



## **Antwoordnota**

**Behorende bij de concept gebiedsvisie voor het Marconigebied Goes**

Versie: 26 juli 2021

## INHOUDSOPGAVE

<b>1. HET PARTICIPATIEPROCES.....</b>	<b>3</b>
<b>2. REACTIES.....</b>	<b>3</b>
<b>3. OVERZICHT ONTVANGEN REACTIES .....</b>	<b>3</b>
<b>4. CONCLUSIE.....</b>	<b>3</b>
<b>5. REACTIE 1, GOES PRAAT MEE.....</b>	<b>4</b>
5.1. TOTAAL TOEKOMSTBEELD.....	4
5.2. BEREIKBAARHEID EN VERKEERSVEILIGHEID .....	7
5.3. PASSEND WINKELAANBOD .....	8
5.4. AANTREKKELIJKE UITSTRALING.....	10
5.5. PARKEREN MARCONIGEBIED.....	11
5.6. DUURZAME EN KLIMAATBESTENDIGE OMGEVING .....	13
<b>6. REACTIE 2, INFORMATIEBIJEENKOMST ONDERNEMERS MARCONIGEBIED .....</b>	<b>14</b>
<b>7. REACTIE 3, ONDERNEMERS ORGANISATIE GOES.....</b>	<b>16</b>
<b>8. REACTIE 4, BOGOR PROJECTONTWIKKELING, SAGRO, MARSAKI.....</b>	<b>18</b>

## 1. Het participatieproces

Gemeente Goes werkt aan een gebiedsvisie voor het Marconigebied. Het gebied kan zowel voor de ondernemers als de bezoekers een kwaliteitsimpuls gebruiken. Daarnaast is de huidige verkeersstructuur in het gebied een aandachtspunt.

Gemeente Goes vindt de mening van inwoners, bezoekers, winkelexploitanten en vastgoedeigenaren belangrijk. Eind 2019 is een enquête uitgezet. Naast de enquête is met winkelexploitanten en vastgoedeigenaren geïnventariseerd wat de sterke en zwakke punten van het gebied zijn en welke kansen en bedreigingen zij zien. Daarnaast is een inloopavond georganiseerd voor omwonenden om te horen hoe men tegen het gebied aan kijkt. Uit de gesprekken en de enquêteresultaten blijkt dat er behoefte is aan een betere verkeerssituatie, een betere parkeersituatie, een beter winkelaanbod en een betere uitstraling van het gebied. Deze input hebben we meegenomen in het opstellen van de visie.

In de periode van 22 maart 2021 tot en met 11 april 2021 konden belanghebbenden via het platform [www.goespraatmee.nl](http://www.goespraatmee.nl) reageren op de gebiedsvisie. De reacties namen we in overweging bij het opstellen van de definitieve visie. Die overweging wordt in dit document uiteengezet. Na eventuele aanpassingen wordt de visie voorgelegd aan de gemeenteraad ter vaststelling.

## 2. Reacties

De gemeente heeft in totaal vier reacties ontvangen. De 49 reacties via het platform [Goespraatmee.nl](http://www.goespraatmee.nl) worden gezien als één reactie. Deze reacties worden waar zij overeenkomen, per onderdeel, gebundeld voorzien van een beantwoording.

## 3. Overzicht ontvangen reacties

Nummer	Naam	Datum
1.	Bewoners en andere belanghebbenden Marconigebied via Goes Praat Mee	22 maart 2021 – 11 april 2021
2.	Ondernemers Marconigebied	23 maart 2021
3.	Ondernemers Organisatie Goes (O.O.G.)	8 april 2021
4.	Bogor Projectontwikkeling, Sagro, Marsaki	9 april 2021

## 4. Conclusie

De ingediende reacties hebben betrekking op de gebiedsvisie Marconigebied. Punten die naar voren komen zijn onder andere gericht op de vastgoedaanpak al dan niet gecombineerd met een woonfunctie, de parkeervoorzieningen en de toegankelijkheid van het Marconigebied, de levensvatbaarheid van de PDV functie in het Marconigebied, het flankerend beleid met betrekking tot detailhandel in Goes. In de beantwoording wordt hierop ingegaan. De ingediende reacties geven op een aantal punten aanleiding om de gebiedsvisie aan te passen. Waar dit het geval is wordt het aangegeven in de beantwoording van de reacties.

## 5. Reactie 1, Goes praat mee

Op het platform Goes praat mee zijn in totaal 49 reacties binnengekomen. Deze reacties zijn hieronder integraal overgenomen en gegroepeerd per onderwerp van antwoord voorzien.

### 5.1. Totaal toekomstbeeld

#### Reacties:

1. Een gemis voor Goes is een tuincentrum en in dit gebied horeca gelegenheid. Er moet zeker rekening gehouden worden met gehandicapte medemens.
2. Lijkt mij een aardig plan maar ook niet schromen bij langdurige leegstand er een woon bestemming van te maken wat Goes wel mist is een tuincentrum denk ik
3. Inderdaad, het grootste gemis is een horecagelegenheid voor koffie e.d. en een tuincentrum. Als het terrein hiernaast ingericht wordt zoals voorgesteld wordt het prima
4. Horeca is zeker een goede zet, past zeer in het beeld van een middagje winkelen daarbij hoort een koffie'tje, ijsje, broodje.

#### Beantwoording:

Wij zijn blij met de positieve, bevestigende reacties. De komst van horeca en een tuincentrum hebben we beide eerder besproken / onderzocht. Deze uitbreiding ligt wel in lijn der verwachting. Horeca zou wellicht passen in de oude melkfabriek. Ruimte voor een tuincentrum zou kunnen ontstaan aan de westzijde van het Marconigebied. Hiervoor moet goed gekeken worden naar de beschikbaarheid, en de inrichting van de (openbare) ruimte gecombineerd met een mogelijke vastgoedaanpak. Het primaire belang is wel de m2 PDV te behouden cq te versterken.

#### Reactie:

5. Hoe worden de nieuwe bewoners van de Frans Naereboutstraat en Pasteurstraat geattendeerd op deze mogelijkheid tot inzage/inspraak? Zou jammer zijn om hun input te missen terwijl ze wel erg dicht tegen het Marconigebied wonen.

#### Beantwoording:

De (toekomstige) bewoners van de Frans Naereboutstraat en Pasteurstraat zijn net als andere bewoners van Goes geattendeerd op de ter inzagelegging van de concept gebiedsvisie Marconigebied. De website van de gemeente Goes en de lokale kranten zijn hiervoor ingezet.

#### Reactie:

6. De Edisonstraat wordt de verkeersweg van het Voltaplein naar het Kompasplein; ik mag aannemen dat de weg ernaast, langs de achterzijde van de bedrijven, de strook wordt voor de aanvoer van de bedrijven. Hierdoor kan de Marconistraat verkeersluw worden.

Goed idee om de voormalige schoorsteen en gebouwen van de voormalige melkfabriek te sparen en te bestemmen voor horeca o.i.d.

**Beantwoording:**

Langs de weg van het Voltaplein naar het Kompasplein, de Edisonstraat, komt een brede laad- en losstrook voor de aanliggende bedrijven. De bevoorrading van deze bedrijven hoeft dan niet meer via de Marconistraat.

**Reactie:**

7. Als er een mooi voetgangersgebied komt, is het ook een optie om de weekmarkt op deze locatie te houden. De huidige markt zou dan een goed gebied voor de horeca kunnen worden.

**Beantwoording:**

We zijn blij met iedereen die meedenkt aan het mooier maken van Goes. Vooralsnog zal de weekmarkt niet verplaatst worden, maar het is wel goed stil te staan bij deze suggestie.

**Reactie:**

8. De "voormalige schoorsteen" behouden. Inderdaad voormalige, want lang geleden is de schoorsteen totaal misvormd door er plm. 12 meter af te halen. Die aftopping is gedaan i.v.m. zeer slechte staat van de schoorsteen, hoe is de staat nu? Er is geen "erfgoed" meer van te maken, alle apparatuur is verdwenen en ook nooit als erfgoed gewaardeerd. Er is destijds zelfs woonruimte in verbouwd voor de fam. de Dreu, de buitentrapp is aangebracht en de buitenmuren zijn wit gemaakt. Totaal niet geïsoleerd. Wie betaalt de instandhouding van dit restant ?

**Beantwoording:**

De schoorsteen aan de oostzijde van het Marconigebied is geen erfgoed, noch heeft het een beschermde status. Het is wel een iconisch punt wat bekendheid geniet in en rond Goes. Bij het Marconigebied denken mensen vaak aan de oude melkfabriek en zijn schoorsteen. Het behoud van de melkfabriek is ook in het eerdere participatieproces naar voren is gekomen als belangrijk aandachtspunt. Het is de wens om deze te behouden en in de nieuwe plannen op te nemen. De melkfabriek en de bijbehorende schoorsteen zijn onderdeel van het studiegebied.

Restauratie en onderhoud komen voor rekening van de eigenaar.

**Reacties:**

9. Het Marconigebied staat nu m.i. een beetje op zichzelf. Is naar binnen gekeerd, daar er aan de zijden van het spoor en Goes-West vooral sprake is van (rommelige/weinig aantrekkelijke) achterkantsituaties. Goed voorstel dus om locaties aan te wijzen die eventueel voor transformatie naar wonen in aanmerking komen. Marconi gaat daarmee wat meer op in de rest van de omgeving. Ik zou daarbij graag een nieuwe transformatielocatie willen aandragen: de in oostelijke richting uit te breiden Jumbo. Mooie kans om daarboven een x aantal lagen appartementen te realiseren (evt. in combinatie met een commerciële ruimte op de 1ste verdieping). Waarom?

1) Voorziet in een grote vraag naar woningen dichtbij de binnenstad/OV-knooppunt;

2) Zorgt voor een waardige, wellicht zelfs iconische entree naar de Woonboulevard

3) Zorgt voor een (robuuste) straatwand aan de (her in te richten) openbare ruimte voor/rond het stadskantoor. Een eventuele herontwikkeling van de vm. school aan de Lijnbaan zou hier wellicht ook een rol in kunnen spelen.

4) Zorgt voor meer sociale veiligheid en levendigheid in het gebied.

Ik mis in het stuk ook wat over de oriëntatie van de transformatielocaties. De huidige Jumbo bijv. is volledig georiënteerd op het voorliggende parkeerterrein. De lange zijde aan de Marconistraat is doods en straalt weinig kwaliteit uit. Dit al dan niet uit te

bouwen bouwblok zou ook aan de Marconistraat een fraaie gevel moeten krijgen met entreepartijen/etalages e.d. Dan de Marconistraat 3 (vm. Renault garage). Zonde van de ruimte om deze locatie – behoudens het melkfabriekje – volledig op te offeren voor parkeren. De kavel is te aantrekkelijk om géén PDV toe te voegen. Bovendien is ook hier een goede straatwand nodig. Sterker, een bouwblok completeert op dit punt eigenlijk een soort 'Marconiplein'. Tot slot. Het gebied is naast PDV m.i. ook prima geschikt voor het thema 'sport- en spel'. Denk aan een vestiging van bijv. Monkeytown, fitness, belevings-/ experience centrum. Dit gelet op de goede auto- en OV-bereikbaarheid.

10. Toch nog een nabrander. In dit geval over de westelijke entree van de woonboulevard. In het visiebeeld verschuift de voorgevelrooilijn wat naar achter ter hoogte van de voormalige Seats & Sofa's en deel van TMC voor meer verblijfs- en parkeerruimte. Dat betekent gedeeltelijke sloop van de betreffende panden. Gedeeltelijke herontwikkeling schept naar mijn mening ook kansen om de westelijke entree meer smoel/identiteit te geven. Waar de oostelijke entree een soort landmark heeft in de voormalige melkfabriek ontbreekt deze aan de westelijke entree. Een hoogteaccent is hier, op de hoek Marconistraat - Lorentzstraat, in mijn ogen goed voorstelbaar. Dat zou kunnen door boven de PDV ruimtes appartementen te bouwen (terugverdienmodel!), bijv. in een ranke vorm (zie het als een soort tegenhanger van de schoorsteen van de melkfabriek). Daarnaast verdient de Lorentzstraat een betere inrichting én is de oostelijke straatwand voor verbetering vatbaar (aandachtspunt). Overigens zou sloop van de bedrijfsloods aan de Lorentzstraat 5 de entree van het gebied ook al goed doen.
11. De Marconistraat zelf zou gebruikt kunnen worden voor winkels met daarboven woningbouw en aan zijde Edisonstraat parkeergarage met verdiepingen. Eerste uur gratis parkeren is wel een vereiste om bezoekers te trekken. Een tearoom of broodjeszaak is ook welkom. De woonboulevard moet wel op wonen geconcentreerd blijven zoals bv Alexandrium in Rotterdam zodat de kledingzaken in hartje Goes geen concurrentie ondervinden.
12. prima idee waar ik een groot voorstander van ben. Dan ook wel graag betaalbare woningen voor senioren!
13. Bij invulling door detailhandel met voorkeur tuincentrum. Bij invulling door woningbouw sociale woningbouw en/of levensbestendig
14. mee eens
15. Ik ook!

### **Beantwoording:**

We staan positief tegenover de opmerking te werken met hoogteaccenten bij de entrees van het Marconigebied en te kijken naar de mogelijkheden van een vastgoedaanpak. In de visie is het gebied noord en west van het Marconigebied opgenomen als mogelijk transformatiegebied, de locatie van de Steenblokschool en Boogaard Verhuurbedrijf B.V. en het gebied langs de Zuidvlietstraat. Dit biedt ruimte voor het creëren van een aantrekkelijke entree en een goede overgang naar de aangrenzende gebieden. Bijvoorbeeld door het toevoegen van een tuincentrum op deze locatie of PDV ruimte te ontwikkelen al dan niet gecombineerd met wonen. Marconistraat 3, de locatie waar voorheen de Renaultgarage was gevestigd, is aangewezen als studiegebied. Voor dit gebied wordt een aparte visie uitgewerkt.

### **Reacties:**

16. Voor de toenmalige melkfabriek die niet meer in goede staat verkeerd? Is het geen beter idee om hier kleine appartementjes voor jongeren te bouwen? Er zijn weinig mogelijkheden voor jongeren vanaf 18 jaar om op zichzelf te gaan wonen. Is er bij de verandering van autoweg en fietspaden ook gedacht aan ruimte voor rolstoelers en mensen in scootmobiel die veilig kunnen rijden zonder geschept te worden? Vlak langs het spoor zie ik het vol parkeerplaatsen staan en één stoep voor lopend publiek. Waar kunnen rolstoelers rijden? Is er ook aan een paar gehandicapte parkeerplaatsen gedacht? En is er een veilige oversteek vanuit een gehandicapte parkeerplaats naar de overkant waar het lopend publiek te zien is voor de achterkant van de winkels in de marconistraat?
17. Nou, een horeca gelegenheid onder of naast een appartementencomplex voor jongeren van 18 plus is mogelijk een idee? Voor een tuincentrum zou een plek aan de rand van de marconistraat richting spoorbaan ofzo ook nog kunnen. Ik zou erheen moeten rijden om te kijken of dat nog qua ruimte zou kunnen, want er zijn al veel grotere zaken op de boulevard en past dat als de autoweg wordt aangepast. Dat zie ik even nog niet helder voor mij.

### **Beantwoording:**

Het toevoegen van woningbouw zal per locatie gezien moeten worden en is van ondergeschikt belang. In transformatiegebied 2 en 3 worden hier mogelijkheden voor geboden. Het belang van een goed functionerende PDV locatie staat voorop waarbij voldoende ruimte beschikbaar moet zijn voor voorzieningen (waaronder parkeren) voor winkelend publiek.

Marconistraat 3, de locatie waar voorheen de Renaultgarage was gevestigd en waar de oude melkfabriek staat, is aangewezen als studiegebied. Voor dit gebied wordt een aparte visie uitgewerkt.

De toegankelijkheid voor mindervalide personen zal zeker meegenomen worden in de verdere uitwerking van het inrichtingsplan. Dit is ook opgenomen in hoofdstuk 5.3 van de gebiedsvisie waarbij wordt aangegeven dat de toegankelijkheid voor mensen met een functionele beperking de norm moet zijn.

## **5.2. Bereikbaarheid en verkeersveiligheid**

### **Reacties:**

18. voor de toegankelijkheid voor mensen met een functiebeperking moet er heel wat aangedaan worden, nu is het marconigebied ( winkels ) voor ons niet toegankelijk mensen in een rolstoel kunnen niet de stoep op komen, ligt te schuin en overall worden er her en der fietsen, scooters enz geplaatst . Pak stukje BCC - Blokker over de stoep kan je niet wegens de fietsen enz, maar er op en af ook niet, Wil graag mee praten
19. het plein en de bereikbaarheid voor zowel auto's fietsers etc en rolstoelgebruikers wordt verder niet genoemd, stadskantoor in komen met je rolstoel is nu een uitdaging op zich want om het gebouw heen zijn verhogingen van stoepen en bij schuine gedeeltes zetten ze er een paal in het midden met verkeersbord erop zodat je niet links en rechtsom kan van de paal.

### **Beantwoording:**

De toegankelijkheid voor mindervalide personen zal zeker meegenomen worden in de verdere uitwerking van het inrichtingsplan. Dit is ook opgenomen in hoofdstuk 5.3 van de gebiedsvisie waarbij wordt aangegeven dat de toegankelijkheid voor mensen met een functionele beperking de norm moet zijn.

### **Reacties:**

20. Vanuit de Zuidvlietstraat + Naereboutstraat is het in de voorgestelde situatie (in combinatie met de huidige paaltjes op de kruisingen) niet meer mogelijk om vlot op de doorgaande wegen te komen. Doordat de weg voorlangs het gemeentehuis geschrappt wordt voor gemotoriseerd verkeer, kan je vanuit de Zuidvlietstraat + Naereboutstraat niet meer direct op de ringweg aantakken. Dit betekent dat je als inwoner dan verplicht door het winkelgebied moet rijden en dan ergens halverwege de ringweg uitkomt.. Op zich is de nieuwe verkeerssituatie prima, maar dan zou de Zuidvliet-/ Naereboutstraat via het landbouwcentrum en de singel op de rondweg moeten kunnen intakken, dus dat de paaltjes halverwege de Zuidvlietstraat van de kruising verdwijnen. Op die manier kun je dan buitenom het winkelgebied toch op de ringweg komen.
21. De Westsingel met aansluiting op de Piet Heinsstraat is nu al druk met tweewielers, als dan de auto's van de genoemde straten erbij komen wordt het redelijk druk denk ik.
22. In het hele plan wordt niet gesproken over de bereikbaarheid van het Hollandiaplein, met het Stadskantoor (openbaar gebouw en gemeentelijke trouw locatie) de aangrenzende appartementsgebouwen "de Admiraliteit" – "Karel Doorman" – "Zeven Provinciën" en het Zorgkantoor van Allevo, en niet te vergeten alle verkeersbewegingen gekoppeld aan de CBR activiteiten in/bij het Stadskantoor. Hoe moeten we dan de verkeersstroom zien vanuit de Ruyterlaan/Ringbaan-West/Goes Zuid naar onze/deze woon-werk locaties rondom het Hollandiaplein? Toch slingerend door het Marconi gebied? Al deze punten zijn al aangedragen bij de eerder gehouden informatiebijeenkomst in het stadskantoor. Maar ja ze komen niet van deskundigen echter wel van betrokkenen die hier dagelijks (soms meerdere keren) mee te maken krijgen. Reactie van de VVE "de Admiraliteit".

### **Beantwoording:**

We zijn ons bewust van de bovenstaande aandachtspunten en neemt deze mee in de in de verdere uitwerking van de plannen. De visie laat de verkeersstromen op hoofdlijnen zien. Verdere uitwerking in inrichtingsplannen geschiedt op een later moment.

In grote lijnen rijdt gemotoriseerd verkeer vanuit de Zuidvlietstraat en de Naereboutstraat straks via de Marconistraat en de Lorentzstraat richting de Ringbaan West en is het Hollandiaplein bereikbaar via de Ringbaan West, Braillestraat en Marconistraat en via de Zuidvlietstraat en Willem Barentszstraat.

## **5.3. Passend winkelaanbod**

### **Reactie:**

23. "onbenutte plancapaciteit voor perifere detailhandel uit de markt halen". Is dit voor de meeste inwoners van Goes duidelijke taal? Overigens lijkt het eerste deel van de meubelwinkels net na de rotonde er een beetje triest bij te liggen. Behoorlijk sfeerloos. Dat los je niet alleen op door betere branding. Daar ligt ook een rol voor de winkeliers. Maar die hebben nu wel andere zorgen natuurlijk.

### **Beantwoording:**

Onderdeel van de gebiedsvisie is een opwaardering van de openbare ruimte en de mogelijkheid voor een vastgoedaanpak ter hoogte van de transformatiegebieden. Daarnaast vinden er gesprekken plaats met ondernemers uit het Marconigebied over de ontwikkeling van de ondernemingen en het aanwezige vastgoed ten behoeve van de upgrade die het Marconigebied verdient. In de visie passen we de zin "Dit betekent: onbenutte plancapaciteit voor perifere detailhandel uit de markt halen en bij toekomstige leegstand buiten de (in de

detailhandelsvisie opgenomen) winkelgebieden inzetten op transformatie en schrappen van de winkelbestemming.” aan zodat iedereen begrijpt wat we bedoelen. Hiervoor in de plaats komt de zin: “Dit betekent dat er meer gestuurd gaat worden op het flankerend beleid. We nemen juridisch planologische maatregelen wat ervoor zorgt dat vestiging van (perifere) detailhandel buiten de winkelgebieden voorkomen wordt”.

#### **Reacties:**

24. Door horeca en speelvoorziening voor kinderen toe te staan maak je het bezoekers aantrekkelijk om langer in het gebied te verblijven, er een uitstapje van te maken in plaats van alleen er naar toe te gaan omdat het perse nodig is
25. ook voor mensen met een rolstoel/ kinderwagen en een invalidetoilet dan plaatsen wel graag zo maken dan dat de deur ook dicht kan als je hem gebruikt. ook om kinderen te verschonen baby's en kindertoilet

#### **Beantwoording:**

We zetten in op de ontwikkeling van een sfeervol, speels en groen gebied waar aandacht is voor faciliteiten ter ondersteuning van het verblijf van de bezoekers. Denk aan een speeltoestel en zitjes onder de bomen. De opmerking over de aanwezigheid van een openbaar (invalide)toilet wordt meegenomen en afgewogen in de verdere uitwerking van de plannen.

#### **Reacties:**

26. Horeca?
27. Slopen van de , nu al jaren leegstaande, garage aan het begin van de boulevard zou al een heel verschil betekenen. Verder een tuincentrum, outdoorwinkel, Ikea dependance?
28. In het gebied zou een tuincentrum en een bouw/klus winkel niet misstaan.

#### **Beantwoording:**

We zijn blij met de positieve, bevestigende reacties. De komst van een horecavoorziening, een tuincentrum en een bouwmarkt of kluswinkel is eerder besproken / onderzocht. Deze uitbreiding ligt wel in lijn der verwachting. Ruimte voor het toevoegen van een bouwmarkt, kluswinkel of tuincentrum zou kunnen ontstaan aan de westzijde van het Marconigebied. Hiervoor moet goed gekeken worden naar de beschikbaarheid, en de inrichting van de (openbare) ruimte gecombineerd met een mogelijke vastgoedaanpak. Het primaire belang is wel de m2 PDV te behouden cq te versterken.

#### **Reacties:**

29. maken jullie de stoepen naar de winkels zo dat er ook mensen met een beperking rolstoel scootmobiel enz, gebruik van kunnen maken.wij worden vaak vergeten
30. de winkeliers kunnen ook wat doen op dat gebied want ze moeten op zijn minst toegankelijk zijn voor iedereen wat niet het geval is . Zo kunnen ze klanten krijgen. Ook voor de corona was dit een punt voor de winkeliers maar wordt steeds maar uitgesteld,
31. een publiekstrekker zoals tuincentrum, outlet, maar dan wel voor iedereen toegankelijk. als het meerdere verdiepingen heeft dan graag een grote lift waar je ook met scootmobiel en elektrisch rolstoel in kan

### **Beantwoording:**

De toegankelijkheid voor mindervalide personen zal zeker meegenomen worden in de verdere uitwerking van het inrichtingsplan. Dit is ook opgenomen in hoofdstuk 5.3 van de gebiedsvisie waarbij wordt aangegeven dat de toegankelijkheid voor mensen met een functionele beperking de norm moet zijn.

## **5.4. Aantrekkelijke uitstraling**

### **Reacties:**

32. Straatmeubilair is echt een pré, even op een bankje (onder een boom) om je broodje op te eten. Hierdoor krijg je een gezellig beeld.

33. Durft te investeren in een hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte. Doe er iets speciaals/extra's mee (wat in stads- en dorpscentra vaak ook gebeurt). Zorg wel dat de inrichting onderscheidend is ten opzichte van andere woonboulevards (en stads- en dorpscentra) in de regio. Rol een 'groen-blauwe loper' het Marconigebied in met niet alleen groen- en waterelementen maar ook met zit- en speelelementen. 'Het groen' wordt dan ook echt beleefbaar. De genoemde elementen zorgen - natuurlijk in combinatie met een goed winkelaanbod en horecafaciliteit(en) - voor een hoge verblijfskwaliteit. Zeker het plein tussen de Jumbo en het stadskantoor biedt hier m.i. uitstekende mogelijkheden voor. Wellicht is e.e.a. te koppelen met het waterelement bij/van het stadskantoor. Ter inspiratie; de Grotestraat in Nijverdal vind ik een prachtige upgrading van de openbare ruimte:  
<https://www.okra.nl/projecten/grotestraat-nijverdal/>

### **Beantwoording:**

We stellen de opbouwende opmerking erg op prijs. Er wordt ingezet op de ontwikkeling van een sfeervol, speels en groen gebied waar aandacht is voor faciliteiten ter ondersteuning van het verblijf van de bezoekers. Denk aan een speeltoestel en zitjes onder de bomen. De huidige groenstructuur wordt ook uitgebreid. Deze elementen zorgen voor het verhogen van de verblijfskwaliteit. Het toevoegen van een waterelement / waterstructuur wordt onderzocht bij de verdere uitwerking van de plannen.

### **Reacties:**

34. wel zo maken dat je zowel links als rechts om paaltjes kan, en geen borden enz op verlaagde gedeeltes zetten zodat mensen in een rolstoel er ook gebruik van kunnen maken.

35. geen parkeervakken of laad en los plaatsen bij verlaagde gedeeltes zodat mensen met een rolstoel/ kinderwagen etc. erop en af kunnen. nu liggen erop zulke stukken ook parkeervakken waar auto's mogen parkeren

36. er moeten ook plaatsen zijn voor rolstoelgebruikers en kinderwagens enz.

37. Ik ben voorstander van straatmeubilair en speelvoorzieningen. Als suggestie zou ik mee willen geven om ook rekening te houden met voorzieningen die geschikt zijn voor kinderen/mensen met een beperking. Het huidige marconigebied is niet overal even toegankelijk voor rolstoelgebruikers en kinderen met een beperking hebben helaas maar heel weinig keus om met leeftijdsgenoten te spelen in de diverse speeltuinen (slecht toegankelijk en toestellen die niet geschikt zijn).

### **Beantwoording:**

De toegankelijkheid voor mindervalide personen zal zeker meegenomen worden in de verdere uitwerking van het inrichtingsplan. Dit is ook opgenomen in hoofdstuk 5.3 van de gebiedsvisie waarbij wordt aangegeven dat de toegankelijkheid voor mensen met een functionele beperking de norm moet zijn.

### **Reacties:**

38. Gebied toch liefst zo autoluw mogelijk houden.
39. Bij parkeren wel rekening houden met toename van elektrische auto's
40. Plan klinkt erg goed. Vooral aantrekkelijker maken van het gebied; autoluw is de toekomst. Anderzijds zijn functionele parkeerplekken van belang voor laden/lossen, zeker op een woonboulevard De woonboulevard in Middelburg is in vergelijking tot Goes veel drukker waarschijnlijk omdat de bereikbaarheid en parkeergelegenheid veel makkelijker is. Het is wel een heel onaantrekkelijk parkeerplein daardoor en dat kan Goes vast veel beter

### **Beantwoording:**

We zetten ons in voor de ontwikkeling van een sfeervol, speels en groen gebied waar de fietser en voetganger de hoofdrol spelen. Gemotoriseerd verkeer is wel van belang voor het functioneren van het Marconigebied als PDV locatie. De toegangsroutes naar de centrale parkeerlocaties worden zo kort als mogelijk en er worden maatregelen getroffen om de veiligheid van wandelaars en fietsers te garanderen. Vormgeving van routes naar de parkeerlocatie maakt onderdeel uit van het ontwerpproces dat op een later moment uitgevoerd wordt. Veiligheid van de zwakke verkeersdeelnemer staat voorop.

## **5.5. Parkeren Marconigebied**

### **Reacties:**

41. Het betaald parkeren of eventueel werken met een parkeerschijf zal noodzakelijk blijven zeker voor de winkels die kort bij het station en binnenstad gevestigd zijn. Bij gratis parkeren zullen de parkeerplaatsen een groot deel van de dag door auto's bezet worden waarvan de bestuurder een andere locatie gaat bezoeken dan de woonboulevard. Dit effect was ook te zien tijdens de proef periode waar wij ( BCC ) niet aan deel hebben genomen, bij de deelnemende winkels naast ons met gratis parkeerplekken zag je dagelijks dezelfde auto's staan.
42. Het parkeren bij de winkels blijft betaald maar het parkeren over het spoor dat dan al buiten de bebouwde kom is kan dan gratis zijn omdat dit al een behoorlijke afstand van de binnenstad en de woonwinkels is. Bijkomend voordeel is dat als ze naar de binnenstad willen ze door de (gezellige) winkelstraat lopen.
43. Door te werken met een parkeerschijf biedt je bezoekers van de Marconistraat voldoende tijd om te winkelen, terwijl het bezoekers van de binnenstad ontmoedigd
44. Geef korting of geheel op het auto-parkeren bij een (bij binnengaan winkel aan een balie/kassa gemeld) bezoek en zeker bij een aankoop in een van de winkels van het Marconigebied; de Jumbo doet iets vergelijkbaars. Voor fietsers moet de toegankelijkheid/stalling ook verbeteren.
45. Maak het parkeren voor de bezoekers / klanten aantrekkelijk, anders gaan ze naar Middelburg!

**Beantwoording:**

De visie, de huidige situatie en de ligging van het gebied op korte loopafstand van het centrum zorgt voor een actuele discussie omtrent het huidige parkeerregime. Met dit huidige parkeerregime worden langparkeerders geweerd en zijn er voldoende vrije parkeerplaatsen beschikbaar voor bezoekers aan het Marconigebied. Dat parkeerregulering noodzakelijk is, staat vast. Enkele ondernemers onderzoeken of een gezamenlijke bijdrage aan de kosten van een blauwe zone tot de mogelijkheden behoort.

Het heeft vanuit parkeerbeleid niet de voorkeur om het parkeerregime op de meubelboulevard te wijzigen van betaald parkeren naar een blauwe zone. Ons parkeerbeleid gaat uit van een helder en duidelijk gereguleerd parkeerregime wat kostendekkend functioneert. Het huidige regime functioneert naar behoren. De bezoeker heeft een vrije parkeerplaats, er geldt een laag tarief en vanaf het 3e uur een hoger tarief, waardoor langparkeerders geweerd worden en het parkeerregime is duidelijk voor de parkeerder (1 parkeerregime in Goes). Gelet op de kosten en gevolgen voor parkeerinkomsten kent het invoeren van een blauwe zone enkel een nadelig financieel effect.

**Reactie:**

46. In de Edisonstraat geen parkeerruimte creëren, maar een strook voor de bevoorrading van de winkels aan de achterzijde.

**Beantwoording:**

In de verbeeldingen en de uitwerking van de gebiedsvisie is een laad- en losstrook opgenomen aan de achterzijde van de winkels langs de Edisonstraat. Deze strook blijft beschikbaar voor laden en lossen van leveranciers van de winkels. Aan de zuidzijde van de Edisonstraat tot aan de nieuwe ringweg tussen het Voltaplein en het Kompasplein komen wel extra parkeerplaatsen. Hiermee wordt de mogelijkheid om aan de rand van het Marconigebied te parkeren verruimd wat moet gaan resulteren in een meer autoluw Marconigebied.

**Reactie:**

47. de fietsen, bromfietsen scooters etc. graag bij elkaar zetten bewaakte fietsenstalling (net zoals in terneuzen. Zodat ze niet her en der staan bij de winkels dit zou de toegankelijkheid voor rolstoelgebruikers en kinderwagens verbeteren. meerdere van die fietsenstallingen begin, midden eind,

**Beantwoording:**

We zijn ons er bewust van dat op dit moment de fietsen in de weg staan, voor de winkels en in de wandelroutes. De oplossing ligt niet in centrale fietsenstallingen omdat de praktijk uitwijst dat het gedrag van mensen in deze moeilijk is te sturen. We willen inzetten op goed bereikbare winkels en bredere voetgangersgebieden. Op korte afstand van de ingang van winkels worden wel fietsparkeerplaatsen gerealiseerd om het fietsgebruik te stimuleren en wildstallen voor de ingangen van de winkels te voorkomen. De precieze inrichting maakt onderdeel uit van de verdere uitwerking van de gebiedsvisie in de uitvoeringsplannen.

**Reactie:**

48. Misschien onderzoeken of er een gratis parkeerterrein realiseerbaar is net over het spoor bij de volkstuintjes dan kan je vandaar naar de woonboulevard of naar de stoomtrein lopen. Dit verkeer hoeft dan niet de stad door maar via afslag Zeeland hallen.

**Beantwoording:**

We stellen de opbouwende reactie erg op prijs. Als we extra parkeercapaciteit nodig hebben, onderzoeken we eerst de mogelijkheid voor benutten, dan beprijzen en tenslotte bijbouwen. Op dit moment is de geschetste situatie nog niet interessant. Maar mogelijk kan hier in de toekomst wel verandering in komen.

## 5.6. Duurzame en klimaatbestendige omgeving

**Reactie:**

49. De gemeente heeft een voorbeeldfunctie om de eerste stap te zetten dus bij een herontwikkeling moet er alles aan gedaan worden. Het is ook een gebied waar een groot publiek bereikt kan worden dus door middel van aandacht en bewustwording creëren kan de gemeente meer bereiken. Denk aan NEMO achtige plekken waar bezoekers geweest worden op wat er allemaal mogelijk is en hoe het gebied ingericht is op deze duurzaamheid. Het is een kans om er aandacht mee te vestigen. Investeer hier meer in en het verdient zich terug.

**Beantwoording:**

We stellen de opbouwende reactie erg op prijs. We stellen ons een ontwikkeling van het Marconigebied voor waarin veel aandacht is voor duurzame alternatieven van de huidige inrichting en waarbij de technologie van deze tijd wordt ingezet (bijvoorbeeld voorzieningen voor elektrische voertuigen). Daarbij is het van belang om de omgeving van het Marconigebied klimaatadaptief in te richten. Dit voorkomt hittestress, wateroverlast of droogte in de toekomst. Wellicht is het een goed idee de mogelijkheden te onderzoeken in combinatie met het gewenste horecapunt in het gebied. De mogelijkheden en wenselijkheid moeten ter zijner tijd met de betreffende exploitant besproken worden. We denken eraan om in het Marconigebied een link te leggen met het recentelijk geopende en naastbij gelegen Bespaarhuis aan de Lijnbaan in Goes waar bewoners en ondernemers informatie kunnen vinden over verduurzaming.

## 6. Reactie 2, Informatiebijeenkomst Ondernemers Marconigebied

Op 23 maart heeft een overleg plaatsgevonden met enkele ondernemers in het Marconigebied. De in het overleg gemaakte opmerkingen zijn hieronder weergegeven.

### Aanwezigen:

Le Bazar, TMC, Jumbo, Montel

### Opmerkingen ondernemers gebiedsvisie:

- Verkleuren transformatiegebied 3 is op dit moment niet mogelijk. Toelichting: Lange termijn bij verkleinen winkelgebied eerst hier verkleuren.
- Sterk punt van het Marconigebied is de mogelijkheid om voor de deur te parkeren. In het nieuwe plan is bij TMC nauwelijks parkeren voor deur.
- Laden en lossen TMC vindt plaats aan de voorzijde, aan de achterzijde niet mogelijk.
- Visie richt zich sterk op het inrichten als verblijfsgebied, belangrijker zijn bereikbaarheid, zichtbaarheid en parkeren, dat liever verbeteren dan soort parkachtige inrichting. Voorstel profiel: éénrichting met twee fietspaden ernaast en parkeren en voetpad.
- Een deel van de visie richt zich op externe eigendommen (transformatiegebied 1 en de spoorzone), dat maakt ontwikkeling onzeker. In verband met snelheid fasering gewenst: 1 aanpassen korte termijn (zonder NS, zonder Havelaar), 2. totaalplaatje
- Jumbo: bevoorrading 7-8 vrachtauto's/dag, goed regelen
- Afstand tussen parkeerlocaties en winkels te groot (+ let op oversteekbaarheid)
- Toekomstbeeld jumbo verduidelijken, nu al vergroting ingetekend t.k.v. parkeerplek
- Verschil in parkeerregime terrein Lidl (gratis) en rest van het gebied (gereguleerd): hierdoor is er geen uniformiteit

### Meningen parkeren

Gesproken is over het huidige parkeerregime. Ondernemers geven aan dat zij destijds blij waren met het inkorten van de reguleringstijden (na 15.00 uur gratis parkeren) en zien hier ook een effect van.

Wel zien ze dat parkeerregulering regelmatig voor ergernis zorgt bij bezoekers. Zij ervaren het als drempel om voor 15.00 uur te komen of ergeren zich aan de frequentie van handhaving.

Vragen richten zich op o.a. of parkeerregulering wel noodzakelijk is. Daarbij geven ondernemers van de oostzijde aan, dat zij regulering wel noodzakelijk achten, omdat dat gedeelte anders als eerste vol zal lopen als er vrij geparkeerd kan worden.

Ondernemers aan de westzijde zien minder noodzaak in regulering, omdat zij op wat verdere afstand van de binnenstad gelegen zijn.

Gevraagd wordt naar de wens van de gemeente om een eenduidig en helder parkeerregime nu Lidl op haar eigen terrein vrij parkeren heeft ingesteld.

Er worden tevens een aantal suggesties gegeven, waaronder het inkorten van reguleringstijden, (gedeeltelijk) vrij parkeren, blauwe zone.

**Reactie:**

De gebiedsvisie richt zich op een toekomstige situatie. De toekomstige ontwikkelingen in het Marconigebied moeten passen binnen de uitgangspunten die in de gebiedsvisie worden genoemd. Dat geldt voor zowel de aanpassingen die op korte termijn als op lange termijn kunnen worden opgepakt.

We gaan voor een toekomstbestendige inrichting van de openbare ruimte. De aspecten bereikbaarheid, zichtbaarheid en parkeren zijn van groot belang maar ook het (leef)klimaat verdient voldoende aandacht. Door een goede ruimtelijke inrichting en aantrekkelijke uitstraling wordt het meer een verblijfsgebied. Waardoor meer mensen niet even snel naar het Marconigebied komen maar er graag een uitje van maken.

De parkeerproblematiek kan opgedeeld worden in twee onderdelen, de parkeerlocatie en het parkeerregime. Met betrekking tot de locatie wordt aangegeven dat vooral rond het smalle gebied aan de westzijde weinig parkeerplaatsen zijn. Met de ontwikkeling van de centrale parkeerplaatsen wordt in voldoende parkeerplaatsen voorzien. Idealiter (vanuit oogpunt van de automobilist gezien) liggen deze parkeerplaatsen direct voor de ingang van de winkel. Omwille van het winkelklimaat plaatsen we een deel van de auto's op iets grotere loopafstand van de winkels. Hiermee creëren we ruimte voor de voetganger, minder validen, fiets-parkeren en groen. Het laden en lossen van (zware, niet handzame) goederen faciliteren we met enkele plaatsen voor de deur.

De visie, de huidige situatie en de ligging van het gebied op korte loopafstand van het centrum zorgt voor een actuele discussie omtrent het huidige parkeerregime. Met dit huidige parkeerregime worden langparkeerders geweerd en zijn er voldoende vrije parkeerplaatsen beschikbaar voor bezoekers aan het Marconigebied.

Dat parkeerregulering noodzakelijk is, staat vast. Enkele ondernemers onderzoeken of een gezamenlijke bijdrage aan de kosten van een blauwe zone tot de mogelijkheden behoort.

Het heeft vanuit parkeerbeleid echter niet de voorkeur om het parkeerregime op de meubelboulevard te wijzigen van betaald parkeren naar een blauwe zone. Ons parkeerbeleid gaat uit van een helder en duidelijk gereguleerd parkeerregime wat kostendekkend functioneert. Het huidige regime functioneert naar behoren. De bezoeker heeft een vrije parkeerplaats, er geldt een laag tarief en vanaf het 3e uur een hoger tarief, waardoor langparkeerders geweerd worden en het parkeerregime is duidelijk voor de parkeerder (1 parkeerregime in Goes). Gelet op de kosten en gevolgen voor parkeerinkomsten kent het invoeren van een blauwe zone enkel een nadelig financieel effect.

## 7. Reactie 3, Ondernemers Organisatie Goes

De Ondernemers Organisatie Goes (OOG) heeft schriftelijk gereageerd op de concept gebiedsvisie.

### Reactie:

#### PERIFERE DETAILHANDEL

Met het beeld van afname winkelfunctie en het concentreren van het winkelaanbod, zal er nog kritischer gekeken moeten worden naar vestigingsmogelijkheden op perifere locaties. De gemeente Goes wil meer terughoudend omgaan met het toevoegen van nieuwe ruimte voor detailhandel en dienstverlening. Beleidsmatig is er dus sprake van een beperking van vestiging buiten de stad, maar in praktijk wordt er door initiatiefnemers altijd wel een gaatje gezocht en gevonden om plannen door te drukken.

De afgelopen jaren zien we bijvoorbeeld de verplaatsing van de GAMMA – vertrokken vanuit Marconigebied – en de ontwikkelingen bij de Westerschans, waar naast supermarkt AH aanvullende winkelruimte is gerealiseerd. Op de locatie PietHein wordt op dit moment nieuwbouw gerealiseerd met 8 ruimtes voor dienstverlening en ook op Klein Frankrijk zijn er plannen voor extra commerciële ruimtes.

Het is en blijft een moeilijke afweging waar precies de grens getrokken kan worden, maar algemeen moet het uitgangspunt zijn dat het centrum gevuld en relevant gehouden wordt en dat invulling in de binnenstad prioriteit moet krijgen, met daarnaast PDV-vestigingen zoveel mogelijk in het Marconigebied.

Onbenutte plancapaciteit buiten het Marconigebied voor perifere detailhandel uit de markt halen.

We zijn het niet eens met de poging om te bezien of bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen versoepeld worden voor meer mogelijkheden van commerciële activiteiten.

Bij vestiging op perifere locatie is er ruimte voor PDV-bedrijven (volumineuze artikelen), maar Goes moet initiatieven mbt GDV-bedrijven (grootschalige winkels in binnenstedelijk sortiment) uitsluiten.

Er zijn tal van voorbeelden waar ontwikkelingen van GDV-locaties grote en nadelige gevolgen hebben voor de structuur van een binnenstad.

#### MARCONI-GEBIED

Er ligt een gebiedsvisie in concept voor het Marconigebied, waarbij wordt ingezet op een kwalitatieve upgrade van het gebied waarbij grootschalige detailhandelsfunctie wordt behouden en versterkt.

In deze visie staan een 3-tal thema's centraal die voor onze beoordeling vanuit de binnenstad relevant zijn:

- aantrekkelijke uitstraling, bereikbaarheid en parkeren, een passend en toekomstbestendig winkelaanbod

Er moeten duidelijke keuzes worden gemaakt welke activiteiten in het Marconigebied en elders in de gemeente wel en niet worden toegestaan. Vestigingsmogelijkheden voor perifere detailhandel buiten het Marconigebied moet worden beperkt of uitgesloten.

In het verleden is er door het ontbreken van op tijd aangepast bestemmingsplan is destijds detailhandel gevestigd. Deze vestigingen (o.a. Scapino en Blokker) horen niet thuis op het Marconigebied en we pleiten er voor om dit terug te draaien en juridisch te blokkeren op het moment dat er sprake is van wisseling van gebruik. Mocht de locatie van supermarkt JUMBO vrijkomen, dan voorkomen dat locatie automatisch weer met detailhandel mag worden

ingevuld. Dit geldt uiteraard ook voor andere locaties in het gebied, waar bestemmingsplanmatig detailhandel mogelijk zou zijn bij vertrek. Dit dus juridisch uitsluiten. Vanuit de binnenstad wijzen we de mogelijkheid van het vestigen van kleinschalige detailhandel in het Marconigebied af.

Door het wegvallen van parkeercapaciteit PietHeinkavel en MA de Ruyterlaan moet er extra parkeercapaciteit gevonden worden in en rondom het Marconigebied, voor zowel de binnenstadsbezoekers als de klanten van het Marconigebied.

Dit vraagt – naast capaciteit – ook een adequate doorverwijzing vanuit de binnenstad naar deze parkeerlocatie en op korte termijn een aantrekkelijke looproute tussen Marconi/Hollandiaplein naar de binnenstad.

#### Kernpunten:

- bestemmingsplannen perifere locaties doorlichten en plancapaciteit schrappen
- concentratie perifere detailhandel in het Marconigebied
- bestaande en toekomstige detailhandel met binnenstedelijk sortiment juridisch blokkeren
- parkeercapaciteit ten behoeve binnenstadsbezoekers
- adequate verwijzing naar parkeerfunctie
- verbetering looproute tussen het Marconigebied en binnenstad

#### **Reactie:**

We zien de reactie van de Ondernemersvereniging O.O.G. als een overwegend positieve bevestiging van de gebiedsvisie. De verwachtingen liggen in dezelfde lijn. We willen de kleinschalige detailhandel in het centrum versterken door juist in het Marconigebied het PDV cluster te versterken, nu en in de toekomst.

De relatie met de binnenstad is noodzakelijk in verband met de toegang (doorverwijzing van en naar het Marconigebied) en de parkeervoorzieningen. Om te voorzien in parkeerplaatsen voor de bezoekers in het Marconigebied én de binnenstad wordt ingezet op extra parkeerplaatsen in het Marconigebied en aan de zuidzijde langs de Edisonstraat.

Flankerend beleid in andere delen van Goes is nodig om concurrerende PDV-locaties zoveel mogelijk te beperken. Om er voor te zorgen dat het Marconigebied ook in de toekomst een goed functionerend gebied is en blijft, is versterking met PDV-functies nodig. Een combinatie met ondersteunende horeca kan het gebied verder versterken.

Om flankerend beleid goed uit te voeren is inzicht nodig in de alternatieve concurrerende locaties binnen Goes. Het gaat om zichtbare en niet zichtbare ontwikkelingsmogelijkheden, zoals een rechtstreekse winkelbestemming, een uitwerkingsplicht, wijzigingsbevoegdheid, een specifieke bestemming of gemengde bedrijfsbestemming. Met dit overzicht is het mogelijk beter te sturen op de beoogde winkelstructuur binnen Goes.

Sturing vindt plaats door juridisch planologische maatregelen te nemen die zorgen dat vestiging van (perifere) detailhandel buiten de winkelgebieden voorkomen wordt.

## 8. Reactie 4, Bogor Projectontwikkeling, Sagro, Marsaki

De eigenaren van Marconistraat 3 (de voormalige Renaultgarage) hebben gezamenlijk schriftelijk gereageerd.

### Reactie:

Gemeente Goes  
T.a.v. het College van B & W  
Postbus 2118  
4460 MC Goes

### AANGETEKEND VERSTUURD

9 april 2021  
DOC41295-RDB/MDI-20210409  
gebiedsvisie Marconigebied d.d. 19 januari 2021

Geacht College,

Zoals u bekend hebben Bogor Projectontwikkeling, Sagro en Marsaki, de locatie Marconistraat 3 te Goes aangekocht. Eerder zijn over een mogelijke herontwikkeling gesprekken geweest met wethouder en ambtenaren, deze hebben tot op heden niet geleid tot een duidelijke richting. Na kennis te hebben genomen van de concept Gebiedsvisie Marconigebied treft u hierbij onze reactie als direct belanghebbende aan.

#### Inleiding

In uw Gebiedsvisie wordt de urgentie geschetst om te komen tot een integrale aanpak van het Marconigebied. Een integrale gebiedsvisie is daarbij onontbeerlijk, en de noodzaak daarvan ondersteunen wij. Inhoudelijk hebben wij op de verschillende thema's onze opmerkingen, die we op een aantal punten ook door extern deskundigen hebben laten toetsen. Waar relevant wordt naar de visie van de extern deskundigen verwezen, welke als bijlagen zijn toegevoegd. Als afsluiting van de brief wordt een samenvatting van de bevindingen puntsgewijs weergegeven.

#### Versterken PDV-profiel

In het toekomstperspectief voor het Marconigebied wordt het versterken van het PDV-profiel als belangrijke strategie benoemd. Het accent daarbij ligt op de toevoeging van extra vierkante meters PDV.

Wij hebben uw gebiedsvisie op het onderwerp "behoud van perifere detailhandelsmeters binnen de gemeente is opportuun, ook in de toekomst is er behoefte aan woonwinkels, bouwmarkten en tuincentra" laten toetsen door Locatus, een onderzoeksbureau met de meest actuele data over de levensvatbaarheid van winkelvastgoed. De memo is als bijlage 1 toegevoegd, waarbij de belangrijkste conclusie is dat uitbreiding van het aantal winkelmeters gelet op de economische en maatschappelijke ontwikkelingen niet realistisch is. Overigens hebben we op basis van eigen waarneming geconstateerd dat er op dit moment, nog los van de locatie die wij in bezit hebben, circa 6500 m2 leegstand in het gebied is.

#### Parkeren

Mede doordat u er van uitgaat dat het aantal vierkante meters PDV zal toenemen, gaat u ook uit van een toename in het aantal parkeerplaatsen binnen het Marconigebied. De uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen vormt daardoor een belangrijk aandachtspunt in uw Gebiedsvisie.

Als het een realistisch scenario zou zijn dat het aantal meters winkeloppervlak zou toenemen is die keuze begrijpelijk. Zoals hierboven aangegeven, menen wij echter dat dit scenario niet realistisch is. Daarom plaatsen wij vraagtekens de Gebiedsvisie als het gaat om het opnemen van een groot aantal extra parkeerplaatsen in het programma. Ook plaatsen wij vraagtekens bij de – voorlopig - aangewezen locatie voor die parkeerplaatsen, te weten de (volledige) kavel Marconistraat 3.

Ook wordt in de Gebiedsvisie gesproken over een parkeerbehoefte van de aangrenzende supermarkten. Wij kunnen die passage niet goed plaatsen; het uitgangspunt is namelijk dat de supermarkten voorzien in hun eigen parkeerbehoefte. Bij vergunningverlening zou moeten zijn getoetst of de supermarkten aan de geldende parkeereisen voldoen. Mocht dat niet het geval zijn dan zou dat kunnen betekenen dat de vergunningen voor deze bedrijven niet onder de juiste condities zijn verleend, of het zou kunnen betekenen dat in het openbaar gebied voldoende parkeerplaatsen voorhanden waren op het moment van vergunningverlening. In beide gevallen is het niet goed uit te leggen dat kavels van andere belanghebbenden in het gebied zouden moeten worden ingezet om te voorzien in de parkeerbehoefte. Graag vernemen wij uw reactie hierop.

Ook uw visie op parkeren hebben wij extern laten toetsen, in dit geval door Goudappel. De memo is als bijlage 3 toegevoegd.

#### Woonfunctie

In de Gebiedsvisie wordt door u een toekomstbeeld voor het Marconigebied geschetst, waarbij een transitie naar een woonfunctie, gelet op de ligging nabij het centrum, voor de hand ligt. Gelet op dat uitgangspunt – en onder verwijzing naar hetgeen is opgemerkt over de PDV-functie en het parkeren – zijn wij verbaasd dat nu juist de locatie Marconistraat 3 niet wordt genoemd als geschikt voor transitie naar wonen. Dit mede omdat u in uw beleid heeft vastgelegd dat transformatie van vastgoed in of tegen de binnenstad aan prioriteit geniet boven verdere uitbreiding aan de buitenranden.

Wij hebben de heer Frank Knoester van Maat Architecten, opsteller en “bewaker” van het Masterplan Goes-West, verzocht om zijn visie op de Gebiedsvisie te geven, met specifieke aandacht voor het aspect “wonen” en de locatie Marconistraat 3. De memo is bijgevoegd als bijlage 2.

#### Juridisch kader

In uw toekomstbeeld wordt voorgesteld de locatie Marconistraat 3 grotendeels te bestemmen als parkeerterrein met wellicht een beperkte PDV-invulling. Opgemerkt dient te worden dat het huidige planologisch kader voor Marconistraat 3, het bestemmingsplan Marconistraat 2010, een garagebedrijf toelaat, met een maximaal bebouwingspercentage van de kavel van 80% met een bouwhoogte van 9 meter.

In hetzelfde bestemmingsplan Marconistraat 2010 wordt overigens de locatie Marconistraat 3 ook al benoemd als belangrijke locatie om de entree van de woonboulevard aantrekkelijker te maken.

Mocht u te zijner tijd overgaan tot het vaststellen van een bestemmingsplan dat de planologische mogelijkheden zo ver inperkt als op dit moment in de Gebiedsvisie is aangegeven, dan betekent dat een fors nadeel (planschade).

In de Gebiedsvisie wordt de voormalige melkfabriek met bijbehorende schoorsteen benoemd

als karakteristiek element.

Terecht wordt opgemerkt dat deze objecten geen enkele monumentale status hebben. Uiteraard zijn wij bereid om samen met u te bezien of deze objecten in onze planvorming kunnen worden ingepast.

De bevindingen uit bovengenoemde memo's zijn als volgt samen te vatten:

- De gewenste uitbreiding van het aantal winkelmeters in het Marconigebied is, gelet op de economische ontwikkelingen en ontwikkelingen in het retail landschap, niet realistisch. Daarnaast is een uitbreiding van het aantal winkelmeters in strijd met de door de gemeente Goes ondertekende RetailDeal.
- Groei van de vraag naar extra winkelmeters is niet realistisch. De huidige tendens is afname van winkelmeters en dit zal naar verwachting niet stoppen.
- Beleid zou gericht moeten zijn op behoud van winkels en voorkomen van leegstand in plaats van uitbreiding. Gezien uitbreiding niet opportuun is zal dit ook niet leiden tot extra parkeerbehoefte
- Transformatie naar van bestaande bedrijfslocaties naar wonen geniet de voorkeur boven uitbreiding. Als wonen op de woonboulevard wordt toegestaan is Marconistraat 3 daarvoor de meest geschikte locatie, gelet op de ligging nabij de binnenstad en bestaande voorzieningen
- Een hoogwaardige invulling van Marconistraat 3 markeert de entree van de woonboulevard en vormt de verbinding met Goes-West en de binnenstad als nieuw oriëntatiepunt.
- Parkeerbehoefte is niet aantoonbaar, maar ook niet onoplosbaar. Ook in de huidige situatie kan behoefte aan extra parkeerplaatsen niet worden onderbouwd.

Hierbij verzoeken wij u vriendelijk goede nota te nemen van onze visie en door deskundige ingebrachte adviezen en waar nodig deze te verwerken in de gebiedsvisie zodat een einddocument ontstaat dat gebaseerd is op juiste aannames en correcte data. Uiteraard zijn wij te allen tijde bereid tot een nadere toelichting of overleg.

Voor de volledigheid zullen wij een afschrift van dit schrijven rechtstreeks aan de raadsfracties doen toekomen en waar nodig delen met andere relevante bij dit proces betrokken partijen en instellingen.

**Reactie:**

De onderzoeksresultaten van STEC vormen de basis van de gebiedsvisie Marconigebied waarin de haalbaarheid van het Marconigebied als PDV cluster is onderbouwd. Bogor, Sagro en Marsaki trekken deze conclusies in twijfel. Wij zijn van mening dat het advies van STEC goed is onderbouwd en geen reden geeft om aan de uitkomsten te twijfelen. Het behoud van het bestaand aantal m2 perifere detailhandel, samen met de toevoeging van een publiekstrekker in het Marconigebied, is opportuun.

De toename van het aantal parkeerplaatsen is te herleiden naar vier aspecten. Ten eerste de kwalitatieve verbetering van het Marconigebied waardoor meer mensen naar het Marconigebied worden getrokken. Ten tweede de toevoeging van een publiekstrekker in het Marconigebied, bijvoorbeeld een tuincentrum of bouwmarkt. Ten derde de wens om extra vergunninghoudersparkeerplaatsen en bezoekersparkeerplaatsen aan de zuidwestzijde van de binnenstad te realiseren. Ten vierde de toevoeging van de Lidl en de mogelijke uitbreiding van de JUMBO als Foodmarket waarbij we de toevoeging van extra parkeerplaatsen niet zien als wettelijke vereiste maar als comfortmaatregel. Gezien de beperkte mogelijkheden om extra parkeerruimte in het Marconigebied te realiseren is het de wens om op Marconistraat 3 extra parkeren toe te voegen.

In de conceptvisie zijn verschillende locaties aangemerkt als transformatiegebied. Eén daarvan is Marconistraat 3 wat nu in eigendom is van Bogor Projectontwikkeling, Sagro en Marsaki. We hebben sinds de aanvang van de gesprekken over Marconistraat 3 aangegeven dat voor een beperkt deel van deze locatie transformatie naar PDV voorstelbaar is (zie rooilijn). Juist in een gebied zoals het Marconigebied, waar de nadruk ligt op de PDV en ingezet wordt op toevoeging van extra winkelfuncties zijn parkeervoorzieningen van groot belang.

In de definitieve gebiedsvisie hebben we een aanpassing gedaan. De locatie Marconistraat 3 is in de gebiedsvisie aangewezen als studiegebied. Voor dit gebied wordt een aparte visie uitgewerkt.

Naast het bovenstaande hebben Bogor Projectontwikkeling, Sagro en Marsaki het adviesbureau Locatus opdracht gegeven om een reactie te schrijven op de gebiedsvisie. In de reactie van Locatus worden een aantal statements gemaakt. Onderstaand onze reactie op deze statements.

*De Gebiedsvisie in strijd is met de Retaildeal die de gemeente Goes heeft ondertekend.*  
We zetten in op het behoud van bestaande toekomstbestendige winkelgebieden. Op die plekken willen we het voorzieningenaanbod concentreren. Daarbuiten willen we winkelmeters saneren, als deze leeg staan of als er zich mogelijkheden hiertoe aandienen. Marconistraat is een perifere detailhandelsconcentratie. Binnen Goes en binnen de regio is ook in de toekomst behoefte aan winkelvoorzieningen gericht op woon, bouw en tuin. Het Marconigebied heeft dus toekomstperspectief. Goes wil deze functie behouden in het Marconigebied. Het behoud van perifere detailhandelsmeters is daarmee niet in strijd met de Retaildeal. Uit de marktanalyse blijkt dat Marconistraat in haar huidige omvang zeker niet te groot is. Sanering van deze meters is niet opportuun. Juist sanering op solitaire locaties of aan de randen van winkelgebieden kan een bijdrage leveren aan de saneringsopgave.

*Het aanbod aan bouwmarkten in Goes is hoog.*

In de analyses is rekening gehouden met concentratie van perifere detailhandel in het Marconigebied. We willen dergelijke functies zo veel mogelijk concentreren. Waar het gaat om een bouwmarkt wordt gedacht aan verplaatsing van een solitair gelegen bouwmarkt en niet van toevoeging van een nieuwe bouwmarkt.

*Voor een tuincentrum is de ruimte in Marconigebied te beperkt.*

In gemeente Goes ontbreekt op dit moment een volwaardig tuincentrum. Een dergelijke winkelvoorziening kan van toegevoegde waarde zijn voor het Marconigebied. Ruimtelijke inpassing is daarbij wel een kanttekening. Verkend moet worden of er mogelijkheden zijn om een (compact) tuincentrum te faciliteren op/aan rand van het Marconigebied.

*Er is in de toekomst minder ruimte nodig voor woonwinkels op meubelboulevards door de concurrentie van internet en een toenemend aanbod van woonwinkels in centrumgebieden. Bovendien neemt het perspectief van woonwinkels af door de economische recessie als gevolg van Corona.*

Goes en de marktregio (omliggende gemeenten) bieden ook in de toekomst potentie voor vestiging van woonwinkels, keuken of sanitair. De ontwikkeling van woonwinkels is inderdaad redelijk stabiel. Uit de marktanalyse blijkt ook niet dat er sprake is van een aanvullende potentie. Wel zijn er in Goes verspreid diverse aanbieders gevestigd. Clustering en concentratie in het Marconigebied biedt perspectief voor een aantrekkelijk winkelgebied. Ook bestaande winkels in het Marconigebied zien potentie in de plek. Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat het aantal woonwinkels en/of het aantal vierkante meters hier gaat afnemen.

Tot op heden heeft de woonbranche nog maar beperkt hinder ondervonden van online aankoopkanaal. Om in de toekomst relevant te zijn en blijven zetten woonwinkels in op specifieke niches en/of op beleving. Een bank of een tafel wil je graag gezien hebben alvorens deze aan te schaffen. Er is geen aanleiding om te verwachten dat fysieke winkels - geholpen door corona - ook inspelen op nieuwe consumententrends.

We herkennen de trend van woonwinkels met toenemende interesse voor de binnenstad. Echter, de winkeluren in Goes zijn relatief laag en het verschil tussen binnenstad en Marconistraat is niet zo hoog als in de Randstad. De genoemde formules en concepten met ook een winkel in binnenstedelijke centra betreft een ontwikkeling in maximaal 20 a 25 grote binnensteden, zoals Amsterdam, Amersfoort, Leiden en Nijmegen. Voor Goes is voornamelijk niet de verwachting dat partijen grootschalig de binnenstad weer opzoeken. Het autogebruik/bezit zal in gemeenten als Goes niet zo sterk naar beneden lopen als in Randstedelijke kernen/steden. Kortom, de gesignaleerde trend zal niet op gaan voor Goes. Bovendien zijn panden in de binnenstad vaak kleinschalig en historisch, waardoor de mogelijkheid voor een grotere vestiging minder opportuun is.

*Marconistraat kent langdurige leegstand.*

Marconistraat kent op dit moment enkele beperkingen. De bereikbaarheid, het parkeren, maar zeker ook het vastgoed is niet bijzonder aantrekkelijk. De visie voor Marconistraat moet de knelpunten oplossen en nieuw perspectief bieden. De verwachting is dat de leegstand daardoor afneemt. In een gemeente met de omvang van Goes en het verzorgingsgebied is een perifere concentratie van circa 20.000-25.000 m<sup>2</sup> levensvatbaar. Van belang is wel om de randvoorwaarden te optimaliseren, maar ook vestiging van verspreide winkels te beperken en in te zetten op concentratie in het Marconigebied.