

1. Inleiding

In het collegeprogramma 2018-2022, de perspectiefbrief 2019 en 2020 en de begroting 2020 is het opstellen van een gebiedsvisie voor het Marconigebied aangekondigd. Het gebied kan in zijn huidige staat voor zowel de ondernemers als bezoekers een kwaliteitsimpuls gebruiken. Daarnaast is er een goede en veilige ontsluiting noodzakelijk voor het doorgaande en bestemmingsverkeer.

De toegenomen leegstand, het gebrek aan samenhang en de kansen die regionale ontwikkelingen bieden, leiden tot de urgentie om een integrale regie te voeren op activiteiten en inspanningen die het Marconigebied treffen. Om sturing te geven aan het toekomstbeeld voor het Marconigebied is deze gebiedsvisie opgesteld.

1.1. Participatie

Participatie heeft plaatsgevonden volgens het vastgestelde participatieplan Marconigebied. Er is ingestoken op het bereiken van uiteenlopende vormen van publiek waaronder winkelbezoekers, verkeersdeelnemers, omwonenden, enz. Hiertoe is er gedurende twee weken een enquête breed uitgezet, waarbij -naast de reguliere bekendmakingen en inzet van enquêteurs- gebruik is gemaakt van de netwerken van de exploitanten. De enquête is door ruim 1.000 mensen ingevuld.

Met winkelexploitanten en vastgoedeigenaren is geïnterviewd 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 aankijkt.

Uit het tot nu toe doorlopen participatieproces blijkt dat er behoefte is aan een betere verkeerssituatie, een andere parkeerregulering, een beter winkelaanbod en een betere uitstraling van het gebied.

2. Karakteristiek Marconigebied

2.1. Geschiedenis

Tot na de Tweede Wereldoorlog begint het Poelgebied ten zuiden van Goes meteen na het passeren van de Westsingel. Na de bevrijding merkt de gemeente Goes dat er veel behoefte ontstaat aan gebouwen voor industrie en voor de opslag van producten. Lokale bedrijven moeten zich in de binnenstad vaak behelpen met krakkemikkige loodsjes, die onbereikbaar zijn voor vrachtauto's. Grotere firma's van elders die niet speciaal de haven nodig hebben voor hun huisvesting laten Goes links liggen. In deze schrale tijd hebben de meeste ondernemingen nog geen kapitaal genoeg om zelf onderkomens te bouwen. De gemeente Goes neemt daarop een vooruitstrevend besluit en gaat de bouw van industriehallen voorbereiden. Ondernemers kunnen deze vervolgens huren voor een tiental jaren, waarna koop een optie is. Het 'Uitbreidingsplan 1947 westelijk deel' biedt de mogelijkheden voor de bouw van deze hallen. Om te beginnen maken de weilanden plaats voor ruime wegen, pleinen, trottoirs en bouwterreinen. De nieuwe straatnamen ademen de geest van vooruitgang van die tijd: Edison, Marconi en Pasteur. Het eerste bedrijf in dit gebied is de Vlaardingse Hollandia-fabriek, een zogenaamd melkontvangststation. Een grote schoorsteen met de firmaam is vanaf 1952 de blikvanger van het bedrijf.

Vanaf de jaren 1980 breekt een nieuwe fase aan in het Marconigebied. De nieuwe Ringbaan-west gaat rechtstreeks aansluiten op de Marconistraat. Nogal wat bedrijven vertrekken. De brand in bandenhandel Clarijs op 28 oktober 1992 zorgde voor een noodzakelijke verandering aan de zuidkant van het Marconigebied. De eerste generatie bedrijfsgebouwen maakt plaats voor nieuwbouw.



Marconigebied 1950



Marconigebied 1960



Marconigebied 1974



Brand Bandenhandel Clarijs 1992



Marconigebied 1992



Bestaande situatie Marconigebied

Nu wordt de industrie opgevolgd door de handel, vooral van grotere koopwaar zoals meubels en bedden. De krant van 1996 constateert dat het grauwe Marconigebied, lange tijd een saaie, rommelige strook langs het spoor, steeds meer aan kleur wint. Er komen diverse interieur- en meubelwinkels, hierdoor krijgt het bedrijventerrein in de volksmond de benaming van 'woonboulevard'. Daarmee voegt Goes zich bij een kwartet van dergelijke winkelconcentraties in Zeeland: die in Poortvliet, Morres in Hulst en Mortiere in Middelburg.

Industrieel erfgoed: de melkfabriek

Op het adres Marconistraat 3 staat de voormalige Renaultgarage, waarvan het oudste gedeelte de oorspronkelijke melkfabriek 'Hollandia' is. De melkfabriek is opgericht door de 'Hollandsche Fabrik van Melkproducten NV Hollandia', met de hoofdvestiging in Vlaardingen. De fabriek is opgegaan in 1951 en telde vijf à zeven man fabriekspersoneel. Daarnaast gaf het bedrijf ook werk aan het transport in Goes. De fabriek is gesloten in 1975. In 1978 betrok Auto Centrum Goes B.V. de voormalige Hollandia-fabriek. Het oorspronkelijke gebouw betreft het gedeelte aan de Willem Barentszstraat, met de afgetopte schoorsteen, waar nog een aantal letters op leesbaar is. Later zijn er delen aangebouwd. De oorspronkelijke schoorsteen was 35 meter hoog.



2.2. Sterke punten



Het Marconigebed kent een aantal sterke punten, deze punten zijn naar voren gekomen in het uitgebreide participatietraject. Zo heeft het gebied een goede bereikbaarheid en kan voor de deur van de winkels geparkeerd worden. Daarnaast heeft het gebied een divers winkelaanbod dat aansluit bij de regionale functie van Goes.

Het Marconigebed heeft een beeldbepalend element, de oude melkfabriek met beeldbepalende schoorsteen. Ook heeft het gebied een volwassen bomenstructuur. Enkele bedrijven in het Marconigebed hebben al geïnvesteerd in manieren om duurzame energie op te wekken. Op sommige daken liggen al zonnepanelen. De bedrijven in het Marconigebed zijn bereid verder te investeren in duurzaamheid.



2.3. Zwakke punten

Het Marconigebed heeft, zoals duidelijk is geworden in het participatietraject, ook zwakke punten. Er is bijvoorbeeld vanuit stakeholders geen draagvlak voor betaald parkeren in het gebied. Dit wordt gezien als een bedreiging voor de economische levensvatbaarheid. Daarnaast wordt de verkeersveiligheid in het gebied, en de toegankelijkheid via loop- en fietsroutes, als negatief ervaren. Verder is aangegeven dat aanvullend aanbod wordt gemist. De vestiging van een horeca-gelegenheid wordt zeer gewenst.



Bezoekers van het Marconigebed vinden de entrees aan beide zijden erg onaantrekkelijk. De openbare ruimte heeft een verouderde uitstraling, er is te weinig beplanting en een gebrek aan samenhang.

3. Toekomstperspectief

Het Marconigebied beschikt momenteel over ruim 23.000 m² perifere detailhandel, aangevuld met ruim 3.000 m² reguliere detailhandel (en enkele leegstaande panden). In het Marconigebied is kortom een perifere detailhandelsconcentratie aanwezig. Het uitgangspunt is om de functie van perifere detailhandel vestigings (hierna: PDV) te behouden. Hoewel er in het verleden al verkleuring heeft plaatsgevonden in het Marconigebied door toevoeging van reguliere detailhandel is de strategie gericht op het versterken van het PDV-profiel. Dit betekent dat werk wordt gemaakt van het behoud van de bestaande winkels en waar mogelijk gekeken wordt of en welke publiekstrekkingen toegevoegd kunnen worden. Het Marconigebied leent zich qua omvang en ligging bij uitstek voor de middelgrote PDV-winkels.



Er is beperkt (fysieke) ruimte in het Marconigebied voor toevoeging. Mogelijke locaties voor toevoeging van winkelmeters zijn gelegen in de noordwest- en noordoosthoek van het gebied. Herontwikkeling van de panden aan de Zuidvlietstraat is ook een optie. Ook op de lege kavel aan de zuidzijde van de Marconistraat is ruimte voor toevoeging van extra PDV-meters.



Het accent van de visie ligt dus op het upgraden van het Marconigebied door het toevoegen van extra vierkante meters PDV. Daarnaast is het toevoegen van kleinschalige ondersteunende horeca een goede mogelijkheid om het verblijfsklimaat te versterken. Zolang de levensvatbaarheid van het Marconigebied niet onder druk staat, zou aan de noordwestrand richting Goes-West kleinschalige verkleuring richting wonen voorstelbaar zijn.

Marktvraag

Behoud van perifere detailhandelsmeters binnen de gemeente is opportuun. Ook in de toekomst is er behoefte aan woonwinkels, bouwmarkten en tuincentra. Perifere winkels functioneren het best als zij in elkaars nabijheid gevestigd zijn. Behoud van het huidige profiel als PDV-locatie heeft daarmee zeker potentie, dit blijkt ook uit de marktanalyse.

Er is sprake van enige marktruimte in de branche in/om het huis. In de huidige branchesamenstelling in de gemeente valt op dat een volwaardig tuincentrum ontbreekt. Er is voldoende economisch draagvlak voor een tuincentrum.

Overige marktpotentie zal met name bestaan uit het verplaatsen en het (eventueel tegelijkertijd) uitbreiden van bestaande detailhandelsvestigingen. Daarbij is met name een bouwmarkt aanvullend voor het Marconigebied. Om de verblijfsduur te verlengen en aantrekkelijkheid van het gebied te versterken wordt gedacht aan het beperkt toevoegen van horeca.