het huidige terrein voor perifere detailhandel, het Marconiterrein, biedt nog maar beperkt ruimte voor uitbreiding. Nieuwe grootschalige ontwikkelingen kunnen hier niet gehuisvest worden terwijl er wel vraag naar is. Goes is daarom op zoek naar een tweede locatie voor grootschalige detailhandel. Binnen de huidige detailhandelsstructuur zijn hiervoor geen locaties met voldoende ruimte. Behalve voldoende ruimte en een goede (auto)bereikbaarheid zijn ruime parkeermogelijkheden, zichtbaarheid, herkenbaarheid en aansluiting op belangrijke verkeerswegen belangrijke succesfactoren.

Recreatie

Door een toenemende welvaart en vrije tijd speelt recreatie een steeds belangrijkere rol in de samenleving. Nieuwe voorzieningen, gericht op waterrecreatie en plattelandrecreatie bieden kansen om op deze ontwikkelingen in te spelen. Cultuurhistorisch waardevolle landschappen vormen de basis om dergelijke kansen te benutten. De duiklocaties aan de Oosterschelde vormen een belangrijk onderdeel van het toeristisch-recreatief product. Voorzieningen voor de duiksport aan de Oosterschelde zijn wenselijk.

Mobiliteit

Goes is een werkcentrum voor een wijdere omgeving. 53% van de werkzame personen in Goes is afkomstig van buiten de gemeente Goes. Als enige Zeeuwse gemeente is er in Goes sprake van meer instroom dan “eigen bevolking”, die werkzaam is bij de bedrijven en instellingen. Goes heeft overigens met alle Zeeuwse gemeenten een positief forensensaldo. Er komen 1600 pendelaars van buiten Zeeland naar Goes. Door de sterke ontwikkeling van centrumstad Goes in het recente verleden zijn er bereikbaarheids- en leefbaarheidsproblemen ontstaan die gezien de verwachte ontwikkelingen in de toekomst verder toe zullen nemen. Om de bereikbaarheid te blijven garanderen is een aantal maatregelen in voorbereiding, voor een belangrijk deel al ingezet in het Gemeentelijk Verkeers- en VervoersPlan GVVVP 2005/ Tussenevaluatierapport 2008:

De volgende onderdelen zijn te onderscheiden:

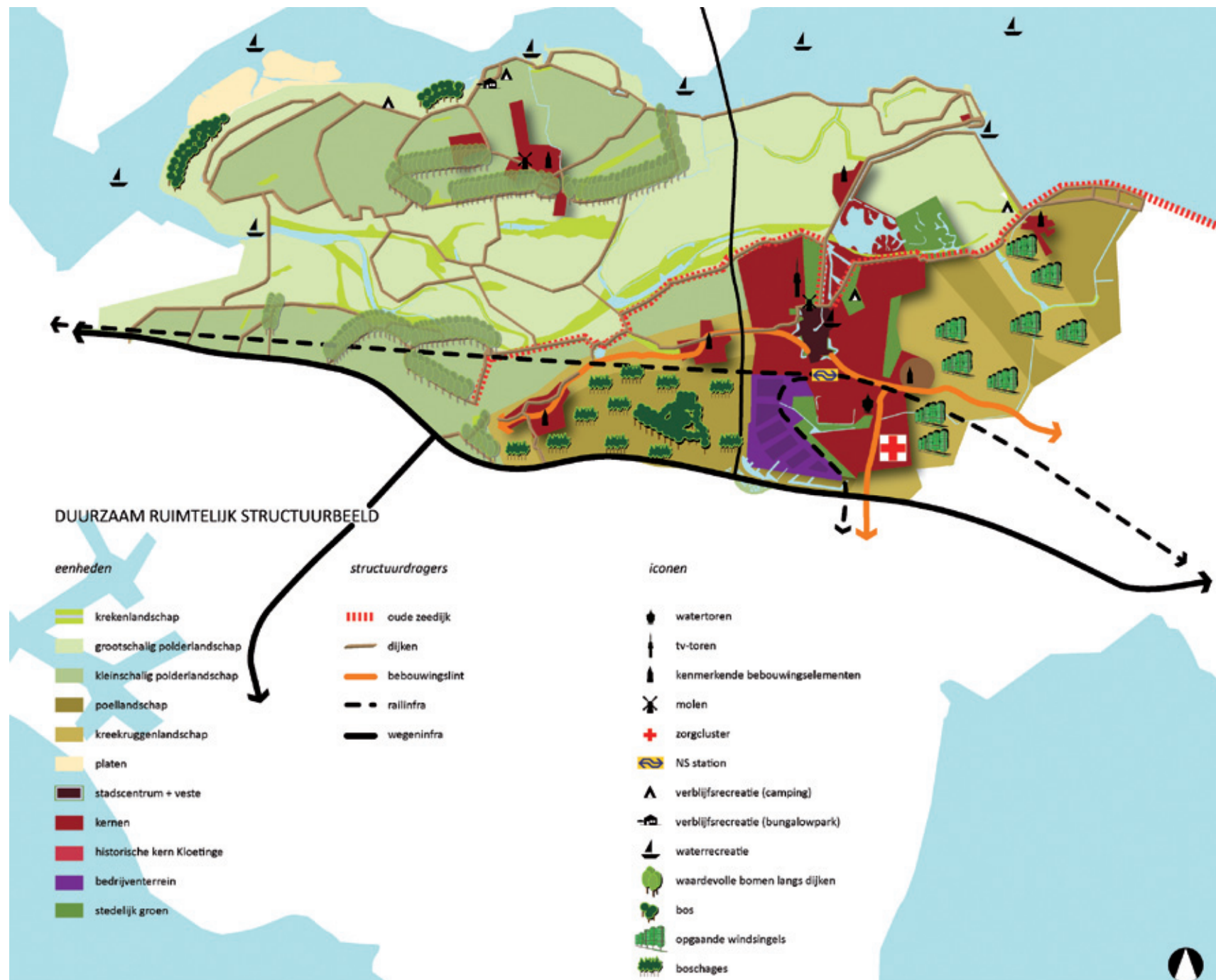
- Project Goes Beter Bereikbaar: een extra aansluiting A58, zuidelijke verbindingsweg en verbetering leefbaarheid 's-Gravenpolderseweg/Kloetingseweg/Ballotstraat;
- Spoorproject
- Maatregelen gericht op Verbeterde (ongelijkvloerse) spoorkruisingen voor auto en fiets;
- Project Kanaalkruising en doorstroming Ringbaan West;
- Project De Poel V (nieuw bedrijventerrein) waarin aandacht voor een verbeterde ontsluiting via de A256



▲ Mobiliteit



▲ Ontwikkelingen



<<

Duurzaam Ruimtelijk
Structuurbeeld

2.4 Voorzieningen en agrarische sector

Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld

De analyse uit de Nota van Bouwstenen is samengevat in een Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld (hierna DRS) van de gemeente Goes. Het DRS geeft een beeld van de ruimtelijke hoofdstructuur (opbouw en samenhang) en vertelt het verhaal van de landschappelijke en stedelijke kwaliteiten van Goes. De landschapsstructuur, het verstedelijkingspatroon en de historische en modernere ontwikkelingen zijn afleesbaar. Hieruit blijkt dat de meeste ontwikkelingen op het oudland van de Bevelanden en het eiland Wolphaartsdijk hebben plaatsgevonden. Ten zuiden van de oude zeedijk bevindt zich het gebied met de grootste dynamiek. De groei, die vooral in de afgelopen decennia heeft plaatsgevonden, heeft zich met name in de stad Goes geconcentreerd. Het ruime buitengebied en de verscheidenheid aan landschappelijke gebieden en potenties zijn kwaliteiten die de omgeving van Goes kenmerken. De laatste 50 tot 60 jaar is het landschap op grote schaal aangepast. Cultuurhistorische en gebiedseigen karakteristieke kenmerken zijn grotendeels verdwenen en incidenteel nog herkenbaar..

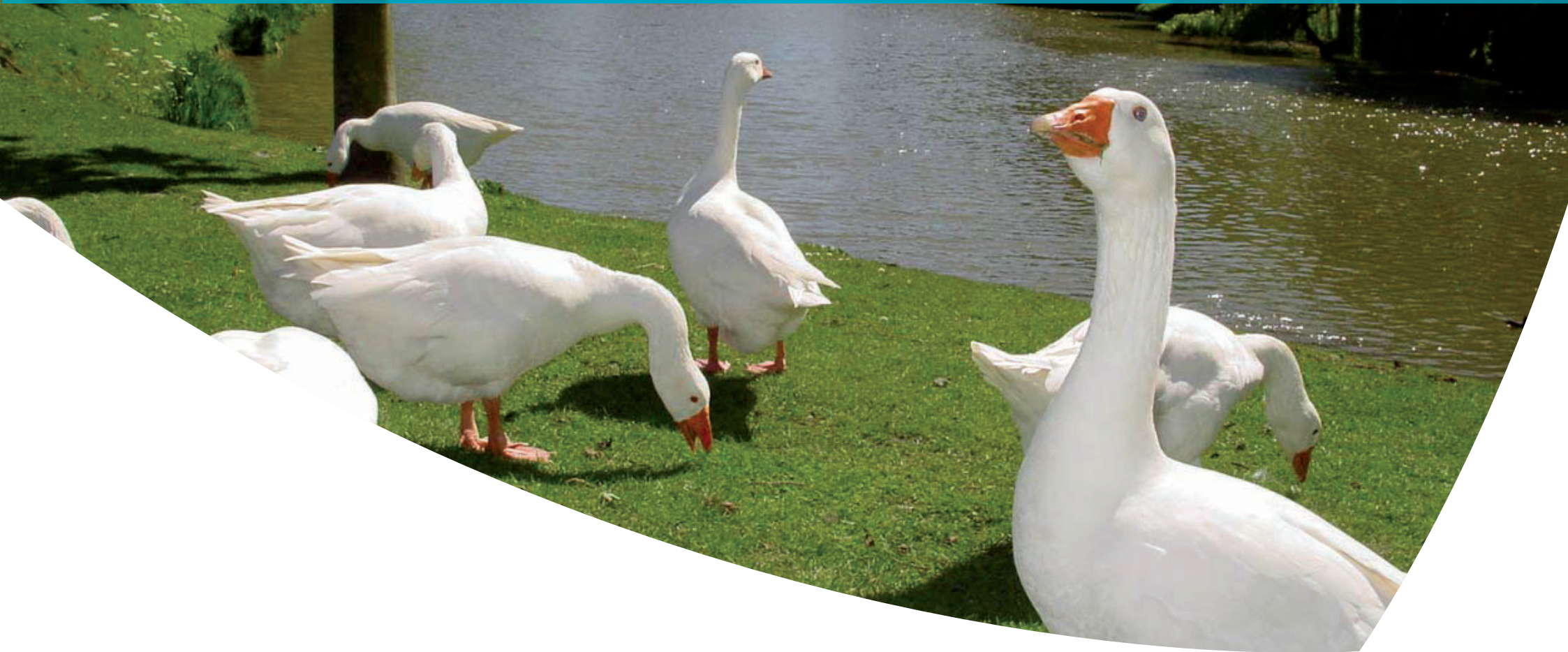
Voorzieningen

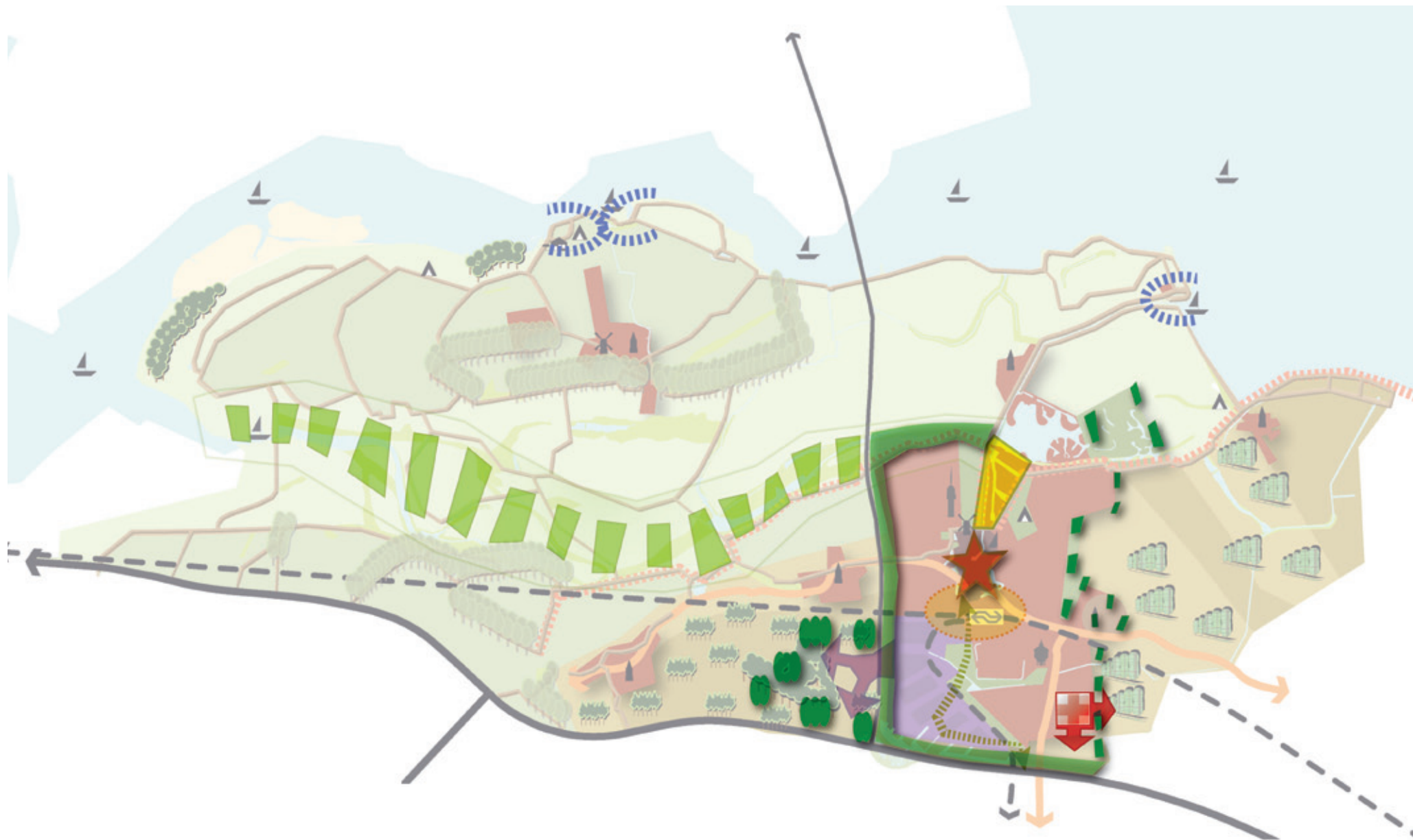
Het behouden van met name de maatschappelijke voorzieningen is (waar mogelijk) gewenst. Ze dragen bij aan de betrokkenheid bij de woon- en leefgemeenschap. Dit geldt vooral voor voorzieningen voor onderwijs en kinderopvang. De teruglopende kinderaantallen vragen om herbezuiniging op huisvesting, de spreiding van scholen en andere voorzieningen over de gemeente en eventueel ook over de regio. Daarnaast krijgt het onderwijsveld de komende jaren te maken met 'Passend onderwijs'. Passend onderwijs zal verschuivingen van leerlingen tot gevolg hebben van het speciaal naar het regulier primair en voortgezet onderwijs. Op basis van de prognoses tot 2025 en de gevolgen van Passend onderwijs willen de partijen een toekomstperspectief uitwerken voor het onderwijs- en andere voorzieningen voor de jeugd op de lange termijn. Het concept Brede scholen kan hierin mogelijkheden bieden. Door op strategische plaatsen brede scholen te creëren kunnen dit centrale punten worden met meerdere voorzieningen die samen één geheel vormen voor kind, ouders en buurtbewoners. Behoud van voorzieningen in dorpen kan ook betekenen dat bewoners van het ene dorp hiervoor terecht kunnen in een naburig dorp. Het beleid op het gebied van zorg is erop gericht te streven naar een kwalitatief goede zorg voor alle inwoners van Goes, maar ook voor de naburige gemeenten. Het Zorgpark, bestaande uit het AdRZ, Emergis en Revant, vervult in toenemende mate een (boven)regionale functie en vervult daardoor zowel als voorziening en als werkgever een steeds belangrijkere rol in Goes. Het gevolg hiervan is een zwaardere belasting van het wegennet aan de zuidkant van Goes.

Agrarische sector

De agrarische sector is van belang vanwege de economische opbrengsten, de werkgelegenheid en met nadruk ook omdat zij in grote mate bepalend is voor het landschapsbeeld. Aan de continuïteit van de agrarische inkomenspositie kan onder andere door het leveren van groene diensten zoals water-, natuur- en landschapsbeheer, worden bijgedragen. Binnen de gemeente zijn er regionale verschillen in de agrarische structuur. Deze verschillen hangen samen met de perceelsgrootte, de grondsoort, de beschikbaarheid van zoet water en de aanwezige afzetstructuren. Het bij de lokale situatie passende agrarische gebruik draagt in belangrijke mate bij aan een herkenbare landschappelijke structuur. De ontwikkelingsmogelijkheden en het aanwezige landschap vormen de basis voor het gemeentelijke beleid ten aanzien van de landbouw. In de landbouw treedt ook schaalvergroting op. Het gevolg is dat veel agrarische bedrijfsgebouwen leeg komen te staan of een andere functie krijgen. Daarbij kan het gaan om een (niet-agrarische) bedrijfsfunctie, een woonfunctie, een recreatieve functie, een zorgfunctie of een combinatie van deze functies. Gelijktijdig met de schaalvergroting is er een toenemende hang naar biologische, streek-eigen en herkenbare producten. Gezien de positieve bijdrage die lokale voedselproductie levert aan duurzame ontwikkeling en veerkracht van de lokale economie, staat de gemeente Goes positief tegenover initiatieven op dit vlak.

3. Visie





3. Visie op hoofdlijnen

Visie

 Versterking
Centrumgebied

 Goese Schans

 Versterking
stationsomgeving

 Uitbreidingsrichting
bedrijvigheid

 Uitbreidingsrichting
gezondheidszorg

 Versterking
(water)recreatie

 Versterking
Schengegebied

 Groene stadsranden

Goes is in 2040 een florerende centrumgemeente met een breed aanbod aan voorzieningen en werkgelegenheid voor de inwoners van de Bevelanden. Op een aantal terreinen bestrijkt de verzorgende functie een veel groter gebied dan de Bevelanden. Denk daarbij aan de zakelijke dienstverlening, specifieke vormen van onderwijs, de gezondheidszorg in vele gedaanten en aan vrije tijdsvoorzieningen. Goes is een aantrekkelijke gemeente voor toeristen door de voorzieningen aan het water en haar veelzijdige historische centrum.

De gemeente wil blijven investeren in de toekomst van de stad, door te vernieuwen, te verbeteren en te groeien. Goes heeft de ambitie verder te groeien in haar rol als (boven) regionale centrumgemeente. Veel van de projecten die in die in deze visie worden benoemd zijn daarop gericht. De ambitie is er om al die projecten te realiseren en de blik open te houden voor nieuwe kansen.

Economisch knooppunt

Goes is een uitstekende locatie voor de verdere bundeling van werkgelegenheid en voorzieningen in Midden-Zeeland. De centrale ligging en de reeds aanwezige voorzieningen en werkgelegenheid vormen daarvoor de basis. Een goede bereikbaarheid en voldoende parkeervoorzieningen bij de binnenstad zijn van groot belang. De nieuwe aansluiting A58 speelt hierbij een belangrijke rol.

Groei en ontwikkeling

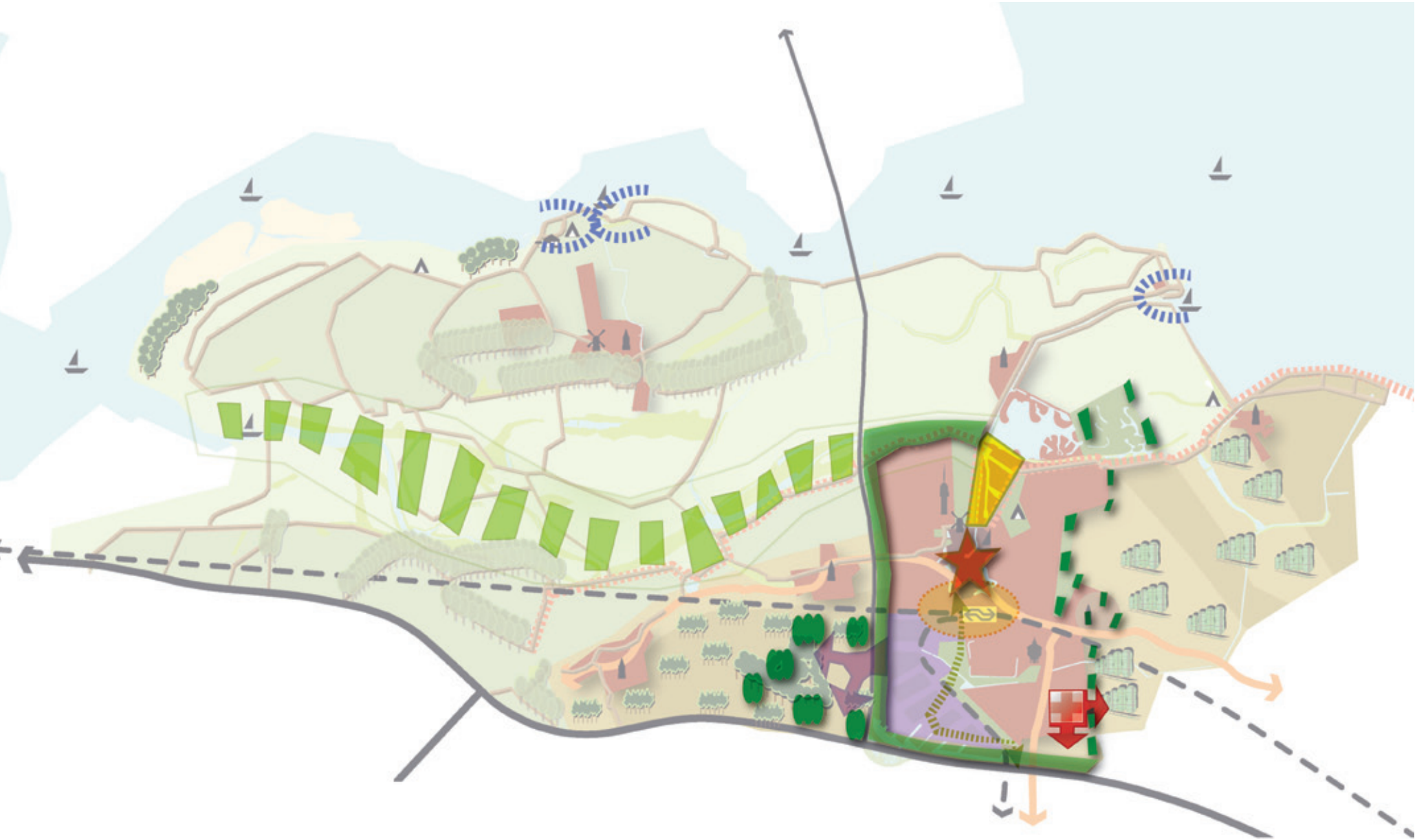
Om een vitale centrumgemeente te blijven speelt Goes in op nieuwe ontwikkelingen en zorgt er voor nieuwe ontwikkelingen te kunnen huisvesten. Daarbij zal het steeds minder gaan om grotere stadsuitbreidingen en steeds vaker om transformatie en herstructurering van bestaand stedelijk gebied. Dit zijn vaak lastige opgaven maar vernieuwing van bestaand stedelijk gebied is noodzakelijk om de stad op lange termijn gezond te houden. Grote opgaven binnen het bestaand stedelijk gebied zijn de Goese Schans en de stationomgeving.

Voor woningbouw bieden de op dit moment al daartoe

geoomerkte locaties waarschijnlijk voldoende ruimte. Wel is er uitbreidingsruimte nodig voor werken, zorg en vrije tijd. Als nieuwe locatie voor een bedrijventerrein zet Goes in op de Zuidwestrand (Poel V). De Zuidoost rand nabij het ziekenhuis wordt gezien als locatie voor nieuwe zorgfuncties. De Noordwest en Noordoost randen en het gebied bij het Poelbos zijn geschikt voor stadsrecreatie, groen en vrijetijdsfuncties. Voor toeristen wordt de recreatieve potentie van de randen aan het Veerse Meer en de Oosterschelde verder uitgebouwd.

Van kwantiteit naar kwaliteit

Voor de gemeente zal de nadruk steeds meer komen te liggen op het sturen op kwaliteit en inhoud bij ruimtelijke processen. Waar voorheen de nadruk lag op het creëren van ruimte voor nieuw programma en de kwaliteitseisen daarop volgden zal in de toekomst een juiste ruimtelijke inpassing en een programma dat voldoet aan de (huidige) vraag nog sterker een vestigingsvoorwaarde zijn. Burgers, bedrijven en dienstverleners zijn op zoek naar een omgeving met zoveel mogelijk aantrekkelijke functies en factoren zoals goede bereikbaarheid, goed onderwijs, winkelaanbod, arbeidspotentieel, recreatiemogelijkheden en cultuuraanbod. De bestaande functies en voorzieningen vormen het fundament voor de toekomst en op basis daarvan ziet Goes die toekomst met vertrouwen tegemoet. Het levendige en aantrekkelijke historische centrum is een van de kwaliteiten die Goes koestert. Sport, welzijn en cultuur proberen zo goed mogelijk in te spelen op de verwachte (demografische) ontwikkelingen en de kwaliteit van de voorzieningen zo hoog mogelijk te houden. Bijvoorbeeld door slimme combinaties van functies en met multifunctionele gebouwen. Binnen woonservicegebieden die de hele gemeente bestrijken, en ieder een eigen serviceniveau kennen, wordt een samenhangend pakket aan diensten en voorzieningen geboden. Goes hecht belang aan energie-efficiënte en duurzame energie-opwekking bij zowel nieuwe ontwikkelingen, als ook bij vernieuwing van het bestaand stedelijk gebied.



Dorpen en buitengebied

In de dorpen rond Goes staat wonen voorop, bestaande voorzieningen worden gekoesterd maar zullen op termijn niet allemaal in de huidige vorm in stand kunnen worden gehouden. Het zoeken naar slimme combinaties en alternatieven zal steeds meer nodig zijn. Aanpak van zwakke plekken zoals vervallen panden is nodig om de woonomgeving gezond te houden. In het buitengebied blijft de nadruk liggen op de akkerbouw maar er ontstaan steeds meer koppelingen met recreatie en landschapsontwikkeling. Nieuwe ontwikkelingen worden zodanig ingepast dat ze de onderscheidende kenmerken van de verschillende landschapstypen versterken. De herkenbaarheid van het Schengegebied als landschappelijke eenheid wordt vergroot.

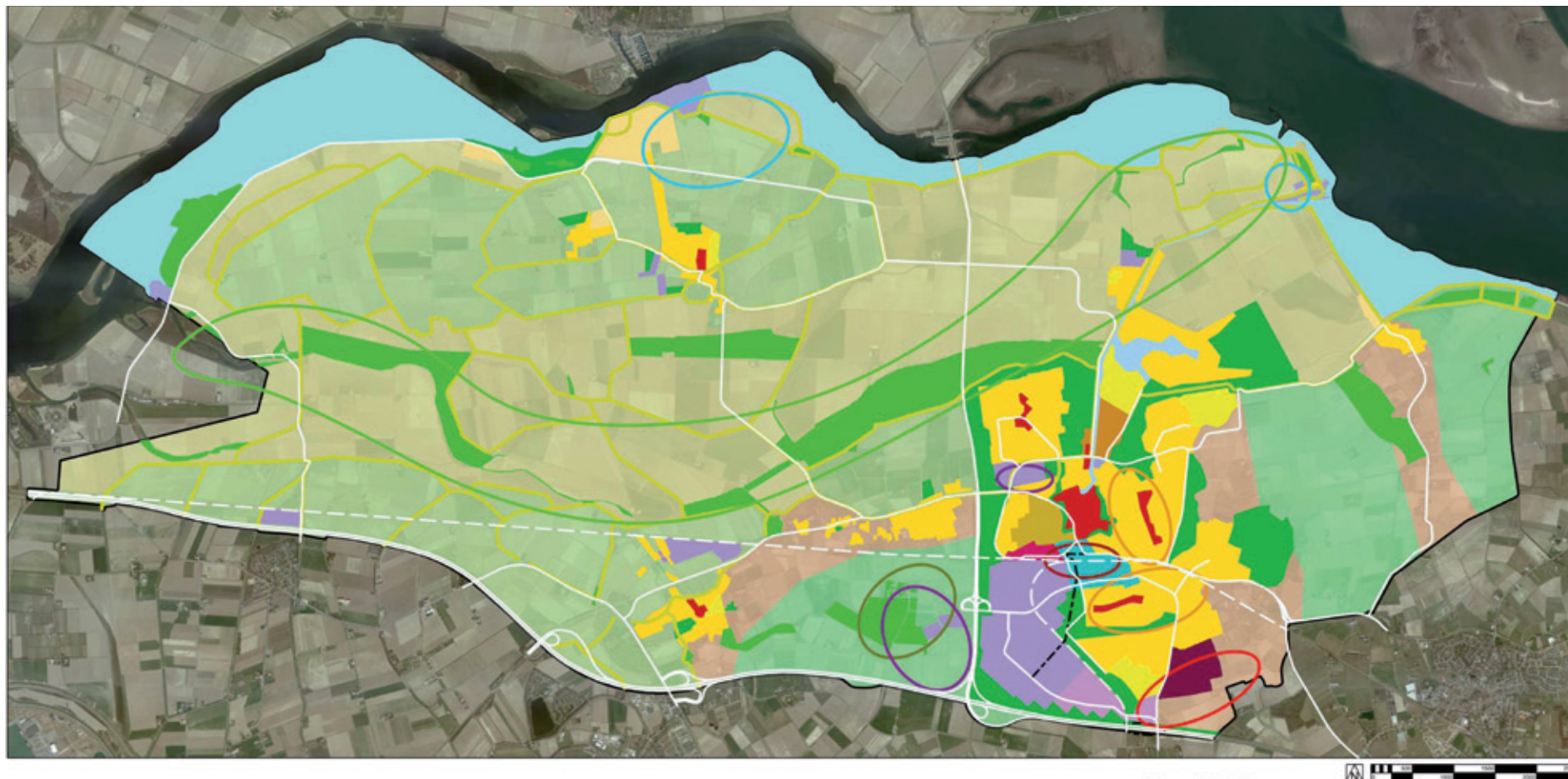
Ambities

Goes wil:

- het centrum van Zeeland zijn voor de meeste takken van zakelijke en maatschappelijke dienstverlening;
- een stad zijn met een variëteit aan vitale en gewilde woonmilieus met kwalitatief goede en toegankelijke woningen voor alle inwoners;
- de bereikbaarheid verbeteren, door onder andere een nieuwe aansluiting A58 te realiseren;
- de Goese Schans en de stationsomgeving transformeren tot hoogwaardige vitale stadsdelen;
- de aantrekkelijkheid en vitaliteit van de binnenstad bestendigen, met behoud van historische kwaliteit, ruimte voor nieuw initiatief en meer wonen boven winkels;
- door slimme combinaties en alternatieven het voorzieningenniveau in de stad en de dorpen hoog houden;
- in de hele gemeente zorgen voor een evenwichtig en ruim voldoende niveau van zorg en welzijn ondermeer door middel van de woonservicegebieden;
- aanbod aan recreatieve voorzieningen verbreden en verbeteren, zowel in de stad als aan de waterranden als in het buitengebied;
- het zorgpark ontwikkelen tot het goed bereikbare centrale zwaartepunt voor zorg in Zeeland;
- boven in de rijtjes staan als het gaat om duurzaamheid, klimaatbestendigheid en energiebewustzijn.

4. Kaartbeeld





Structuurvisie #Goes2040

Bebouwd gebied

- Binnenstad
- Kerngebied wijken en dorpen
- Woongebied
- Woongebied herstructurering
- Woongebied in ontwikkeling
- Bedrijventerrein
- Bedrijventerrein in ontwikkeling
- Perifere detailhandel

- Concentratiegebied Kantoren en Onderwijs
- Zorgpark
- Waterrecreatie
- Verblijfsrecreatie

Infrastructuur

- hoofdwegenstructuur
- spoorlijn

Groen, Water en Landschappen

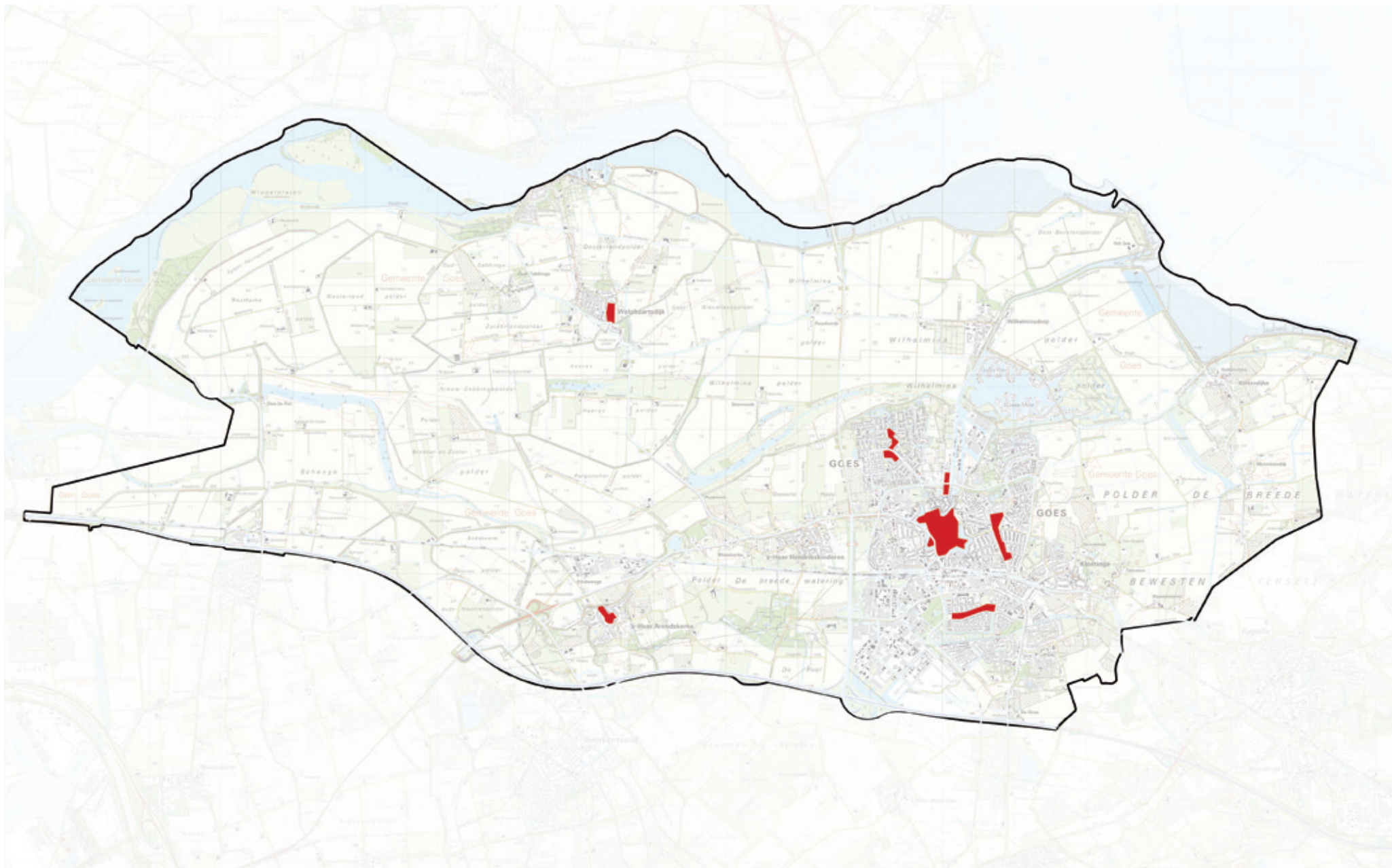
- Park- en Groenstructuur
- Water
- Natuur
- Dijken
- Kreekruggenlandschap
- Poellandschap
- Kleinschalig Polderlandschap
- Grootchalig polderlandschap

Ontwikkelingen

- Goese Schans
- Herstructurering wonen
- Goes Beter Bereikbaar
- Bedrijventerrein de Poel
- Poelbos
- Bedrijventerrein Goese Poort / Klein Frankrijk
- Zorgpark
- Recreatie en Watersport
- Schengegebied
- Stationsgebied

Toelichting op het kaartbeeld

In dit hoofdstuk wordt de visie uitgewerkt in de vorm van een toelichting bij de (digitale) kaart. De (digitale) kaart vormt de basis van de structuurvisie #Goes2040. In de tekst is aansluiting gezocht bij de legenda van de plankaart en wordt de visie van de gemeente per onderwerp toegelicht. Enkele algemene thema's die een aantal onderwerpen overkoepelen zijn apart toegelicht.



4.1 Bebouwd gebied



Binnenstad

De binnenstad kenmerkt zich door een grote diversiteit in voorzieningen. De economische en culturele vitaliteit maken de binnenstad tot het kloppend hart van stad en regio. Vanwege de vitaliteit zijn er voortdurend nieuwe kansen en ontwikkelingen die een plek willen of moeten krijgen. Delen van de binnenstad zijn overwegend in gebruik voor wonen maar met name in het compacte centrum is wonen ondergeschikt aan de diverse andere functies. Het streven is, middels wonen boven winkels, de woonfunctie in de binnenstad te vergroten. Nieuwe ontwikkelingen en initiatieven voor detailhandel worden zoveel mogelijk in de binnenstad gefaciliteerd. Het is daarbij van belang vast te houden aan de compactheid van het winkelgebied. Uitbreidingen van winkelaanbod moeten binnen de grenzen van het huidige kernwinkelgebied plaatsvinden, voornamelijk door herbestemming van vrijkomende panden. Op deze locaties en door samentrekking van panden kan aan de marktvraag naar schaalvergroting in de binnenstad tegemoet gekomen worden. Het functioneren als winkel en wandelgebied zou verder versterkt kunnen worden door de realisatie van een extra passage, in combinatie met de locatie Slot Ostende, die het Kolveniershof verbindt met de Singelstraat.

De identiteit van de binnenstad van Goes wordt in grote mate bepaald door de aanwezige monumenten en historische uitstraling. Het streven is de waardevolle elementen te beschermen en dit karakter te versterken. Het project Slot Ostende vormt daarin als één van de oudste historische plekken in Goes, een interessante uitdaging. In het Masterplan Binnenstad is ruim tien jaar geleden de binnenstad uitgebreid geïnventariseerd en zijn kaders neergezet voor de gewenste ontwikkelingen. Om ook in de toekomst juiste sturing te kunnen geven zal het Masterplan actueel gehouden moeten worden.



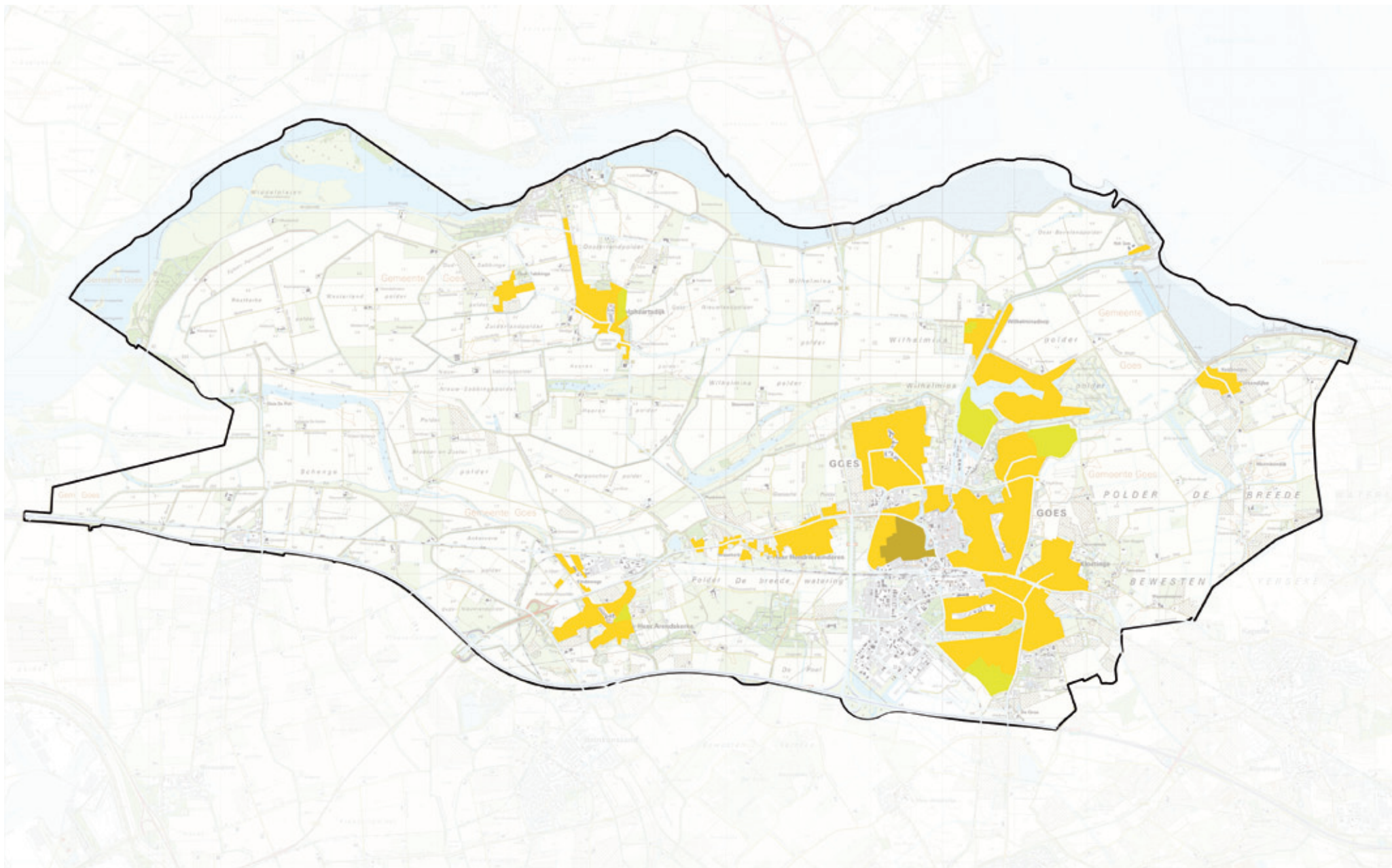
Kerngebied wijken en dorpen

Kerngebieden zijn gebieden waar het wonen wordt gecombineerd met andere functies zoals detailhandel (supermarkten), zorginstellingen en onderwijsinstellingen. Mede vanwege de (korte) afstand van de meeste woongebieden naar het centrum zijn deze aangewezen op de (commerciële) voorzieningen in de binnenstad. De kerngebieden concentreren zich meer op voorzieningen die gericht zijn op wijk- of dorpsniveau. In enkele gevallen zijn dit gebieden die ontstaan zijn uit de historische bebouwingsstructuur. Het gaat hierbij om “De Bussel” in Goes-Zuid, “De Spinne” in de Goese Polder, het Molenplein en WoZoCo Goese Schans, Valckeslotlaan, Bergweg in Goes Oost, de Hoofdstraat en Meuleweie in Wolphaartsdijk en de Vermetstraat en Poelwijck in 's-Heer Arendskerke. Deze gebieden zijn ook aangewezen voor een plusniveau zoals bedoeld in de visie Woonservicegebieden (zie kader).

Woonservicegebieden

In 2040 wordt er in heel de gemeente een eenduidig en voor alle inwoners gelijk basisserviceniveau aan welzijn en zorg geleverd. Daarvoor is heel de gemeente opgedeeld in woonservicegebieden met een eigen, op de wensen van bewoners en gebruikers afgestemd aanbod aan wonen, welzijn en zorg. Een aantal gebieden is aangewezen voor een plusniveau aan diensten en voorzieningen. Deze wijken of dorpen beschikken over voorzieningen als een woonzorgcentrum, een wijkservicepunt, winkels, meer diensten en activiteiten voor mensen die hiervan gebruik maken, zoals senioren en mensen met een functiebeperking. Ook beschikken deze gebieden over een ruim aanbod aan geschikte woningen voor deze mensen.

Om dit serviceniveau in de basis voor alle inwoners van de gemeente en voor de genoemde wijken en dorpen met een hoger niveau te bieden, zal de komende tijd per gebied bekeken worden wat daarvoor nog nodig is.



4.2 Wonen

Goes streeft naar kwalitatief hoogwaardige woonmilieus voor alle leeftijdsgroepen. Daarbij gaat het niet alleen om de juiste woning, toegesneden op de huidige en toekomstige gebruiker maar ook om de kwaliteit van de woonomgeving. Waar mogelijk wordt gestreefd naar energieneutrale bestaande bouw en nieuwbouw. Steeds meer aandacht zal nodig zijn voor onderhoud en waar nodig verbetering of herstructurering van bestaand bebouwd gebied. In woongebieden wordt ook een beperkte mate van functiemenging voorgestaan, bijvoorbeeld met dienstverlening of lichte bedrijvigheid, indien deze met de beoogde woonkwaliteit kan worden gecombineerd.

Woongebied

Bestaande woongebieden waar geen ingrijpende veranderingen zijn voorzien. Het beleid is gericht op kwaliteitsverbetering en het versterken dan wel vitaal houden van de buitenruimte. De aanpak van particulier bezit, klimaatneutrale bouw en de aanpak van aandachtslocaties in deze gebieden vragen de komende jaren aandacht.

Woongebied herstructurering

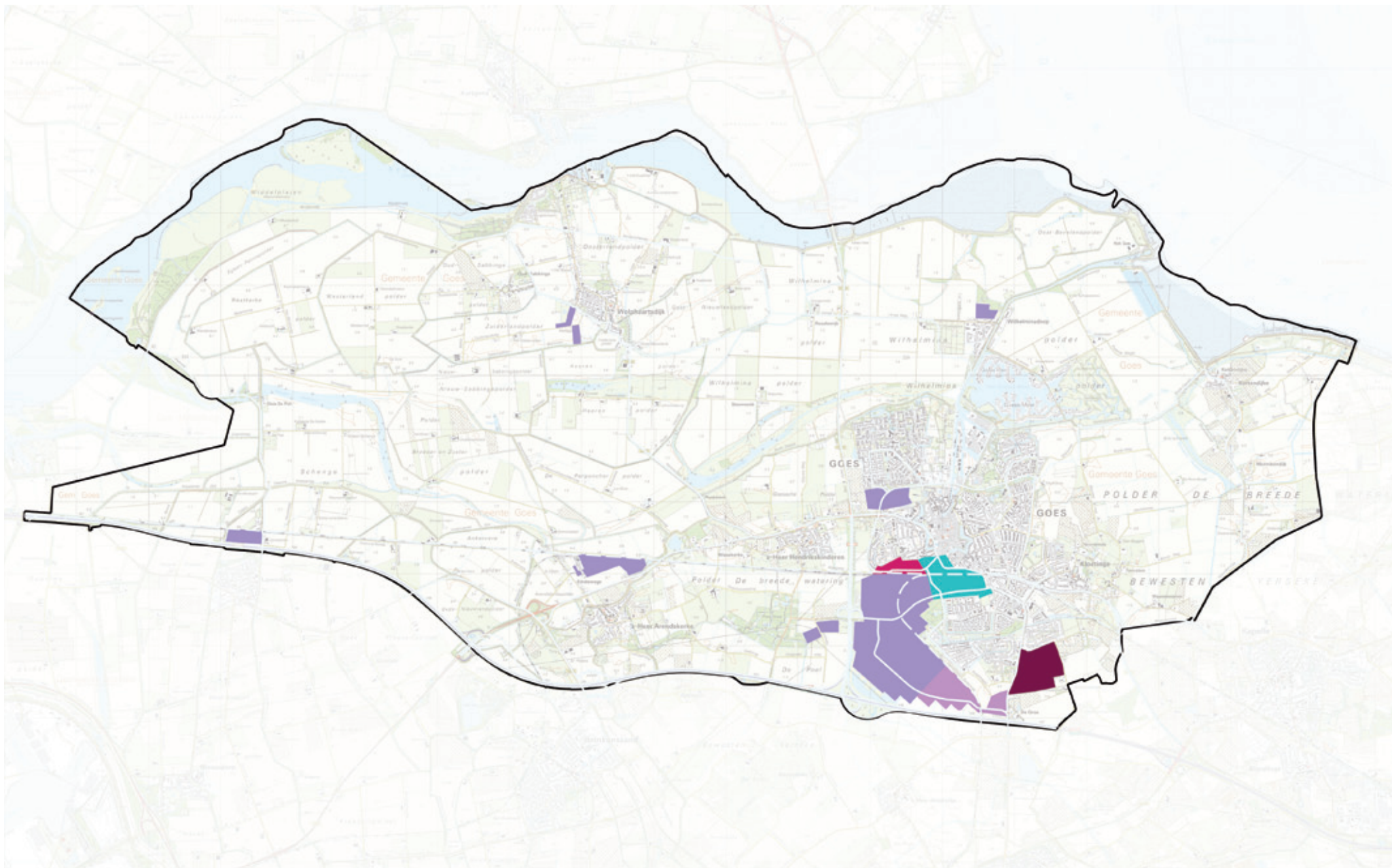
In 2008 is gestart met de herstructurering van Goes-West. Deze wijk wordt gekenmerkt door een huurwoningvoorraad die eenzijdig en in een aantal opzichten woontechnisch verouderd is. Ook aan de inrichting en het gebruik van het openbaar gebied kan veel worden verbeterd. Het doel van de vernieuwing van de wijk is het creëren van een wijk met een variëteit aan woningen voor gezinnen, alleenstaanden, ouderen en starters op de woningmarkt. Door een groenvoorziening als drager van de wijk te introduceren krijgt de openbare ruimte meer herkenbaarheid, bruikbaarheid en structuur en krijgt de wijk meer samenhang. In een gefaseerde aanpak die ongeveer tot 2030 loopt, worden 485 verouderde woningen gesloopt en vervangen worden door in totaal 640 nieuwe woningen.

Woongebied in ontwikkeling

Dit betreft de gebieden die al bestemd zijn als toekomstig woongebied. Het gaat hierbij om de gebieden Mannee (380 woningen), Aria (350 woningen), Wolphaartsdijk Oost (40 woningen), Poelwijk (35 woningen) en Proefstation (36 woningen). Aparte vermelding verdient het project Goese Schans waar de gemeente in een samenwerkingsverband met marktpartijen een oud havenindustrieterrein wil omvormen tot een nieuw vitaal stadsdeel. Oorspronkelijk werd uitgegaan van invulling met voornamelijk woningbouw in een plan met circa 1800 woningen. Inmiddels wordt rekening gehouden met een langere looptijd en een grotere flexibiliteit aangaande de aantallen woningen en de mogelijke invulling met andere functies. Goese Schans noord, waar al met de bouw is gestart zal in ieder geval als woonwijk verder worden ontwikkeld. Binnen het bestaande stedelijke gebied staan verder diverse kleinere invullocaties op de woningbouwplanning (totaal circa 600 woningen). Met de huidige plannen komt een breed en gedifferentieerd aanbod beschikbaar dat naar verwachting voldoende is om aan de toekomstige vraag te voldoen. Er is op dit moment geen noodzaak om op zoek te gaan naar nieuwe uitbreidingslocaties voor woningbouw.

Klimaat en energie

De komende 25 jaar groeit wereldwijd de energievraag met meer dan de helft. Gevolg is een toenemende schaarste die voor de burgers en bedrijven in Goes zal leiden tot aanzienlijk stijgende energieprijzen in de komende decennia. Daarnaast zal er fors moeten worden ingegrepen om klimaatverandering tegen te gaan. Inspanningen op het lokale niveau zijn daarbij onmisbaar. Om de uitstoot van broeikasgassen sterk te verminderen en minder afhankelijk te worden van energie-import zullen alle beschikbare mogelijkheden voor duurzame energieopwekking en energiebesparing moeten worden aangewend. In het Klimaatbeleidsplan van de gemeente Goes zijn deze aspecten verder uitgewerkt. Windenergie en bio-energie zijn vormen van duurzame energie met een groot potentieel. Ook wordt er in Goes bijzonder veel gebruik gemaakt van bodemenergie. Daar liggen evenwel kansen voor de toekomst. Algemeen geldt dat de bodem in Goes geschikt tot zeer geschikt voor bodemenergiesystemen. Mogelijk is getijdenenergie daarnaast kansrijk, hoewel de mogelijkheden voor hiervoor in Goes nog moeten worden onderzocht. Beoogde locaties zijn de Katse Heul en de Oosterschelde. Binnen het grondgebied van Goes bevinden zich geen windparken, wel is er een solitaire windturbine bij Het Sas. In Goes wordt nog niet veel gedaan met bio-energie. De gemeente wil optimaal gebruik maken van haar bio-energiebronnen. Er zal worden bezien of de duurzame energiepotentie van het bio-restromen en afval beter kan worden benut. Voor de lange termijn wordt veel verwacht van zonne-energie. De renovatie en nieuwbouw moet daarom worden voorbereid op het aanbrengen van zonnepanelen.



4.3 Werken

Goes wil een levendige centrumgemeente voor de Bevelanden zijn en een economisch knooppunt voor Zeeland. De centrale ligging wordt maximaal benut door ruimte en kansen te bieden aan bedrijven, dienstverleners en scholen. Er wordt geïnvesteerd in hoogwaardige nieuwe werklocaties en in het vitaal houden van bestaande werklocaties. Energie vormt een integraal onderdeel in de planvorming van nieuwe bedrijventerreinen. De breedte van het aanbod aan voorzieningen en werkgelegenheid wordt gekoesterd en vergroot. Een belangrijke sector met groeiperspectief vormt de zorg.



Bedrijventerrein

Op deze locaties gaat het om de bedrijventerreinen waar geen ingrijpende veranderingen zijn voorzien. Het beleid is gericht op kwaliteitsverbetering en het versterken van de buitenruimte. Goes heeft nu circa 145 hectare aan bedrijventerrein. De kern van het aanbod van bedrijventerrein wordt gevormd door het bedrijventerrein De Poel dat is opgedeeld in vier aansluitende delen. Daarnaast zijn er het Havenindustrieterrein, Klein Frankrijk/Goese Poort en zijn verspreid over de dorpen enkele kleinere bedrijventerreinen aanwezig. Het bedrijventerrein De Poel II is met zijn kavels aan een waterpartij langs de snelweg het visitekaartje voor bedrijvig Zeeland. Naar verwachting zijn met name voor de oudere terreinen (Poel I en Eindewege I) in de toekomst extra inspanningen nodig om deze vitaal te houden.



Bedrijventerrein in ontwikkeling

De nog beschikbare ontwikkelruimte bevindt zich in De Poel II, langs de A58. In een helder vormgegeven structuur liggen hier goed ontsloten kavels, toegerust met alle voorzieningen die wenselijk zijn op een modern bedrijventerrein. Glasvezel en coaxkabel voor het noodzakelijke digitale verkeer; ruime ontsluitingswegen voor toeleveranciers en vrij liggende fietspaden. Hier



is in 2011 nog circa 15 hectare aan uitgeefbaar terrein beschikbaar. De verwachting is dat de resterende kavels in 2015 volledig zijn uitgegeven.

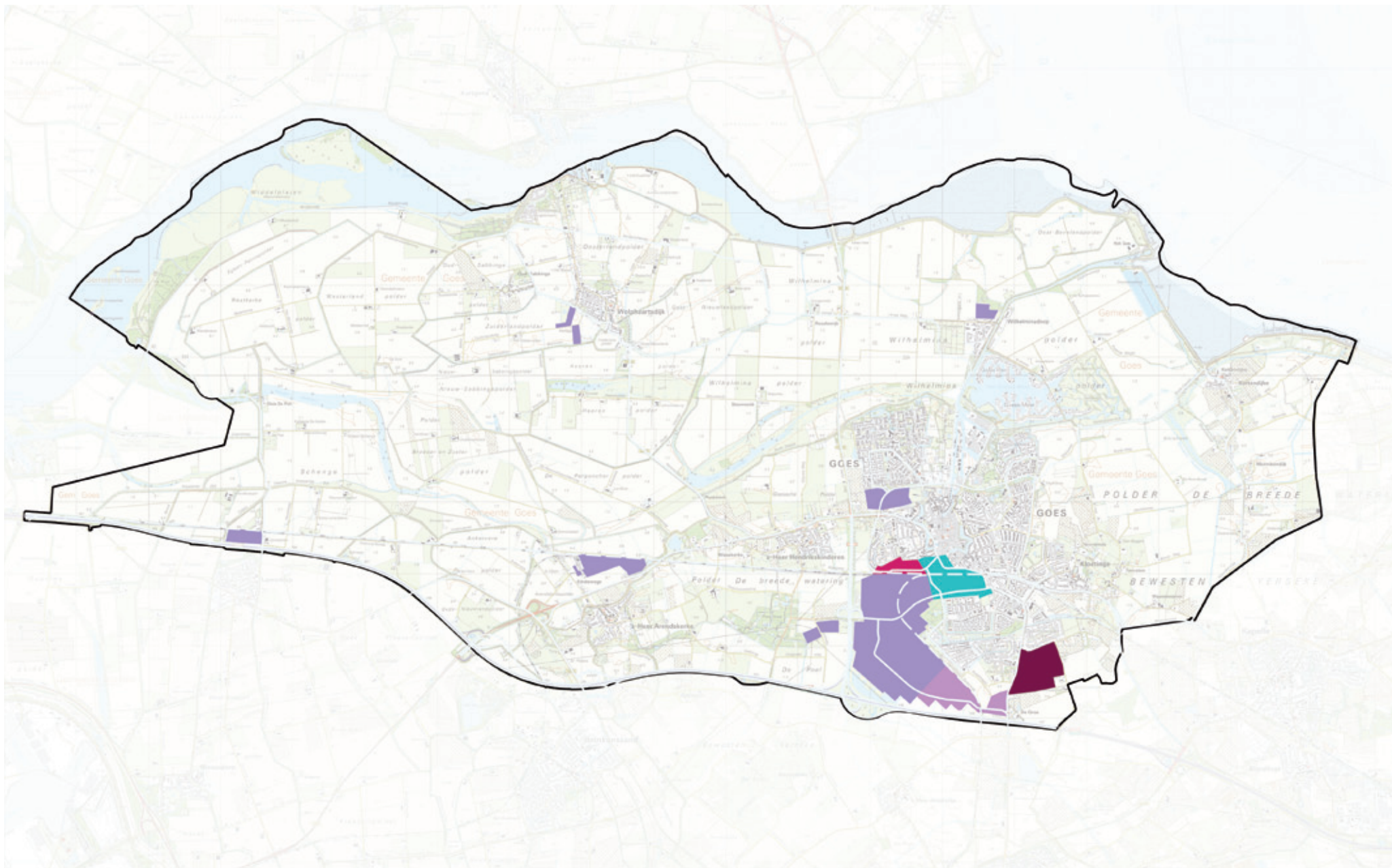
Perifere detailhandel

Het Marconigebied is de bestaande locatie met groot-schalige winkels op loopafstand van de binnenstad. Hier zijn onder andere de bekende woonboulevardzaken gevestigd (bouwmarkt, meubelen, keukens etc), een aantal aanverwante winkels in bruin- en witgoed en woonaccessoires, maar ook enkele branches die hier vanuit de detailhandelsstructuur minder passend zijn. Er is nog beperkt uitbreidingsruimte op deze locatie. Als er nieuwe ruimte ontstaat of bestaande panden vrijkomen kan het karakter verder verschuiven van louter woonboulevard naar bredere concentratie voor perifere grootschalige aanbod. Naast de reguliere perifere detailhandelbranches kan worden gedacht aan bruin- en witgoed, sport en spel en fiets- en auto-accessoires. Deze branches zijn alleen van toepassing in afstemming met en volgend op de ontwikkeling in de binnenstad. Voor de uitbreiding van de modische branches en dagelijkse artikelen komt deze locatie niet in aanmerking. Het Marconiterrein biedt onvoldoende ruimte om de hedendaagse bouwmarkten en tuincentra te kunnen huisvesten. Omdat daar wel vraag naar bestaat onderzoekt de gemeente de mogelijkheid van een tweede locatie voor de clustering van grootschalige woonwinkels. Gedacht wordt aan de locatie Klein Frankrijk/Goese Poort.

Onderwijs

Goes telt zo'n 35 scholen. Scholen, die de laatste jaren vaak samenwerkingsverbanden en fusies zijn aangegaan. De verwachting is dat er op termijn minder kinderen komen. In de gemeente Goes zal tot 2020 het aantal basisschoolleerlingen teruglopen met circa 16%. Bij het onderwijs speelt een vertragsingsfactor. Eerst merkt de peuterspeelzaal de terugloop, vervolgens het basis- en daarna het voorgezet onderwijs. Bij het reageren op deze ontwikkelingen blijft de demografische trend onze leidraad. Er kan maar een klein beetje invloed op uitgeoefend worden op deze ontwikkelingen. In het beleid aangaande scholen moeten er uitgegaan worden van een teruglopende aantal leerlingen.

Belangrijke vraag voor de toekomst is de relatie tussen de afname van leerlingen en de spreiding en omvang van scholen. En natuurlijk hoe daarbij afdoende kwaliteit van onderwijs voor de leerling gegarandeerd kan worden. In het primair onderwijs hebben Brede scholen in multifunctionele accommodaties hun intrede gedaan. Goes heeft er twee; één in Ouverture en één in de Goese Polder. Er zal een derde brede school worden gebouwd in Wolphaartsdijk. Brede scholen bieden dagarrangementen en doorlopende leerlijnen aanbieden, en creëren synergie tussen onderwijs, zorg en leefbaarheid in de wijk, zoals de woonservicegebieden dat in de wijken doen met wonen, zorg en welzijn. Concentratie in brede scholen is het uitgangspunt.





Concentratiegebied kantoren en onderwijs

Het Stationspark is de aangewezen locatie voor kantoren. Mede vanuit het mobiliteitsbeleid wordt er ingezet op verdere intensivering rondom dit OV-knooppunt. Kantoren geven per vierkante meter veel werkgelegenheid. Door de situering aan de rand van de binnenstad genereren ze ook omzet en levendigheid voor de binnenstad. In de Goese context is een optimale bereikbaarheid van de kantoren per auto van groot belang, vandaar dat de programma's om de toegankelijkheid van de stad te vergroten van belang zijn voor de toekomst van het stationsgebied. Het stationsgebied vervult een belangrijke centrumfunctie op het gebied van onderwijs, niet alleen voor het voortgezet onderwijs maar ook voor het vervolgonderwijs. Het aanbod aan HBO-opleidingen is nog beperkt, maar hier liggen kansen voor uitbreiding in de vorm van satelliet- of nevenvestigingen. Gezien de sterke positie van Goes op het gebied van zorg en economie liggen hier vooral kansen. Het stationsgebied en omgeving is de ideale locatie voor het huisvesten van onderwijsinstellingen die leerlingen uit een bredere omgeving trekken.



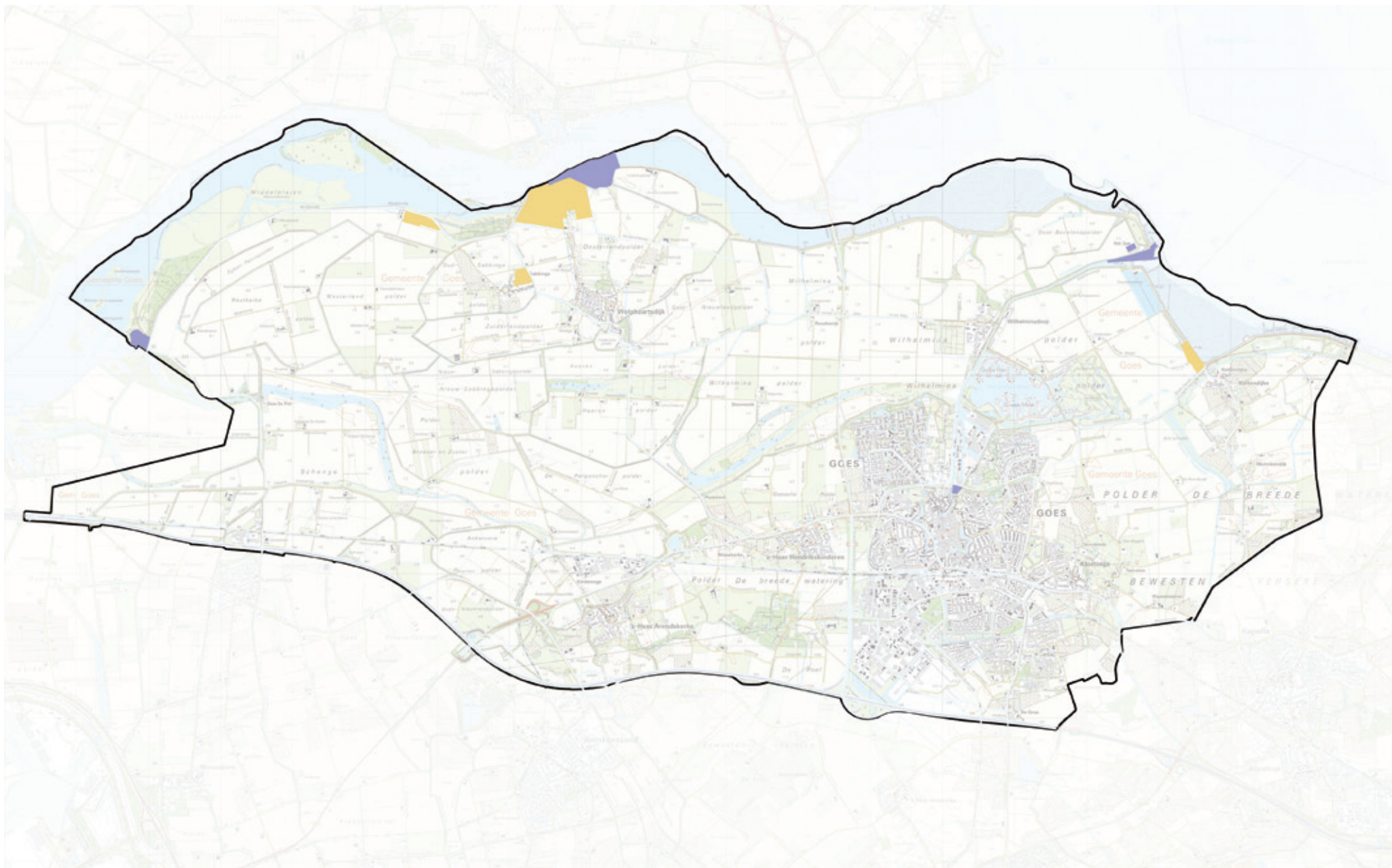
Zorgpark

De grote bestaande zorgvoorzieningen (het Admiraal de Ruyter Ziekenhuis en Emergis) zijn geclusterd in het Zorgpark. De zorgsector is één van de grootste werkgevers in Goes. Omdat Goes een centrumfunctie vervult voor de Bevelanden, en in een aantal opzichten voor heel Zeeland, zijn er veel zorgvoorzieningen. Hierdoor is het voorzieningenniveau hoog en kan er synergie tussen deze voorzieningen ontstaan. Na de realisatie van de nieuwe afslag A58 is deze locatie uitstekend bereikbaar.

Cultuur

Kunst en cultuur staan niet op zich, maar zijn nauw verbonden met economie, onderwijs, toerisme, wonen en werken. Cultuur levert een bijdrage aan de aantrekkingskracht van het leefklimaat, aan de identiteit en dynamiek van een stad of dorp en is dus medebepalend of mensen in Goes willen wonen. Op het gebied van cultuur zijn er onder meer de Da Vinci bioscoop met vier zalen, theater de Mythe, podium 't Beest (muziek, theater en film), het historisch museum De Bevelanden en de cultuur van de historische binnenstad met zijn monumenten.

Goes heeft de ambitie om van het Bleekplein een een cultuurplein te maken. Hierbij wordt gedacht aan het samenbrengen van diverse culturele instellingen (o.a. muziekschool), in de buurt van of rondom het Bleekplein, waarbij diverse samenwerkingsmogelijkheden denkbaar zijn. De identiteit van het Bleekplein zal in hoge mate bepaald worden door de aanwezigheid van het theater. In aanvulling hierop kunnen zowel profit (galerie, horeca) als non-profit, functies in de nieuwe gevelwanden worden opgenomen. Met name de diversiteit van de functies zal leiden tot een plein met verblijfskwaliteiten. De oostelijke wand is voor horeca (terrassen) de meest aantrekkelijke zijde.



4.4 Recreatie en Toerisme

Goes grenst aan het Veerse Meer en Oosterschelde. Goes heeft een aantrekkelijk buitengebied met verschillende vormen van recreatie. Daarnaast heeft Goes een aantrekkelijke historische stadskern. De recreatieve, vaak watergebonden, functies zijn voornamelijk gelegen langs het Veerse Meer. Hier bevinden zich enkele bungalowparken, campings, dagstrandjes en duik- en surfspots. De Oosterschelde geldt als één van de mooiere duikgebieden van Europa. In de kern Goes zijn enkele (boven)regionale leisurevoorzieningen aanwezig zoals de Hollandse Hoeve, Sportpunt Zeeland en de Zeelandhallen. Gelet op de centrale ligging in Zeeland is Goes een geschikte locatie voor de realisatie van nieuwe (boven)regionale leisurevoorzieningen. Goes wil zorgen voor betere en aantrekkelijkere routes voor fietsers en wandelaars tussen de stad en haar recreatieve voorzieningen. Een actief evenementen en beurzenbeleid zal de aantrekkingskracht van Goes verder vergroten..



Waterrecreatie

Dit zijn primair de (jacht)havens in het historische centrum, bij het Goese Sas en aan het Veerse Meer. De Oosterschelde bij de dorpen Wilhelminadorp en Kattendijke staat hoog aangeschreven bij sportduikers en vissers. (Beperkte) voorzieningen voor de duiksport aan de Oosterschelde zijn wenselijk. Mogelijkheden om te surfen en huurmogelijkheden van zeilboten en kano's zijn aanwezig aan het Veerse Meer. De gemeente wil onderzoeken welke mogelijkheden zij heeft om de watersport te bevorderen, bijvoorbeeld door een watersportcentrum te realiseren waarin roeiers, scouts en andere watersporters aan hun trekken komen.



Verblijfsrecreatie

Verblijfsrecreatie is met name geconcentreerd aan de rand van het Veerse Meer bij Wolphaartsdijk. Hier liggen twee bungalowparken en een aantal campings. Buiten de concentratiezone Wolphaartsdijk bevinden zich campings bij Kattendijke, aan de Oosterschelde en bij Goes in het stadsrecreatiepark "De Hollandsche Hoeve". De gemeente ondersteunt initiatieven om het aanbod van deze voorzieningen op te waarderen, te verbreden en uit te breiden (mits dit past binnen de ruimtelijke kaders). Verder zijn bij een aantal boerderijen mini-campings ingericht. Het buitengebied biedt ruimte voor uitbreiding van dergelijke kleinschalige verblijfsrecreatie.

Binnenstad

Een bezoek aan de binnenstad wordt door steeds meer mensen gezien als een recreatieve bezigheid. Doorgaans gaat het om een combinatie van winkelen en horecabezoek. De binnenstad is belangrijk voor de recreatie en toerisme. Zeker in het zomerseizoen wordt Goes veel bezocht door toeristen waarbij de marktdagen de topdagen zijn. Museumbezoek, funshopping, stadswandelingen of actieve recreatie zijn op zichzelf meestal geen dagvullend programma, maar in combinaties wel. Het huidige aanbod aanvullen met een (stads)hotel en extra elk weervoorzieningen kan de positie van Goes versterken. In het kader van citymarketing wordt gewerkt aan beleid voor evenementen en activiteiten die publiek aantrekken.

(Boven) regionale voorzieningen

Dé plek voor binnensport is het grote sportcomplex Sportpunt Zeeland. In dit geprivatiseerde sportcentrum bevinden zich ondermeer vier grote sporthallen, een wedstrijdbad en een recreatiebad met wellnessmogelijkheden. Goes kent twee musea. Het Historisch Museum De Bevelanden en museum de stoomtrein Goes-Borsele (SGB). De SGB wil zich de komende vijf jaar ontwikkelen van toeristenlijn naar een volwaardig openluchtmuseum. Op het bedrijventerrein De Poel is het beurzen- en evenementencomplex de Zeelandhallen te vinden met 15.000 m2 tentoonstellingsruimten. Hier worden de Zeeuwse beurzen en grootschalige publieksevenementen gehouden. Gezien de centrale ligging biedt uitbreiding van het aantal (boven)regionale voorzieningen kansen.



Infrastructuur 

4.5 Mobiliteit

Goes werkt, met een extra aansluiting op de A58 en een optimalisering van de interne verkeersstructuur, aan verbetering van de bereikbaarheid. Voor het fietsverkeer versterkt Goes haar infrastructuur zodat zij ook in de toekomst haar naam als fietsstad waar kan blijven maken.



Hoofdwegenstructuur

Autoverkeer in Goes wikkelt zich af via gebiedsontsluitingswegen die in een ring rond/door Goes liggen. Deze hoofdwegenstructuur is bedoeld om woonwijken, het centrum en de bedrijventerreinen goed bereikbaar te maken. Ze hebben een verkeersfunctie: verkeer vlot en veilig afwikkelen. Voor kruisend verkeer is er vooral aandacht voor de verkeersveiligheid. De overige wegen zijn erftoegangswegen. Op deze wegen heeft de verkeersfunctie verblijven het primaat.



Spoortlijn

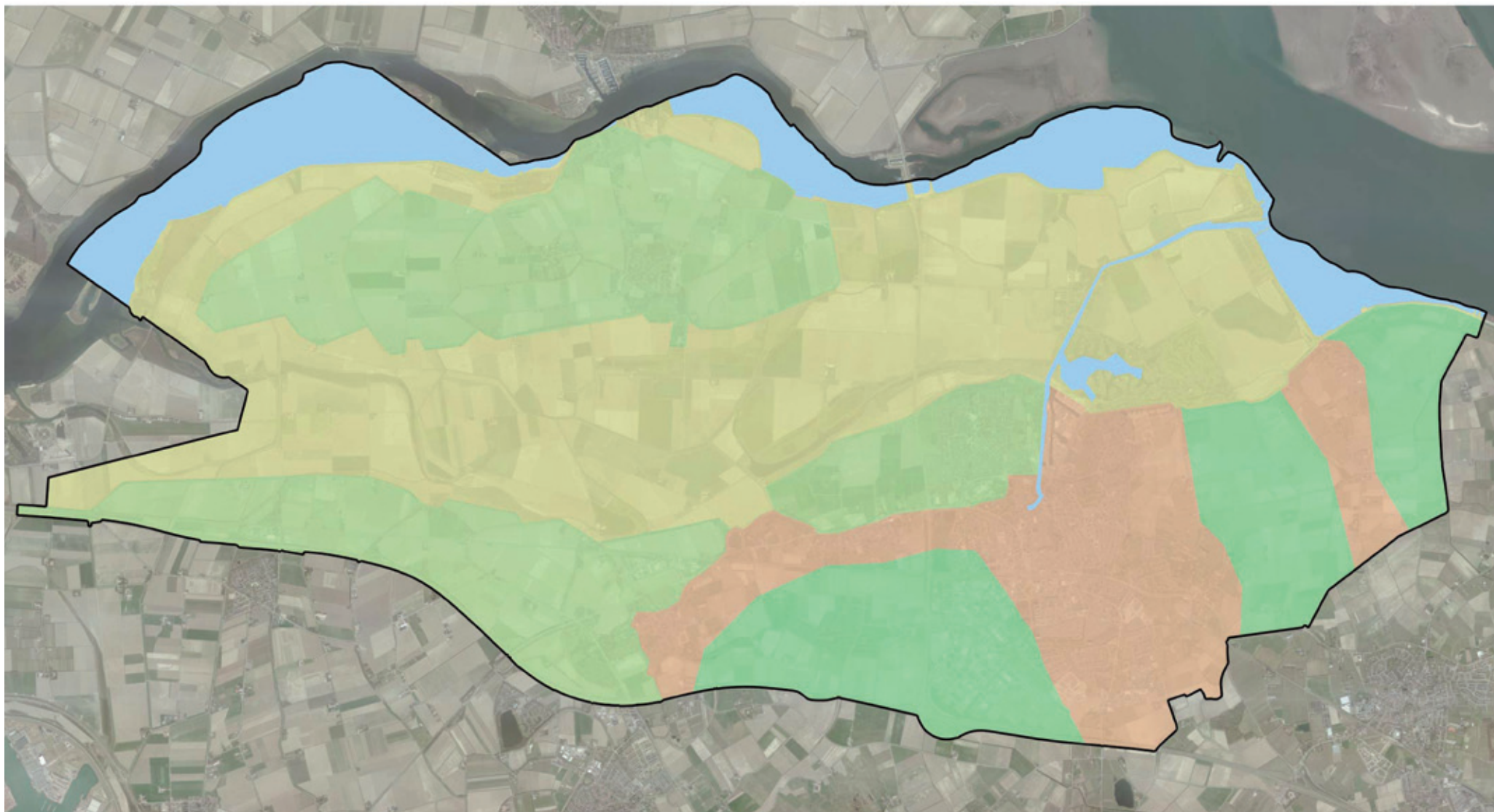
Goes heeft een NS intercitystation met directe verbindingen (halfuursdienst) met Middelburg/Vlissingen, Brabant en de Randstad. Behoud van deze directe verbindingen is het uitgangspunt. Door ontwikkelingen (WCT/VCT) in het Sloegebied is en zal het aantal goederentreinen dat door Goes rijdt fors toenemen. Daarmee neemt voor Goes ook de hinder toe: geluid, trilling en externe veiligheid zijn daarbij belangrijke items. Maar ook de barrièrewerking van het spoor wordt ernstiger naarmate de spoorovergangen langer gesloten blijven. De verminderde verkeersdoorstroming voor het spoorwegkruisend verkeer speelt een belangrijke rol bij de congestie in Goes. Het groepsrisico voor externe veiligheid vanwege het transport over het spoor is een punt van aandacht bij ontwikkelingen in de nabijheid van het spoor.

Fietsstad

Door zijn compactheid en door een uitgekiend netwerk van korte en veilige fietsroutes naar de verschillende buitenwijken is in Goes de fiets vervoermiddel nummer één. Goes is een stad waar veel gefietst wordt. Maar liefst 44% van het aantal verplaatsingen tot 7,5 kilometer gaat op de fiets en dat is één van de hoogste percentages van Nederland (landelijk: 26%). Dit willen we minimaal zo houden.

Parkeren

Bezoekersparkeren wordt geconcentreerd drie locaties om zoekverkeer te beperken: parkeergarage Westwal is in 2010 in gebruik genomen. Twee locaties zijn nog in studie voor het concentreren van parkeerplaatsen: in de noord/oostzijde van de binnenstad (omgeving Oostwal), en in de omgeving van de spoorwegkruising Van Hertumweg. Het voorkomen van onnodig zoekverkeer naar parkeerplaatsen draagt bij aan het vergroten van de kwaliteit van het openbaar gebied.



Landschappelijke ondergrond 

4.6 Groen, water en landschappen

Landschappen

De agrarische functie is een belangrijke motor van het buitengebied, zowel vanuit economisch als landschappelijk perspectief. Hiermee vormt deze sector een belangrijk onderdeel van de kracht van het Goese landschap. Om de agrarische sector te verbreden worden koppelingen gezocht met recreatie en landschapsontwikkeling. Daarnaast bestaat de wens om het landschap beter beleefbaar te maken door nieuwe recreatieve routes te ontwikkelen.

In het buitengebied worden verschillende typen landschappen onderscheiden, ieder met zijn eigen kenmerken. Deze verschillende landschappen wil de gemeente behouden en versterken, o.a. door te zoeken naar de juiste ontwikkeling op de juiste plek. Dit uitgangspunt is in het Landschapsontwikkelingsplan (2009) vastgelegd en verder uitgewerkt. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt dit uitgangspunt meegenomen bij de weging van wenselijkheid, locatiekeuze en vormgeving.



▲ Landschapsontwikkelingsplan (L.O.P.)

Kreekrug

Dit landschap kenmerkt zich door de kleine nederzettelingen op de van oudsher wat hoger gelegen gronden. Het is een kleinschalig, besloten en geborgen landschap. Met beplanting kan dit karakter worden versterkt, bijvoorbeeld gecombineerd met de aanleg van landgoederen. Gestreefd wordt naar het behouden en versterken van groene, parkachtige buffers tussen de dorpen, welke refereren aan de oude hoogstamboomgaarden die voorheen veelvuldig op de kreekruggen aanwezig waren.

Wilhelminapolder en de Schenge

Dit is een zeer open landschap met een enorme weidsheid en een duidelijke structuur met grote kavels en rechte wegen en dijken. De bebouwing beperkt zich tot de kleine kern Wilhelminadorp, enkele solitaire boerderijen en twee kleine buurtschappen. Voorop staat het behouden van deze kenmerken van de open polder met de karakteristieke bebouwing. Zo dient Wilhelminadorp een compact dorp te blijven, duidelijk losliggend van het stedelijk gebied van Goes. Uitbreiding kan worden gezocht in de vorm van één of enkele buurtschappen zoals de Roode- en Blauwewijk. Dergelijke kleinschalige woonplekken op slim gekozen locaties kunnen juist het contrast benadrukken met de weidse polder. De Schenge is de voormalige getijdegeul tussen het oude eiland Wolphaartsdijk en de Oude Zeedijk. Er wordt naar gestreefd de Wester- en Oosterschenge weer met elkaar verbinden tot een landschappelijke eenheid en de ecologische en recreatieve waarden van het gebied te versterken.

Het oude eiland Wolphaartsdijk en de jonge aanwaspolen

Het voormalige eiland Wolphaartsdijk heeft een karakteristieke ruimtelijke structuur waarin afleesbaar is hoe het eiland telkens werd uitgebreid met een nieuw stukje polder, dat als een schil tegen de voorgaande polder is gelegen. De open ruimtes in de polders dragen bij aan deze “leesbaarheid” en houden het karakteristieke zicht op bakens als de kerktoren in stand. Door het aanbrengen van boombeplantingen op de dijken wordt het karakteristieke dijkpatroon geaccentueerd. Bij de jonge aanwaspolen wordt hiermee aangesloten op het beplanten van dijken op het grondgebied van Borsele.

Poelgronden

Binnen Goes is het oppervlakte aan Poelgronden beperkt. Ten zuiden van de snelweg loopt dit landchapstype door. Door de ruilverkaveling is er niet veel meer over van dit oorspronkelijke landschap van laag gelegen natte gronden. Alleen bij 's-Heer Arendskerke en 's-Heer Hendrikskinderen en in de Ring van Tervate vinden we nog herkenbare overblijfselen. Het streven is deze residuen te beschermen en versterken en waar mogelijk tot samenhangende structuren bijeen te brengen.





Park- en groenstructuur (in bebouwd gebied)

De hoofdgroenstructuur omvat elementen als parken, lanen, bufferzones, bosgebied en stadsentrees. Groenvoorzieningen zijn van belang voor het leefmilieu in de stad. De grote groenelementen zorgen daarbij ook voor samenhang en structuur. De groene buffers aan de randen van Goes zorgen voor de overgang naar het omliggende buitengebied en het zicht vanaf de snelwegen. Dit zijn waardevolle overgangsgebieden. De gemeente gaat op zoek naar uitbreiding van het bovenwijkse gebruiksgroen en kijkt daarbij ook kritisch naar de gebruikswaarde van de huidige (grotere) groenelementen in recreatief opzicht. Bovenwijkse groenvoorzieningen hebben een recreatieve functie voor meerdere doelgroepen. Er wordt naar gestreefd samenhange groenstructuren te vormen, waarbij grotere groengebieden met elkaar verbonden worden. De sportparken (oa het Schenge) krijgen een groenere inrichting met recreatieve functies. Hierdoor kunnen deze deel uitmaken van de groenstructuren.



Water

Goes ligt aan de oever van de Oosterschelde waar eb en vloed nog een grote invloed hebben op de kustverdediging. Achter de Zandkreekdijk is het getij in het Veerse Meer dankzij de doorlaat in de dam beperkt tot circa 10 centimeter. Het oppervlaktewater van de Oosterschelde, het Veerse Meer, het Havenkanaal en het Goese Meer is zout. De overige oppervlaktewateren van de gemeente zijn brak. Opvallend is dat enkel het water van de Veste rond de binnenstad beschikt over zoet water.



Natuur

Het Veerse Meer en de Oosterschelde zijn aangewezen als Natura 2000 gebied. Naast het open water zijn er schorren, bij eb droogvallende platen en slikken te vinden. De hoger gelegen platen worden als broedgebied voor vogels en andere dieren gebruikt. De Westerschenge, De Weel, de Oosterschenge en de Deesche watergang hebben een belangrijke natuurfunctie. Tussen de Westerschenge en de Oosterschenge wordt een ecologische verbinding gerealiseerd waardoor er samen met de nieuwe natuurgebieden een in oost-westelijke richting belangrijke doorgaande ecologische zone tot stand komt. De bestaande gebieden rond de Weel en rond de Deesche watergang uitgebreid met nieuwe natuur. De dijken in het buitengebied van Goes zijn gedeeltelijk aangewezen als bestaande natuur en voor een deel als agrarisch beheersgebied. Dit is ook het geval voor de ring van Tervaate en enkele gebieden op de overgang van de kreekkrug naar de poel.



Dijken

De inpolderingsgeschiedenis is het meest duidelijk aan de dijken af te lezen. De oudere polders worden omgeven door betrekkelijk lage dijken, nog steeds in het landschap aanwezig en hier en daar met populieren begroeid. De dijken van de nieuwere polders, die ongeveer twee eeuwen jonger zijn, zijn hoger en meer beplant, vaak met dubbele rijen populieren. In dit open landschap zijn het voornamelijk de dijken die het gezichtsveld en de schaal van het landschap bepalen. De dijken hebben dan ook een belangrijke landschappelijke en cultuurhistorische waarde.

4.7 Ontwikkelingen



Goese Schans

Het project Goese Schans omvat de transformatie van het bestaande havenindustrieterrein tot een stadsdeel met stedelijke functies, passend bij de ligging tegen het stadscentrum. Oorspronkelijk werd gedacht aan een ontwikkeling met overwegend woningbouw (ca 1800 woningen) waarbij in het masterplan wel ruimte was gereserveerd voor een winkelconcentratie en een school. Door de gewijzigde marktomstandigheden en demografische verwachtingen wordt nu rekening gehouden met een langere looptijd, aanpassingen in de woningaantallen en wordt er ook gekeken naar mogelijkheden om andere functies te huisvesten in het gebied. Het project Goese Schans kent de volgende onderdelen: Goese Schans Noord, het deelgebied waar met de woningbouw is gestart en dat in ieder geval als woongebied wordt afgebouwd. Goese Schans Zuid dat op termijn ook getransformeerd zal worden maar waar wat meer flexibiliteit betracht wordt aangaande de termijnen, woningaantallen en functies. Westerschans waarvoor gevorderde plannen bestaan voor een invulling met een combinatie van een (full-service) supermarkt met aanleunwinkels, een medisch centrum en specifieke woonvormen (zorg en begeleid wonen).



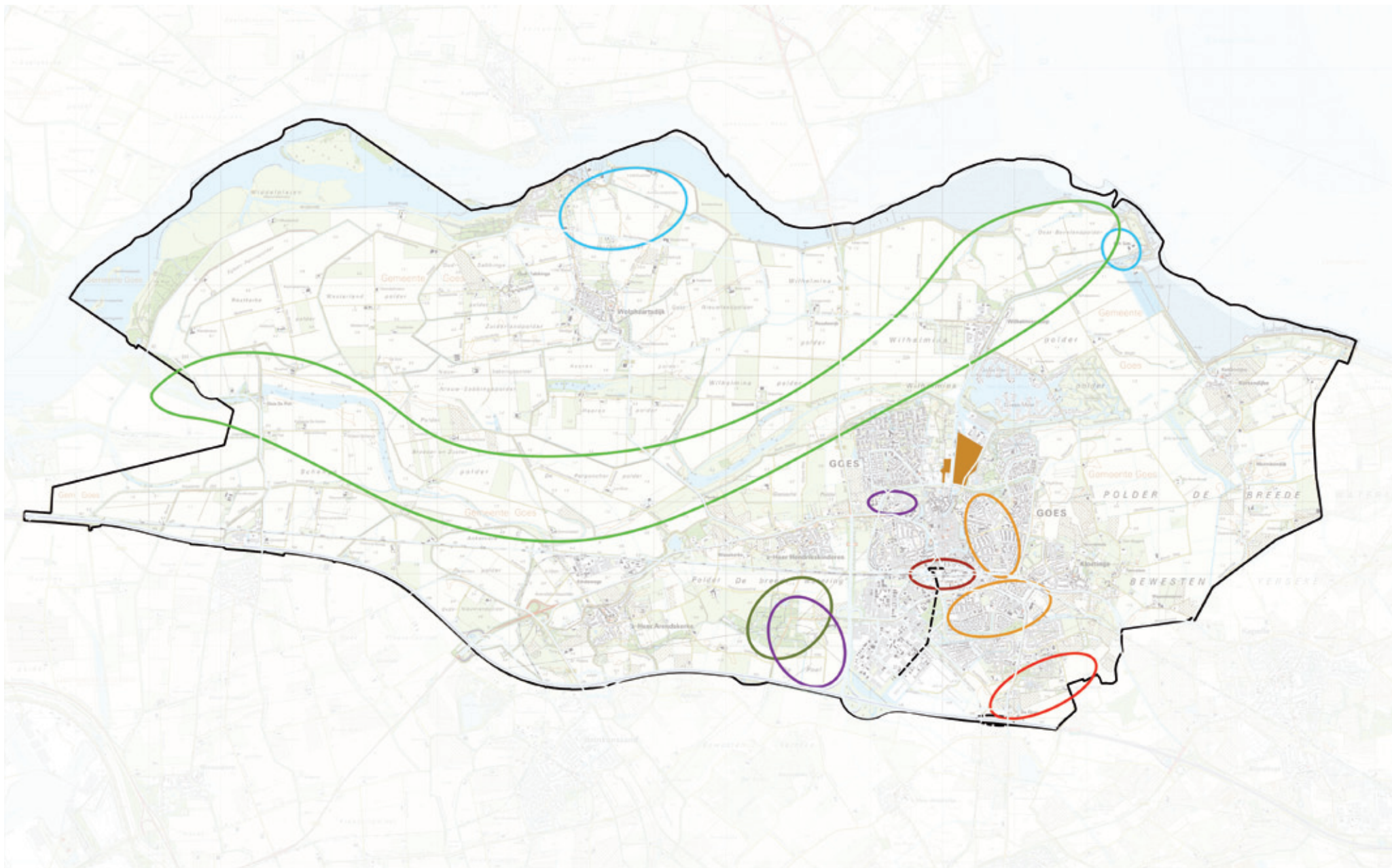
Toekomstige herstructurering wonen

Bij de herstructurering van potentieel kwetsbare buurten, wijken en dorpen wordt ingespeeld op veranderende woonwensen en wordt ingezet op verbetering van de kwaliteit van de woningvoorraad en de leefomgeving. Bij dergelijke grootschalige vernieuwingen ligt de nadruk vooral op de sociale woningvoorraad. Met woningcorporatie RWS zal de komende jaren een strategie worden bepaald om Goes-Zuid en/of Goes-Oost aan te pakken. Binnen deze twee wijken lijkt op diverse locaties uit ruimtelijk oogpunt verdunning een goede strategie (woningen samenvoegen of slopen en minder terugbouwen). Dit zal de toekomstige waardering van het woongebied positief beïnvloeden maar maakt de opgave in financieel opzicht extra lastig.



Goes Beter Bereikbaar

Een belangrijke ingreep om de bereikbaarheid van Goes te verbeteren is de realisatie van een extra aansluiting op de A58 het project “Goes Beter Bereikbaar”. Een aansluiting is van belang voor een betere bereikbaarheid van Goes zelf, de ziekenhuizen en het in de gemeente Borsele gelegen 's-Gravenpolder. Het Admiraal de Ruyterziekenhuis wordt het hoofdziekenhuis van geheel Zeeland. Een goede bereikbaarheid is dan essentieel.





Uitbreiding bedrijventerrein De Poel

Zoekgebied voor nieuw bedrijventerrein. Het is belangrijk dat de Poel V optimaal faseerbaar is en dat zowel de kwalitatieve inpassing als de economische haalbaarheid bij een eindplaatje van zowel 15 als 35 hectare gezond blijven. Deze locatie aan de westzijde van de Deltaweg biedt hiertoe mogelijkheden. De locatie sluit aan bij bestaand bedrijventerrein, kan goed worden ontsloten en de beschikbare ruimte en de daar reeds gevestigde functies bieden voldoende aanknopingspunten. Voor het nieuwe bedrijventerrein zal een energievisie worden opgesteld, waarin de kansen voor lokale opwekking en gebruik van duurzame energie worden geïnventariseerd. Behalve de faseerbaarheid zijn een goede landschappelijke en ruimtelijke inpassing leidende thema's voor de verdere uitwerking. Daarbij ligt er een directe relatie met (de ontwikkelingen in en nabij) het Poelbos. De omvang van de locatie biedt een zekere overmaat die de inzet van landschappelijke middelen mogelijk maakt ten behoeve van de kwaliteit van het gebied in een ruimer kader.

Door de strategische ligging is de locatie ook geschikt voor bijzondere (boven)regionale functies waarbij vooral aan leisure en vrije tijd wordt gedacht. Eventueel in aansluiting op Hotel Goes en de Zeelandhallen.



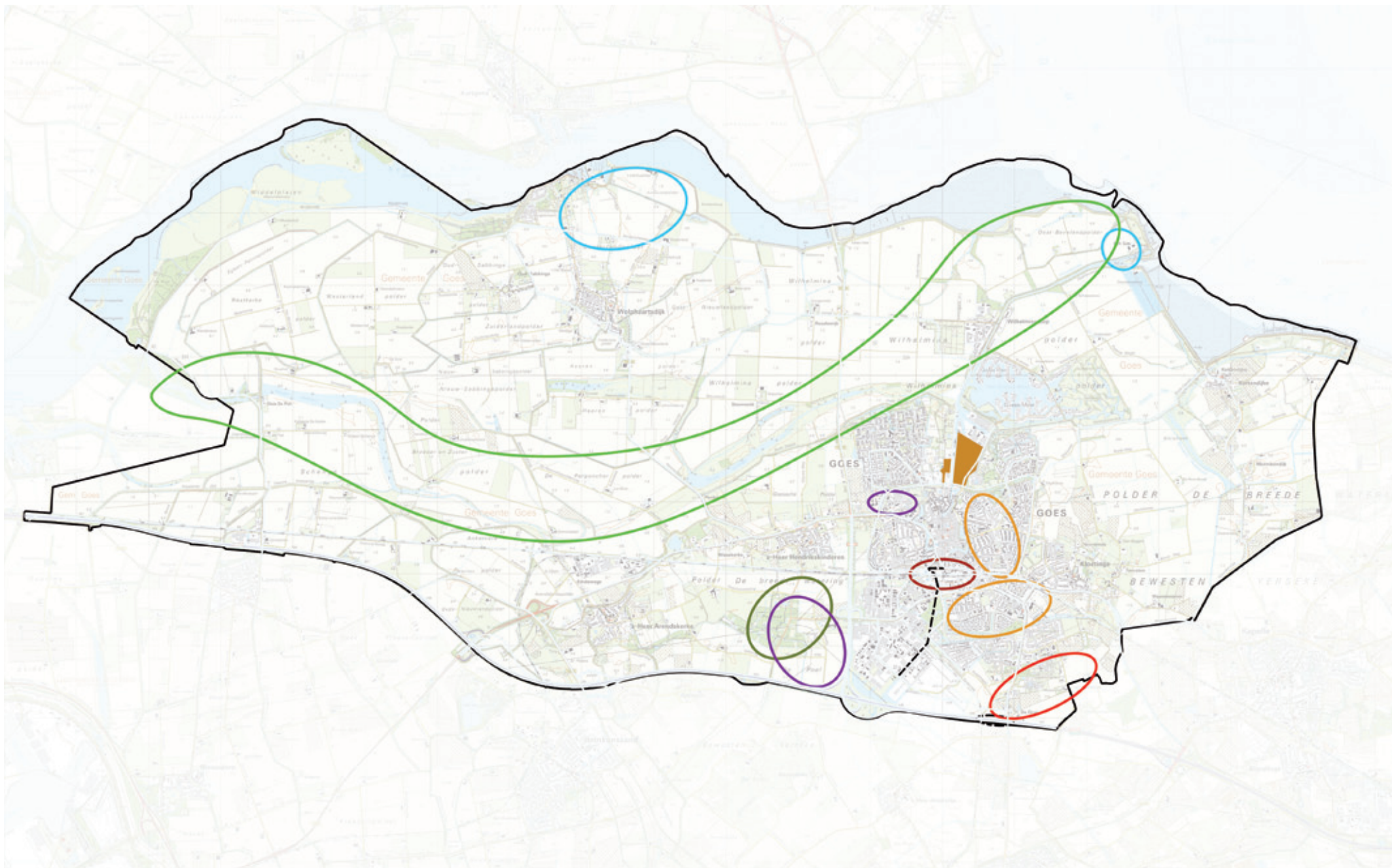
Poelbos

De wens bestaat om het Poelbos beter bereikbaar te maken vanuit de stad en het bos en omgeving een grotere functie te geven als stedelijk recreatiegebied. Door meer functies, meer mensen en meer beweging in de omgeving komt het bos gevoelsmatig al dichterbij. Dat kan worden versterkt door complementaire functies toe te voegen zoals een manege en een theehuis. De relatie en verbindingen met de bestaande stad zijn een bijzonder punt van aandacht. Deze ontwikkeling heeft uiteraard een sterk raakvlak met de inpassing van het nieuwe bedrijventerrein in de omgeving.



Goese Poort/Klein Frankrijk

Klein Frankrijk en de Goese Poort zijn in de jaren '50 en '60 van de vorige eeuw aangelegd en behoren tot de oudere bedrijventerreinen van Goes. Klein Frankrijk is ooit aangelegd als een bedrijventerrein en kent inmiddels een relatief grote variatie in functies. Mede door het vrijkomen van panden en vanwege de parkeerproblematiek is een heroriëntatie op dit gebied nodig. Daarbij ligt het niet meer voor de hand het gehele terrein nog langer primair als bedrijventerrein te zien. Van de locatie Goese Poort aan de overzijde van de Ringbaan-West zijn de bedrijven al geruime tijd vertrokken. Langs de rand zijn enkele kantoren gevestigd, de rest van de locatie wacht op een nieuwe invulling. Vanwege de zichtlocatie en de ligging nabij hoofdonthutingswegen is het gebied geschikt voor diverse functies, gedacht wordt aan grootschalige detailhandel al dan niet in combinatie met een hotel/restaurantcomplex.





Uitbreiding Zorgpark

Er wordt een verdere groei verwacht van de gezondheidszorg in brede zin ondermeer door de toenemende vergrijzing en privatisering. In het gebied aansluitend op het huidige zorgpark worden mogelijkheden gecreëerd voor uitbreiding en vestiging van nieuwe (boven) regionale zorgvoorzieningen en daar aan gerelateerde functies. Uit Landschappelijk oogpunt is een gezondheidslandschap met losstaande gebouwen in een groene parkachtige setting hier goed inpasbaar. Met de nieuwe aansluiting op de A58 is het gebied straks uitstekend bereikbaar.



Uitbreiding Recreatie/Watersport

Goes heeft de ambitie om de recreatieve aantrekkingskracht van de recreatiezone Wolphaartsdijk te vergroten. Daartoe lopen onder het project recreatiezone diverse deelprojecten voor het verbreden en uitbreiden van de bestaande voorzieningen en het verbeteren van de infrastructuur en openbare ruimte. Zo wordt de relatie met het water versterkt door het realiseren van een wandelboulevard en een verbeterde veersteiger. Daarnaast is een meer gevarieerd aanbod aan verblijfsrecreatie wenselijk om een breder publiek aan te trekken. Naast de uitbreiding van de campings zijn ook andere vormen van verblijfsrecreatie denkbaar, zoals kwalitatief hoogwaardige recreatiewoningen op en aan het water en recreatieappartementen. Indien grootschalige uitbreiding gewenst is dan is de Zuidvlietpolder hier de eerste optie voor.

De Oosterschelde nabij het Goese Sas en Kattendijke is bij duikers een geliefde bestemming. Hier zien wij kansen voor een uitbreiding van de voorzieningen zoals een duikhotel. Daarnaast wordt hier ruimte gecreëerd om watersportondersteunende bedrijvigheid te huisvesten zoals voorzieningen voor de reparatie en stalling van boten, en voor de duiksport.



Het Schengegebied

De Schenge is het restant van een getijdegeul, de oude waterweg die Goes vroeger tot een belangrijke havenplaats maakte. De wens bestaat om de landschappelijke continuïteit tussen het oostelijk en het westelijk deel te herstellen en beide Schenges te ontwikkelen tot een samenhangend ecologisch en recreatief waardevol gebied. Dit sluit aan op de bestemde Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en het beleid van het Waterschap in het kader van het Waterbeheer 21e eeuw en de Kaderrichtlijn Water.



Stationsgebied

De uitwerking en inpassing van de ongelijkvloerse spookruising nabij de Van Hertumweg is een complexe opgave in ruimtelijke, financiële en technische zin. Met deze ontwikkeling ontstaan tevens kansen om in het ruimtelijk nogal gefragmenteerde gebied meer samenhang en lijn te brengen. Er speelt een veelheid aan belangen en aspecten zoals de positie van het busstation, goede fietsroutes, gebruik en uitstraling van station en stationsplein, aansluiting westelijke ringbaan, aansluiting Marconiterrein, parkeren etc. Ook de gehele of gedeeltelijke transformatie van het gebied tussen het spoor, de M.A. de Ruyterlaan en de Piet Heinstraat hoort hierbij. Met de ontwikkelingen zal ruimte ontstaan voor nieuw programma waarbij de plannen zodanig opgezet moeten worden dat de uitwerking in maat en schaal kan reageren op de toekomstige vraag. Vanwege de ligging nabij centrum en openbaar vervoer ligt de nadruk voor nieuw programma op kantoren, onderwijs en maatschappelijke voorzieningen. Wonen ligt vanwege de beschikbare alternatieve locaties minder voor de hand.

5. Uitvoeringsparagraaf





Voor meer informatie,
kijk op www.goes.nl



5.1 Status structuurvisie

Nieuw wettelijk instrumentarium

De Wet ruimtelijke ordening (de Wro) verplicht gemeenten om in een structuurvisie aan te geven hoe zij denkt de daarin opgenomen (beleidsmatige) ontwikkelingen te realiseren. De uitvoeringsparagraaf is een belangrijk element van de structuurvisie. Het zet de beleidsdoelstellingen om in concrete acties. Om de initiatieven te verwezenlijken, zijn grote inspanningen nodig, zowel van inwoners, van investeerders als van de gemeente. Inwoners zullen oog moeten houden voor de sociale verhoudingen en zijn dragers van de cultuur. De gemeente zal de regie moeten voeren door consistent het beleid uit te dragen, de spelregels te bepalen en daarnaar te handelen. Investeerders zullen op basis van lange-termijn-opbrengsten moeten investeren, en niet alleen in de direct bij de bedrijfsmatige exploitatie behorende zaken, maar ook in de omgeving. Vertrouwen vormt daarbij de sleutel tot succes: het vertrouwen in elkaar om de langere termijn in het oog te houden.

Herziening structuurvisie en uitvoeringsparagraaf

De structuurvisie zal in principe elke 10 jaar worden geëvalueerd en geactualiseerd. Op dat moment zal worden bezien welke ontwikkelingen gerealiseerd zijn en in hoeverre het voorgenomen beleid gestalte heeft gekregen. Tevens zal dan beoordeeld worden in hoeverre de beoogde ontwikkelingen nog gewenst zijn en of het beleid zoals dat is vastgelegd in de structuurvisie wordt doorgezet of gewijzigd. De uitvoeringsparagraaf geeft een antwoord op de vraag hoe en met inzet van welke middelen en instrumenten de structuurvisie wordt gerealiseerd. De uitvoeringsparagraaf wordt, indien nodig, vaker geactualiseerd. Op dit moment denken wij aan tenminste iedere 2 jaar.

Status structuurvisie

De gemeente legt in de structuurvisie de kaders vast voor toekomstige ontwikkelingen. De structuurvisie bevat geen verplichtingen naar derden. Wel mag verwacht worden dat bestuurders de koers van de structuurvisie aanhouden. De structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het ruimtelijke

beleid weer. Strategische beleidskeuzen worden verder uitgewerkt in sectoraal en meer operationeel beleid. Het daadwerkelijk monitoren, evalueren en sturen van het beleid is van belang om te beoordelen of de beoogde ambities worden behaald. Bij de daadwerkelijke uitvoering van projecten zullen de wijze van financiering en mogelijkheden van kostenverhaal nadrukkelijk in beeld moeten worden gebracht, dit is maatwerk.

Verschillende partijen

De gemeente voert projecten veelal uit samen met andere partijen, zoals een woningbouwvereniging, een project-ontwikkelaar of andere overheden. In de tabel wordt een beeld gegeven van de partijen die bij de verschillende projecten op hoofdlijnen zijn betrokken.

Financieringsstrategie gemeente Goes

De gemeente Goes gaat er vanuit dat nieuwe ontwikkelingen binnen de gemeente worden gefinancierd door de opbrengsten uit de betreffende ontwikkelingen. Ontwikkelingen die onvoldoende opbrengstpotentieel hebben, maar waarvan de gemeente het wel belangrijk vindt dat deze gerealiseerd worden en die een meerwaarde hebben voor de gemeente, worden mogelijk gefinancierd uit de eigen middelen van de gemeente. Wanneer dit aan de orde is, zal altijd eerst onderzocht worden of er mogelijkheden zijn de realisatie van de betreffende ontwikkeling mede te financieren door bijvoorbeeld bijdragen van derden of subsidies van hogere overheden.

Projectenlijst uitvoeringsparagraaf	aard				partijen					afdracht			fasering		
	Openbare ruimte	wonen	werken		gemeente	markt	corporatie	Hogere overheid		afdragen	bijdrage		Kort <7,5 jaar	Middel 7,5-15 jaar	Lang >15 jaar
Wonen nieuwbouw															
Mannee		X			X		X			X			X		
Aria		X				X				X			X	X	
Goese Schans –noord	X	X			X	X	X	X		X	X		X	X	
Wolphaartsdijk-oost		X			X					X			X		
Poelwijk Arendskerke		X					X			X			X		
Proefstation Wilhelminadorp		X			X	X				X			X	X	
inbreidingslocaties		X			X	X	X			X	X		X	X	X
Wonen herstructurering															
West	X	X			X		X				X		X	X	
Oost	X	X			X		X	X			X		(X)	X	X
Zuid	X	X			X		X	X			X		(X)	X	X
Aandachtslocaties		X			X	X	X	X			X		X	X	X
Grotere vernieuwingsopgaven															
Havenindustriegebied	X	X	X		X	X	X	X			X		X	X	X
Stationsomgeving	X	X	X		X			X		X	X		X	X	
Goese Poort / Klein Frankrijk	X		X		X	X							X		
Uitbreiding / zoeklocaties															
Bedrijven			X		X	X				X			X	X	
Recreatie en groen Poelbos	X				X			X			X		X		
Zorglandschap			X		X	X				X			X	X	X
Mobiliteit															
Aansluiting A58/Goes beter bereikbaar	X				X			X			X		X		
Spoor kruising vHertumweg	X				X			X			X		X	X	
Fietstunnel spoor	X				X			X			X			X	
Knooppunt kanaalkruising	X				X								X		
Verdeelpunt Fokkerstraat / Deltaweg	X				X			X						X	X
Parkeerconcentraties centrumrand	X				X										
Groen en recreatie	X														
Schenge gebied					X			X			X		X	X	
Havengebied Wolphaartsdijk	X		X		X	X				X	X		X	X	
Sportcomplex Schenge	X				X								X		
Goese Sas			X		X	X				X	X		X	X	
Welzijn & cultuur															
Cultuurplein	X		X		X										
Slot Ostende	X		X		X	X		X			X		X	X	
Westerschans		X	X		X	X	X			X			X		
Woonservicegebieden		X	X		X										
Verwant beleid / uitwerking															
Dorpsplannen en dorpsvisie's	X	X	X		X								X		
Groenstructuurplan	X				X								X		
Woonvisie		X			X		X						X		
Aandachtslocaties		X			X	X	X	X					X		
Woonservicegebieden		X	X		X	X	X						X	X	

5.2 Projectenlijst

In dit hoofdstuk is een overzicht opgenomen van de belangrijkste projecten uit de structuurvisie. Het gaat daarbij om lopende projecten en ambities die als project zijn benoemd. In de tabel wordt een indicatie gegeven van de aard van het project, welke partijen erbij betrokken zijn en in welk tijdsbestek realisatie verwacht wordt. In de projectenlijst is ook aangegeven welke projecten redelijkerwijs een financieel overschot kennen en welke daarnaast conform de wetgeving een mogelijkheid hebben om een financiële bijdrage te doen. Tevens zijn de projecten opgenomen die naar verwachting zonder (in)directe bijdrage niet haalbaar zijn. Deze laatste categorie, projecten die afhankelijk zijn van een financiële bijdrage, zijn vaak projecten met een bovenplans karakter met investeringen in de openbare ruimte. Zodra een planologische procedure doorlopen moet worden, zal de afweging op basis van onder andere een haalbaarheidsberekening gemaakt worden. De lijst biedt dan ook geen zekerheid, maar is slechts een weergave van wat ten tijde van dit schrijven reëel lijkt. Het beleid binnen de gemeente is er namelijk op gericht dat indien zich geen bijzondere omstandigheden voordoen, positieve plannen bijdragen aan negatieve plannen. De tabel geeft hier een indicatie van. In paragraaf 5.3 wordt de wijze van kostenverhaal verder toegelicht. Gedurende de looptijd van de structuurvisie kan het voorkomen dat de wens ontstaat om initiatieven die zich in de toekomst aandienen maar die tijdens het opstellen van deze structuurvisie nog niet voorzien waren, in het uitvoeringsprogramma op te nemen. Gewenste nieuwe projecten die passen binnen de kaders van de structuurvisie kunnen na besluitvorming hierover worden opgenomen in een geactualiseerd uitvoeringsprogramma. Projecten die niet passen in de structuurvisie zullen, na afweging, al dan niet leiden tot actualisering van de structuurvisie.

Als apart onderdeel van de projectenlijst wordt een aantal beleidsnota's genoemd waarin meer sectoraal beleid zal worden uitgewerkt voor beleidsvelden die sterk gerelateerd zijn aan de structuurvisie.

Het projectenoverzicht bevat de volgende soorten projecten:

Wonen nieuwbouw

In de gemeente zijn diverse woonwijken in ontwikkeling. In de meeste gevallen is daar ook al een start gemaakt met de uitvoering. In de kern Goes zijn dat Mannee, Aria, en de Goese Schans noord. Daarbuiten zijn er Wolphaartsdijk Oost, Poelwijk in 's-Heer Arendskerke en Proefstation in Wilhelminadorp.

Ook zijn er vooral in de kern Goes diverse inbreidingslocaties waar door het wegvallen van bestaande functies ruimte ontstaat voor een nieuwe invulling. Verschillende van deze locaties zijn al opgenomen in de woningbouwplanning. In de toekomst zullen zich naar verwachting nieuwe locaties aandienen. De ontwikkeling van woningbouwlocaties kan volledig onder regie van de gemeente plaatsvinden of de gemeente werkt samen met projectontwikkelaars en/of woningbouwverenigingen.

Bij woningbouwprojecten wordt een rendabele exploitatie nagestreefd. Een afdracht ten behoeve van herstructureringsprojecten wordt redelijk geacht. Ook bij transformatie- of inbreidingslocaties wordt op voorhand verondersteld dat een rendabele exploitatie kan worden bereikt en er ruimte is voor afdracht aan bovenplanse kosten en andere ruimtelijke ontwikkelingen.

Wonen herstructurering

Een belangrijke opgave voor de toekomst is het vitaal houden van de bestaande woongebieden waarbij de aandacht zowel naar de woningen als naar de woonomgeving moet uitgaan. Voor enkele wijken is het de inschatting dat niet kan worden volstaan met het opknappen en verbeteren van de bestaande woningen, maar dat herstructurering (sloop-nieuwbouw) van gedeelten nodig zal zijn. Het gaat daarbij om West, waarvoor al een herstructureringsproject in uitvoering is en om de wijken Zuid en Oost. Voor Zuid en Oost zal een herstructureringsstrategie worden

opgezet in overleg met de woningbouwvereniging RWS die hier het grootste deel van het vastgoed bezit. Het ligt in de rede dat deze wijken na elkaar worden aangepakt. Er bestaat echter nog geen planning of begrenzing van de aan te pakken gebieden.

In het overzicht zijn ook de aandachtslocaties in de dorpen opgenomen. Hier zal op de schaal van een of enkele woningen een inspanning nodig zijn om de vitaliteit van de woonomgeving te versterken. De gemeente gaat voor de aanpak hiervan specifiek beleid opstellen. Herstructureringsprojecten zijn veelal niet rendabel en afhankelijk van bijdragen uit andere bronnen.

Grote vernieuwingsopgaven

In de visie zijn 4 grotere vernieuwingsopgaven geformuleerd waar het wenselijk is om bestaand stedelijk gebied te transformeren of ingrijpend te vernieuwen. Het gaat daarbij om de transformatie van het oude havenindustriegebied (Goese Schans), de vernieuwing en gedeeltelijke transformatie van het Stationsgebied in aansluiting op de nieuwe spoorkruising en om de vernieuwing en verbetering van de Goese Poort en Klein Frankrijk. Bij deze locaties heeft de gemeente met meerdere partijen en belangen te maken. Voor de ontwikkeling van de Goese Schans is de gemeente een samenwerking aangegaan met projectontwikkelaars en woningbouwvereniging RWS. Bij de vernieuwing van de stationsomgeving zijn uiteraard de NS en dochters betrokken en zullen, afhankelijk van de uitwerking, ook marktpartijen betrokken worden. De aanpak van Goese Poort en Klein Frankrijk zal in samenwerking met de al betrokken (markt) partijen uitgewerkt worden.

Ook financieel gaat het hierbij om complexe projecten met veel verschillende belangen en partijen. Waar mogelijk zal worden gestreefd naar een rendabele exploitatie, het delen van risico's met andere partijen en bijdragen van andere overheden.

Projectenlijst uitvoeringsparagraaf	aard				partijen					afdracht			fasering		
	Openbare ruimte	wonen	werken		gemeente	markt	corporatie	Hogere overheid		afdragen	bijdrage		Kort <7,5 jaar	Middel 7,5-15 jaar	Lang >15 jaar
Wonen nieuwbouw															
Mannee		X			X		X			X			X		
Aria		X				X				X			X	X	
Goese Schans –noord	X	X			X	X	X	X		X	X		X	X	
Wolphaartsdijk-oost		X			X					X			X		
Poelwijk Arendskerke		X					X			X			X		
Proefstation Wilhelminadorp		X			X	X				X			X	X	
inbreidingslocaties		X			X	X	X			X	X		X	X	X
Wonen herstructurering															
West	X	X			X		X				X		X	X	
Oost	X	X			X		X	X			X		(X)	X	X
Zuid	X	X			X		X	X			X		(X)	X	X
Aandachtslocaties		X			X	X	X	X			X		X	X	X
Grotere vernieuwingsopgaven															
Havenindustriegebied	X	X	X		X	X	X	X			X		X	X	X
Stationsomgeving	X	X	X		X			X		X	X		X	X	
Goese Poort / Klein Frankrijk	X		X		X	X							X		
Uitbreiding / zoeklocaties															
Bedrijven			X		X	X				X			X	X	
Recreatie en groen Poelbos	X				X			X			X		X		
Zorglandschap			X		X	X				X			X	X	X
Mobiliteit															
Aansluiting A58/Goes beter bereikbaar	X				X			X			X		X		
Spoor kruising vHertumweg	X				X			X			X		X	X	
Fietstunnel spoor	X				X			X			X			X	
Knooppunt kanaalkruising	X				X								X		
Verdeelpunt Fokkerstraat / Deltaweg	X				X			X						X	X
Parkeerconcentraties centrumrand	X				X										
Groen en recreatie	X														
Schenge gebied					X			X			X		X	X	
Havengebied Wolphaartsdijk	X		X		X	X				X	X		X	X	
Sportcomplex Schenge	X				X								X		
Goese Sas			X		X	X				X	X		X	X	
Welzijn & cultuur															
Cultuurplein	X		X		X										
Slot Ostende	X		X		X	X		X			X		X	X	
Westerschans		X	X		X	X	X			X			X		
Woonservicegebieden		X	X		X										
Verwant beleid / uitwerking															
Dorpsplannen en dorpsvisie's	X	X	X		X								X		
Groenstructuurplan	X				X								X		
Woonvisie		X			X		X						X		
Aandachtslocaties		X			X	X	X	X					X		
Woonservicegebieden		X	X		X	X	X						X	X	

Uitbreiding / zoeklocaties

De gemeente Goes verwacht in de toekomst nog uitbreidingsruimte nodig te hebben voor werken, zorg en vrije tijd. Voor de realisatie van een nieuw bedrijventerrein wordt ingezet op de locatie ten westen van de Deltaweg, tegenover de Poel II. Vanwege de goede ligging wordt deze locatie ook geschikt geacht voor bovenregionale leisure functies. Voor het Poelbos wordt ingezet op enerzijds het behouden en versterken van de landschappelijke waarden en anderzijds het vergroten van de recreatieve mogelijkheden in het bos en omgeving. Bij het ontwikkelen van nieuwe bedrijven-terreinen ligt het initiatief vooral bij de gemeente. Ook bij de gewenste versterking van de landschappelijke en recreatieve waarden van het Poelbos en omgeving ligt het initiatief bij de gemeente. Wel zal worden gezocht naar passende input vanuit (recreatie) ondernemers. Aansluitend op de bestaande zorgcluster liggen aan de zuidooststrand van de stad kansen voor de verdere ontwikkeling van een zorglandschap en voor zorggerelateerde functies in het groen. De gemeente zal ten aanzien van de zorgcluster vooral regie voeren afhankelijk van initiatieven vanuit de markt. Datzelfde geldt voor de vestiging van bovenregionale leisure functies in Goes.

Mobiliteit

Er loopt een aantal projecten om de toegankelijkheid van de stad te verbeteren en de barrièrewerking van het spoor te verminderen. Het project Goes Beter Bereikbaar omvat een nieuwe aansluiting op de A58 en de verbinding hiervan met het Poelplein. Samenhangend met het project Stationsgebied is er de ongelijkvloerse kruising van het spoor voor alle verkeer. Daarnaast is oostelijk van het station een fietstunnel onder het spoor voorzien. Ten noorden van het centrum speelt het vernieuwen van de kanaalkruising en het verbeteren van de doorstroming op de Ringbaan. Wat verder in de toekomst speelt het verbeteren van de aansluiting Deltaweg – Fokkerstraat.

Bij de aansluiting op de A58 werkt de gemeente samen met diverse partners waaronder rijkswaterstaat, bij de kruisingen van het spoor is uiteraard de NS betrokken en bij toekomstige aanpassingen aan de kruising Deltaweg/Fokkerstraat zullen ook rijkswaterstaat en de provincie nadrukkelijk betrokken zijn. De ander projecten zijn primair een Goese aangelegenheid.

Groen en recreatie

In het Schengeproject streeft de gemeente ernaar beide Schenges te ontwikkelen tot een samenhangend ecologisch en recreatief waardevol gebied. De gemeente werkt hierbij samen met de Koninklijke maatschap Wilhelminapolder, het waterschap en de provincie. De gemeente wil de aantrekkingskracht van de recreatiezone Wolphaartsdijk versterken. Daartoe lopen er diverse deelprojecten voor het verbreden en uitbreiden van de bestaande voorzieningen en het verbeteren van de infrastructuur en openbare ruimte. De gemeente werkt hierin samen met diverse (markt)partijen en verenigingen in het gebied. Sportpark Het Schenge wordt heringericht en uitgebreid met meer ruimte voor groen en openbare toegankelijkheid. De uitwerking hiervan gebeurt in samenspraak met de betrokken verenigingen. In Goese Sas worden mogelijkheden gecreëerd om watersportondersteunende bedrijvigheid te huisvesten zoals voorzieningen voor de reparatie- en stalling van boten, duiksport etc.

Welzijn en cultuur

Goes heeft de ambitie diverse culturele instellingen (profit en non profit) samen te brengen aan het Bleekveld, het nieuwe cultuurplein. Voor Slot Ostende worden verkenningen gedaan naar de mogelijkheden en kansen van deze unieke plek en gaat de gemeente op zoek naar een geschikte (markt)partij om hier

een gepaste ontwikkeling tot stand te brengen. Het project Westerschans omvat de realiteit van winkels, een gezondheidscentrum en specifieke (zorg) woningen in een complex. Het project valt binnen het project Goese Schans waarvoor de gemeente een samenwerking is aangegaan met projectontwikkelaars en de woningbouwvereniging RWS.

Woonservicegebieden

Verwant beleid en uitwerking

In de visie worden de dorpen nu alleen vooral in algemene zin genoemd. Het voornemen is om per dorp een aparte beknopte structuurvisie op te stellen met een beter bij het dorp passend detailniveau. Dit wordt opgestart aansluitend op de dorpsplannen die in het kader van de woonservicezones door de dorpen zelf (dorpsvereniging + bewoners + ondersteuning) worden opgesteld. Het huidige groenstructuurplan wordt geactualiseerd, waarbij ondermeer thema's uitgewerkt worden als het benoemen, beschermen en versterken van structureel groen, het verbeteren van de van gebruikswaarde, speelmogelijkheden en beheersmogelijkheden van groen.

5.3 Kostenverhaal en fondsvorming

Wettelijke mogelijkheden en verplichtingen kostenverhaal

De Wro stelt dat de gemeente bij het vaststellen van een bestemmingsplan waarin nieuwe bouwmogelijkheden worden vastgelegd alle kosten die zij maakt in het kader van grond-exploitaties dient te verhalen op de partijen die door het bestemmingsplan bouwrechten krijgen. De kosten die in ieder geval verhaald kunnen worden, zijn opgenomen in het Besluit ruimtelijk ordening (Bro). De regering is voornemens een aantal kostensoorten te limiteren. Hiertoe wordt een ministeriële regeling voorbereid, maar deze is nog niet vastgesteld. Wettelijk wordt onderscheid gemaakt in 4 soorten kosten:

1. Gebiedseigen kosten. Dit zijn kosten die nodig zijn om het exploitatiegebied bouwrijp te maken, inclusief inrichting en plan- en procedurekosten. Alle kosten die direct te maken hebben met het tot ontwikkeling brengen van het gebied dienen op deze ontwikkeling te worden verhaald. Kosten kunnen vaak pas worden bepaald als ontwikkelcondities voor de ontwikkeling zijn uitgewerkt.
2. Bovenwijkse voorzieningen. Dit zijn de kosten in verband met werken, werkzaamheden en maatregelen waarvan het exploitatiegebied of een gedeelte daarvan profijt heeft, maar die over meerdere exploitatiegebieden dienen te worden verdeeld, omdat ook andere gebieden daar profijt van hebben. Deze kosten dienen naar rato van het profijt aan de exploitatiegebieden toegerekend te worden. De structuurvisie geldt als verplichte onderligger voor kostenverhaal van bovenwijkse voorzieningen.
3. Bovenplanse verevening. Hier gaat het om het verevenen van een negatief planexploitatieresultaat van een plan met een bijdrage uit een plan met een positief planexploitatieresultaat. Om een fondsbijdrage in het kader van bovenplanse verevening te kunnen vragen, dient een structuurvisie aanwijzingen te geven over de bestedingen die ten

laste van dat fonds kunnen komen.

4. Bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen. Dit heeft betrekking op een financiële bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen elders in de gemeente die een kwalitatieve meerwaarde hebben voor het plan. Een gemeentelijke structuurvisie dient hiervoor een grondslag te geven.

Om welke kosten het gaat, zal per ontwikkeling moeten worden vastgesteld op het moment dat de gemeente een bestemmingsplan voor die ontwikkeling gaat voorbereiden.

Wijzen kostenverhaal

De kosten kunnen op 2 verschillende wijzen worden verhaald op particuliere grondeigenaren. Dit kan langs een publiekrechtelijk spoor (vaststellen exploitatieplan in combinatie met financieel voorschrift in de omgevingsvergunning) en langs een privaatrechtelijk spoor (door het sluiten van een grondexploitatie-overeenkomst). Het uitgangspunt bij kostenverhaal is dat eerst geprobeerd wordt de gemeentelijke kosten te verhalen via het privaatrechtelijke spoor met als stok achter de deur het publiekrechtelijk spoor indien de gemeente er niet in slaagt om met de particuliere grondeigenaar een overeenkomst te sluiten.

Privaatrechtelijk spoor

De gemeente heeft de voorkeur om het kostenverhaal te verzekeren door het sluiten van een anterieure overeenkomst met de particuliere grondeigenaren. In deze overeenkomsten, die vóór de vaststelling over de planologische maatregel worden gesloten, worden onder meer afspraken gemaakt over de bijdrage van de grondeigenaar in de kosten van de grondexploitatie. Alle 4 hiervoor genoemde soorten kosten kunnen worden verhaald in een anterieure overeenkomst.

Publiekrechtelijk spoor

De gemeente is in beginsel verplicht om bij het vaststellen van een bestemmingsplan voor een nieuwe ontwikkeling een exploitatieplan vast te stellen tenzij:

- Kostenverhaal op een andere wijze is geregeld (bijvoorbeeld door subsidies of het sluiten van een anterieure overeenkomst);
- Het aanbrengen van een fasering niet noodzakelijk is;
- Het stellen van eisen, regels of uitwerking van regels niet noodzakelijk is (bijvoorbeeld eisen ten aanzien van aantallen sociale woningbouw of particulier opdrachtgeverschap).

Uit het publiekrechtelijk spoor vloeiende privaatrechtelijke overeenkomsten worden posterieure overeenkomsten genoemd. Een posterieure overeenkomst dient te voldoen aan het exploitatieplan.

Exploitatieplan

Het vaststellen van een exploitatieplan maakt het mogelijk om aan een omgevingsvergunning een financiële voorwaarde te verbinden ter voldoening van een bijdrage in de kosten van grondexploitatie. Het gaat hierbij om de kosten van de grondexploitatie (zoals opgenomen in het Bro) en die aan het exploitatiegebied zijn toe te wijzen op grond van de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit. In een exploitatieplan kunnen tevens faseringen en locatie-eisen worden opgenomen. Het exploitatieplan is hiermee een uitvoeringsinstrument voor de door de gemeente gewenste ontwikkelingen. In het exploitatieplan kunnen de eerder genoemde kosten worden opgenomen.

Bovenplanse verevening

Bovenplanse verevening zal plaatsvinden via fondsvorming. Het totaal aan ontwikkelprojecten moet er voor zorgen dat de gemeente Goes een goede woon-, werk-, en recreatiegemeente is en blijft. De ontwikkelcondities en programmagemogelijkheden daarvoor kunnen per project sterk verschillen. In de gemeente Goes kennen wij thans de volgende (verevenings)fondsen en de aard van de bestedingen die ten laste kunnen komen van deze fondsen.

1. Reserve bouwgrondexploitatie

Deze reserve is bedoeld als algemene buffer voor de gemeente om de risico's die verbonden zijn aan de bouwgrondexploitatie op te kunnen vangen. Bij beëindiging van een exploitatie (of tussentijds volgens de door de raad vastgestelde spelregels rondom tussentijdse winstneming) worden exploitatie-overschotten aan de reserve toegevoegd. Tijdens de looptijd blijvende verliezen worden met de reserve verrekend. De reserve wordt gevoed vanuit door de raad vastgestelde fondsenstortingen van alle bouwgrondexploitatie-ontwikkelingen. Binnen deze reserve worden, voor zover mogelijk en altijd na besluitvorming hierover, verliesgevendende exploitaties opgevangen.

2. Reserve bovenwijkse voorzieningen

Deze reserve wordt benut voor het realiseren van sociaal-culturele, sport-, culturele en/of recreatieve voorzieningen. De reserve wordt gevoed vanuit door de raad vastgestelde fondsenstortingen van alle bouwgrondexploitatie-ontwikkelingen.

3. Reserve buitenkunstwerken

Doel van deze reserve is om de aanschaf van buitenkunstwerken, welke relatief veel geld kosten, mogelijk te maken. De reserve wordt gevoed vanuit door de raad vastgestelde fondsenstortingen van alle bouwgrondexploitatie-ontwikkelingen.

Op dit moment is beleid onder handen voor het instellen van een aantal nieuwe reserves.

Bovenwijkse voorzieningen

Dit zijn voorzieningen die van nut zijn voor meerdere exploitatiegebieden waardoor de kosten van de voorziening aan meerdere gebieden moeten worden toegerekend op basis van de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit.

De betreffende voorziening hoeft niet binnen het exploitatiegebied zelf te liggen. In de projectenlijst zijn bovenwijkse voorzieningen opgenomen, waarbij aangegeven wordt aan welke projecten bijdragen ten behoeve van deze voorzieningen worden toegerekend.

Bovenwijkse voorzieningen worden voor een klein gedeelte ook in de vorm van een fondsbijdrage in de grondexploitatie van een project meegenomen (zie onder bovenplanse verevening). Hiertoe is in deze visie inzicht gegeven over de bestedingen die ten laste van het fonds komen en welke projecten dienen af te dragen. Met een “nota bovenwijkse voorzieningen” is dit ook mogelijk. Wij zullen overwegen of een afzonderlijke nota “bovenwijkse voorzieningen” toegevoegde waarde heeft om de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit nader te onderbouwen. In een dergelijke nota worden de kosten van bovenwijkse voorzieningen begroot en de verhaalbaarheid op de desbetreffende plannen benoemd. De onderlinge samenhang tussen de ontwikkelingen wordt verder zichtbaar gemaakt. Omdat een dergelijke berekening pas gemaakt kan worden indien in grote mate zekerheid bestaat over de exacte inhoud van een project heeft het opstellen van deze nota op dit moment geen prioriteit. Tot het eventuele moment van besluitvorming over een nota bovenwijkse voorzieningen zijn voor een gedeelte de door de raad vastgestelde fondsvormingen basis voor het verhalen van de bovenwijkse voorzieningen.

Voor eigen grondexploitaties worden positieve bouwgrond-exploitatieresultaten via de reserve bouwgrond ingezet voor verliesgevendende exploitaties. Voor grondexploitaties van derden is de verwachting dat voor de huidige fondsvorming voldoende aantoonbaar kan worden gemaakt dat criteria als profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit juist, doch pragmatisch, zijn toegepast.

Bovendien geldt voor kostenverhaal dat via macro-aftopping nooit meer kosten kunnen worden verhaald dan dat de betreffende locatie-ontwikkeling opbrengsten genereert.

Bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen

In het kader van een anterieure overeenkomst kunnen tussen de gemeente en een particuliere grondeigenaar afspraken worden gemaakt over een bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen. Wat een ruimtelijke ontwikkeling is, wordt niet gedefinieerd in de wet. In de parlementaire stukken zijn wel voorbeelden opgenomen. Het gaat om bijdragen aan ontwikkelingen met een maatschappelijke functie zoals natuur, recreatie, waterberging en infrastructuur buiten het exploitatiegebied, maar het kan ook gaan om een bijdrage in de bouwkosten van een maatschappelijke functie. Een kenmerk van een bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen is dat de kosten niet op grond van de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit zijn toe te rekenen aan een bepaalde ontwikkeling. De hoogte van de bijdrage moet redelijk en billijk zijn. Daarbij speelt een rol of er een verband is tussen de locatie en de functie, waarvoor de bijdrage is bedoeld. In dit kader wordt ook wel een relatie gelegd met de bovenplanse verevening. Een deel van het opbrengstpotentieel van de ene ontwikkelingslocatie wordt verevend met een verliesgevende ontwikkeling op een andere locatie.

Om een bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen overeen te kunnen komen, moet in de structuurvisie zijn opgenomen:

- Welke ontwikkelingen binnen het plangebied van de structuurvisie rendabel zijn (met een X in kolom “afdragen”);
- Welke ontwikkelingen met een bovenplans karakter binnen Goes verliesgevend zijn en tevens in aanmerking komen voor een bijdrage uit de opbrengstlocaties (de projecten met een X bij kolom “openbare ruimte” en een X bij de kolom “bijdrage”).

De projectenlijst geeft hier inzicht in.

Reserve majeure projecten

Gemeente Goes kent een belangrijke reserve waaruit ruimtelijke ontwikkelingen en bovenwijkse voorzieningen worden gefinancierd. De reserve majeure projecten is ingesteld om grootschalige projecten, die Goes als ambitie heeft te realiseren, te bekostigen. Te denken is aan de grote infrastructurele projecten die in deze structuurvisie beschreven staan.

De reserve wordt onder meer gevoed vanuit de algemene reserve, de algemene bestemmingsreserve, de reserve infrastructurele werken en de reserve bouwgrondexploitatie.



Februari 2012

UITGAVE gemeente Goes

DESIGN MANAGEMENT Designagain BNO, Middelburg

TEKST EN REDACTIE ambtelijke projectgroep gemeente Goes

AFBEELDINGEN afdeling Stadsontwikkeling en Urban Jazz

FOTOGRAFIE afdeling Communicatie

GRAFISCHE VORMGEVING afdeling Grafimedia gemeente Goes

Stadskantoor
M.A. de Ruijterlaan 2
4461 GE Goes

Postadres
Postbus 2118
4460 MC Goes

T (0113) 249 600
E stadskantoor@goes.nl
www.goes.nl

