



Visie Centrum-zuid Goes

RDH

URBAN



Stedelijk leven in het kloppende hart van de Bevelanden

Visie Centrum-zuid Goes

Stedelijk leven in het kloppende hart van de Bevelanden

vastgesteld, 31 oktober 2024

Tekst en redactie: ambtelijke projectgroep i.s.m. RDH Urban

Afbeeldingen: gemeente Goes, RDH Urban, Rothuizen en diverse internetbronnen

Gemeente Goes

www.goes.nl



Inhoudsopgave

Voorwoord	5
Hoofdstuk 1 - Inleiding	
Goes: Centrum van de Bevelanden, stad aan de Oosterschelde	7
1.1 Goes groeit	7
1.2 Enkele trends en ontwikkelingen	7
1.3 Uitgangspunten voor de ontwikkeling van Centrum-zuid	9
Hoofdstuk 2	
Het huidige Centrum-zuid gebied: een verzameling van losse regionale centrumfuncties	15
2.1 Korte historie van het gebied Centrum-zuid	15
2.2 Huidige positie van het gebied in de stad	17
Hoofdstuk 3	
Centrum-zuid: concept voor een nieuwe stedelijke leefomgeving	21
3.1 Doelstellingen voor Centrum-zuid	21
3.2 Stedenbouwkundig concept	21
3.2.1 Uitgangspunten omgevingsveiligheid	23
3.2.2 Uitgangspunten bebouwing en architectuur	23
3.2.2 Uitgangspunten wonen	25
3.2.3 Uitgangspunten openbare ruimte, verkeer en parkeren	25
3.3 Deelgebieden	27
3.4 Deelgebied 1: Centrum-zuidoost	29
3.5 Deelgebied 2: Centrum-zuidwest	31
3.6 Deelgebied 3: Centrum-zuid Park	35
Hoofdstuk 4	
Proces richting realisatie	39
BIJLAGE	
1. Begrippenlijst	

Voorwoord

Centrum-zuid ligt tussen de (historische) binnenstad van Goes en de woonwijk Goes-zuid. Het is één van de best bereikbare locaties in Zeeland, zowel vanuit de regio als daarbuiten. Het OV-knooppunt zorgt voor goede ontsluiting met het openbaar vervoer. De A58 en Deltaweg verzekeren een goede autobereikbaarheid. Verschillende fietsroutes verbinden het gebied met de omliggende wijken en dorpen. Centrum-zuid is in trek als locatie van kantoren, zakelijke dienstverlening en onderwijs. Het biedt plaats aan verschillende centrumfuncties, en functioneert méér en méér als een onderdeel van het functionele centrum van de stad Goes.

De ontwikkeling en inrichting van het gebied is tot op heden onsamenhangend verlopen. Dit heeft geleid tot een gebied met weinig ruimtelijke samenhang en verschillende knelpunten. Deze visie schetst hoe we het gebied willen omvormen tot een toekomstbestendig stedelijk woon-, werk- en onderwijsmilieu. We schenken hierbij bijzondere aandacht aan een aantal overkoepelende uitgangspunten voor de stad Goes, gericht op verantwoorde en ruimtelijk ingepaste groei, klimaatadaptatie, groen en gezondheid en verbetering van de ruimtelijke samenhang en structuur van het gebied.

Eerst beschrijven we de context van Centrum-zuid: trends, ontwikkelingen en (eerdere) beleidskeuzes die ten grondslag liggen aan deze visie. In het tweede hoofdstuk geven we een beschrijving van het huidige Centrum-zuid. Hoofdstuk 3 schetst het concept voor een nieuwe stedelijke leefomgeving. Ten slotte gaat hoofdstuk 4 in op het proces hoe te komen tot een gefaseerde uitvoering van de visie.

Goes, oktober 2024.



1.1 Goes groeit

De afgelopen tien jaar is het aantal inwoners van de stad Goes met ruim 7% gegroeid tot een kleine 30.000 personen. Deze groei is het gevolg van verschillende ontwikkelingen, zoals een toename van de bevolking in Zeeland en een trek vanuit het landelijk gebied naar de stad. Goes is ook een strategische vestigingsplaats voor bedrijven. Digitalisering en schaalvergroting hebben eraan bijgedragen dat zakelijke diensten zich afgelopen decennia in regionale centrumsteden* (zie begrippenlijst) als Goes concentreren. Mede dankzij een

toename van 'thuiswerken' in een aantal sectoren leidt de groei van werkgelegenheid tot een grotere vraag naar (andere typen) woningen. Ook demografische veranderingen dragen bij aan de woningvraag: de vergrijzing van de bevolking, een toenemend aantal éénundergezinnen, alleenstaanden en migratie. Op de Bevelanden biedt de stad Goes, als centrumgemeente, een stedelijk woonmilieu. Dit milieu met een verscheidenheid aan voorzieningen is voor verschillende doelgroepen, waaronder aandachtsgroepen* (zie begrippenlijst), interessant.

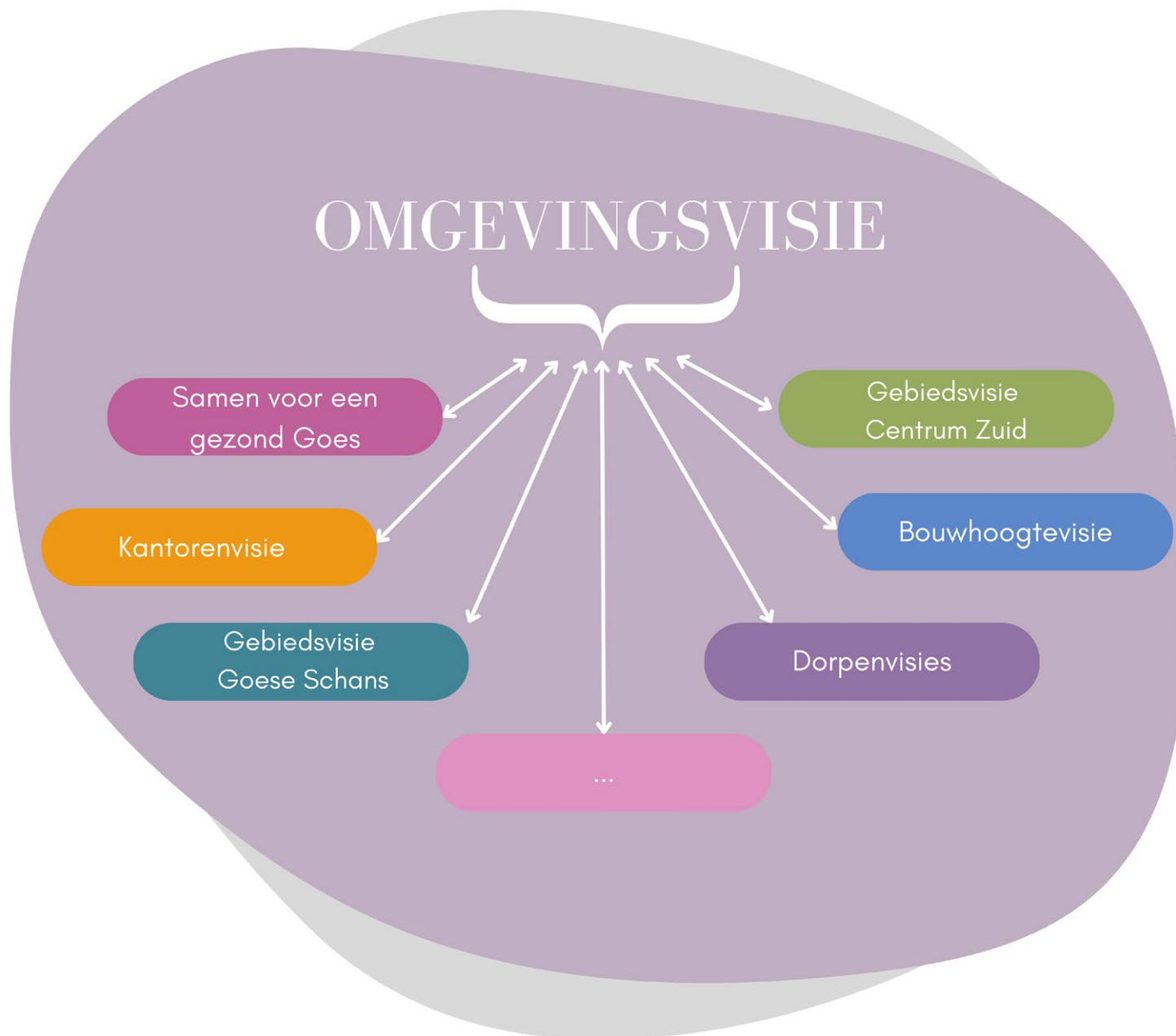
Om aan de stijgende woningvraag tegemoet te komen, zoekt de gemeente naar ruimte om woningen te bouwen. Dit doet zij bij voorkeur via inbreiding in het bestaand stedelijk gebied. Centrum-zuid is geschikt om invulling te geven aan de groeiende wens van mensen om in de directe nabijheid van de historische binnenstad en het OV-knooppunt te wonen. Door hierbij in te zetten op een stedelijk woonmilieu* (zie begrippenlijst) voegt Centrum-zuid een nieuw type woonmilieu toe aan de bestaande woningvoorraad en wordt Goes een stad met een completer woningaanbod.

1.2 Enkele trends en ontwikkelingen

Megatrends* (zie begrippenlijst) zijn ontwikkelingen waarvan de gevolgen de inrichting van onze samenleving in grote mate gaan bepalen. Hoewel de toekomst zich niet altijd laat voorspellen, is het wel verstandig nu al na te denken over en voorbereid te zijn op de effecten van deze trends. Naast de eerdergenoemde demografische ontwikkelingen houden de voorziene megatrends o.a. verband met nog verdergaande digitalisering van de samenleving, een verdere verduurzaming, én de noodzakelijke aanpassingen aan een veranderend klimaat. Deze ontwikkelingen kunnen voor Goes en de Bevelanden kansen bieden.



figuur 2: megatrends



figuur 3: relatie met de Omgevingsvisie

Zo leidt de energietransitie* (zie begrippenlijst) en de toenemende vraag naar elektriciteit tot substantiële investeringen in energievoorzieningen in Zeeland. Dat biedt, ook op langere termijn, kansen voor, onder andere, de economie en het onderwijs in Goes. Veel bedrijven en instellingen zullen een centraal-gelegen vestigings- of kantoorlocatie zoeken, zoals bijvoorbeeld in Centrum-zuid. Tegelijkertijd heeft de uitbreiding van het stroomnetwerk ook gevolgen voor het landschap.

De gevolgen van klimaatverandering dwingen tot nieuwe groot- en kleinschalige projecten op het gebied van klimaatadaptatie, met gevolgen voor de fysieke leefomgeving. Van waterbouwkundige projecten in de Delta die van internationale betekenis kunnen zijn tot het aanleggen van mogelijkheden voor innovatieve oplossingen voor waterberging op wijkniveau.

Vergrijzing en toename van complexe problematiek leiden tot een toenemende vraag naar zorg. Tegelijkertijd neemt het aantal professionals in de zorg af en lijkt het minder vanzelfsprekend dat we naar elkaar om kijken. Op Zeeuwse schaal is dit al zichtbaar: het aantal (oudere) zorggebruikers neemt toe, terwijl het aantal (jongere) zorgverleners afneemt. Daarom worden alternatieven gezocht, bijvoorbeeld door het IZA (integraal zorg akkoord) en het GALA (gezond actief leven akkoord). Een versterking van de sociale basis* (zie begrippenlijst) en preventie bevorderen positieve gezondheid* (zie begrippenlijst) in Goes. Bewegen en ontmoeten speelt hierin een grote rol. De (openbare) fysieke en sociale leefomgeving ondersteunen hierbij.

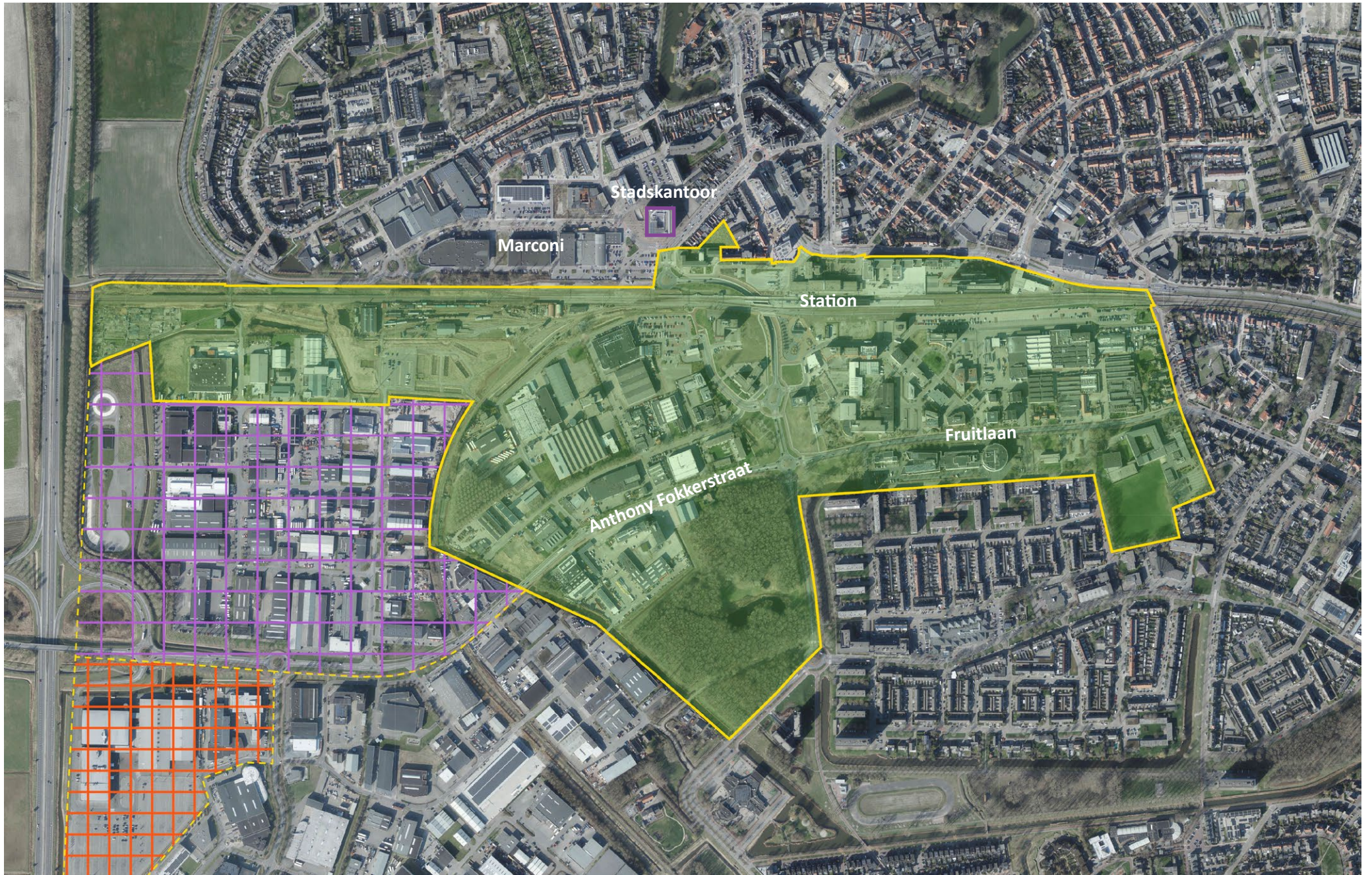
In de gebiedsvisie Centrum-zuid komen de ecologische, economische en sociale uitdagingen samen. Dit sluit aan bij het overkoepelend strategisch perspectief van brede welvaart - Samen voor een gezond Goes (zie kadernota 2024).

1.3 Uitgangspunten voor de ontwikkeling van Centrum-zuid

Groei en verandering bieden veel kansen, maar kennen echter ook keerzijden. Ze gaan gepaard met ruimteclaims op gebieden en functies die voor mensen al een betekenis hebben. Moeilijk in geld uit te drukken waarden zoals groen, landschap, sociale cohesie of cultuurhistorie komen bij stedelijke ontwikkeling makkelijk onder druk te staan. Ook voorheen minder belichte thema's zoals mentale gezondheid en eenzaamheid worden meer en meer meegenomen bij ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving.

In een periode van stedelijke dynamiek is het vinden van balans tussen verschillende sociaalmaatschappelijke, economische en ruimtelijke waarden erg belangrijk. Deze zoektocht gaat gepaard met dilemma's. Bijvoorbeeld: Groei van de stad Goes heeft verandering van het landschap rond de stad, óf meer verdichting en hoogbouw in de bestaande stad tot gevolg. Dit leidt tot een lastige afweging welke ruimte we voor deze groei inzetten, zeker omdat we tegelijkertijd de bestaande stad óók van meer groen willen voorzien.

De zoektocht naar balans is een complex proces, dat de gemeente faciliteert met het maken van een **Omgevingsvisie**. In deze visie worden de belangrijkste economische, sociaalmaatschappelijke en ruimtelijke keuzes die met de ontwikkeling van de gemeente verband houden in beeld gebracht. Hierdoor worden de mogelijkheden en beperkingen van belangrijke keuzes duidelijk, wat bijdraagt aan een goede afweging en transparante besluitvorming.



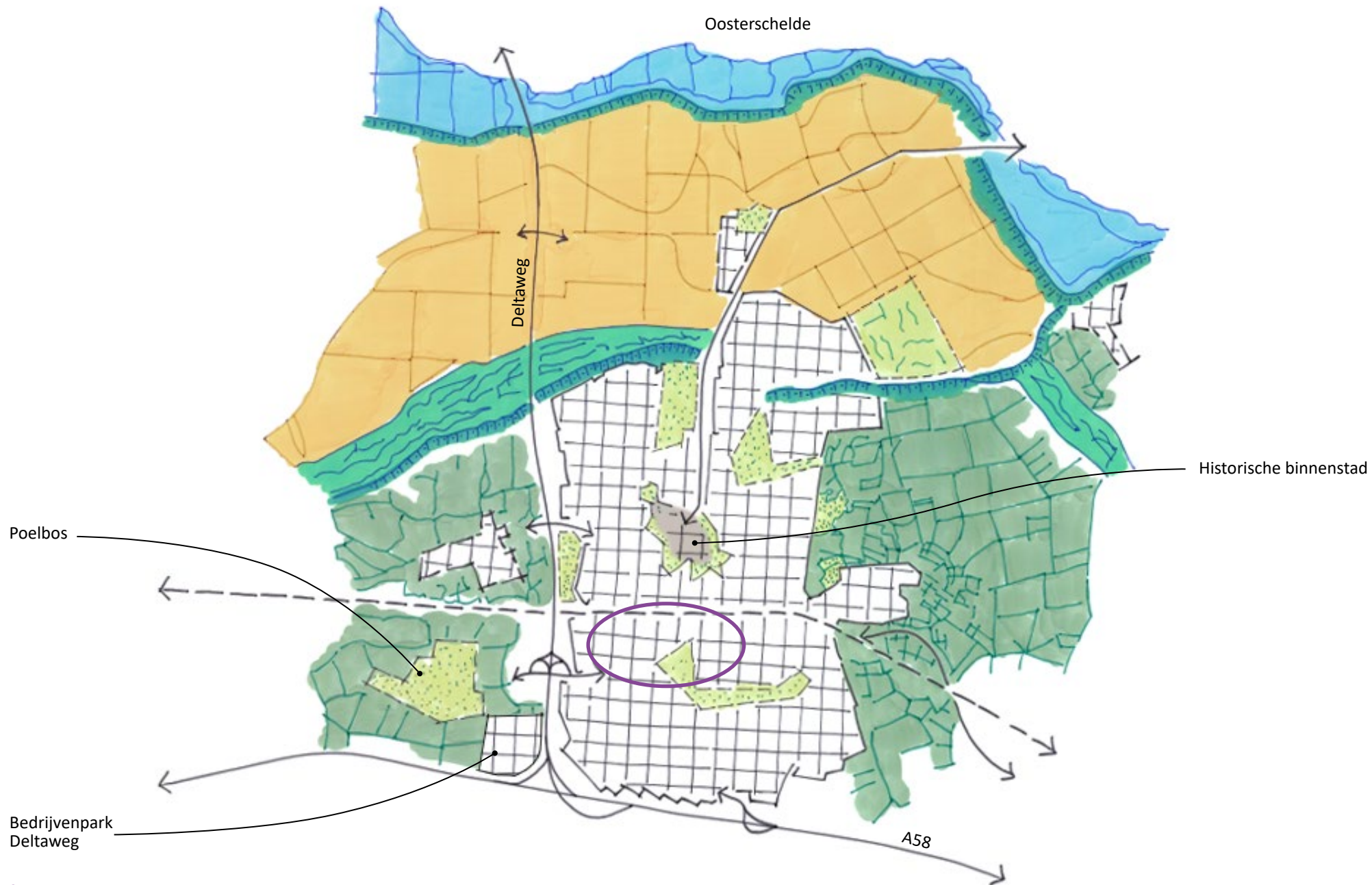
De Omgevingsvisie biedt een kader waar komende decennia projecten mee kunnen worden aangestuurd. Nieuwe beleidsdocumenten en uitwerkingen passen binnen de kaders van de Omgevingsvisie. Dit geldt ook voor de visie Centrum-zuid (figuur 2).

De **Nota van uitgangspunten Omgevingsvisie Goes 2040** legt de belangrijkste uitgangspunten voor de Omgevingsvisie vast. Dit vormt dan ook de kaders waarbinnen de visie Centrum-zuid zich plaatst. We ontwikkelen de voorliggende visie **Centrum-zuid** gelijktijdig met de Omgevingsvisie. Het is hierdoor een 'pilot' hoe de inrichting van een deelgebied van de stad zich verhoudt tot hoofdkeuzen van de Omgevingsvisie.

Hieronder geven we de belangrijkste uitgangspunten uit die nota en andere beleidsstukken met betrekking tot Centrum-zuid weer.

De **Kwaliteitsagenda Binnenstad 2030** constateert dat het centrum van Goes de afgelopen decennia haar oorspronkelijke grenzen – de stadsvesten – heeft overschreden. Met name regionale centrumfuncties op het gebied van onderwijs, zorg, publieke en zakelijke dienstverlening hebben een plaats gevonden in de schil rond de historische binnenstad. Centrum-zuid is hierdoor een functioneel onderdeel van het centrum van Goes geworden.

Essentieel voor het gebied Centrum-zuid is de keuze om als gemeente proactief richting en inhoud te geven aan de verdere ontwikkeling van Goes als 'hart van Zeeland', en daarmee de positie als centrumstad van de Bevelanden verder te versterken. Goes heeft een compact stedelijk centrum, in het aantrekkelijke landschap van een 'groen – blauwe' Delta. Goes wil groeien vanuit de 'compacte stad gedachte'* (zie begrippenlijst). Dit beperkt de aantasting van het rond de stad gelegen landschap. Door aantrekkelijke verbindingen tussen stad en landschap te maken, krijgt het rond de stad gelegen landschap meer betekenis voor de stadsbewoners. Hierbij worden ook waarden die niet direct in geld zijn uit te drukken (zoals groen, landschap, sociale cohesie, gezondheid en cultuurhistorie) nadrukkelijk meegewogen. Centrum-zuid wordt in de Nota van uitgangspunten genoemd als kansrijke herstructureringslocatie om functioneel en in uitstraling inhoud geven aan het concept 'compacte stad'. Het is een voor de hand liggende locatie om een gemengd stedelijk woon-, werk- en onderwijsmilieu toe te voegen aan de stad. Meervoudig ruimtegebruik staat hierbij centraal.



figuur 5: ligging Centrum-zuid in de stad als onderdeel van stedelijk casco

De visie Centrum-zuid draagt bij aan de volgende uitgangspunten van de Omgevingsvisie:

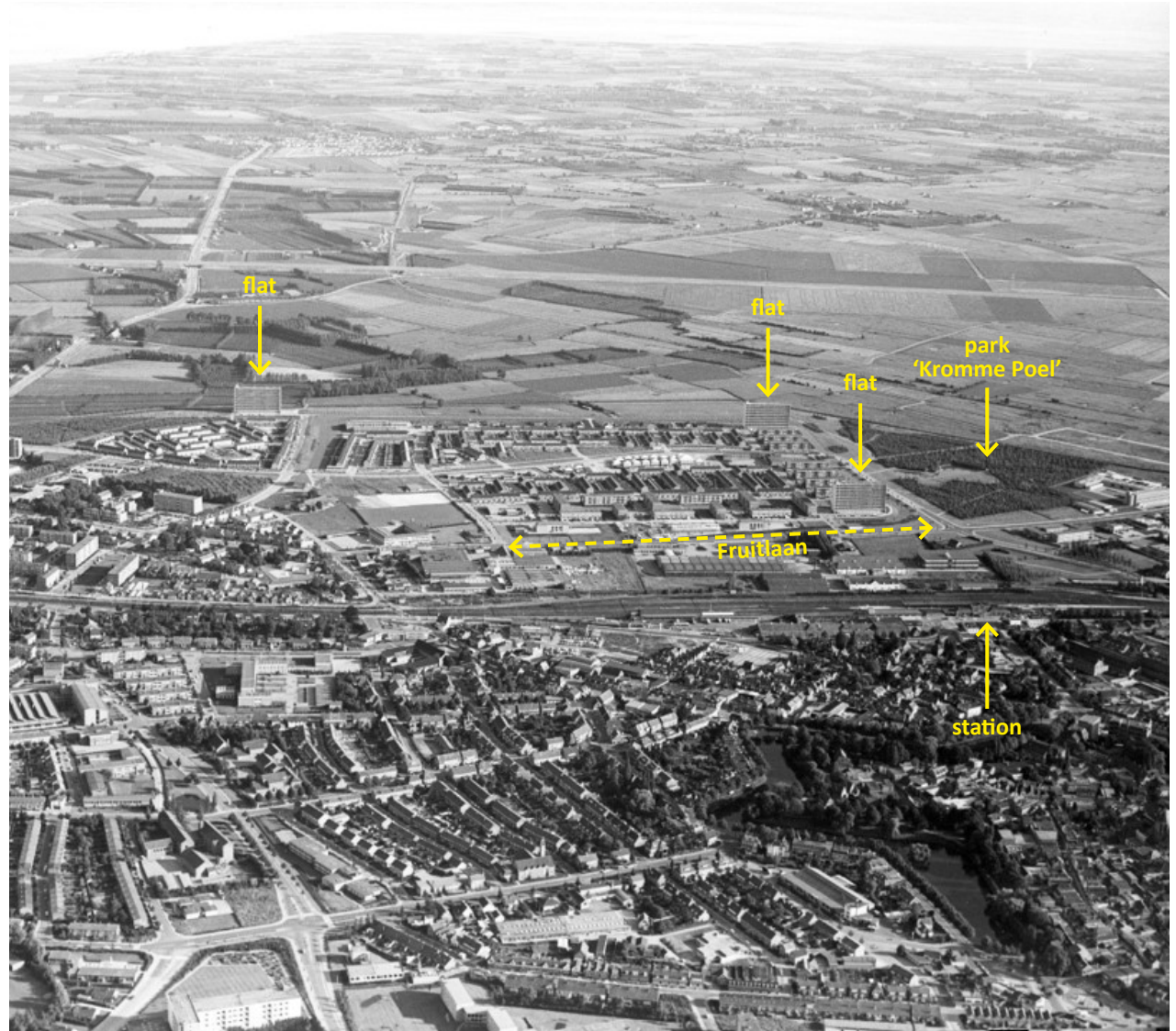
- *Goes wil beschikken over voldoende, goed bereikbare (openbaar vervoer, auto, fiets) vestigingsmogelijkheden voor regionale onderwijsinstellingen, zakelijke dienstverlening en kleinschalige zorgfuncties.*
- *Goes wil haar woonaanbod versterken door in te zetten op een méér gevarieerd aanbod aan woningen in de schil rondom de historische binnenstad. Hierbij zetten we in op compacte, stedelijke en gemixte vormen van wonen, waar iedereen die zich in de Bevelanden wil vestigen een plek kan vinden: jongeren, gezinnen, (alleenstaande) ouderen en tijdelijk in Zeeland verblijvende expats. Met een aangrenzende buitenruimte waar ontmoeting vanzelfsprekend is.*
- *Centrum-zuid is aangemerkt als gebied dat geschikt is voor hoogbouw, zodat een verdere groei van de stad Goes geen onevenredig beslag legt op het landschap rond de stad.*
- *Goes zet in op de positieve gezondheid van de Goesenaren. Daarom maken we meer groene gebruiksruimtes. Het streven is om nieuwe woongebieden in Goes in te richten volgens de Goese variant van de '3-30-300 regel'* (zie begrippenlijst) voor vergroening. Daarnaast biedt een uitgebreid netwerk van voet- en fietspaden – binnen de stad en richting omliggende dorpen – Goesenaren de mogelijkheid om binnen en buiten de stad te bewegen.*

- *Bij de (her)ontwikkeling van gebieden worden binnen en de buiten de stad gelegen groene structuren zoveel mogelijk met elkaar verbonden ter versterking van de biodiversiteit* (zie begrippenlijst).*
- *We zoeken naar parkeeroplossingen in de Centrumschil.*
- *In het visiegebied Centrum-zuid gevestigde bedrijven die zich in de toekomst op een andere locatie beter kunnen ontwikkelen, worden door de gemeente geholpen om zich te kunnen verplaatsen. De Nota van uitgangspunten voor de Omgevingsvisie geeft met dit punt aan dat de gemeente een actieve regierol op zich wil nemen om binnen Centrum-zuid ruimte voor herontwikkeling te creëren.*

Daarnaast hebben gemeenten, provincie en het Rijk afspraken gemaakt over de woningbouwproductie, het versnellen van nieuwbouwprojecten en de betaalbaarheid van woningbouw. Voor Zeeland zijn deze vastgelegd in de Zeeuwse Woondeal (2023). Hierbij zijn ook projecten benoemd die van essentieel belang zijn voor de invulling van de woningbouwambitie uit de landelijke Woondeal. Centrum-zuid is hierin benoemd als (regionaal) sleutelproject.



figuur 6: het stationsgebouw in 1933 (stadszijde) en de veilinggebouwen (1959)



figuur 7: luchtfoto "Zuid" 1971

Hoofdstuk 2.

Het huidige Centrum-zuid gebied: een verzameling van losse regionale centrumfuncties

2.1 Korte historie van het gebied Centrum-zuid

In 1867 krijgt Goes een aansluiting op het Nederlandse spoorweganet. De Frans den Hollanderlaan (tot 1957 Stationsweg geheten) vormt de verbinding tussen het station en de – dan nog door de vesten begrensd – stad. Langs de Stationsweg liggen landbouwpercelen. Pas tussen de wereldoorlogen verschijnt hier de eerste bebouwing.

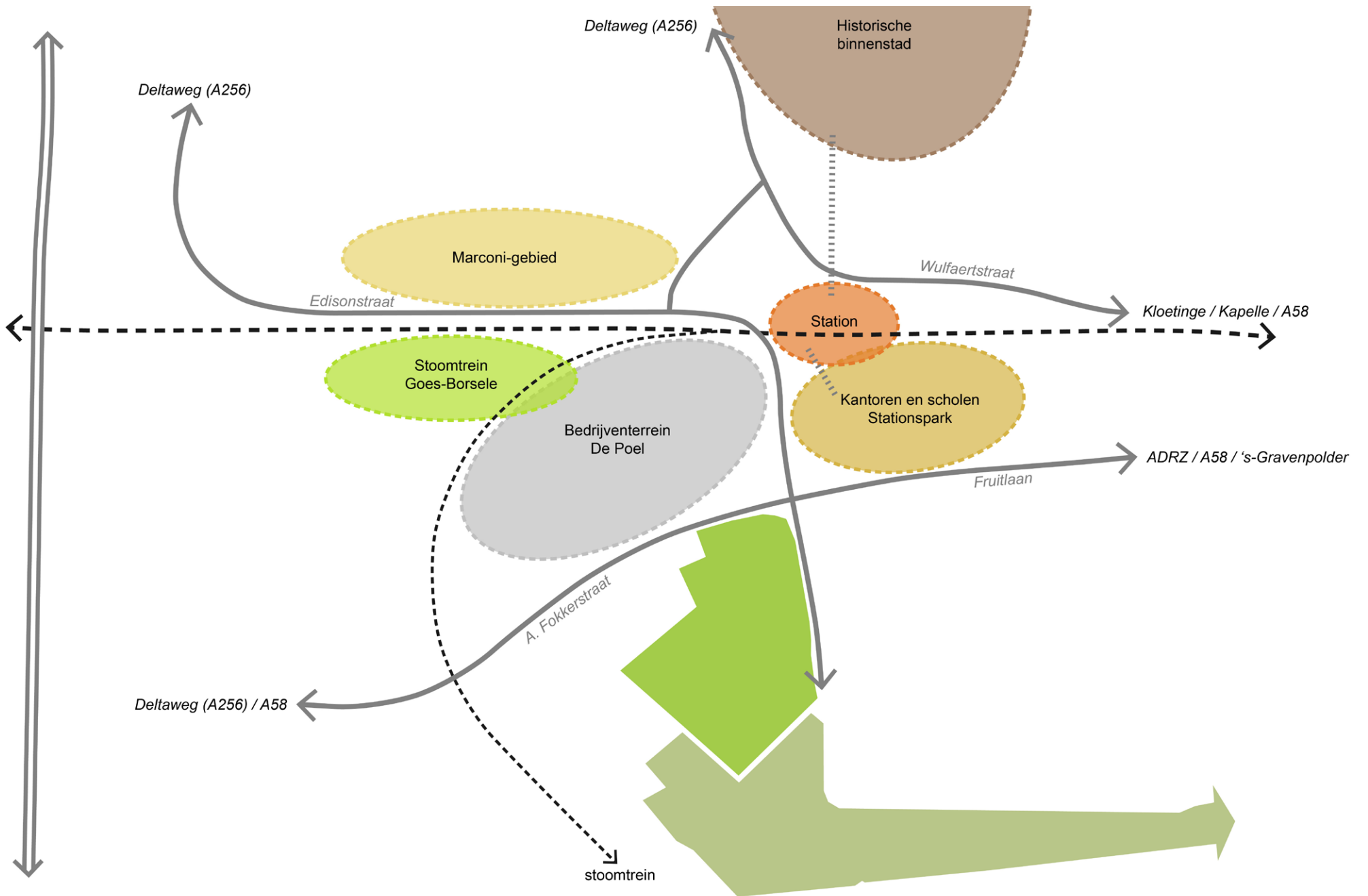
Het gebied ten zuiden van het spoor blijft tot circa 1960 voornamelijk agrarisch (fruitteelt). De eerste gebouwen zijn een stroopfabriek en veilinggebouwen. Vanaf circa 1970 breidt de bedrijfsbebouwing langs het spoor zich in westelijke richting uit: bedrijfsterrein de Poel. Ook ten zuiden van het veilinggebied groeit Goes. Woonwijk Goes-zuid wordt aan de stad toegevoegd. Vanaf de jaren '70 verschieten de bedrijfsmatige functies zuidwestelijk van het spoor geleidelijk van kleur: bedrijfsloodsen op de Poel worden deels ingevuld met (detail)handel.

Serieuze verstedelijking van het visiegebied vindt pas ná de tweede wereldoorlog plaats. In de jaren '80/'90 van de vorige eeuw worden de veilinggebouwen gesloopt en verschijnt hier het kantoreengebied Stationspark. De kantoorfunctie maakt haar entree in het gebied. Later volgt de onderwijsfunctie. De Stoomtrein Goes Borsele (SGB) neemt de oude rangeerterreinen in gebruik, waardoor het gebied ook een toeristisch tintje krijgt. De groeiende stad aan de zuidzijde van het spoor leidt tot een toename van het autoverkeer. In 2020 wordt de gelijkvloerse spoorwegovergang aan de van Hertumweg daarom vervangen door een spooronderdoorgang.

De kleinschalige, stapsgewijze en niet altijd planmatig ondersteunde ontwikkeling van het gebied Centrum-zuid verklaart de gemixte samenstelling aan functies en soms wat rommelig aandoende structuur van het gebied. Voor geïnteresseerden die meer over de historie van het gebied willen weten is de website www.topotijdreis.nl van het Kadaster een goede kennismaking.



figuur 8: luchtfoto ontwikkeling "Zuid" 1961



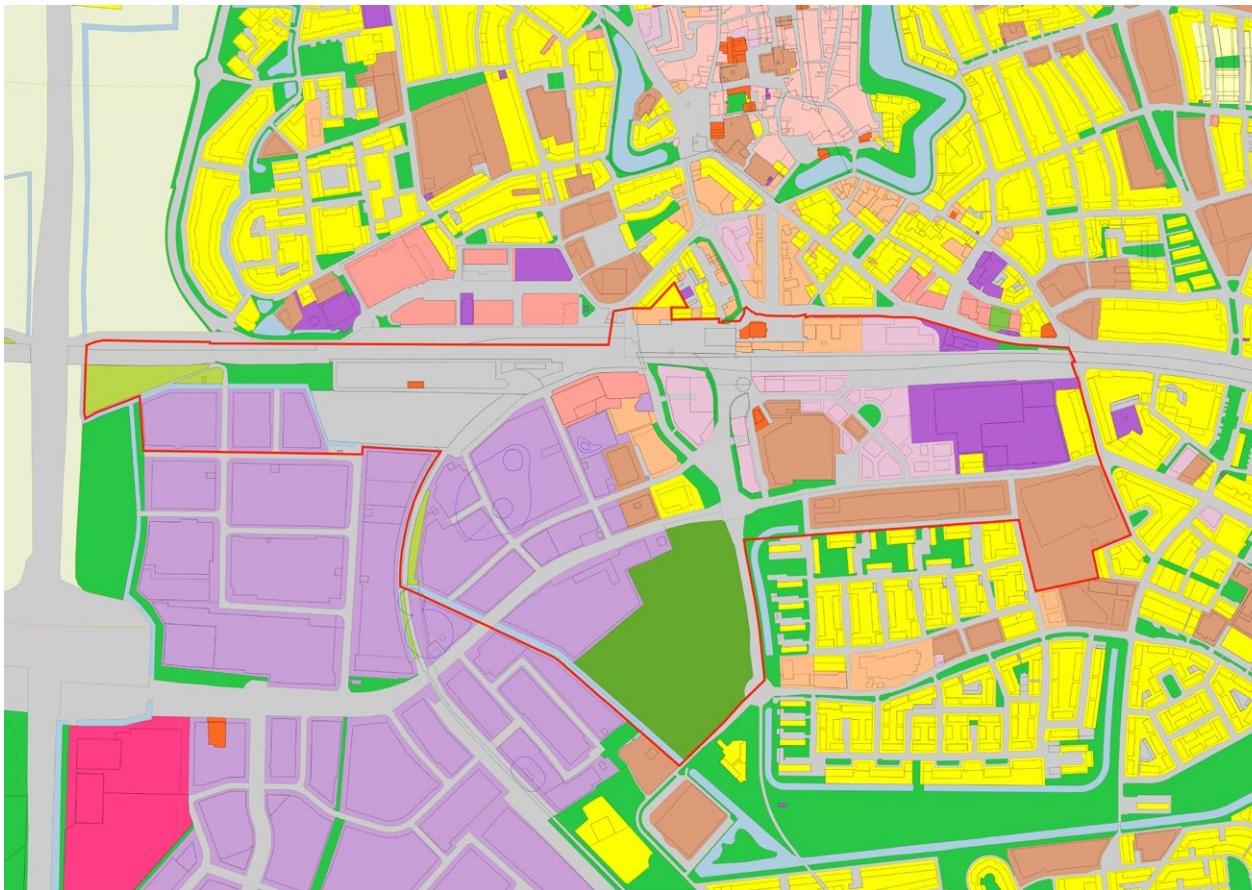
2.2 Huidige positie van het gebied in de stad

Centrum-zuid ligt ingesloten tussen de (historische) binnenstad, het Marconigebied, de woonwijken Zuid, Overzuid en bedrijventerrein De Poel. Het gebied wordt doorsneden door de spoorlijn Roosendaal-Vlissingen en de toeristische spoorlijn van de SGB naar Hoedekenskerke. Centraal in het gebied ligt het trein- en busstation. Stedelijke invalswegen verbinden Centrum-zuid met de belangrijkste hoofdwegenstructuur

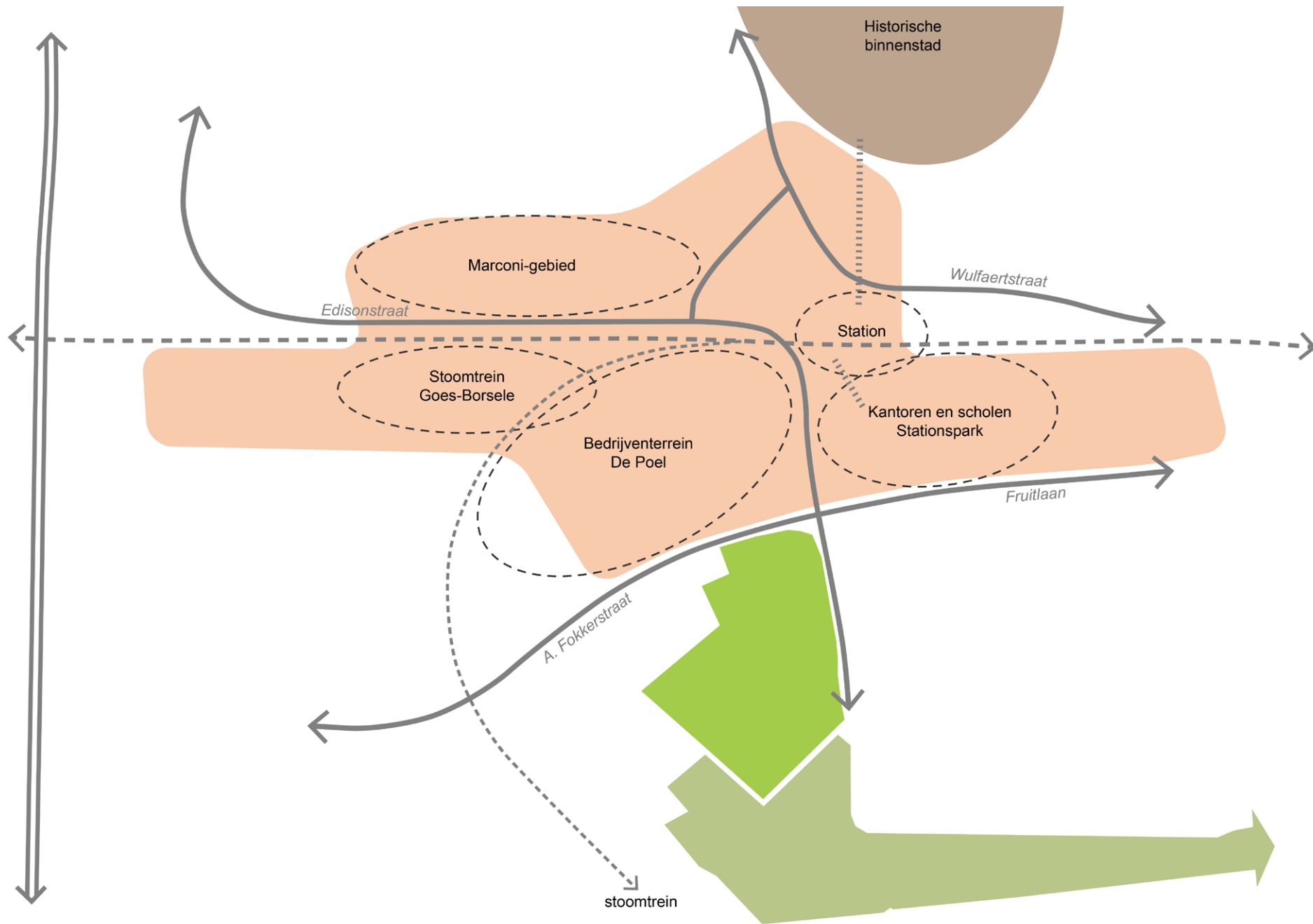
van Zeeland: de Deltaweg en de A58. De rond Centrum-zuid gelegen woonwijken en dorpen zijn door middel van fietspaden direct met het gebied verbonden. Gezamenlijk maken deze verbindingen Centrum-zuid tot één van de best bereikbare plaatsen in Zeeland.

Vanwege haar ligging en gefragmenteerde opbouw kent het gebied een aantal knelpunten. Ondanks verschillende tunnels en spoorovergangen knipt de spoorlijn Roosendaal-Vlissingen de stad, fysiek en gevoelsmatig, in tweeën. Langs het spoor liggen enkele grote kantoorgebouwen, die de barrièrewerking van de spoorlijn vergroten.

Binnen het gebied ontbreekt het aan ruimtelijke samenhang: belangrijke regionaal stedelijke functies zoals reizen, wonen, werken, recreatie, onderwijs en detailhandel hebben als losse fragmenten een plek in het gebied gevonden.



figuur 10: funciekaart huidige situatie (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



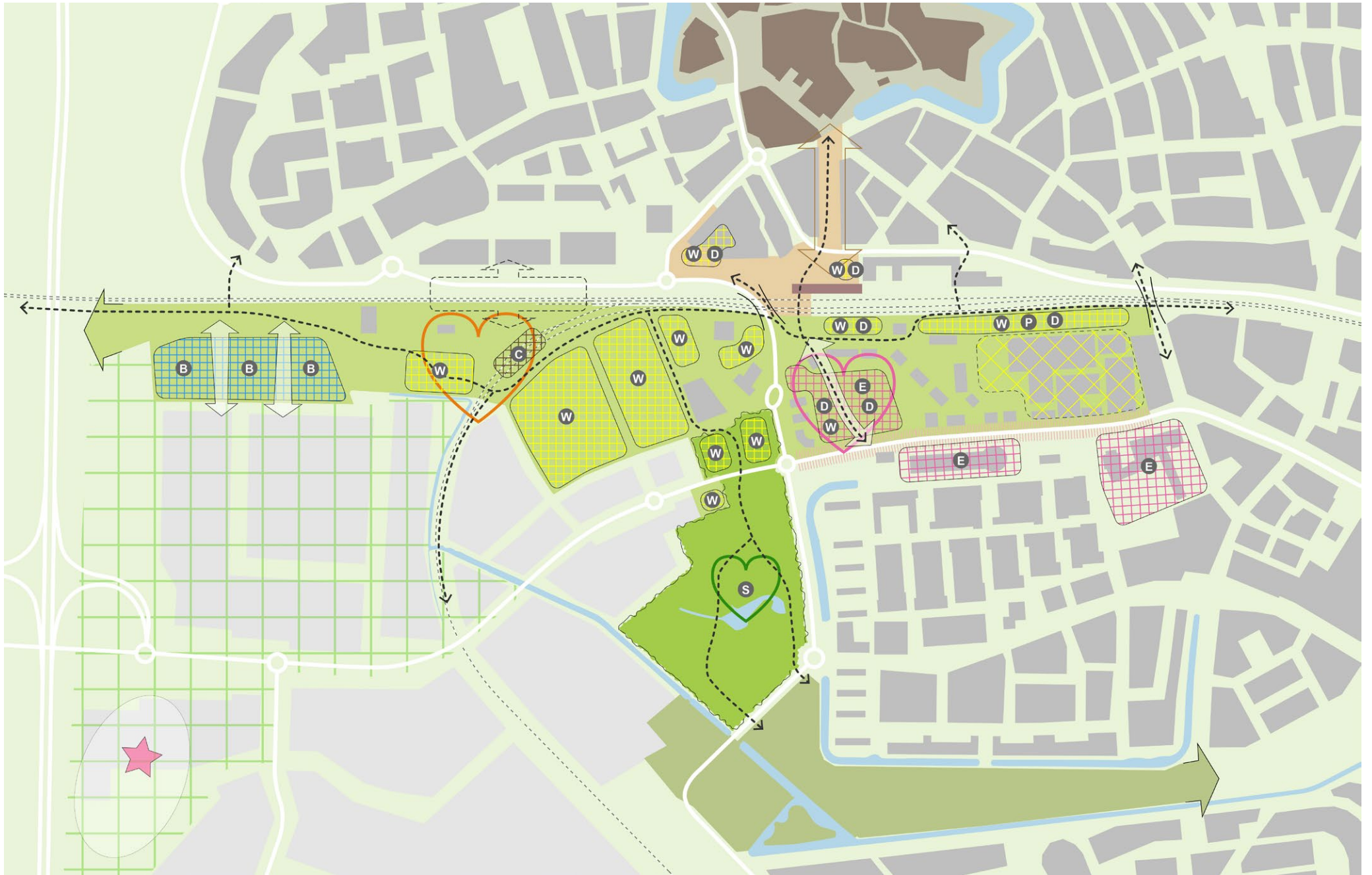
Het noordelijke deel, gelegen tussen de (historische) binnenstad en de spoorlijn, wordt voornamelijk ingevuld door woningen en kantoren. Het gebied ten zuidoosten van het station (Stationspark) bestaat uit kantoorgebouwen en onderwijsinstellingen. Panden met veelal matige ruimtelijke kwaliteit en een individuele/introverte, stenige uitstraling kenmerken het gebied. Deze uitstraling wordt versterkt door een hoge parkeerdruk van zowel auto's als fietsen op het

maaiveld. De activiteiten in en rond de kantoren en scholen beperken zich veelal tot werktijden overdag. In de avonden ontstaat hierdoor een 'doods' gebied. Het zuidwestelijk van de spoorlijn gelegen gebied (Poel IV) kent verschillende bedrijfsmatige invullingen: productie, opslag en logistiek, een supermarkt met benzinstation en het eerdergenoemde SGB-terrein. Ook voor de SGB-spoorlijn geldt dat deze, zij het in mindere mate dan de spoorlijn Roosendaal-Vlissingen, een barrière vormt in het gebied.

Een nieuwe invulling van het gebied heeft consequenties voor de huidige gebruikers. Hier bestaat de mogelijkheid om kansen te koppelen. De energietransitie en andere verduurzamingsmaatregelen stellen op termijn aanvullende eisen aan bedrijfshuisvesting. Dit geldt ook voor bedrijven in Centrum-zuid. Vele bedrijven zullen zich de komende jaren beraden over hun huisvesting. Op zo'n moment is het gewenst dat de gemeente beschikt over een kader dat antwoord geeft op de vraag of investeringen in de huidige locatie logisch zijn, of dat verplaatsing een goed alternatief is. De visie Centrum-zuid biedt dit kader. Naast ruimtelijk functionele redenen is bij het vaststellen van de gebiedsbegrenzing voor Centrum-zuid dan ook gekeken welke locaties naar verwachting in de directe toekomst (circa 5 – 15 jaar) om actieve gemeentelijke begeleiding vragen.



figuur 12: luchtfoto stationsomgeving 2023



Hoofdstuk 3.

Centrum-zuid: concept voor een nieuwe stedelijke leefomgeving

3.1 Doelstellingen voor Centrum-zuid

Gemeente Goes heeft de ambitie om het gebied Centrum-zuid te herstructureren tot een functioneel onderdeel van het centrum van de stad aansluitend aan de (historische) binnenstad. We willen het gebied fasegewijs omvormen tot een toekomstgericht stedelijk gebied met woon-, werk-, educatieve en recreatieve functies in een groene omgeving. Hiermee voegen we een nieuw woonmilieu toe aan de stad. De aanwezigheid van het openbaarvervoersknooppunt maakt het gebied hiervoor extra aantrekkelijk. Uitgangspunt bij de herontwikkeling is het versterken van de koppeling tussen stad en landschap. Gezondheid en ontspanning in de positieve en brede zin van het woord zijn integraal onderdeel van dit gebied. Ook is gewenst dat het gebied door haar functies en inrichting bijdraagt aan de klimaatadaptatie en vergroening van de stad, en de regionale centrumfunctie van Goes versterkt.

-  (hoofd)functie wonen
-  (hoofd)functie bedrijven
-  (hoofd)functie educatie
-  (hoofd)functie cultuur
-  (hoofd)functie stadspark
-  functie dienstverlening/kantoren
-  functie parkeren
-  voet-/fietsverbinding
-  zoekgebied voet-/fietsverbinding

3.2 Stedenbouwkundig concept

Uitgangspunt voor het stedenbouwkundig concept is om het gebied Centrum-zuid zo veel als mogelijk onderdeel van de ruimtelijke hoofd(groen)structuur van de stad te laten zijn. In plaats van de huidige verzameling losse functionele stedelijke fragmenten die het nu is, wordt het gebied benaderd als één ruimtelijk geheel. Door het gebied fasegewijs in te richten met één doorlopende 'groene' ondergrond waarop (samenhangende clusters van) gebouwen kunnen worden geplaatst ontstaat een campusgebied* (zie begrippenlijst). De ondergrond vormt een groene looper, die aansluit op het bestaande park en vandaar met de hoofdgroenstructuur van de wijken Overzuid en Aria. In westelijke richting sluit de groene ondergrond aan op het landelijk gebied en het Poelbos.

In dit aaneengesloten groene gebied krijgen voetgangers en fietsers de prioriteit boven de auto. Deze wordt slechts op daartoe noodzakelijke plaatsen 'als gast' toegelaten. De inrichting van het gebied is dan ook primair afgestemd op gebruik door voetganger en fietser: gebruiksvriendelijk, (sociaal) veilig en gericht op ontmoeten en verblijven. Hierbij is er specifieke aandacht voor toegankelijkheid voor mindervalide gebruikers. Een gemengd stedelijk programma (veel wonen, maar ook kantoren, dienstverlening en onderwijs) zorgt ervoor dat de openbare ruimte niet alleen tijdens maar ook ná werktijden levendig is. Bijzondere aandacht gaat daarom uit naar de functies op de begane grond van de bebouwing (de plint). Centrum-zuid verbindt, als een groene 'stadscampus' de binnenstad, met de woonwijken Zuid en Overzuid. De groene ondergrond draagt gelijktijdig bij aan de klimaatadaptatie, gezondheid en welzijn van de inwoners en bezoekers van het gebied.



figuur 14: 3D-impresie van een mogelijke uitwerking van de visie tot 2030



figuur 15: inspiratiebeelden groene, natuurinclusieve gevels



figuur 16: inspiratiebeelden hout(hoog)bouw

3.2.1 Uitgangspunten omgevingsveiligheid

Binnen Goes vinden verschillende activiteiten plaats die risico's met zich meebrengen voor de omgevingsveiligheid. Denk hierbij aan transport van gevaarlijke stoffen. Voor Centrum-zuid zijn de transporten over het spoor Roosendaal-Vlissingen en de verschillende hogedruk aardgasleidingen relevant. Ook zijn er in het gebied bedrijven gevestigd die gevaarlijke stoffen gebruiken.

Ontwikkelingen in de buurt van de risicovolle activiteiten moeten hier rekening mee houden, bijvoorbeeld door bouwkundige maatregelen te nemen. Vestiging van zeer kwetsbare groepen en objecten (bijv. crèches, zorgfuncties met overnachting) is uitgesloten direct aan de spoorlijn. De specifieke afstanden en beperkingen worden vastgelegd in de aankomende nota omgevingsveiligheid. Gebiedsvisie Centrum-zuid is, vanuit het oogpunt van omgevingsveiligheid, met de Veiligheidsregio Zeeland afgestemd.



figuur 17: 3D-impresie van een mogelijke uitwerking van de visie

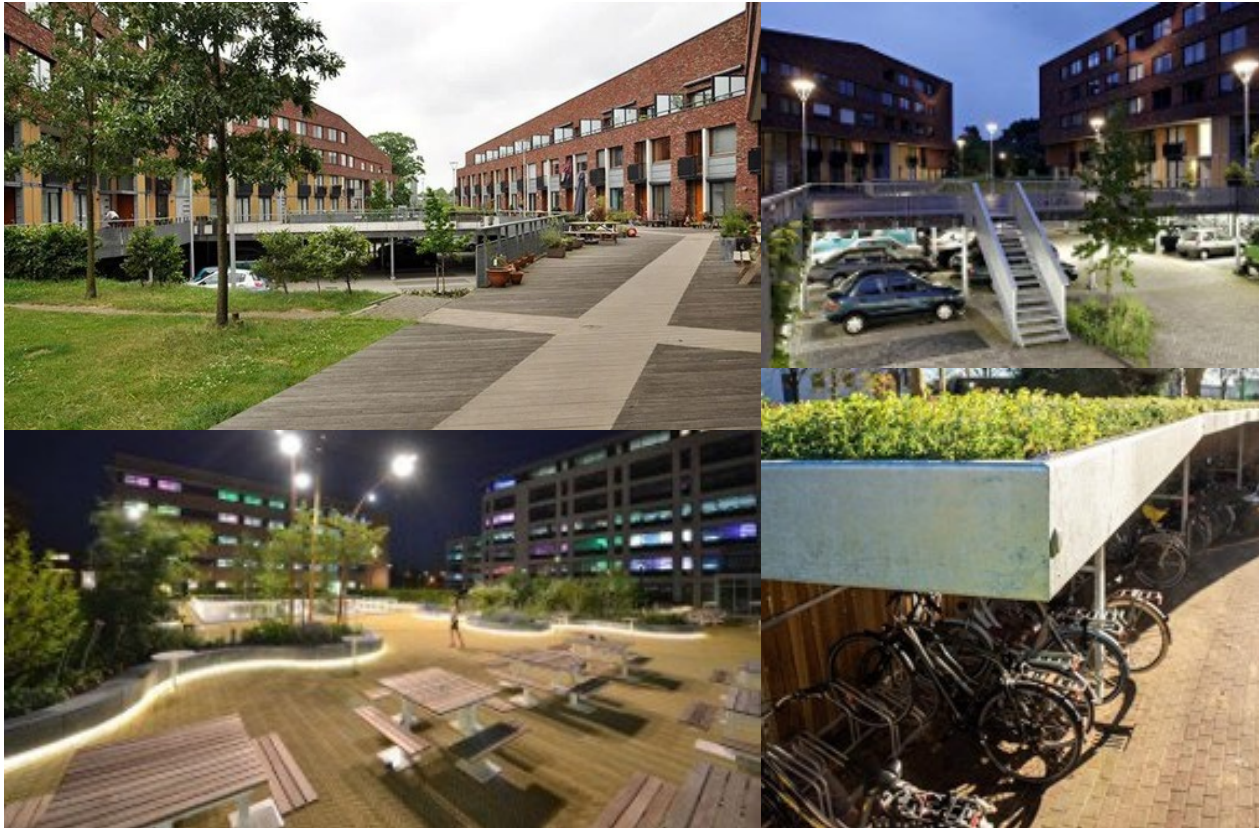
3.2.2 Uitgangspunten bebouwing en architectuur

Afhankelijk van de functie en de behoefte biedt het stedenbouwkundig concept voor Centrum-zuid plaats aan verschillende soorten gebouwen met verschillende bouwhoogten. In lijn met de (concept) bouwhoogtevisie kan in Centrum-zuid een maximale bouwhoogte van 40 meter worden aangehouden, met inachtneming van de uitgangspunten rondom situering en uitstraling. Er kunnen gebouwen hoger worden gerealiseerd dan 4 á 5 lagen, met mogelijk een bouwhoogte tot 40 meter. Voor deze hogere gebouwen kunnen daarbij alternatieve en innovatieve parkeeroplossingen en/of aangepaste parkeernormen in overweging worden genomen.

Gebouwen worden op een manier gerealiseerd die rekening houdt met natuurinclusiviteit* (zie begrippenlijst). Dit houdt in dat ze niet alleen bijdragen aan een groene uitstraling van het gebied, maar ook een positieve impact hebben op de biodiversiteit en het welzijn van de inwoners. Vergroening van het gebied vindt plaats in de openbare ruimte én in de nieuwe gebouwen, waarbij duurzame en natuurvriendelijke bouwmethoden worden toegepast. Hierdoor ontstaat een samenhangend en levendig groen beeld dat zowel functioneel als esthetisch waardevol is voor het gebied.

Circulariteit* (zie begrippenlijst) van gebouwen voert meer en meer de boventoon. Om dit te stimuleren vormen (biobased) houtbouw en andere vormen van duurzaam bouwen het uitgangspunt. Hierdoor blijft de ecologische voetafdruk van de ontwikkeling in Centrum-zuid zo klein mogelijk.

Ook in gebruik zien we Centrum-zuid als een duurzame wijk. Goes wil in 2045 een energieneutrale gemeente zijn. Om dit doel te bereiken is het noodzakelijk om vanaf heden in te zetten op energieneutrale gebouwen en woningen. Nieuwe bebouwing in Centrum-zuid dient dan ook energieneutraal te zijn.



figuur 18: inspratiebeelden parkeerdek met aantrekkelijke openbare ruimte



figuur 19: principedoorsnede parkeerdek



figuur 20: inspiratiebeelden openbare ruimte

De uitgangspunten voor bebouwing en architectuur worden verder uitgewerkt in een beeldkwaliteit- en duurzaamheidsplan.

3.2.3 Uitgangspunten wonen

In Centrum-zuid voegen we een stedelijk woonmilieu toe. Aansluitend op huidig Rijksbeleid wordt ingezet op betaalbare woningbouw. In Centrum-zuid vertaalt zich dit tot de nadruk op kleinere, betaalbare woningen (50-65m² bruto vloeroppervlakte (bvo)) met gedeelde buitenruimte, een eigen kleine tuin of een balkon. Daarbij blijft het ook belangrijk om een gezonde mix aan woningen in het gebied te realiseren. Grofweg is de verdeling 50% kleinere woningen, 30% middelgrote woningen (65-95m² bvo) en 20% grotere woningen (90-120m² bvo).

Een stedelijk woonmilieu is aantrekkelijk voor verschillende doelgroepen. Door in te zetten op een mix van doelgroepen dragen we bij aan een sterke buurt, waar inwoners naar elkaar omkijken. Alleenstaanden, stellen, jongeren en arbeidsmigranten krijgen hierbij extra aandacht.

Ook modulaire woningen behoren tot de stedelijke mix in Centrum-zuid. Modulaire woningen bieden ruimte om de schommelingen in de vraag naar huisvesting op te vangen. Collectiviteit van voorzieningen en (duurzaamheid)oplossingen spelen hierbij een belangrijke rol.

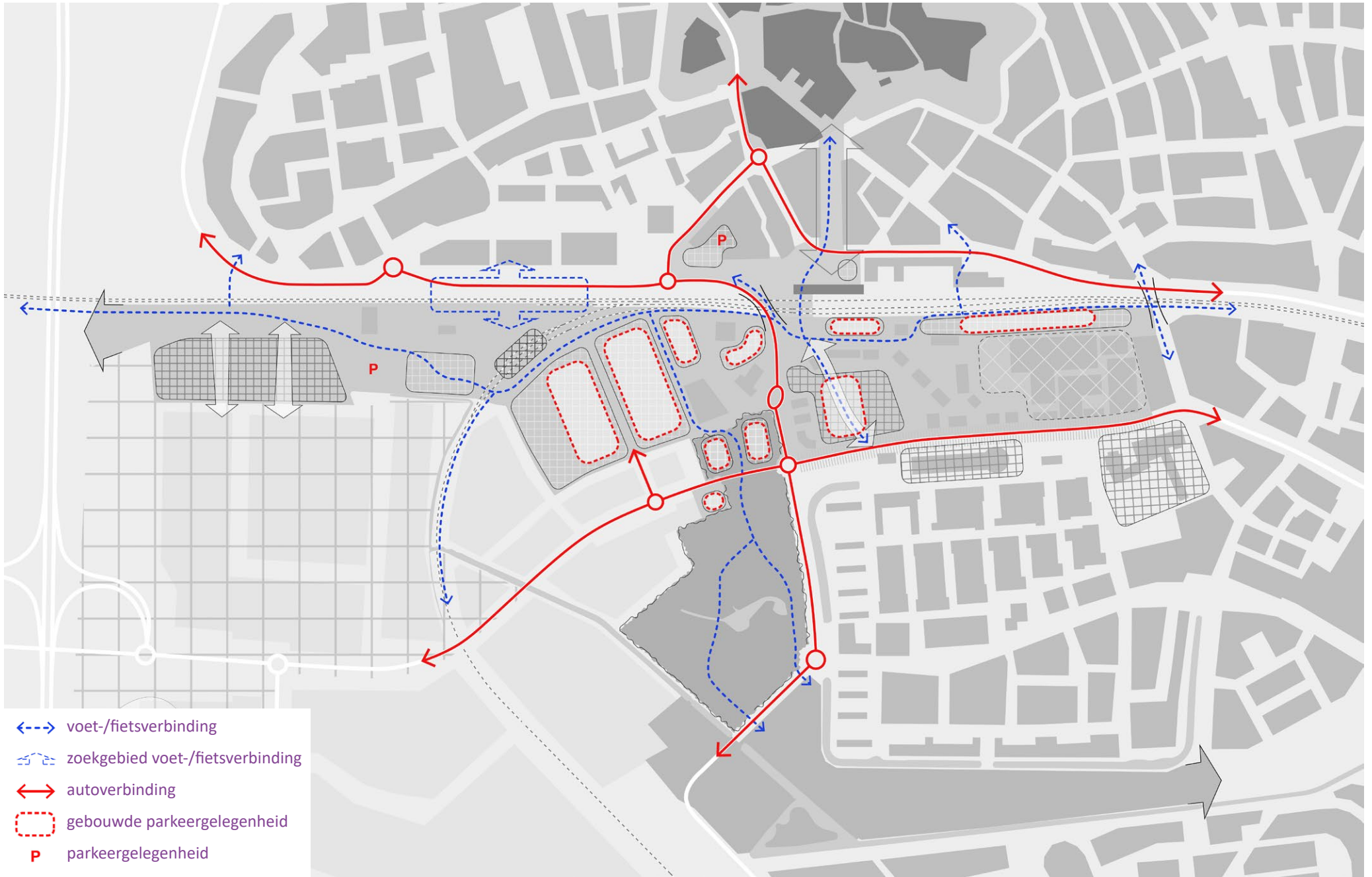
3.2.4 Uitgangspunten openbare ruimte, verkeer en parkeren

Door haar gemengde samenstelling van functies en gebruikers is het centrum van de stad van oudsher een gebied van onverwachte ontmoeting. Mensen van verschillende leeftijden en achtergronden delen met elkaar dezelfde ruimte. Dit leidt tot onverwachte ontmoetingen. Het is wat een stadscentrum aantrekkelijk, spannend en informatief maakt. Het nieuwe

campusgebied heeft dezelfde kwaliteiten, maar dan in een groene setting. De campus als plek voor spontane 'analoge' ontmoeting krijgt door de groeiende digitalisering van de samenleving extra betekenis.

De verwachting is dat er in de toekomst langere droge periodes en korte heftige regenbuien ontstaan als gevolg van het veranderende klimaat. Om dit op te vangen zal de openbare ruimte klimaatadaptief worden ingericht. Het stimuleren van vergroening en 'positieve gezondheid' gaan hand in hand. Een groene omgeving vermindert stress. Stedelijk wonen betekent een grotere behoefte aan openbaar groen. Door groene gebieden op stadsniveau met elkaar te verbinden ontstaat een doorlopend groengebied. In Centrum-zuid vormt een groene loper tussen de bestaande groenstructuren richting bijvoorbeeld het Poelbos het uitgangspunt.

Voor het levendig en sociaal veilig functioneren van het gebied is het echter cruciaal dat de (groene) openbare ruimte uitnodigt tot veelvuldig en intensief gebruik. Zeker in de context van een toekomstig warmer klimaat. Dit betekent dat zorgvuldig nagedacht wordt over de inrichting, in samenwerking met de toekomstige gebruikers: jonge en oudere bewoners van het gebied, scholieren en studenten, werkers van de kantoren en bedrijven, bezoekers aan de stad en passanten naar en van één van de openbaar vervoer faciliteiten van het gebied. De verschillende gebruikers hebben verschillende behoeften: even kunnen zitten, spelen, afkoelen, wandelen, intensieve lichaamsbeweging, het comfortabel stallen van de fiets etc. Wat ze gemeen hebben is de behoefte aan gebruiksgemak, veiligheid, ontmoeten en ontspanning. Een flexibele inrichting met ruimte voor bewonersinitiatieven draagt bij aan de sociale cohesie van de wijk. Zoals eerder opgemerkt is er bij de inrichting van de openbare ruimte in het bijzonder aandacht voor mindervaliden.



Om vergroening en ontmoeten in de buitenruimte te faciliteren wordt het parkeren van auto's in de buitenruimte zo veel mogelijk beperkt. Bij nieuwe ontwikkelingen is het uitgangspunt de parkeerbehoefte binnen of onder het gebouw op te lossen. Op enkele plaatsen zijn hiervoor grote, op collectief gebruik gerichte, parkeervoorzieningen voorzien. Deze worden geïntegreerd met de nieuwe omliggende bebouwing en overkapt met (groene) daken, die ingezet kunnen worden als (openbare) ruimte voor ontmoeten en verblijven. Ondanks het feit dat de auto 'te gast' is in het gebied, heeft het gebied een royale parkeercapaciteit. Als

centrumgebied en openbaar vervoersknooppunt zal Centrum-zuid op verschillende momenten verschillende groepen bezoekers aan de stad moeten kunnen faciliteren. Door bezoekers direct richting een gebouwde parkeerfaciliteit te leiden, blijft de overlast voor overige gebruikers van het gebied beperkt en de openbare ruimte kwalitatief hoogwaardig.

In Centrum-zuid ligt de prioriteit bij de voetganger en fietser. Dit betekent dat we verwachten, op termijn, het hele campusgebied in te richten als 30 km/uur gebied. Dit hangt nauw samen met het verder autoluw maken van de historische binnenstad en de keuzes die daarin gemaakt worden. Naar verwachting zullen deze in 2025 – na afronding van een integrale verkeersstudie voor de stad – kunnen worden gemaakt.

Figuur 21 geeft de beoogde eindsituatie met betrekking tot het verkeer in Centrum-zuid weer.

3.3 Deelgebieden

Gelet op de historie van het gebied en de al aanwezige functies, zal de herontwikkeling van het Centrum-zuid gebied gefaseerd en over een langere periode uitgevoerd worden. Hoewel de ontwikkeling zich richt op een zo groot mogelijke functiemenging, zullen er de komende decennia binnen het gebied deelgebieden blijven bestaan waar één functie de overhand heeft, bijvoorbeeld kantoren of educatie. Een eenduidige inrichting van de verbindende (groene) openbare ruimte draagt eraan bij dat Goesenaren en bezoekers de deelgebieden ervaren als accentverschillen binnen één samenhangend gebied. Bij het beoordelen van de verschillende bouwaanvragen wordt erop toegezien dat de nieuwe ontwikkelingen zoveel mogelijk bijdragen aan de beoogde functiemix, de gewenste verduurzaming en aan de 'driedimensionale' vergroening van het gebied.



figuur 22: deelgebieden

Het gebied bestaat uit drie deelgebieden. Bij de begrenzing van de deelgebieden is gekeken naar de huidige eigendomsverhoudingen, de te verwachten mogelijkheden dat tussen nu en vijftien jaar ontwikkelingen plaats kunnen vinden én al lopende initiatieven. Voor de deelgebieden is een globaal stedenbouwkundig plan ontworpen, gericht op een wenselijk stedelijk programma.

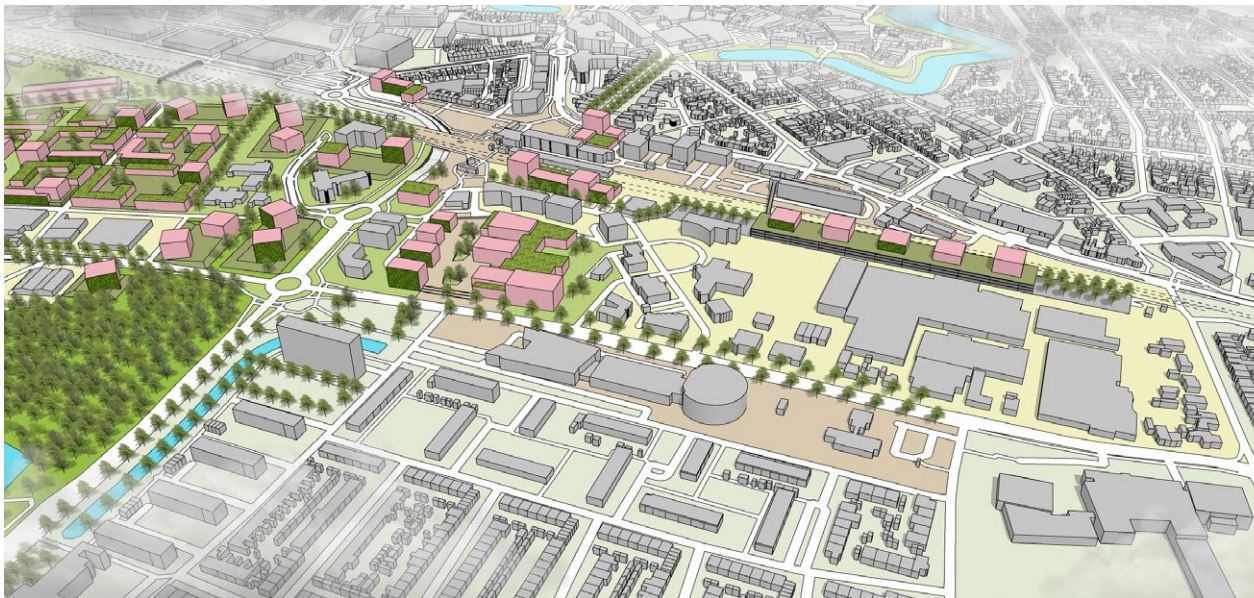
Op enkele plekken in Centrum-zuid neemt de gemeente het initiatief om, door middel van verwerving, een aanzet tot herontwikkeling te stimuleren. Voor andere delen sorteert de gemeente voor op de, te verwachten, behoefte bij bedrijven en instellingen aan herstructurering. Als gevolg van de huidige energietransitie en/of voortschrijdende digitalisering verwacht de gemeente de komende jaren met verschillende initiatieven te worden benaderd. De in deze visie geïntroduceerde deelgebieden kunnen – binnen het concept – onafhankelijk van elkaar (her)ontwikkeld worden. De huidige indeling van

de deelgebieden is niet statisch. Als in de loop der jaren blijkt dat een project beter gefaciliteerd wordt door andere gebiedsbegrenzing te hanteren kan hieraan tegemoet worden gekomen. Mits de algemene uitgangspunten en doelstellingen voor het gebied hierdoor niet in het gedrang komen.

3.4 Deelgebied 1: Centrum-zuidoost

Het deelgebied Centrum-zuidoost is grotendeels in gebruik voor onderwijsfuncties (Calvijn college, Ostrea lyceum, Scalda), zakelijke dienstverlening (o.a. CZ-verzekeringen, kantoorverzamelgebouw de Koploper, Stationspark), productie en logistiek (CSM). De percelen van het aansluitend aan het Stationspark gelegen Scalda Groencollege (inclusief de huidige deel-invulling door de Stadstuin Goes) komen door verplaatsing van de onderwijsactiviteiten vrij. Belangrijk onderdeel in het gebied is het tweezijdig ontsloten treinstation en het – aan de noordzijde van het spoor – gelegen busstation. Het P+R terrein ligt aan de zuidzijde van het spoor, aansluitend aan het Stationspark.

Het zuidoostelijk deel van Centrum-zuid zal gefaseerd een grotere diversiteit aan functies krijgen, waarbij ook functiemenging op kavelniveau kan worden toegepast. Bijvoorbeeld door de combinatie van parkeren en wonen, of parkeren, onderwijs en wonen. Vrijkomende locaties worden gebruikt om een menging van (tijdelijke) stedelijke woonvormen in de vorm van kleine en middelgrote appartementen en grondgebonden woningen, kantoren, dienstverlening en educatie in het gebied te stimuleren. Het gebied krijgt geleidelijk een groener karakter door nieuwe gebouwen deels uit te voeren met groene, natuurinclusieve gevels, groene daken en dakterrassen. Door boven het P+R terrein en 'onder' de Scalda-groen kavel extra parkeerplaatsen te realiseren, kan rond de bestaande kantoorgebouwen ruimte worden vrijgespeeld voor vergroening van het maaiveld.



figuur 24: 3D-impresie van een mogelijke uitwerking van de visie



Met het afbreken van Terminus en het toevoegen van een nieuw bouwblok ontstaat ruimte voor een nieuwe inrichting van het Stationsplein. Verschillende varianten voor de inrichting van het Stationsplein worden onderzocht. Doel is een hoogwaardige OV-knooppunt en stadsentree te creëren: inclusief een multifunctioneel plein met verblijfskwaliteit, mogelijkheden voor deelmobiliteit en een nieuwe fietsenstalling. Het toevoegen van stedelijke woonvormen op het Stationsplein wordt verder onderzocht.

Nieuwe langzaamverkeersverbindingen over en onder het spoor verminderen de barrièrewerking van de spoorlijn. Een spooronderdoorgang ter hoogte van de Kloetingseweg en een voetgangersbrug aan de oostzijde van het nieuwe parkeerdek op het P+R terrein zijn mogelijkheden. Deze zorgen voor een veiligere verbinding tussen het zuiden van Goes, het P+R terrein, het station en de historische binnenstad.



figuur 26: 3D-impresie van een mogelijke uitwerking van de visie

3.5 Deelgebied 2: Centrum-zuidwest

Het zuidwestelijke deel van het visiegebied kent momenteel een gemengd – voornamelijk bedrijfsmatig – gebruik. Uitzondering binnen het gebied is het voormalige rangeerterrein (in gebruik door de museumspoorlijn SGB). Aan de westzijde van Centrum-zuidwest liggen het tracé van de stoomtrein, de braakliggende locatie van het voormalige AZC en enkele open kavels die overgaan in een volkstuinencomplex. In het oog springende bedrijfslocaties zijn de Jumbo Foodmarkt met het naastgelegen Agri tankstation, de fabrieken en opslagloodsen van Bolton Adhesives (voormalige Bison) en de onderwijslocatie van Bouwmensen. Verspreid in het gebied staan enkele kantoorgebouwen. Ruimtelijke samenhang en verblijfskwaliteit zijn beperkt en de ontsluiting is éénzijdig gericht door de barrièrewerking van de spoorlijnen.

Tussen de Industrieweg en de Anthony Fokkerstraat ligt een woonhotel (voormalig seniorenwoningen). Dit wooncomplex is als onderdeel van deelgebied ‘Centrum-zuid Park’ opgenomen, omdat een eventuele herontwikkeling direct verband houdt met de voorgestane revitalisering van het groengebied ten zuiden van de Anthony Fokkerstraat.

Centrum-zuidwest is bij uitstek het deelgebied waar herstructurering en vorming van een groene ‘stadscampus’ inhoud kan krijgen. Uitgangspunt voor het stedenbouwkundig concept is om het gebied onderdeel van de ruimtelijke hoofd(groen)structuur van de stad te laten zijn. In plaats van de huidige verzameling losse functionele stedelijke fragmenten, wordt het gebied dan ook benaderd als één ruimtelijk geheel. Dit wordt bereikt door het gebied fasegewijs in te richten als één doorlopende parkachtige ‘groene’ ondergrond, en nieuwe bebouwing te laten anticiperen op het beoogde groene beeld.



figuur 27: inspiratiebeelden Centrum-Zuidwest

Het concept voor het Centrum-zuidwest voorziet in de mogelijkheid om als onderdeel van de stadscampus gefaseerd een diversiteit aan functies te faciliteren: (modulair) wonen, dienstverlening, bedrijven en cultuur.

Het beleid van de gemeente richt zich erop om delen van Centrum-zuidwest onderdeel van de herstructureringsopgave te laten zijn. Hiervoor is ze afhankelijk van de medewerking van huidige eigenaren van de kavels in Centrum-zuidwest. Indien bedrijven overwegen de komende periode te verplaatsen, zal de gemeente actieve medewerking hieraan verlenen. Er is echter geen sprake van actieve verwerving van de grond.

Eventuele bedrijfsverplaatsing biedt mogelijkheden voor een breed gevarieerd woningaanbod voor verschillende doelgroepen. In Centrum-zuidwest is ruimte voor zowel appartementen in verschillende prijsklassen als betaalbare grondgebonden stadswoningen.

De SGB ontwikkelt zich tot een 'treinenmuseum', gemarkeerd door een historische loods. Naast het museum biedt deze plek ook ruimte aan een broedplaats voor culturele en creatieve functies.

Centraal in het gebied verbindt een doorgaande voet-/fietsverbinding de zudentree van het station met de campus. De route meandert door het gebied, en verbindt de belangrijkste woon-, cultuur- en bedrijfsfuncties met elkaar. Naastgelegen zit-, speel- en sportfaciliteiten ondersteunen de betekenis van de route als centrale drager van het gebied. Aan de

westzijde van het deelgebied verbindt de route via een voet-/fietsonderdoorgang onder de Deltaweg de stadscampus met het landelijk gebied. De geprojecteerde fiets-/voetverbinding kan worden doorgetrokken om het nieuwe bedrijventerrein Deltaweg en het Poelbos een extra verbinding met de stad te geven. Voor een aantrekkelijk functioneel en (sociaal) veilig gebruik van de route is het belangrijk om de verbinding zoveel als mogelijk te laten begeleiden door de in de campus gelegen gebouwen en functies met openbare/toegankelijke functies op maaiveld.

In het campusgebied versterken de groene, natuurinclusieve gevels, de groene daken en dakterrassen van de nieuwe gebouwen het groene karakter van het gebied. Deze dragen bij aan het vergroten van de stedelijke biodiversiteit. Met uitzondering van één locatie – bij de hoofdentree van het SGB-terrein – is het uitgangspunt dat het parkeren van auto's(half) verdiept onder de nieuwe gebouwen plaatsvindt.



3.6 Deelgebied 3: Centrum-zuid Park

Het derde deelgebied vormt de schakel tussen het westelijke campusgebied via een groengebied/plantsoen met de hoofdgroenstructuur van de woonwijken Zuid en Overzuid. Aan de noordzijde van het deelgebied is de op de hoek van de van Hertumweg/Anthony Fokkerstraat gelegen kavel/bebouwing van het woonhotel/seniorenwoningen bij dit deelgebied getrokken.

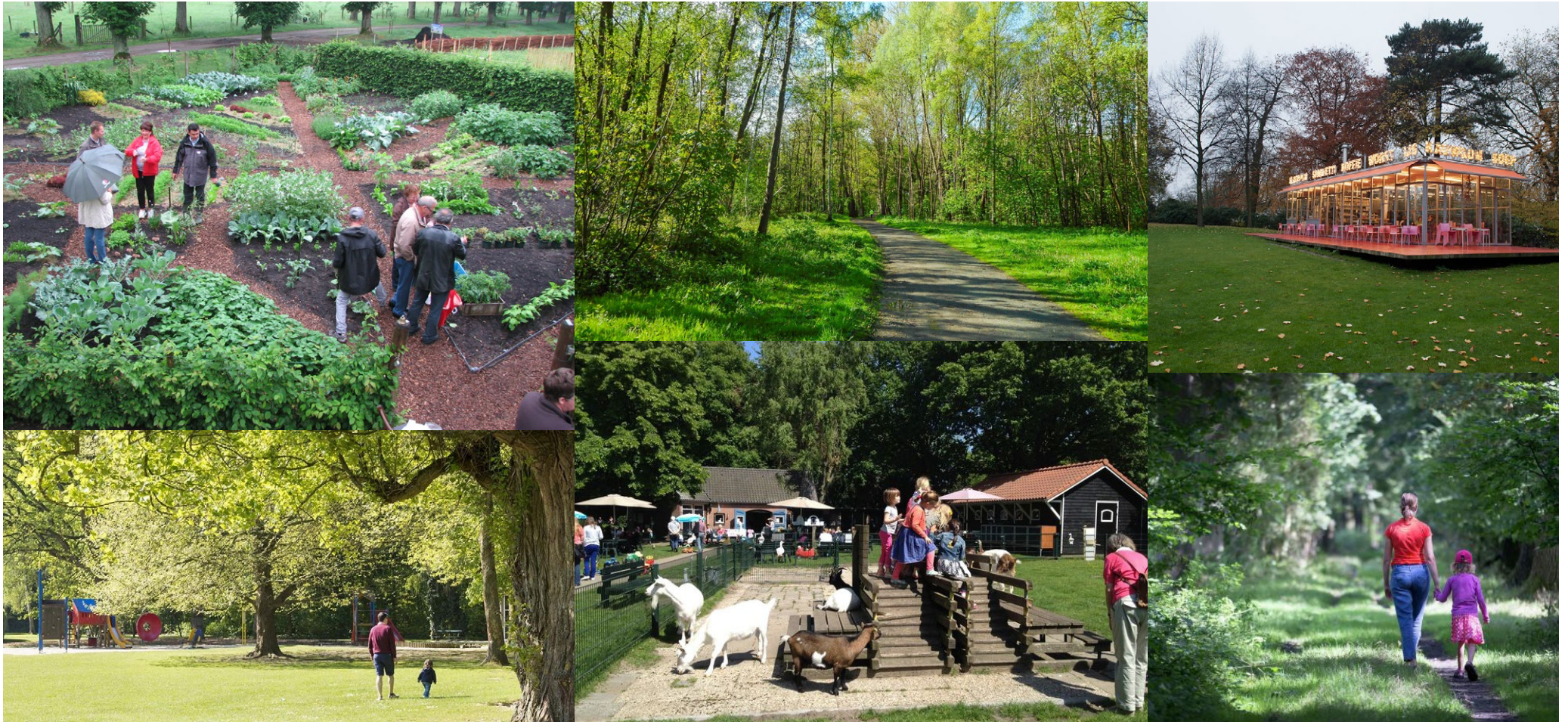
Het gebouwencomplex bestaande uit woonhotel/seniorenwoningen is sterk gedateerd. Er zijn recent wat bouwkundige verbeteringen aangebracht, maar het complex lijkt niet geschikt om ook op langere termijn te voorzien in adequate huisvesting passend binnen de uitgangspunten van de visie.

Een groot deel van het deelgebied is ingevuld met een bos-/plantsoenachtige beplanting, waardoor enkele voetpaden lopen. Midden in dit bosachtige stadsplantsoen bevindt zich een waterpartij. Het is aangelegd als 'recreatiegebied Zuid' in het voormalige 'Kromme Poel gebied' gelijktijdig met de ontwikkeling van Goes-zuid. Omwonenden gebruiken het gebied beperkt als park. Saillant detail in dit verband is dat een naam voor het gebied ontbreekt, reden waarom het park in deze visie wordt aangeduid als 'Kromme Poel Park'.

'Kromme Poel Park' heeft de potentie om – als onderdeel van het campusgebied – omgevormd te worden tot een volwaardig stadspark waardoor het gebied als totaal meer betekenis krijgt voor de stad en haar bewoners. Gelet op de huidige en toekomstige functies in de directe omgeving vervult dit stadspark een belangrijke rol voor meerdere doelgroepen: omwonenden, leerlingen van de huidige en toekomstige scholen en de (pauzerende) medewerkers van bedrijven.



figuur 29: 3D-impresie van een mogelijke uitwerking van de visie



figuur 30: inspiratiebeelden Centrum-Zuid Park

Door haar ligging biedt het stadspark de mogelijkheid een aantrekkelijke, in het groen gelegen, voet-/fietsverbinding te realiseren tussen Centrum-zuid en Overzuid/bedrijventerrein de Poel. De route sluit aan op het netwerk van voet-/fietsverbindingen in het campusgebied en daarbuiten. Hierdoor ontstaat ook een noord - zuid georiënteerde verbinding. De voet-/fietsstructuur van het gebied wint hiermee aan betekenis als verbindend element van het campusgebied in Centrum-zuidwest.

In het park is een vergroting van de sociale veiligheid wenselijk. Deze kan versterkt worden door, op kleine schaal, functies aan het park toe te voegen. Denk hierbij aan volkstuinen, zoals de verplaatste Stadstuin Goes uit Centrum-zuidwest of een kleine horecagelegenheid.

Gelet op de enorme potentie van het 'Kromme Poel Park' verdient het aanbeveling om voor het stadspark een apart masterplan op te stellen. Een voorafgaand programma van eisen kan de gewenste functies van en eisen aan een nieuw stadspark definiëren. Zo'n programma van eisen leent zich goed voor bewonersparticipatie, zodat aanwezige lokale kennis ten aanzien van de plek en haar toekomstig gebruik ten volle wordt benut. Het programma van eisen kan onder meer uitspraken doen over:

- Gewenst gebruik door leerlingen van omliggende scholen: bijvoorbeeld voor natuureducatie, bewegen en sporten, naschoolse ontmoeting, etc.
- Gewenst gebruik door omwonenden: bijvoorbeeld voor het ontmoeten, voor bewegen en spelen, als collectieve moestuinen en/of voedselbos. Maar ook voor de individuele bewoner die een plek zoekt om in het groen te vertoeven, etc.
- Gebruik door pauzerende medewerkers van bedrijven
- Gebruik door passanten: (sociaal) veilige voet-/fietsroutes, rustpunten, etc.
- Mogelijke natuur- en groenwaarden: vergroten biodiversiteit, tegengaan van hittestress etc.

De gemeente wil de samenhang in Centrum-zuid vergroten. Het realiseren van de ideeën uit deze visie vormen hiervoor de basis. Dit vergt samenwerking van meerdere partijen: De gemeente, de woningbouwcorporatie, bedrijven, organisaties, grondeigenaren en inwoners. De gemeente voert hierbij de regierol. Daarmee beoogt zij de verschillende ontwikkelingen met elk hun eigen tijdpad en doelen op elkaar af te stemmen. Om deze samenhangende gebiedsregie te bewerkstelligen wordt er een projectstructuur ingericht. Dit uitvoeringskader krijgt in de komende periode verder vorm.

Bij het opstellen de van de visie is een ruwe scheiding aangebracht tussen ontwikkelingen voor 2030 en ontwikkelingen daarna. Tot 2030 bestaat voldoende ontwikkelruimte op kavels die in eigendom zijn van de gemeente. Op deze kavels zal, in samenhang met het woningbouwprogramma, de gewenste functiemenging voor Centrum-zuid gerealiseerd worden.

Voor de ontwikkeling van Centrum-zuid na 2030 is de gemeente afhankelijk van externe partijen. Overeenkomstig met de *Nota van uitgangspunten van de Omgevingsvisie* worden in het gebied gevestigde bedrijven die aangeven te willen verplaatsen waar mogelijk gefaciliteerd. Door deze bedrijven, waar mogelijk, nieuwe ontwikkelruimte te bieden komt er extra ruimte voor de transformatieopgave in Centrum-zuid beschikbaar.

Kavelaspoorten bieden ontwikkelaars houvast over de kaders die gelden op specifieke locaties. Dit instrument kan gebruikt worden om een verdiepingsslag van de eerder beschreven uitgangspunten op kavelniveau te ontwikkelen. Idealiter worden deze kavelaspoorten in samenspraak met de omgeving opgesteld.

Als er kansen voordoen in de aangrenzende percelen kan de gemeente ervoor kiezen om deze aan het plangebied toe te voegen. Daarmee kunnen dergelijke percelen conform de uitgangspunten van de Visie Centrum-zuid worden ontwikkeld.

Bijlage 1. Begrippenlijst

3-30-300-regel: De 3-30-300 regel is bedoeld om steden te vergroenen door het aanleggen van meer parken en boomrijke wijken in de stedelijke omgeving. De regel komt erop neer dat iedere stadsbewoner vanuit zijn woning tenminste 3 bomen moet kunnen zien, dat 30% van de oppervlakte in elke wijk voorzien moet zijn van een bladerdak en dat iedereen binnen 300 meter vanaf zijn woning een park of groene ruimte moet kunnen bereiken van tenminste 1 ha.

Aandachtsgroepen: Mensen in een kwetsbare situatie die vaak afhankelijk zijn van extra zorg of begeleiding of hun leven (opnieuw) moeten opbouwen. Het gaat bijvoorbeeld om mensen die dak- en thuisloos zijn, die uitstromen uit een intramurale (zorg)instelling, statushouders en diverse groepen mensen met sociale of medische urgentie. De verwachting is dat de omvang van aandachtsgroepen verder toeneemt. Dit komt mede doordat de taakstelling voor huisvesting van statushouders toeneemt (Rijksoverheid, 2023).

Biodiversiteit: Verscheidenheid aan leven, in allerlei vormen, op aarde. Het omvat het aantal soorten, hun genetische variatie en de interactie van deze levensvormen binnen complexe ecosystemen.

Campusgebied: Een aantal gebouwen losjes verspreid in een gebied, die onderling samenhang vertonen in functionaliteit, typologie en esthetiek.

Centrumstad: Een stad met een relatief hoog aantal inwoners ten aanzien van de omgeving, en die er een centrale functie op uitoefenen op het vlak van onder andere werkgelegenheid, zorg, onderwijs, cultuur en ontspanning.

Circulariteit: In een circulaire economie bestaat er geen afval. Afval is een grondstof voor nieuwe producten. Grondstoffen moeten zo lang mogelijk gebruikt worden gedurende de levenscyclus van het product. Dit begint al bij het ontwerp.

Compacte stad gedachte: De compacte stad is een stedenbouwkundig concept dat gericht is op een relatief hoge woningdichtheid en het mengen van ruimtelijke functies. Gecombineerd met een efficiënt openbaar-vervoersysteem en een inrichting van de openbare ruimte die lopen en fietsen bevordert leidt dit tot minder uitstoot van broeikasgassen, meer sociale interactie op straat en een hogere sociale veiligheid.

Energietransitie: De overgang van het gebruik van fossiele energie naar energie uit hernieuwbare bronnen.

Megatrends: Grote maatschappelijke veranderingen, vaak wereldwijd, die onvermijdelijk onze toekomst zullen beïnvloeden. Voorbeelden zijn klimaatverandering, vergrijzing, en de energietransitie.

Natuurinclusief bouwen: Bewust ruimte voor biodiversiteit creëren op, aan of in het gebouw of de (openbare) omgeving, zodat er meer diverse planten- en diersoorten kunnen leven. Hiermee wordt gezorgd voor een betere leefomgeving van mens en dier, bijvoorbeeld door groene daken en gevels, bomen op balkons en wadi's, maar ook door wat meer alledaagse aanpassingen zoals het planten van bomen en struiken, het bieden van nest- en schuilgelegenheden aan dieren of het aanleggen van natuurlijke vijvers (Wageningen University and Research, 2023).

Positieve gezondheid: een bredere kijk op gezondheid. De benadering draagt bij aan het vermogen van mensen om met de fysieke, emotionele en sociale uitdagingen in het leven om te gaan.

Sociale basis: Sociale basisinfrastructuur is “het geheel van organisaties, diensten, voorzieningen en betrekkingen die het mogelijk maken dat mensen in redelijkheid in sociale verbanden (buurten, groepen, netwerken, gezinnen) samen kunnen leven en kunnen participeren in de samenleving” (Engbersen en Sprinkhuizen, 1998).

Stedelijk woonmilieu: Woonomgeving getypeerd door een centrale ligging, relatief hoge woondichtheid, kleine of geen eigen buitenruimte een hoog voorzieningenniveau (op basis van de VROM-woonmilieutypologie, 2004).

