VISIE GOESE SCHANS

JUNI 2024



gemeente Goes

KUIPER COMPAGNONS



VOORWOORD

De gebiedsvisie Goese Schans is een verbeelding van de mogelijke toekomst voor deze locatie, en is daarmee een ‘stip op de horizon’. In woord en beeld worden de kansen voor een geleidelijke transformatie van dit gebied gegeven met de bestaande situatie als uitgangspunt. Er worden voorstellen gedaan voor de openbare ruimte (groen, water en infrastructuur) en voor de bebouwing. De voorstellen hebben daarbij ook betrekking op de eigendommen van derden. Dit zijn indicatieve voorstellen, ze geven een gewenste koers aan maar voor het tot daadwerkelijke ontwikkeling kan komen is in de meeste gevallen nog een nieuw omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) nodig.

Met deze gebiedsvisie gaat de gemeente door op het pad van geleidelijke transformatie van het bestaande havenindustrieterrein naar een gemengd gebied met wonen en werken. Een gebied waarin ruimte is voor bestaande en nieuwe vormen van wonen en bedrijvigheid. In 2005 stond bij de plannen voor Waterstad een complete metamorfose tot woongebied voor ogen. Bij de doorstart in 2016 werd gekozen voor een kleinere en meer geleidelijke ontwikkeling. Kansen pakken waar die zich voordoen maar niet onnodig forceren. En kansen blijven zich aandienen. Om die goed te kunnen beoordelen en te zorgen voor samenhang is deze gebiedsvisie opgesteld.

Een belangrijke reden om juist nu over te gaan tot het opstellen van de visie is het beschikbaar komen van de Ketelhaven Noord, centraal gelegen in Goese Schans. Hier kan op relatief korte termijn een nieuwe woonbuurt tot ontwikkeling komen. In het proces wat doorlopen is hebben we iedereen zo goed als mogelijk geïnformeerd. Verderop worden de stappen in het participatieproces toegelicht. Deze concept gebiedsvisie is vanaf medio jan 2024 ook in te zien via de website ‘Goes Praat Mee’.

In opdracht van de gemeente Goes

INHOUD

Voorwoord

Samenvatting 4

1. Inleiding 6
1.1. Aanleiding 8
1.2. Opgave 9
1.3 Opgave in de context 10
1.4 Plangebied 11
1.5. Proces 14

2. Historie Goese Schans 16

3. Beleidskader 20
3.1 Omgevingsvisie 22
3.2. Bestemmingsplan 24
3.3 Veiligheid en verkeer 26
3.4 Milieu en bedrijven 28
3.5 Bouwhoogtevisie 29

4. Gebiedsvisie 30
4.1. Goese Schans in beweging. 32
Een ruimtelijk kader voor de geleidelijke transformatie naar een levendig stadsdeel
4.2. Verbinden; infrastructuur en lange lijnen 34
4.3. Vergroenen; het groene raamwerk 38
4.4. Verdichten; van werken naar werken en wonen 42

5. Deelgebieden 44
5.1. Ketelhaven 48
5.2. Westerschans 58
5.3. Eiland 66
5.4. Entree 72

Bijlage 76
Ketelhave uitwerking





SAMENVATTING

De gebiedsvisie Goese Schans heeft de ontwikkeling van een solide raamwerk tot doel. Een raamwerk dat bestaat uit groen, water en infrastructuur en waarmee verbindingen voor mens en dier verstevigd worden. Het raamwerk geeft een ruimtelijk- en functioneel kader dat houvast biedt aan de toekomstige ontwikkelingen van het havenindustrieterrein tot een levendig stadsdeel. Bestaande functies blijven en kunnen op eigen initiatief en in overleg met de Gemeente Goes alternatieve vormen van gebruik onderzoeken. Bedrijvigheid kan wonen of groen worden, wonen kan bedrijvigheid worden.

De gemeente Goes geeft hiermee uitvoering aan de omgevingsvisie en richting aan de reeds ingezette geleidelijke transformatie waarbij wonen en werken samengaan in een landschappelijk raamwerk. De directe aanleiding voor het opstellen van deze visie is het beschikbaar komen van Ketelhaven Noord waar op korte termijn een nieuwe woonbuurt tot ontwikkeling kan komen. Na de doorstart in 2016 zijn er daarnaast veel initiatieven die vragen om samenhang in programma, verschijningsvorm en een stevige relatie tot de omgeving.

De gebiedsvisie is tot stand gekomen in een zorgvuldig planproces. Na een eerste van in totaal drie informatieavonden is er een kopgroep samengesteld als vertegenwoordiging van bewoners en ondernemers in het gebied. De kopgroep heeft bijgedragen door lokale kennis in iedere fase van het proces in te brengen. Op de gemeentelijk website ‘Goes praat mee’ is informatie gedeeld en is de mogelijkheid gegeven om te reageren. Het gemeentelijk beleid en de specifieke kennis per discipline zijn door de ambtelijke projectgroep ingebracht. De stuurgroep heeft het traject van de gebiedsvisie op hoofdlijnen begeleidt en aangescherpt. De gelegenheid om de raad te informeren is benut door de concept-gebiedsvisie te presenteren in de raadsinformatie-carrousel.

In de gebiedsvisie staan drie thema’s centraal: verbinden, vergroenen en verfijnen. Verbinden heeft betrekking op mobiliteit, de infrastructuur, parkeren en de fysieke verbindingen met het centrum, het landschap en de gebieden aan de oost- en westzijde. In het bestaande situatie is dit netwerk ingericht op auto’s, en vrachtverkeer, in de toekomst ligt het accent op langzaamverkeer. Veilige en comfortabele routes voor fietsers en voetgangers, van oost naar west. Vergroenen gaat over een aantrekkelijke en klimaatadaptieve openbare ruimte waarin groen sfeer en ruimte geeft aan bewegen, verblijven, spelen, schaduw, de opvang van hemelwater en diversiteit in beplanting. De verfijning in Goese Schans zit in de bebouwing, van grote en gesloten volumes naar kleinere gebouwen met een actieve plint en menselijke maat waarin gewoond en gewerkt wordt. De afmetingen worden kleiner en de verschijningsvorm, de architectuur, subtieler met meer aandacht voor detail. Zonder het karakter en de rol van bedrijvigheid in het havengebied uit oog te verliezen.

De gebiedsvisie is verder uitgewerkt in vier deelgebieden met ieder een eigen karakter: Westerschans, Het Eiland, Ketelhaven en de Entree. Betonwarenfabriek Haringman behoud de huidige bedrijfsvoering en blijft onveranderd goed bereikbaar. De ambities voor mobiliteit, groen en programma krijgen ‘handen en voeten’ in de deelgebieden. Per deelgebied is er een verschillende dynamiek met betrekking tot initiatieven, eigenaren die overwegen hun eigendom te vernieuwen of te ontwikkelen tot woningbouw. Uitgangspunten en randvoorwaarden per initiatief maken de ambities uit de gebiedsvisie concreet. Na vaststelling van de gebiedsvisie Goese Schans geeft dit document richting aan de verdere ontwikkeling van een uniek deel van Goes. De gebiedsvisie is samen met uitgangspunten en randvoorwaarden voor de deelgebieden de basis voor de verdere uitwerking van plannen en de vertaling daarvan naar het omgevingsplan. Een uitwerking en aanleg van het landschappelijk raamwerk (o.a. Houtkade) maakt de ambities van de gemeente Goes op korte termijn concreet.


Voorzieningen
Ketelhaven
Urban Sport
Eiland
Westerschans
Betoncentrale
Vierlinden
Begraafplaats
AH
Entree
Omnium


LANDSCHAP
RECREATIEF
WONEN
WATER
HET GOESE MEER
De
Holandsche
Hoeve
NATUUR
LANDSCHAP
WERKEN
STAD
CENTRUM



01

INLEIDING

1.1

AANLEIDING

Goese Schans is van oudsher de schakel tussen het historische centrum van de stad Goes en het landschap van de Oosterschelde. De Oude Haven en het Havenkanaal vormden een levensader voor de binnenhaven van Goes. In de naoorlogse tijd heeft Goese Schans zich ontwikkeld tot een water gerelateerd regionaal bedrijventerrein en een modern havengebied. Vanaf het begin van de 20e eeuw is de dynamiek afgenomen en is het een bedrijventerrein geworden waar de vitaliteit onder druk staat. In combinatie met de toenemende behoefte aan wonen leidde dit omstreeks 2005 tot het Masterplan Waterstad waarin werd gekozen voor een volledige transformatie naar een stedelijk woongebied. Door de economische recessie, het wegvallen van de vervangende locatie voor betonwarenfabriek Haringman en daaropvolgend het sneuvelen van het bestemmingsplan bij de Raad van State kwam dit Masterplan Waterstad op losse schroeven te staan.

De ambitie om het havengebied te transformeren is echter gebleven. In de Structuurvisie Goes 2040 (2014) staat: ‘Het project Goese Schans omvat de transformatie van het bestaande havenindustrieterrein tot een stadsdeel met stedelijke functies, passend bij de ligging tegen het stadscentrum’. In het verlengde hiervan zijn vanaf 2016 door drie (markt)partijen drie deelgebieden zelfstandig verder ontwikkeld: Goese Diep Noord, Goese Diep Zuid en Westerschans. Betonwarenfabriek Haringman behield haar huidige zware bedrijfsbestemming. In de overige delen werd de vestiging van bedrijven in de zwaardere milieu categorieën beperkt. Hierdoor werd de combinatie met andere functies, waaronder wonen, mogelijk.

De ruimte voor de ontwikkeling van woningbouw heeft afgelopen jaren geleid tot een toenemend aantal initiatieven van grondeigenaren. Tevens is de gemeente Goes eigenaar van een aantal percelen, waar nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn. Een toenemende dynamiek in het gebied met een veelheid aan kansen vraagt om een stevige koers met een duidelijk beeld van de kwaliteit voor dit nieuwe stadsdeel. Een visie waarin de geleidelijke verdere transformatie van bedrijventerrein naar een mix van werken en wonen op een samenhangende manier plaatsvindt.

De visie Goese Schans is in de raadsvergadering van 30 oktober 2024 door de gemeenteraad van Goes vastgesteld.

OPGAVE

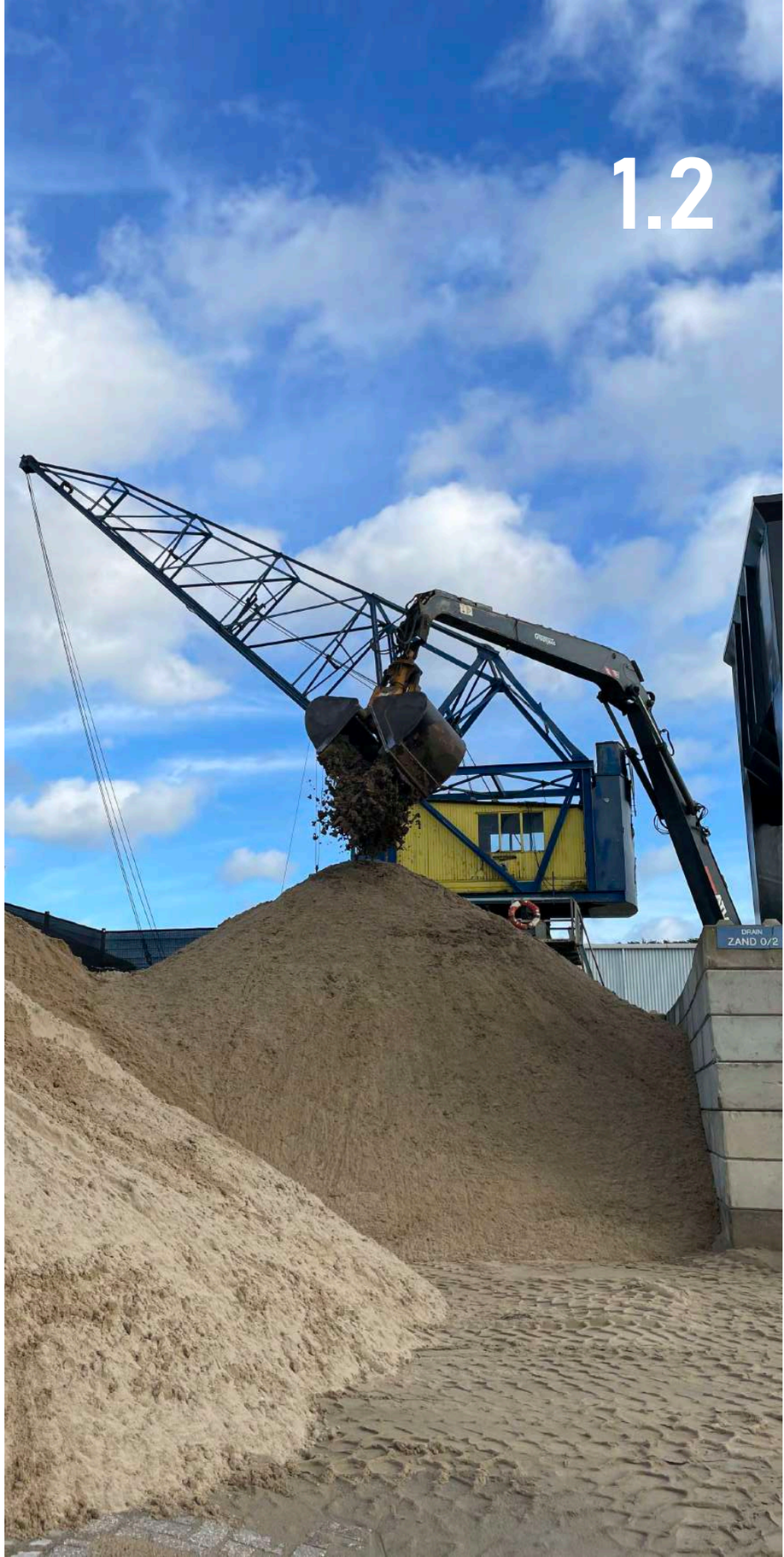
1.2

De gebiedsvisie voor Goese Schans moet een ruimtelijk- en functioneel kader bieden dat houvast geeft bij toekomstige ontwikkelingen. Een kader dat Goese Schans op de juiste wijze positioneert; tussen stad en landschap maar ook tussen Het Schenge en de Hollandse Hoeve. De gebiedsvisie geeft tevens richting aan de toekomstige identiteit: welke betekenis krijgt het gebied en wat wordt er beleefd? De gebiedsvisie geeft een uitdagend perspectief, nodigt uit en geeft ruimte aan initiatieven.

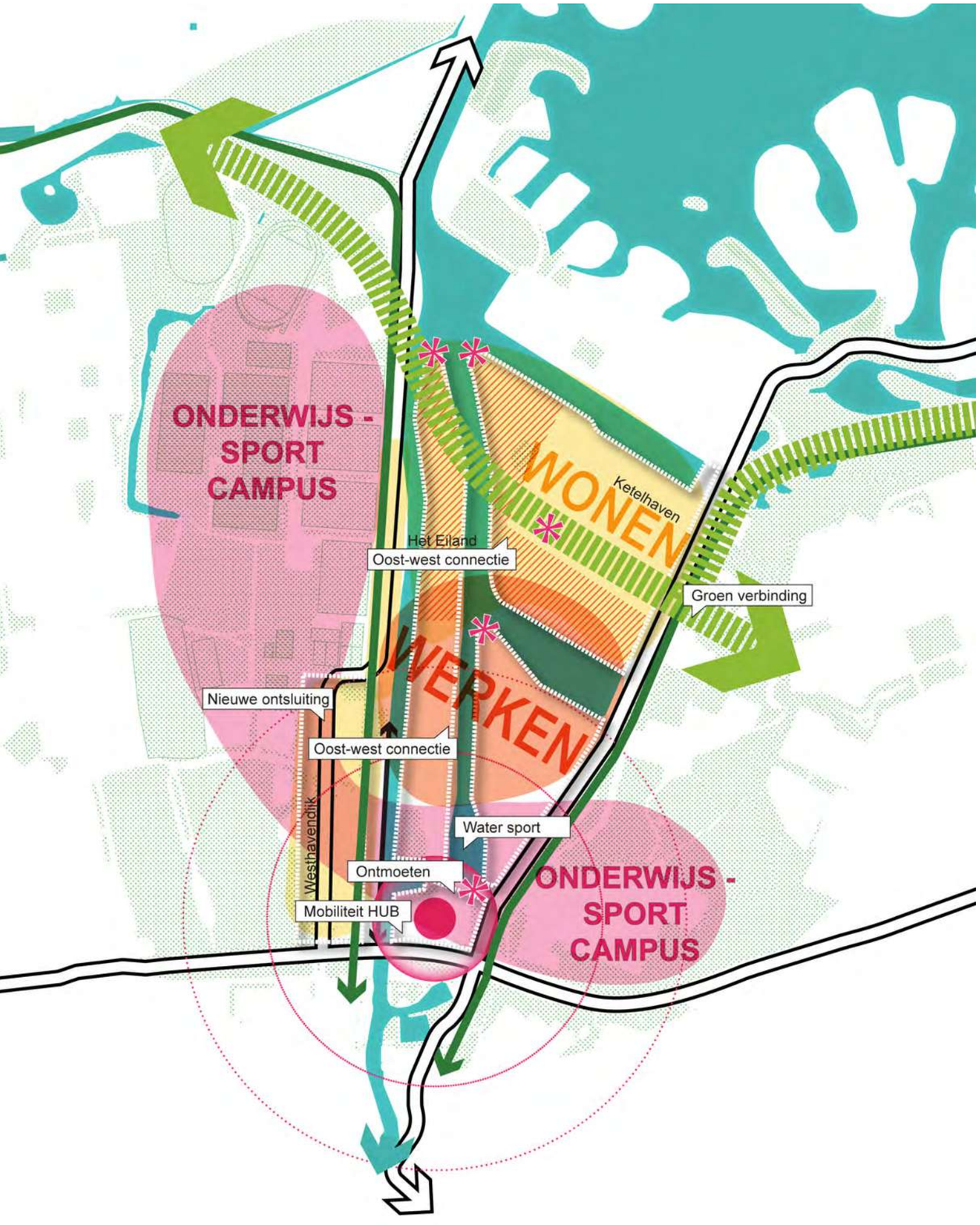
Goese Schans is geen onbeschreven blad. Het gebied kent een rijke geschiedenis met een water gerelateerd programma. In de gebiedsvisie blijft ruimte voor bestaande activiteiten o.a. bedrijvigheid als onderdeel van de toekomstige identiteit. Daarnaast zijn er ontwikkelingen in gang gezet en plannen in voorbereiding o.a. het fietspad langs de Houtkade, een onderzoek naar de mogelijkheden van de Milieustraat/ Gemeentewerf, de ontwikkeling van Westerschans, de mogelijke herprofilering van de Westhavendijk, verkenningen van diverse particuliere initiatiefnemers en de ontwikkeling van Ketelhaven Noord.

Gelijktijdig met het opstellen van de visie wordt in samenhang daarmee een stedenbouwkundig plan gemaakt voor een woonbuurt in het deelgebied Ketelhaven Noord. Hiervoor wordt een plan ontwikkeld dat ruimte geeft aan 200 tot 250 woningen in verschillende categorieën. De gemeente Goes heeft op deze locatie de gronden verworven en wil samen met de marktpartijen het gebied verder ontwikkelen. Het stedenbouwkundig plan en het inrichtingsplan voor de openbare ruimte zijn hiervoor de basis. Naast ruimte voor wonen worden de mogelijkheden voor maatschappelijke voorzieningen onderzocht.

Het opstellen van de gebiedsvisie Goese Schans en het stedenbouwkundig plan voor Ketelhaven Noord vragen om een zorgvuldig proces en een goede afstemming; ambtelijk, bestuurlijk en met de bewoners, ondernemers en eigenaren in het plangebied.



OPGAVE IN DE CONTEXT



Goes ligt in de Zuidwestelijke Delta en is de centrumstad van de Bevelanden. Het is een stad met een rijke historie en een sfeervol centrum, een stadshaven en monumentale panden. Een aantrekkelijke stad voor bezoekers die met de trein, auto maar ook over het water Goes weten te vinden. De stad profileert zich als de winkelstad van Zeeland met een divers winkelaanbod, is goed bereikbaar en gevarieerde horeca.

Door de centrale ligging in het hart van Zeeland en de goede verbindingen is Goes uitgegroeid tot het economische en culturele hart van de regio De Bevelanden. Een regio met ruim 100.000 inwoners. Met 25.000 arbeidsplaatsen levert de stad een belangrijke bijdrage aan de Zeeuwse economie. Rondom de historische binnenstad liggen veilige, ruime en groene woonmilieus. De grote zorgvoorzieningen liggen aan de oostkant van de stad met o.a. het Admiraal de Ruijter Ziekenhuis. De bedrijvigheid concentreert zich aan de zuidwestzijde van de stad op bedrijventerrein De Poel met de Zeelandhallen als locatie voor evenementen.

Goes is een compacte stad. Vanuit de woonwijken is het stadshart nooit verder dan drie kilometer, voorzieningen zijn goed bereikbaar met de fiets. Het buitengebied met de dorpen heeft een agrarisch gebruik en bestaat uit veelal gave oud- en nieuwlandpolders tussen slingerende dijken beplant met bomen.

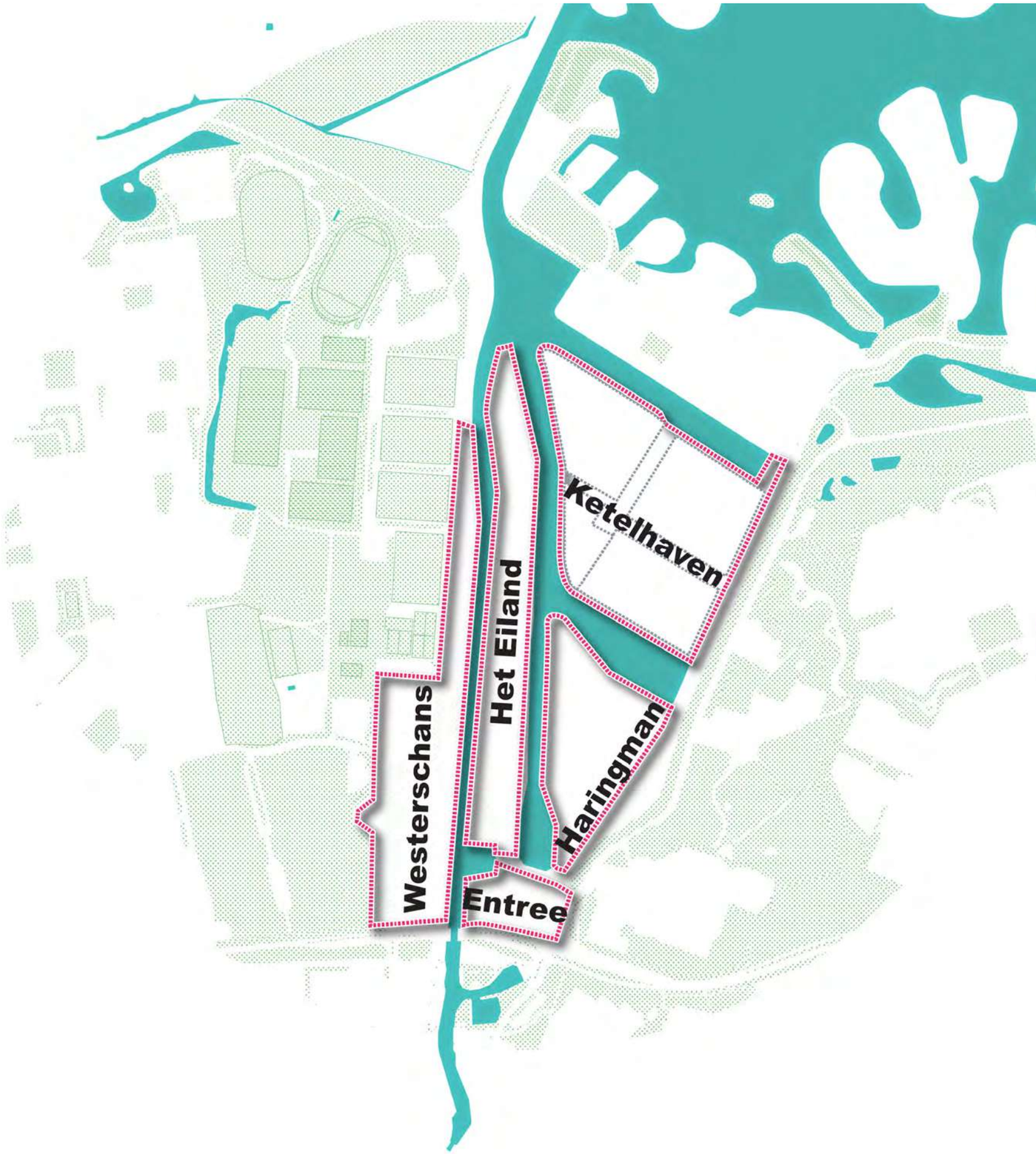
Goese Schans ligt aan de noordzijde van het centrum en is de schakel naar de Oosterschelde, het water waaraan Goes haar ontstaansgeschiedenis te danken heeft. Ten oosten van Goese Schans ligt de ‘Hollandse Hoeve’ een 12 hectare groot park met onderwijs (Scalda-college, CIOS), sport en recreatieve voorzieningen waaronder een restaurant, waterspeeltuin, kinderboerderij en scouting.

Aan de westzijde ligt sportpark ‘Het Schenge’, een sportveldencomplex met o.a. voetbal- , hockey- en tennisverenigingen. Met de twee groene flanken aan weerszijden, het centrum aan de zuidzijde en het Goese Meer en de Oosterschelde aan de noordzijde is Goese Schans een belangrijke schakel tussen stad en landschap.

PLANGEBIED

Het plangebied voor de gebiedsvisie Goese Schans ligt ten noorden van de Ringbaan West. De westrand wordt begrensd door de Algemene Begraafplaats en de Westhavendijk. De Gemeentewerf (ZRD Milieustraat) en het Dierenasiel ‘De Bevelanden’ vallen binnen het plangebied. Aan de noordzijde vormt het Goese Diep de begrenzing. De Kattendijksedijk is de oostelijke grens van het plangebied.

Het plangebied is onder te verdelen in vijf deelgebieden: Westerschans, Het Eiland, Entreegebied, Haringmane.o. en Ketelhaven. Ieder deelgebied heeft door de ligging en het gebruik een eigen karakter en zal afzonderlijk omschreven worden. Betonwarenfabriek Haringman zal volgens de huidige inzichten op de locatie gevestigd en bereikbaar blijven. Op dit deelgebied wordt daarom in deze visie verder niet ingegaan. De havenbekkens, het Havenkanaal en de Haven Goes zijn ruimtelijke dragers en bepalend voor de identiteit van Goese Schans. Het Havenkanaal is voornamelijk in gebruik door de recreatieve vaart met als bestemming de Stadshaven van Goes. De Haven Goes wordt gebruikt door de beroepsvaart en maakt de watergerelateerde bedrijvigheid toegankelijk. Deze tweedeling in gebruik zal naar verwachting blijven bestaan totdat de bedrijvigheid afneemt of plaats maakt voor nieuwe functies. Aan het noordelijk havenbekken wordt gewoond (Ketelkade), het zuidelijke havenbekken (Houthaven) is gebruik door bedrijven en geeft plaats aan de schippersvereniging Houthaven.





BESTAANDE GEBOUW MET HOOFDENTREE



SCALDA GROEN MET EIGEN ENTREE
VERHOOGDE CENTRALE HAL MET ZICHT OP SPORT
EN INTERNE VERBINDING MET SCALDA



NIEUWE 'SPORTHAL 3' KWARTSLAG DRAAIEN
RUIMTE VOOR NIEUWE ENTREE SPORT/RECREATIE
ZWEMBADWEG IS ENTREE VOOR CIOS + VEVA









FLANKERENDE ONTWIKKELINGEN

Het plangebied ligt ingeklemd tussen twee stedelijke groene gebieden met maatschappelijke, en recreatieve voorzieningen: Hollandse Hoeve en sportpark het Schenge.

Hollandse Hoeve

De Hollandse hoeve is een 12 hectare groot stadspark aan de oostzijde van Goese schans. De gemeente Goes stelt een visie op voor dit park waarbij de nadruk ligt op het toekomstig gebruik van het park. Onderdeel van het park is het Omnium, een grootschalig complex wat onderdak biedt aan onderwijs en sport. Vanwege de inpassing van het Scalda Groencollege, veranderend gebruik en de nodige onderhoudsmaatregelen worden er plannen gemaakt voor een ingrijpende verbouwing van het complex. Doel is meer eenheid in de verzameling van gebouwen, de interne organisatie te verbeteren en de buitenruimte te vergroenen. Voor de ontsluiting en het parkeren wordt de mogelijkheid van een directe aansluiting op de Ringbaan-Oost aan de oostzijde van het complex onderzocht.

Het Schenge

Het Schenge is een grootschalig sportveldencomplex aan de westzijde van Goese Schans. Behalve diverse buitensporten bevind zich hier ook het fitness/welness complex van Fitland en een vestiging van Megafit.
De cluster met “Urban sports’ voorzieningen bij de zuidelijke entree wordt binnenkort uitgebreid met een pump-track en een skatebaan. Door de veranderende behoeften aan sport vinden er verschuivingen plaats binnen de bestaande verenigingen o.a. de transformatie van een aantal tennisbanen naar padelbanen.. De bereikbaarheid en ruimte voor parkeren zijn een blijvend aandachtspunt. Ten zuiden van het sportpark ligt de met groen omzoomde algemene begraafplaats.









PROCES

Bij de start van de ontwikkeling van de visie is een participatieplan opgesteld met meerdere stappen. Hieronder worden die in chronologische volgorde kort beschreven. Naast deze stappen is er op meerdere momenten bilateraal gesproken met ondernemers en eigenaren van gronden in het gebied over hun ideeën voor de toekomst. Tijdens de eerste participatiebijeenkomst is aanwezigen gevraagd naar hun belangstelling om deel te nemen in een kopgroep. Deze kopgroep heeft gefunctioneerd als klankbord voor de gemeentelijke projectgroep en is 3 maal bijeen gekomen. Uit de 16 aanmeldingen zijn 10 personen geselecteerd om te komen tot een breed samengestelde groep met deelnemers van uiteenlopende achtergrond. Tussen aanmelders met een vergelijkbare achtergrond is in enkele gevallen geloot om de groep compact te houden. De kopgroep werd aangevuld met een projectontwikkelaar, iemand van de woningbouwvereniging en een makelaar.

Op 29 januari was er een goed bezochte inloopbijeenkomst over de gebiedsvisie. Aansluitend hierop zijn 21 reacties binnengekomen via email en ‘Goes praat mee’. De reacties en antwoorden zijn gebundeld in een antwoordnota die via ‘Goes praat mee’ in te zien is.

Achtereenvolgens zijn er de onderstaande participatiemomenten geweest:

1e participatiebijeenkomst, 19 april 2023 (Boatshed)

Alle bewoners en ondernemers binnen het plangebied werden hiervoor uitgenodigd, de bijeenkomst is zeer goed bezocht (circa 100 bezoekers). Er was een presentatie waarbij men kon reageren op stellingen en ideeën voor het gebied. Ook kon men vooraf en achteraf in gesprek met medewerkers van de gemeente en opmerkingen op tekeningen bijschrijven.

Goes Praat Mee van 24 april tot 1 juni 2023

Op Goes Praat mee kon tot 1 juni een vragenlijst worden ingevuld die was gebaseerd op de presentatie van de eerste participatiebijeenkomst. Deze lijst werd 323 keer ingevuld.

Eerste kopgroepbijeenkomst 6 juni 2023

Tweede kopgroepbijeenkomst 3 juli 2023

Participatiebijeenkomst Ketelhaven Noord, 28 augustus 2023 (Omnium)

Hiervoor werden bewoners en ondernemers rondom het beoogde nieuwe woongebied Ketelhaven Noord uitgenodigd. De opkomst was hierbij redelijk, circa 35 personen.

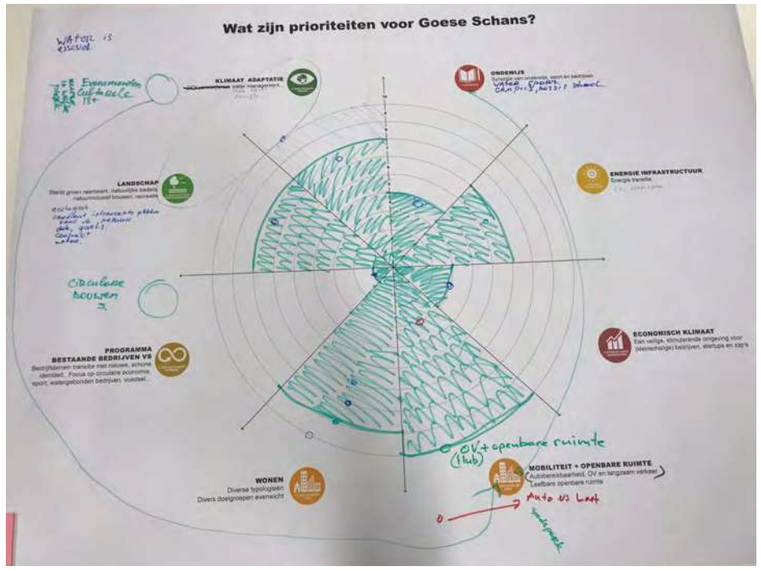
Derde kopgroepbijeenkomst 11 september

2e participatiebijeenkomst, 29 januari 2024

Hiervoor werden bewoners en ondernemers binnen het plangebied uitgenodigd. De concept-gebiedsvisie is gepresenteerd. Reacties zijn ter plaatse gegeven of in de weken daarna via Goes Praat mee.

Goes praat mee 12 januari tot 12 februari

Op ‘Goes praat mee’ kon tot 12 februari gereageerd worden op de concept-gebiedsvisie Goese Schans.


Wat zijn prioriteiten voor Goese Schans?
KLIMAAT ADAPTATIE
ONDERWIJS
ENERGIE INFRASTRUCTUUR
LANDSCHAP
ECONOMISCH KLIMAAT
PROGRAMMA BESTAANDE BEDRIJVEN VB
WONEN
MOBILITEIT + OPENBARE RUIMTE
OV+ openbare ruimte (Hub)
Auto vs Last




1.5
VISIE GOESE SCHANS
GEBIED


GROEN EN RECREATIE




CONCEPT – VISIE GOESE SCHANS







02

HISTORIE GOESE SCHANS



1980 Graanhandel Duvekot Havenkanaal



1964 Houtloods



HISTORIE GOESE SCHANS

De cultuurhistorische- en landschappelijke karakteristieken zijn van invloed op de huidige verschijningsvorm en beleving van Goese Schans. Lange tijd vormde het gebied tussen de Wester- en Oosterschans de natuurlijke haven van Goes, met een open verbinding naar de Oosterschelde en de Noordzee. Na de inpoldering van de Wilhelminapolder aan het begin van de 19e eeuw kwam de stad dieper landinwaarts te liggen. Het kanaal en de sluis vormden een goed bevaarbare en gegarandeerde verbinding met de Oosterschelde, vrij van opslibbing. De Oude Zeedijk en de Noorddijk vormen de grens tussen het oude en nieuwe land, het vroegere binnen- en buitendijkse gebied. Restanten van de oude kreken 'Het Schenge' en 'Goese Diep, zijn nog zichtbaar in het landschap. De uitbreidingen van de haven in de vorige eeuw en de ontwikkeling van het 'Goese Diep' en 'Goese Meer' hebben de herkenbaarheid wel verminderd.

Goese Schans vormt van oudsher de noordelijke poort van Goes, de schakel tussen de historische vestingstad en de Oosterschelde. Hier raken landschap en stad elkaar. De watergebonden activiteiten, productie en verdediging zijn bepalend voor de huidige verschijningsvorm en beleving van het gebied. Delen van de Westerschans zijn nog zichtbaar, het kanaal is nog steeds een belangrijke vaarverbinding maar ook de Oude Zeedijk en de Kattendijkse dijk en Westhavendijk geven structuur en oriëntatie.

De activiteiten van de eerste bedrijven in het gebied waren gericht op het raffineren van zout, als middel om voedsel te conserveren voor lange scheepsreizen. Rond de 'zoutketen' ontstond een bruisende internationale handel en productie, in een gebied waar mensen werkten en woonden.

Naast de zoutraffinage vond er ook scheepsbouw en reparatie plaats. Eind 16e en begin 17e eeuw eeuw werden de verdedigingswerken versterkt met de aanleg van de schansen, soldatenverblijven en windmolens. De vesting werd overigens nooit echt op de proef gesteld.. Met de aanleg van de Wilhelminapolder in 1809 veranderde de ruimtelijke context en ook het type bedrijvigheid. Tot in het midden van de 20e eeuw stonden er meestoven (meekrap), een gasfabriek en een woonbuurt.

In de jaren 1930 werd een tweede havenkanaal gegraven en in de jaren 1960 loodrecht daarop twee nieuwe insteekhavens. Hier vestigden zich een aantal relatief grote bedrijven zoals houthandel van Riessen en de Apparaten- en Ketelfabriek. Tegen de eeuwwisseling was een aantal van deze bedrijven alweer vertrokken. De grote diversiteit aan activiteiten is ook nu nog zichtbaar. Naast de water gerelateerde bedrijvigheid o.a. scheepsbouw- en reparatie, zand- en betonhandel en een houthandel wordt er gewoond. Ook is er ruimte voor uitgaan (Limabeach) en kantoren. Het gebied kent grote contrasten en schaalsprongen. Grote en dichte loodsen wisselen af met transparante kantoorpanden, onderhouden groene plekken met grote en weinig gebruikte asfaltvlakten. Juist dit ongepolijste karakter is een unieke basis voor een verdere stedelijke ontwikkeling waarbij er gewoond wordt naast bedrijvigheid.

Parallel aan de geschiedenis zal dit gebied geleidelijk verkleuren en zal er ruimte komen voor nieuwe vormen van gebruik. Echter wel op basis van de bestaande historische structuren met wellicht een nieuwe betekenis.



03

BELEIDSKADER





Historische ontwikkeling is in (de schaal van) stad en landschap nog steeds afleesbaar en vormt uitgangspunt ruimtelijk beleid

3.1

OMGEVINGSVISIE

De gemeente Goes is al een tijd bezig met de ontwikkeling van een nieuwe omgevingsvisie. In de omgevingsvisie worden voor de lange termijn de ambities en beleidsdoelstellingen voor de fysieke leefomgeving beschreven, voor het hele grondgebied van Goes .

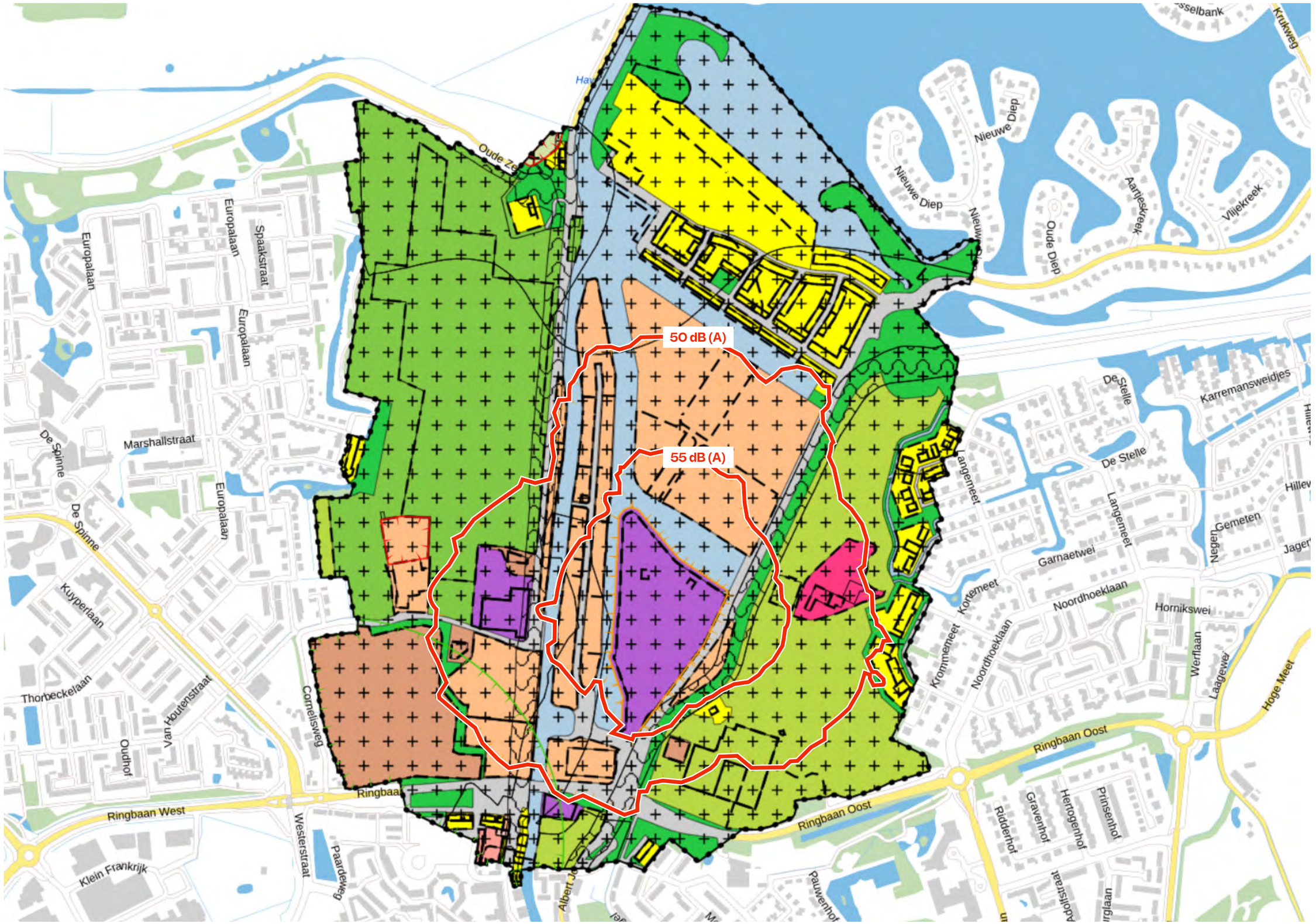
De gebiedsvisie Goese Schans is een nadere uitwerking van de omgevingsvisie waarin voor dit stadsdeel de visie voor de lange termijn iets verder wordt ingevuld. Het blijft evenwel een visie, er wordt niets concreet vastgelegd, niemand kan er rechten of plichten aan ontlenen. Door de raad is op 1 juni 2023 een nota van uitgangspunten vastgesteld die richting geeft aan de verdere ontwik-keling van de omgevingsvisie. Naast een aantal algemene uitgangspunten hebben onderstaande uitgangspunten uit de nota direct (mede) betrekking op de Goese Schans:

- Goes blijft een compacte stad met goede interne bereikbaarheid en directe groene verbindingen met het omringende landschap.

- Het fietsnetwerk in Goes en de omliggende dorpen versterken we.

- Het Goese Schans gebied vormt, in combinatie met het Omnium en de Hollandse Hoeve, door haar ligging een belangrijke ruimtelijke en functionele schakel tussen de oude stadsha-ven/historisch centrum en de Oosterschelde. Het gebied kan zich verder ontwikkelen tot een ge-mengd centrumgebied, waarbij naast wonen, werken, onderwijs en sport ook aandacht is voor so-ciale ontmoeting en recreatie.

- Goes versterkt de verbinding tussen de historische binnenstad en de Oosterschelde door middel van een ‘blauwe’ ontwikkelingscorridor. Deze ‘blauwe’ corridor verbindt de (binnen)stad opnieuw met de Oosterschelde, waarbij beschikbaar ontwikkelingsprogramma (wonen, werken, onderwijs, cultuur, sport en recreatie, natuurontwikkeling) wordt ingezet om de historische verbinding tussen Goes en Oosterschelde ruimtelijk en functioneel te herstellen. In het kader van de Omgevingsvisie wordt nagedacht welke verschijningsvorm van de
- ‘blauwe’ corridor bijdraagt aan de identiteit van de stad.


50 dB (A)
55 dB (A)
Nieuwe Diep
Oude Diep
Aartjeskreek
Vlijekreek
Krukweg
Europalaan
Spaakstraat
Marshallstraat
De Spinne
Kuyperlaan
Thorbeckelaan
Van Houtenstraat
Oudhof
Cornelisweg
Ringbaan West
Westerstraat
Paardenweg
Klein Frankrijk
Ringbaan Oost
De Stelle
Karremansweidjes
Langemeet
Garnaetwei
Negen Gemeten
Kortemeet
Krommemeet
Noordhoeklaan
Hornikswei
Werflaan
Laagewei
Hoge Meet
Ridderhof
Gravenhof
Hertogenhof
Prinsenhof
Adolfstraat
Pauwenhof

3.2

BESTEMMINGSPLAN

Het bestemmingsplan Havengebied Goes dat op 28 april 2016 werd vastgesteld vormt het vige-rende juridische kader voor het plangebied Goese Schans. Dit bestemmingsplan werd op onderde-len herzien in Havengebied Goes 1e herziening dat werd vastgesteld op 19 april 2018. Voor het plan-deel Goese Diep Noord werd op 14 februari 2017 een uitwerkingsplan vastgesteld. Dit juridische kader verandert niet met deze gebiedsvisie. Deze gebiedsvisie geeft een stip op de horizon en beschrijft op hoofdlijnen gewenste ruimtelijke ontwik-kelingen. Wanneer deze ontwikkelingen niet passen binnen deze vigerende juridische kaders zullen RO-procedures gevolgd moeten worden voordat deze gerealiseerd kunnen worden. In de meeste gevallen zal het dan gaan om een nieuw omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan).

Het bestemmingsplan Havengebied Goes maakte de ontwikkeling van woongebied Goese Diep en woon-en winkelgebied Westerschans mogelijk. Op hoofdlijnen werd voor het overige gebied bin-nen Goese Schans de komst van nieuwe grotere bedrijven in zwaardere milieu-categorieën onmo-gelijk gemaakt en werd ingezet op kleinschaliger bedrijvigheid, waar mogelijk gecombineerd met maatschappelijke functies en bedrijfswoningen.

Betonwarenfabriek Haringman werd in de bestaande vorm in het bestemmingplan opgenomen met de daarbij behorende relatief zware milieucategorie. Volgens de huidige inzichten zal dit bedrijf op deze locatie gevestigd blijven. Van de overige bedrijven in de zwaardere milieu categorieën zijn er inmiddels enkele gestopt en oriënteren anderen zich op mogelijke verplaatsing.



3.3

VEILIGHEID EN VERKEER

Het is de bedoeling Goese Schans te transformeren tot een levendig stadsdeel met stedelijke functies, passend bij de ligging tegen het stadscentrum. Met deze transformatie wordt de groep die gebruik maakt van de openbare ruimte steeds groter en pluriformer. De druk op de openbare ruimte, op het land en op het water, neemt toe. Daarmee groeit ook de kans op interactie en frictie tussen gebruikers, zoals dat in andere, meer stedelijke, gebieden ook het geval is.

De gemeente zal daar bij de inrichting van de openbare ruimte rekening mee moeten houden. Hierbij staat het vermijden van conflicten en vooral de veiligheid voorop. Kwetsbare groepen als fietsers en voetgangers krijgen daarbij extra aandacht. De verschillende gebruikers van het openbaar gebied moeten natuurlijk ook rekening houden met elkaar en elkaar ruimte gunnen.
Omdat de transformatie stapsgewijs gaat, met onbekende volgorde of planning, blijft het afstemmen van verschillende functies een voortdurend punt van aandacht. Bestaande bedrijven moeten kunnen blijven functioneren, nieuwe bewoners moeten veilig naar hun bestemming kunnen komen.

De meeste bestaande en nieuwe bedrijven zijn relatief kleinschalig en leggen beperkt beslag op de openbare ruimte voor transport. Bij enkele grote bestaande bedrijven, met name de betoncentrale, vraagt deze afstemming om extra aandacht bij de (her)inrichting van het openbare gebied. Zowel voor een veilige afwikkeling van het verkeer op land als voor het gebruik van het water.

Met de toename van de woningbouw en andere functies in en rond het gebied neemt het (recreatieve) gebruik van het water toe. Ondertussen wordt het havenkanaal ook gebruikt voor de bevoorrading van een drietal bedrijven. Gemiddeld gaat het om een á twee binnenvaartschepen per werkdag (veelal geladen met zand en/of grind) die het relatief smalle havenkanaal in- en uitvaren. Bij het ontwerp van nieuwe langzaam-verkeers-bruggen zullen de veiligheid en de beperkte manoeuvreerruimte van de beroepsvaart een rol moeten spelen.

Het zwemverbod in het havengebied zal vanwege de beroepsvaart in stand blijven. Voorzieningen of (oever)inrichtingen die het zwemmen stimuleren zijn daarom ook ongewenst in het havengebied. Het zwemverbod geldt niet voor het Goese Meer (strandje bij de scouting) en de zijtak bij de Ketelhaven



MILIEU EN BEDRIJVEN

Bij het beoordelen van grote en kleine nieuwe invullingen in het gebied wordt ook gekeken naar de milieu-invloed vanuit de omringende bedrijven (geluid, geur, stof,..). Zowel om te bepalen of de nieuwe invulling aan de normen kan voldoen als om onevenredige belemmering van de bedrijfsvoering van deze bedrijven te voorkomen.

In het vigerende bestemmingsplan (Havengebied Goes) is een deel van het gebied aangeduid als gezoneerd industrieterrein categorie A. Binnen de kern van deze zone (belasting >55dB(A)) is zelfstandige woningbouw vrijwel onmogelijk. Bedrijfswoningen zijn in deze zone wel mogelijk mits er extra afschermende maatregelen worden getroffen. Daarnaast is er een overgangsgebied (belasting < 55dB(A)) waarbinnen na gedetailleerde toetsing en eventueel extra afschermende maatregelen wel zelfstandige woningbouw kan plaatsvinden. De voorgenomen woningbouw in Ketelhaven Noord ligt grotendeels in dit overgangsgebied.

BOUWHOOGTEVISIE

De gemeente Goes werkt aan een bouwhoogtevisie, een nadere uitwerking van het omgevingsplan. In de concept-bouwhoogtevisie staat dat Goes zoveel mogelijk kiest voor inbreiding in de bestaan-de stad. Daarom wordt er op sommige plaatsen gewerkt aan verdichting van de stedelijke struc-tuur. Dit is mogelijk door meer stedelijke bouwtypologie toe te passen en op geschikte plekken ook hoger te bouwen. Daarmee kan de gewenste verdichting worden vormgeven en tegelijkertijd kan de verandering worden gebruikt om de kwaliteit van openbare (groene) ruimte te versterken. Van-uit deze achtergrond wordt Goese Schans in de concept-omgevingsvisie (en bouwhoogtevisie) aan-gemerkt als een geschikt gebied voor verdichting en hogere bebouwing. De aanwezige ruimte bin-nen en buiten het plangebied, - binnen het water en buiten de groengebieden aan weerszijden- maakt invullingen in een hoge dichtheid mogelijk.



Goese Dieplaan


Bergen op Zoom
Ringbaan Oost



04

GEBIEDSVISIE


Voorzieningen
Ketelhaven
Urban Sport
Eiland
Westerschans
Betoncentrale
Vierlinden
Begraafplaats
AH
Entree
Omnium

4.1

GOESE SCHANS IN BEWEGING:

Een ruimtelijk kader voor de geleidelijke transformatie naar een levendig stadsdeel

De gebiedsvisie voor Goese Schans geeft een ruimtelijke koers voor het toekomstige gebruik en de identiteit van dit gebied. Goese schans is de schakel tussen de historische vestingstad en het landschap van de Oosterschelde. Een havengebied met water, oevers, kades en vooral veel ruimte om te pionieren en te ontdekken.

Vanwege het huidige gebruik heeft Goese Schans het karakter van een ongepolijst werkgebied, gelegen buiten de stad, waar je vooral langs rijdt over de flanken aan de west- en oostzijde. Hier geen druk stadsleven, aangeharkte openbare ruimte of een historische gevels, maar een grote diversiteit aan bedrijvigheid, hier en daar een woning en braakliggende percelen. Door de groei van de stad, een toenemende woonbehoefte en veranderingen in de bedrijvigheid ontstaat de mogelijkheid tot een geleidelijke transformatie van Goese Schans.

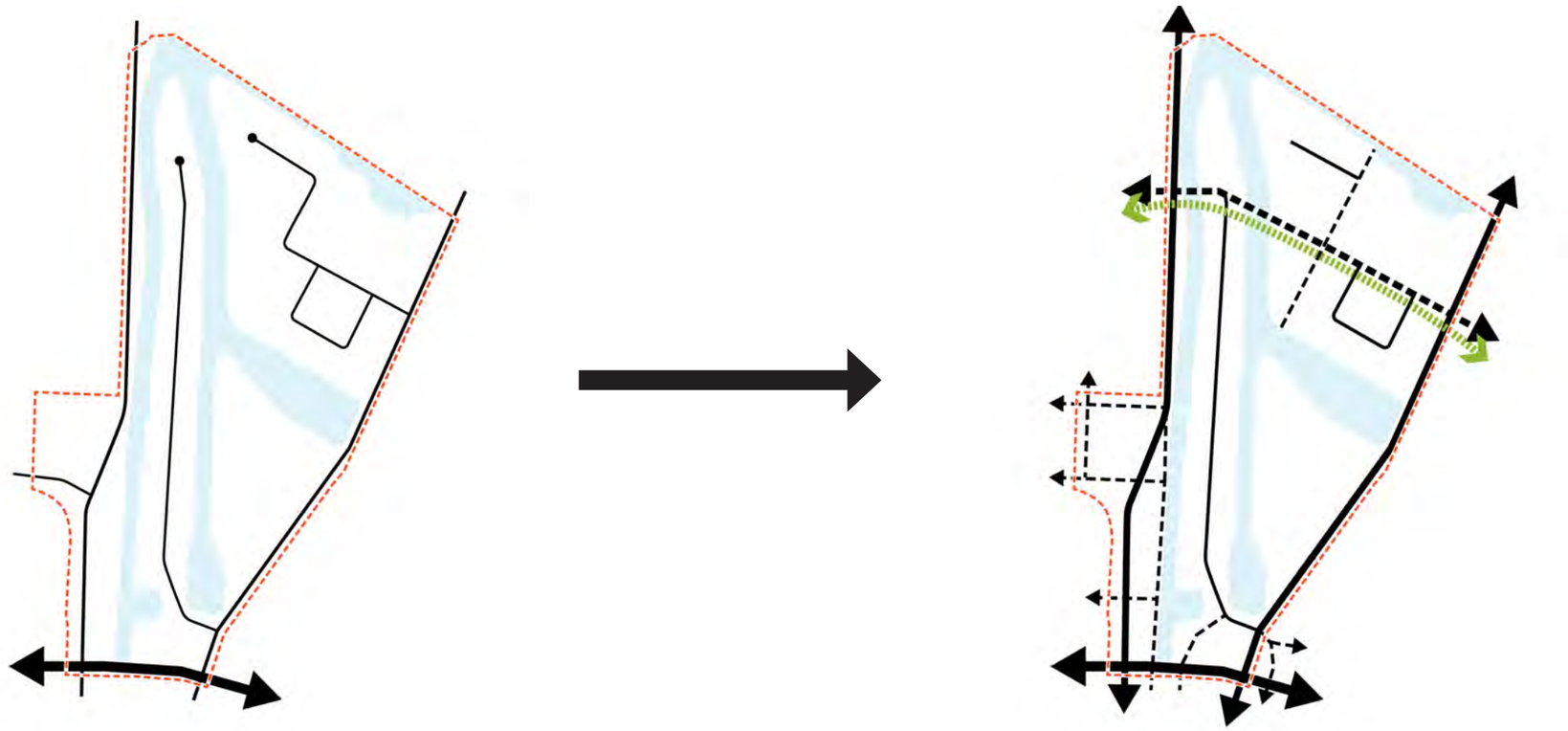
Het is de ambitie om Goese Schans onderdeel te laten zijn van de stad, ontbrekende verbindingen te maken, de bestaande kwaliteiten te versterken en een levendig stadsdeel toe te voegen aan Goes. Een stadsdeel waarin wonen, werken en verblijven prettig samen gaan. Dat gaat niet vanzelf, een ontwikkeling als deze vraagt om een visie voor de lange termijn. Om ruimtelijke samenhang, programmatische afstemming en een visie op mobiliteit. Tegelijkertijd staat de wereld niet stil en veranderd de behoefte aan ruimte voor werken en wonen. Er worden er hogere eisen gesteld aan de leefomgeving met meer ruimte voor verblijven, bewegen en klimaatadaptatie.

De gebiedsvisie Goese Schans is een kader voor ontwikkelingen dat bestaat uit twee onderdelen: het raamwerk en de velden, de gebieden binnen het raamwerk. Het raamwerk is het kader voor de geleidelijke transformatie en bestaat uit groen, water en infrastructuur. Het verbindt Goese Schans met de omgeving. Voor een groot deel is dat de openbare ruimte: het domein waar de gemeente eigenaar en beheerder is. Hier worden de ambities concreet gemaakt, wordt duidelijk welke koers de gemeente kiest. In de velden wordt gewerkt en gewoond, bestaande functies blijven of verkleuren. Belangrijk is dat er evenwichtige samenstelling van functies is, en waar mogelijk synergie tot stand komt.

Voor de gebiedsvisie hebben we drie thema's benoemd die in de volgende paragrafen uitgewerkt zullen worden: verbinden, vergroenen en verfijnen. Verbinden heeft betrekking op mobiliteit, de infrastructuur en de fysieke verbindingen met het centrum, het landschap en de gebieden aan de oost- en westzijde. In het bestaande situatie is dit netwerk ingericht op auto's, en vrachtverkeer, in de toekomst ligt het accent veel meer op langzaamverkeer. Veilige en comfortabele routes voor fietsers en voetgangers over land. Op het water behouden plezier -en beroepsvaart hun verbindingen. Waar mogelijk wordt het water intensiever gebruikt door bewoners. Vergroenen gaat over een aantrekkelijke openbare ruimte waarin groen sfeer geeft en ruimte aan bewegen, verblijven, spelen, schaduw, de opvang van hemelwater en diversiteit in beplanting. De verfijning in Goese Schans zit in de bebouwing, van grote en gesloten volumes naar kleinere gebouwen met een menselijke maat waarin gewoond en gewerkt wordt. De afmetingen worden kleiner en de verschijningsvorm, de architectuur, subtieler met meer aandacht voor detail. Zonder het karakter van het havengebied uit oog te verliezen. Verbinden en vergroenen hebben betrekking op het raamwerk, verfijnen op de gebieden daarbinnen.

VERBINDEN

4.2









Goese Schans is in de bestaande situatie ontsloten via de flanken, met de Houtkade aan de oostzijde en de Westhavendijk aan de Westzijde. Vanaf de Houtkade is de Albert Joachimikade bereikbaar, de ontsluiting van Het Eiland. De fietsers rijden mee op de rijbaan en hebben met uitzondering van de Westhavendijk geen eigen ruimte. Daarmee is Goese Schans functioneel ontsloten met de auto als hoofdgebruiker.

Om Goese Schans te kunnen ontwikkelen tot een levendig stadsdeel is een fijnmazig stelsel van verbindingen nodig met meer ruimte voor voetgangers, fietsers en het stimuleren van actieve en schone vormen van mobiliteit. Aan het bestaande netwerk wordt een netwerk van langzaam verkeerroutes toegevoegd met als belangrijke nieuwe schakel een oostwestverbinding tussen de Hollandse Hoeve, via Ketelhaven en Het Eiland naar de Westhavendijk en Het Schenge. Voor nieuwe bewoners maar ook voor bestaande bewoners uit bijvoorbeeld Noordhoek, het Goese Meer, gebruikers van de sportvelden van Het Schenge of de Hollandse Hoeve.

Voor de transformatie van Goese Schans maken we op het gebied van mobiliteit duidelijke keuzes. Niet als een doel op zich, maar als randvoorwaarde om deze gebiedsontwikkeling mogelijk te maken. De druk op de ruimte is groot. Waar auto's rijden of parkeren is geen ruimte voor groen, water, spelen, verblijven of ontmoeten. Tegelijkertijd moet de bereikbaarheid van bedrijven en woningen geborgd blijven, voor transport, hulpdiensten, verhuizen en minder-validen.

We kiezen in Goese Schans voor zomin mogelijk parkeren op straat. Door groene parkeerhoven en gebouwde parkeervoorzieningen staan er minder auto's in de openbare ruimte. Waar mogelijk wordt er geparkeerd in combinatie met andere voorzieningen (pakketophaalpunt, afvalinzameling). Door strategische locaties te kiezen ontstaat er een openbare ruimte die autoluw is. Daarmee ontstaat er bovendien een veilige omgeving waar kinderen fijner buitenspelen en zelf kunnen fietsen of lopen naar school en vriendjes. Verbinden gaat over het mobiliteitsconcept, parkeren, logistiek en de toegankelijkheid van Goese Schans.

Mobiliteitsconcept

Bewoners en ondernemers van Goese Schans worden uitgedaagd om bewust om te gaan met het gebruik van de auto. Voor de mobiliteit binnen Goese Schans stellen we daarom het STOMP-principe voor. Bij het STOMP-ontwerpprincipe staat de auto niet langer centraal bij de inrichting van de ruimte, maar gaan we eerst uit van de voetganger (Stappen) en vervolgens de fietser (Trappen), OV en MaaS. Als laatste wordt de privéauto meegenomen in de inrichting. MaaS staat voor Mobility as a Service en gaat om het plannen, boeken en betalen van al het mogelijke vervoer via apps. Bijvoorbeeld de deelfiets, -auto, -scooter, trein, tram, of (water)taxi. En zelfs de eigen auto of fiets. Maar vooral ook combinaties van al deze soorten vervoer. Zodat reizen van-deur-tot-deur op maat en volgens de wensen van de reiziger mogelijk is.

Het mobiliteitsplan is zo ingericht dat het voldoende alternatief mobiliteitsaanbod biedt om het lagere privéautobezit op te vangen. De volgende algemene ontwerpregels worden gehanteerd:

- Thuiswerken en voorzieningen dichtbij huis zorgen voor een afname van de autoafhankelijkheid. Minder (verre) verplaatsingen zorgen ervoor dat een groot deel van de reisbehoefte lopend of met de fiets plaatsvinden;
- De voorwaarden om te fietsen of te lopen zijn zo optimaal mogelijk. Zowel op de plaats van vertrek, onderweg als op de plaats van bestemming (voor zover daar invloed op is);
- Verplaatsingen die noodzakelijkerwijs over lange afstanden plaatsvinden vinden zoveel als mogelijk via het openbaar vervoer of met deelmobiliteit plaats, gefaciliteerd en ontsloten via een MaaS dienst;
- De privéauto vormt het sluitstuk voor de resterende noodzakelijke mobiliteit in het gebied, privéauto's zijn bij voorkeur elektrisch;
- Tenslotte wordt de logistieke ontsluiting vormgegeven zodat het geen overlast (b.v. in de vorm van geluid, emissies of verkeersdruk) veroorzaakt in het gebied. Logistiek wordt zoveel mogelijk gebundeld en met schone voertuigen uitgevoerd;

Een groot gedeelte van de inwoners van Goes, werkt ook in Goes zelf. Voor de helft van de bewoners, liggen er kansen om door middel van actieve mobiliteitsvormen naar het werk te gaan.

Deelmobiliteit

Het succes van deelmobiliteit hangt deels af van het beschikbare OV-aanbod. Hoe meer keuze een bewoner heeft naast de eigen auto, hoe makkelijker het is te kiezen voor een alternatieve mix van lopen fiets, OV en deelmobiliteit

Uiteindelijk is het belangrijkste dat het gebruik van OV en deelmobiliteit voor bewoners een soepele ervaring is die concurreert met privémobiliteit. Op dit moment is er nog geen deelmobiliteit in of in de nabijheid van Goese Schans beschikbaar. Bij voorkeur zijn bij de oplevering van de eerste woningen mobiliteitsaanbieders aan het project verbonden.

Er kan gestart worden met een klein aantal deelauto's, dat in de loop der tijd verder opgeschaald kan worden. Dit betreft een combinatie van besloten én openbare deelautoconcepten. Enerzijds betreft dit de deelauto's exclusief beschikbaar voor bewoners op eigen terrein of in hubs (aanbieders zoals Hely), anderzijds een aanvullend openbaar deelaanbod (aanbieders als MyWheels en Greenwheels) waarvan iedereen in de buurt kan profiteren (ook bedrijven en voorzieningen), geparkeerd in openbare ruimte of hubs. Het deelaanbod is zo mogelijk 100% elektrisch. Daarnaast wordt er ruimte gemaakt voor het aanbod aan elektrische (deelbak)fietsen in de openbare ruimte. Bakfietsen zijn goede vervangers voor autoritten op korte en middellange afstanden.

Langzaam verkeer heeft voorrang

We stimuleren bewoners en werknemers om vaker te lopen of te fietsen door een fijnmazig netwerk aan te leggen, zowel binnen het gebied als naar de omliggende gebieden. Bij deze aanpak horen comfortabele fietsroutes, goed verlicht met waar mogelijk ongelijkvloerse kruisingen of een voorrangssituatie voor de fiets. Zodanig dat de fiets een aantrekkelijk alternatief wordt voor de auto, bijvoorbeeld om te gaan sporten of naar het station te gaan. De fietsinfrastructuur richting station (ca. 10 min fietsen) is van groot belang om ook verplaatsingen tot buiten Goes te stimuleren. Bij de ideale ketenreis hoort een aantrekkelijke first-mile voor bewoners, die begint bij de voordeur en eindigt in de trein.

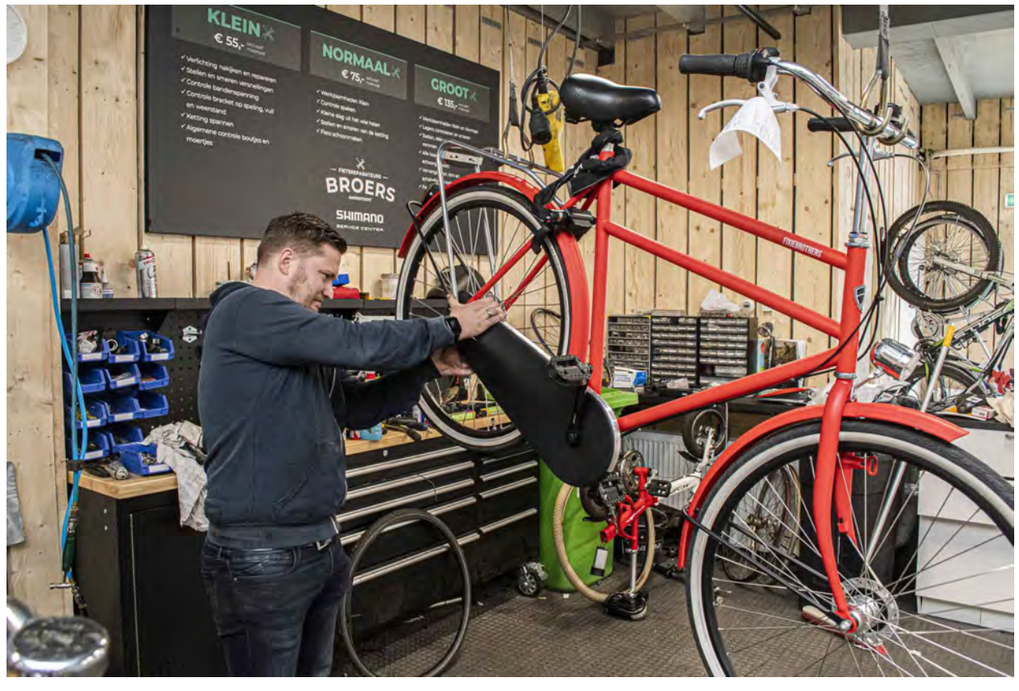
Bij meer gebruik van de fiets horen ook goede voorzieningen om de fiets te stallen: veilig, droog en goed bereikbaar. In of aan de woning of in de directe nabijheid moet een berging voldoende ruimte bieden voor het stallen van de fiets(en). De locatie van de geparkeerde fiets ligt op de route naar buiten, bewoners hoeven er niet voor "om te lopen". Je struikelt bij wijze van spreken eerst drie keer over je fiets voordat je je eigen auto hebt bereikt.

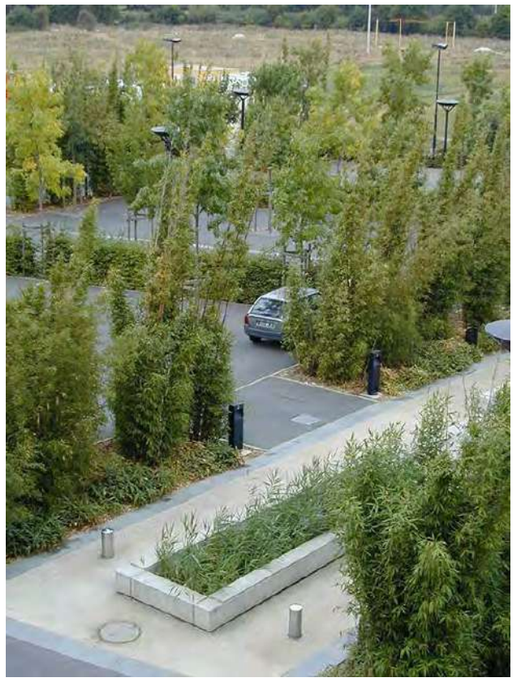
Parkeerstrategie

Parkeren vindt zoveel mogelijk plaats in collectieve voorzieningen, zowel in parkeerhoven op maaiveld als in een gebouwde oplossing. Dit reduceert het aantal verkeersbewegingen in het gebied, vergroot de veiligheid en geeft een aantrekkelijke openbare ruimte voor bewoners. Minder auto's op straat betekent meer ruimte voor spelen, bewegen, klimaatadaptatie en planten- en dierenleven.
Een lichte mate van parkeerregime is nodig om het autoparkeren in het plangebied goed te faciliteren en een overloop naar omliggende wijken te voorkomen. Er wordt zoveel mogelijk aangesloten bij het gemeentelijke parkeerbeleid. Het plangebied geldt als autoluwe zone met een maximale snelheid van 30 km/h, in combinatie met (vrijliggende) fietspaden. Hiermee sluit Ketelhaven aan bij de ambities van Gemeente Goes om ook grotere delen van de (binnen)stad autoluw te maken.
Het dubbelgebruik van parkeerplekken wordt geoptimaliseerd. Tevens wordt beschikbare restcapaciteit aan parkeerplekken in de omgeving ingezet, om zo min mogelijk nieuwe parkeerplekken bij te hoeven bouwen.


Pakketkluis
Pakket Point
Jouw pakket, jouw tijd, en jouw plek
de Buren
Haal of breng je pakket wanneer je wil.




KLEIN
€ 55,-
NORMAAL
€ 75,-
GROOT
€ 135,-
BROERS
SHIMANO





Collectieve parkeervoorzieningen

Verkeer en de ruimte voor autoverkeer wordt anders wordt vormgegeven. Hiermee komt de toedeling van de openbare ruimte meer in balans. Het parkeren wordt hoofdzakelijk geregeld in collectieve voorzieningen: de parkeergarages en de hoven waar ook deelmobiliteit beschikbaar is. Hierdoor worden niet alleen de autobewegingen in het gebied beperkt, maar is ook het gebruik van de openbare ruimte efficiënter.

Meer dan een parkeergarage

Parkeren is meer dan alleen een parkeerplaats of garage. Er is ruimte voor een aanbod aan (elektrische) deelmobiliteit zoals (bak)fietsen, steps, scooters en auto's. Tegelijkertijd zijn het ook plekken van ontmoeting en wordt de levendigheid van het gebied vergroot. Publieke functies en voorzieningen kunnen in de plint van een parkeergarage een plek krijgen. Denk aan horeca (Ketelhaven Zuidwest), een fietsenmaker, een pakketafhaalpunt of afvalinzamelpunt.
Met een afgewogen keuze voor de locatie van parkeervoorzieningen wordt aangesloten op de plekken waar we de meeste bewegingen in de openbare ruimte en de hoogste intensiteiten van gebruik te verwachten zijn.

Dubbelgebruik en delen

Een mogelijkheid bij het dimensioneren van de parkeervoorzieningen is het dubbelgebruik van parkeerplaatsen voor woon- en werkfuncties. Hierbij zijn er in principe geen parkeerplekken exclusief gereserveerd voor een bepaalde gebruiker. Juist in de gemixte woon-werkgebieden kan de benodigde parkeerruimte daardoor lager zijn dan bij exclusief gebruik van parkeerplekken.

Flexibiliteit als uitgangspunt

Een ander uitgangspunt is dat de toekomstige flexibiliteit in de omvang van de parkeervoorzieningen wordt geborgd. De parkeerbehoefte kan in de toekomst fluctueren. Het is daarom van groot belang om de vraag en het aanbod te monitoren zodat eventuele bijstellingen in aantal parkeerplaatsen later mogelijk zijn. Dat betekent dat de constructie van een gebouwde parkeeroplossing aan te passen is bij een veranderende vraag. Bijvoorbeeld om deze te verbouwen tot een dakterras, werkvoorziening, ruimte voor fietsparkeren of meer publieke functies in de plint.

Logistiek en toegankelijkheid

Logistiek bedrijvigheid

De bedrijvigheid in Goese Schans maakt onderdeel uit van de toekomstige identiteit. De bevoorrading en logistiek van bedrijven en kantoren vindt plaats over de bestaande infrastructuur en mengt zich met woonverkeer. Bij de inrichting van het straatprofiel zal hiervoor aandacht nodig zijn. Een belangrijk uitgangspunt is dat autoverkeer zo min mogelijk kruist met langzaam-verkeerroutes.
De laad- en loszones grenzen vaak direct aan het straatprofiel. Ze zijn bestemd voor kort gebruik en zijn dus niet bedoeld voor langdurig parkeren of het stallen van materieel. De flexibiliteit in de inrichting van het toekomstige straatprofiel moet het mogelijk maken om de hoeveelheid en positie van de laad- en loszones aan te passen bij toekomstige veranderingen.

Logistiek wonen

De logistiek rondom woningen bestaat voornamelijk uit kleine leveringen (pakketten, boodschappen, maaltijden, etc.) en sporadisch grote leveringen en verhuiswagens. Kleine leveringen kunnen op verschillende manieren plaatsvinden afhankelijk van het soort goederen en het type transportwagen. Grotere transportwagens kunnen de parkeervoorzieningen gebruiken als verzamelplaats voor particuliere leveringen en als pakketafhaalpunt. Het is ook mogelijk om kleine leveringen in verzamelpunten per woonblokje te verdelen. Verse maaltijden, boodschappen en gekoelde goederen kunnen, vervoerd door fietsen of kleine elektrische wagens, tot aan de deur geleverd worden in het hele gebied. Hoewel de zwaardere logistieke bewegingen geconcentreerd worden op de hoofdstructuur kunnen verhuizingen en grote leveringen wanneer nodig bij de woning plaatsvinden.

Vuinisophaaldienst

De route voor de vuilnisophaaldiensten wordt ontworpen om deze verkeersbewegingen te kunnen faciliteren op de veiligst mogelijke manier. De vuilniswagens rijden voornamelijk langs de hoofdroutes. Ondergrondse afvalcontainers bevinden zich langs de hoofdstructuren (waar mogelijk in of nabij de parkeergebouwen) en voldoen aan de gestelde eisen voor de loopafstand tot de woning. Achteruitrijden of keren van de vuilniswagens worden zoveel als mogelijk voorkomen.

Hulpdiensten

De route voor de vuilnisophaaldiensten wordt ontworpen om deze verkeersbewegingen te kunnen faciliteren op de veiligst mogelijke manier. De vuilniswagens rijden voornamelijk langs de hoofdroutes. Ondergrondse afvalcontainers bevinden zich langs de hoofdstructuren (waar mogelijk in of nabij de parkeergebouwen) en voldoen aan de gestelde eisen voor de loopafstand tot de woning. Achteruitrijden of keren van de vuilniswagens worden zoveel als mogelijk voorkomen.

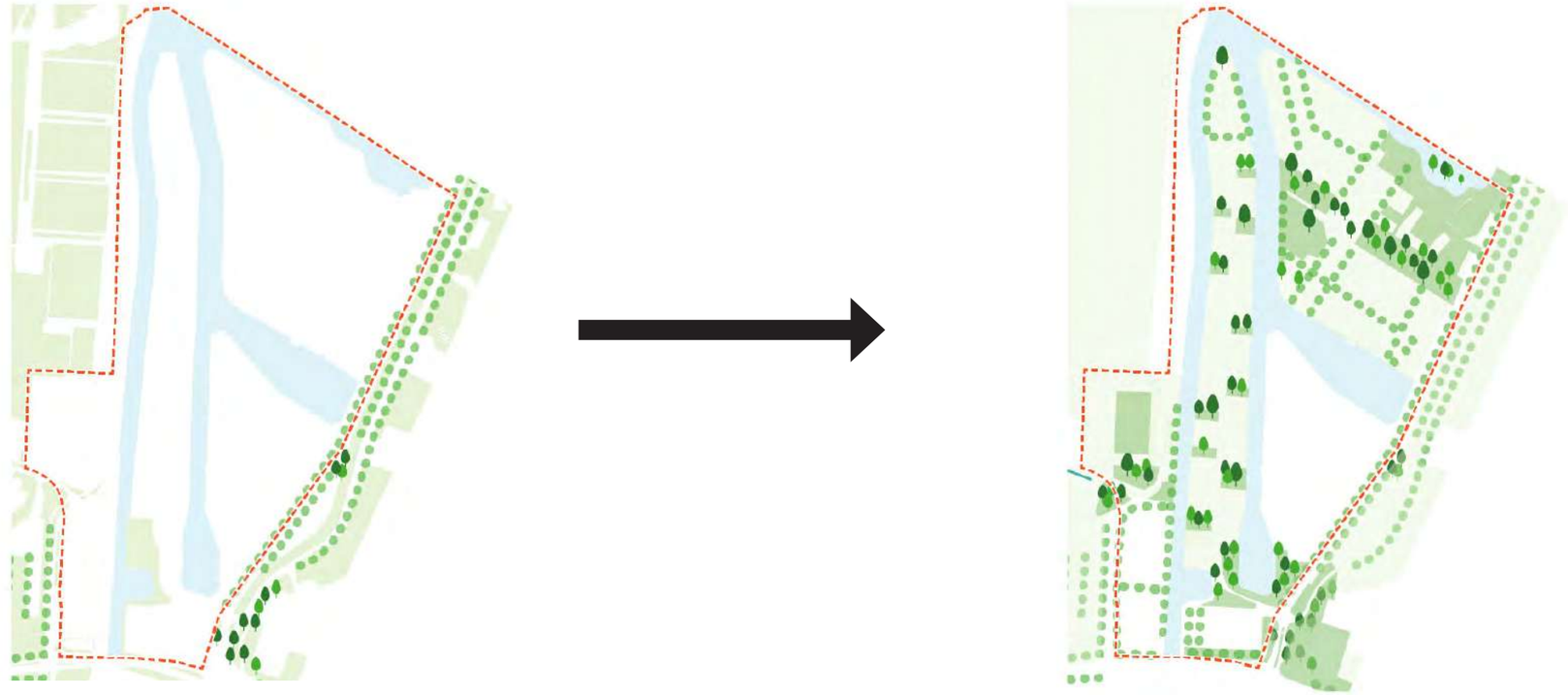
Verkeer op het water

Met de toename van de woningbouw en andere functies in en rond het gebied neemt het (recreatieve) gebruik van het water toe. Ondertussen wordt het havenkanaal ook gebruikt voor de bevoorrading van een aantal bedrijven. Gemiddeld gaat het om een á twee binnenvaartschepen per werkdag (veelal geladen met zand en/of grind) die het relatief smalle havenkanaal in- en uitvaren. Zowel voor de afwikkeling van het verkeer op land als voor het gebruik van het water geld dat veiligheid voorop staat.

Bij het ontwerp van nieuwe langzaam-verkeers-bruggen zullen de veiligheid en de beperkte manoeuvreerruimte van de beroepsvaart een rol moeten spelen.

VERGROENEN

4.3











Als ruimtelijke drager van de ontwikkelingen en toekomstige identiteit in Goese Schans dient het groene raamwerk. Uitgangspunt zijn de bestaande structuren: de Houtkade met de Kattendijkse dijk aan de oostzijde en de Westerschans en Westhavendijk aan de westzijde. Beide lange lijnen vormen de begrenzing van Goese Schans en zijn tevens de verbinding tussen het centrum en het open polderlandschap. De Houtkade met de Kattendijkse dijk is verreweg de meest groene verbinding, een robuust dijklichaam met boombeplanting wat oriëntatie geeft. De infrastructuur is hier minder aanwezig dan aan de westzijde waar over de dijk gereden wordt. De Westerschans is als historische lijn nog slechts op enkele plekken herkenbaar als reliëf in het landschap. Een belangrijke toevoeging aan de bestaande lijnen in de noord-zuidrichting is de nieuwe oost-westverbinding door Ketelhaven, een groene verbinding voor fietsers en wandelaars. Een groene route die Het Schenge en Hollandse Hoeve, en de deelgebieden binnen Goese Schans met elkaar verbindt. Voor ieder deelgebied is een andere vergroeningsstrategie gekozen die verder wordt uitgewerkt bij de omschrijving van de deelgebieden.

Het vergroenen van Goese Schans heeft drie doelen en wil bijdragen aan:

A. Een gezonde leefomgeving

Een goed ingerichte leefomgeving draagt bij aan een gezondere levensstijl en een betere gezondheid. De twee basisprincipes voor het creëren van een gezonde wijk zijn het stimuleren van gezond gedrag en bescherming tegen negatieve externe effecten, zoals slechte luchtkwaliteit en geluidsbelasting (gezond microklimaat). Daarnaast richten we ons nadrukkelijk ook op Goese Schans als gezond leefgebied voor planten en dieren. Met een natuur inclusieve aanpak zorgen we namelijk niet alleen voor meer biodiversiteit en natuurwaarden, we dragen tegelijk bij aan een gezonde en evenwichtige leefomgeving.

Een gezond microklimaat

Mensen leven langer en gezonder in een goed microklimaat. Met een microklimaat bedoelen we het kleinschalig klimaat van straten, binnenterreinen en pleintjes, dat wordt beïnvloed door factoren als zonnestraling, geluid, daglicht, luchtkwaliteit en wind.

Goese Schans heeft ten opzichte van een goede leefomgeving een aantal uitdagingen: Door de open ligging aan het water is er veel wind. De nabijheid van bedrijvigheid maakt dat het gebied te maken heeft met een mix van verschillende geluidsbronnen. Waar het op een binnenstedelijke locatie vooral om verkeersgeluid gaat, heb je in een voormalig havengebied ook te maken met industriegeluid en het geluid dat schepen produceren. Het is belangrijk dat er voldoende beschutte plekken zijn, zowel voor wind als voor geluid. Het inrichten van de binnengebieden als leefomgeving, met de auto te gast, is noodzakelijk voor een prettig en gezond microklimaat.

Een groene wijk

Er bestaat een duidelijke relatie tussen groen en gezondheid: contact met de natuur vermindert stress, bevordert vitaliteit en creativiteit en stimuleert ontmoetingen tussen mensen. Een omgeving met bomen en planten heeft een positief effect op de veerkracht van mensen. In Goese Schans is sprake van veel openbare ruimte omdat er zo weinig mogelijk parkeren op straat plaatsvindt. Er is dus voldoende ruimte om groen op loopafstand te creëren. Het gevoel van ruimte wordt aanzienlijk vergroot door de aanwezigheid van het Havenkanaal en de havenbekkens. We hechten veel waarde aan het beleefbaar houden en maken van het water. De oevers hebben elk een andere relatie met het water door bijvoorbeeld kades, natuurvriendelijke oevers, plas/draszones en/of drijvend groen. Als laatste worden ook gevels en daken betrokken bij het creëren van een groene omgeving.

Meer bewegen

Het fysiek en mentaal welbevinden van mensen wordt positief beïnvloed door voldoende bewegen, sporten en ontspannen. Door de aanleg van speelplekken, het plaatsen van fitnesstoestellen en voldoende wandelmogelijkheden in de directe leefomgeving worden bewoners gestimuleerd om te bewegen. Daarom geven we het langzame verkeer prioriteit. Door een groene, natuurrijke afwisselende omgeving en levendige routes wordt het aantrekkelijk gemaakt om buiten te bewegen. De routes verbinden de woonomgeving met grotere gebieden met recreatieve- en sportvoorzieningen zoals ‘Hollandsche Hoeve’ en ‘Het Schenge’. Op cruciale plekken verbinden we Goese Schans met de omliggende gebieden zodat er zoveel mogelijk routes ontstaan voor (wandel)ommetjes en hardlopen. De nieuwe bruggen zijn hierbij een belangrijk onderdeel die Goese Schans aansluiten op het regionale fietsnetwerk zodat het landschap van de Oosterschelde en de recreatiegebieden buiten de stad makkelijk met de fiets te bereiken zijn.

Ruimte voor ontmoeting en verbinding

Spontane ontmoetingen met buurtbewoners zijn een belangrijk onderdeel voor het welzijn. In Goese Schans streven we naar veel voordeuren en leefruimtes (stoepen) van woningen aan de openbare ruimte. Zo zorgen veel ogen op de straat voor een veilige en prettige omgeving. Dit effect wordt versterkt door ruimte te bieden aan geveltuinen en (eigen) bankjes voor de deur. Elk deelgebied krijgt groen op loopafstand. Deze groene plekken zijn het hart van de buurtjes waar ingezet wordt op ontmoeten en collectiviteit door voldoende (speel)voorzieningen, maar ook door een veilige en overzichtelijke inrichting.

B. Klimaatadaptie

Het groene raamwerk van Goese Schans geeft ruimte aan klimaatadaptatie. Door de inzet op een robuust raamwerk kunnen in de nabije toekomst de veranderingen in temperatuur, wind en neerslag worden opgevangen. In de directe nabijheid van woningen en bedrijven is voldoende schaduw, beschutting en ruimte voor de opvang van piekbuien. Het havengebied is een zilte omgeving die door de openheid en ligging aan het water gevoeliger is voor (harde) wind en zon. Overtollig water kan daarentegen sneller worden afgevoerd of juist worden vastgehouden om beplanting van zoet water te kunnen voorzien.

Hitte

In stedelijk gebied kan het in de nacht en bij weinig wind tot 7 graden Celsius warmer zijn dan in het omliggend buitengebied. In de zomer kunnen woningen in de nacht zo niet voldoende afkoelen. Dit kan op termijn leefbaarheidsstress opleveren voor stedelijke woongebieden. Versteende omgevingen die bestaan uit asfalt, tegels en bouwmaterialen absorberen meer hitte en houden dit langer vast. De toepassing van veel groen en weinig verharding heeft een positief effect op hittestress. Daarom zetten we in Goese Schans in op veel groen. In de openbare ruimte komen bomen die



met meer luchtvochtigheid en schaduw op de grond voor verkoeling zorgen. Ook de gebouwen kunnen een bijdrage bieden tegen hittestress. Dak- en gevelgroen kan een aanzienlijke invloed hebben op de leefomgeving en warme zomers een stuk aangenamer maken. Planten nemen in tegenstelling tot gebouwen en verharding warmte namelijk niet op. Daarnaast koelen planten de lucht doordat ze vocht transpireren. Uit onderzoek is gebleken, dat wanneer we de helft van onze daken intensief zouden vergroenen, we de temperatuur in de stad met gemiddeld 2 graden Celsius zouden kunnen verlagen. Door slimme maatregelen in de gevel op de meest zonbelaste zijde kan het directe zonlicht op de gevel worden afgevangen. Dat kan bijvoorbeeld door de toepassing van luifels, lamellen, diepe neggen (terugliggende deuren en ramen) of zonneschermen. Voor de bestrating kiezen voor lichte kleuren om minder warmte te absorberen. Dit principe passen we ook toe bij de bebouwing.

Wind

Naast nuttig (windenergie) of aangenaam (fris briesje tijdens hete dagen) kan wind ook hinder geven. Wind is daarnaast ideaal om luchtvervuiling snel te laten wegwaaien. Het is echter niet prettig om op straat van de fiets te waaien en terrassen zijn minder aantrekkelijk wanneer het er te hard waait. Mensen mijden recreatieve plekken als het gemiddelde windklimaat te wensen overlaat. In de uitwerking van de gebiedsvisie Goese Schans moet aandacht besteed worden aan een windklimaat dat bij het gebruik van de openbare ruimte past. Dat betekent dat er voor verblijfsplekken hogere eisen gelden dan voor gebieden waar de nadruk op verplaatsen ligt. Windhinder kan worden voorkomen door een passende stedenbouwkundige opzet. Door de wanden van gebouwen te verzachten (groene gevels, reliëf) en rooilijnen te laten verspringen wordt de wind meer diffuus. Bij hogere bebouwing helpt de toepassing een ‘set-back’ tegen valwind; het terugplaatsen van de hogere verdiepingen ten opzichte van de lagere verdiepingen. Beplanting helpt eveneens om de wind te ‘verstrooien’.

Waterberging

Met een veranderend klimaat valt er vaker binnen korte tijd veel regen (piekbuien) en zullen er ook langere periodes van droogte zijn. Dat gebeurt nu en zal in de toekomst vaker voorkomen. Bij forse regenbuien kan de riolering de grote hoeveelheid water niet direct verwerken. Dit kan tot wateroverlast leiden. Doordat Goese Schans een relatief hooggelegen gebied is en dichtbij de havenbekkens ligt, kan er met afstroming voor gezorgd worden dat wateroverlast beperkt blijft. Ook is er in Goese Schans de behoefte om zoet regenwater vast te houden in het gebied. In langdurig droge perioden levert dit een extra buffer op voor de beplanting.

Het vasthouden van regenwater in het gebied kan op verschillende manieren en moet worden afgestemd op de ondergrond (bergend vermogen) en de waterbehoefte van de beplanting.

Het terrein kan zo worden ingericht dat regenwater direct in de ondergrond kan infiltreren of afvloeien, afhankelijk van de bodemgesteldheid en grondwaterstand. Daarnaast kan er gekozen worden voor een systeem waarbij het water naar de locaties loopt waar het groen dit nodig heeft, of er juist ruimte is voor opvang van water. Gerichte infiltratie kan worden toegepast waar dit nodig is, zoals op plekken bij beplanting. Dit kan gebeuren via infiltratieleidingen, maar ook met ondergrondse ‘grindkratten’. Door de toepassing van groene daken met een waterbergend vermogen wordt het aanbod van water vertraagd. Bij gunstige omstandigheden (of wanneer de maximale bergingscapaciteit bereikt is) wordt het water afgevoerd naar het openbaar gebied.

C. Natuurinclusiviteit

Goese Schans als ecosysteem

Het is de ambitie om met Goese Schans een prettige leefomgeving voor alle bewoners creëren: voor mens, dier en planten. Naast vergroting van de biodiversiteit zorgt natuurontwikkeling in de stad voor een beter klimaat, een betere waterkwaliteit en het welzijn van de inwoners. Door kleine gebieden en losse ingrepen aan elkaar te koppelen ontstaat er samenhang en een robuuster ecosysteem.

Een groen netwerk

De groene ruimtes in Goese Schans sluiten aan op de groene structuren in de omgeving; zo wordt het ecologisch netwerk van de stad versterkt. In Goese Schans vormt een raamwerk van oost-westverbindingen en noord-zuidverbindingen gekoppeld aan kleine leefgebieden langs de oevers en tussen de gebouwen, groene daken en gevels een ecologisch netwerk.
Het zoute water van Goese Schans heeft een verbinding met de Oosterschelde via het Havenkanaal. Door deze verbinding is het gebied in potentie goed bereikbaar voor verschillende watergebonden diersoorten. Langs de Goese Schans loopt de Kattendijksedijk, een groene dijk die voor dieren een belangrijke doorlopende corridor vormt. In oost-westrichting wordt de groenstructuur van de deelgebieden gekoppeld aan de Hollandse Hoeve en Het Schenge.

Condities plangebied

Goese Schans bevindt zich op de overgang tussen stad, polder en Oosterschelde en is daarom leefruimte voor stedelijke en watergebonden soorten. De grond van dit voormalige haventerrein is kleiig en in verband met de hoge grondwaterstand vrij nat, waarbij soms zoute kwel voorkomt. Doordat het gebied een directe verbinding heeft met de Oosterschelde is het water brak tot zout. Dit stelt voorwaarden aan de beplanting en heeft gevolgen voor de identiteit en uitstraling van Goese Schans. Vanwege de overheersende windrichting (Zuidwest) en de ligging van het gebied zal de invloed van ‘salt-spray’ beperkt zijn.

Doelsoorten

De omstandigheden in Goese Schans zijn vergelijkbaar met het ‘natuureiland’ tussen Goese Diep en Nieuwe Diep . Door het zoute water is er kans op een fraaie zilte oevervegetatie. De aanwezige diersoorten zijn kenmerkend voor het ecosysteem op de landschappelijke overgang van stad naar landschap, in een zilte omgeving. Soorten die hier voorkomen zijn niet vaak in de stad terug te vinden. Onderstaande dieren en planten zijn representatief:

- Steltlopers, Zaagbekken, Eendachtigen, Fuut en Dodaars;
- Bijenorchis, Tijmereprijs, Wilde Margriet, Kamgras;
- Klaverspanner, Bessenbandzweefvlieg;

Drie deelgebieden

Goese Schans is ecologisch gezien een overgangsgebied. Om die reden is het gebied in 3 delen opgedeeld:



1. De dijkbiotoop langs de Kattendijksedijk

De Kattendijksedijk is als voedselrijke biotoop van de dijk een waardevolle verbinding tussen het centrum en het open polderlandschap. De continue boomstructuur is een geschikte route voor vogels en vleermuizen, maar ook voor kleine zoogdieren. Voor veel soorten o.a. uit de Hollandse Hoeve zorgt de dijk voor de vergroting van het leefgebied. Om de deelgebieden in Goese Schans toegankelijk te maken kan worden overwogen om ecopassages te plaatsen zodat dieren veilig de weg kunnen oversteken om te migreren tussen verschillende leefgebieden . Een extensiever maaibeheer in combinatie met verschraling kan de soortenrijkdom op de dijk verder vergroten. Door delen niet te maaien (sinusmaaibeheer) worden de kansen voor fauna (nesten, overwinteren) vergroot.

2. De havenbiotoop op Het Eiland en Ketelhaven

Het Eiland en Ketelhaven bieden een leefruimte met meer dynamiek dan de Houtkade/Kattendijksedijk en Westerschans/Westhavendijk omdat ze meer zijn blootgesteld aan weer en wind.

Aan de randen van deze deelgebieden is mogelijk leefruimte aan kustbroeders zoals visdiefjes, meeuwen en scholeksters. Bij het aanleggen van groen langs de randen zal rekening gehouden moeten worden met de relatief hoge grondwaterstanden en de wind. Door de aanplant van robuuste inheemse struiken ontstaat er voldoende beschutting voor kwetsbare beplanting en verschillende diersoorten om zich te verplaatsen. Door de afbraak van vegetatie ontstaat een voedselrijke bodem, wat andere flora en fauna met zich meebrengt. Dit is een proces wat jaren kan duren. Daarom is het belangrijk om aanvullende maatregelen te nemen en groen en nestvoorzieningen op te nemen in de bebouwing.

Muren van gebouwen, kademuren of keerwanden kunnen geschikt gemaakt worden voor vegetatie om zich hier te vestigen. Met name muren op het noorden zijn geschikt voor muurplanten. Op ruwe oppervlakten waar kleine oneffenheden of gaten aanwezig zijn, kan zich na verloop van tijd een substraat opbouwen waar planten kunnen groeien. Het levert ook een habitat voor insecten en vogels. Nestplekken voor insecten en vogels worden waar mogelijk geïntegreerd in de bebouwing.

3. De getijden biotoop in de havenbekkens

Een derde potentiële habitat wordt gevormd door de diepe havenbekkens. In de bestaande vorm hebben de havenbekkens weinig ecologische waarde.
Door de havenbekkens gedeeltelijk te voorzien van een natuurlijke oever en een geleidelijke overgang tussen land en water te maken kan de natuurwaarde aanmerkelijk worden verhoogd. Door de verschillende gradiënten ontstaat diversiteit in soorten: van hoog en droog naar laag en nat. In de plasdras zone ontstaan schuilplekken voor vissen. Tussen de wortels van (water)planten kunnen de vissen op zoek gaan naar voedsel. Als aanvulling bieden paalconstructies ruimte voor paailocaties en als verstopplekken. Dit maakt de havenbekkens waardevol voor vissoorten en andere diersoorten op zoek naar voedselrijke gebieden of rustplaatsen. We onderzoeken de mogelijkheid om op enkele plekken aan de kademuur trappen of groene oevers aan te leggen. Hierdoor krijgen mens en dier toegang tot het water. Deze trappen zijn kansrijke locaties voor ondiepe getijdenpoelen, waardoor diverse soorten vogels en insecten er voedsel vinden.

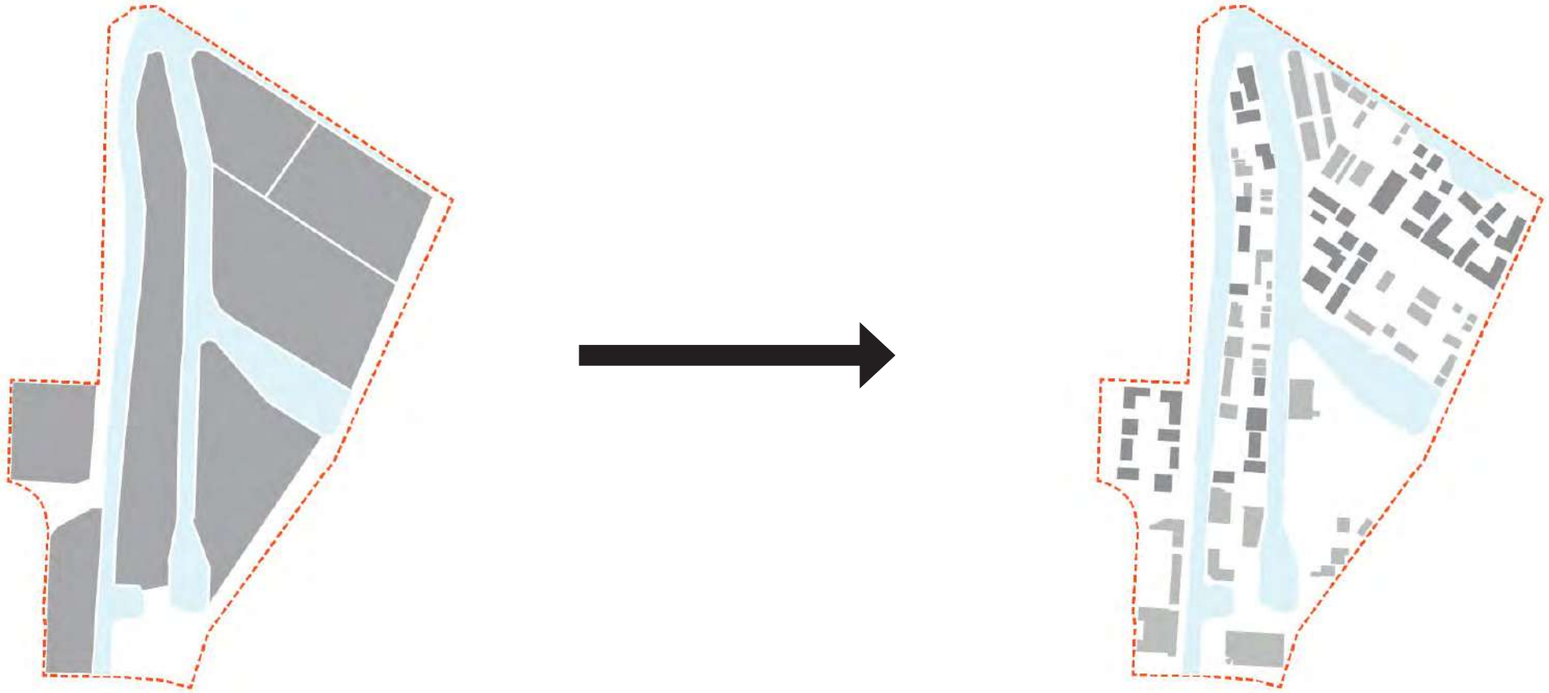
Continuïteit in boomkronen

Langs de Houtkade, op de Westerschans en de toekomstige oostwest-verbinding bevinden zich ononderbroken bomenrijen. Deze lange lijnen verbinden de verschillende deelgebieden. Het biedt potentiële vliegroutes voor vleermuizen en vogels. Waar de vliegroutes bij elkaar komen is het van belang een robuuste bomenstructuur te creëren die als stepping-stone dient voor vleermuizen.



VERFIJNEN

4.4









De verfijning van Goese Schans heeft betrekking op de maat en schaal van de bebouwing. Het streven is om middels gebouwen met een menselijke maat de transformatie van Goese Schans zichtbaar te maken. Van grote en gesloten volumes naar kleinere woon- of werkgebouwen met een transparante en actieve plint. Een plint die bijdraagt aan een veilige en prettige openbare ruimte.

Een levendige stadswijk

Goese Schans wordt een levendig deel van de stad met een aantrekkelijke programmatische mix: werken, wonen en openbare- en maatschappelijke voorzieningen. Bestaande en nieuwe bedrijven dragen bij aan het gemengde karakter en een dynamische woonwerkomgeving. Continuïteit van bestaande bedrijven is het uitgangspunt. Op straat is er ruimte voor wandelen, fietsen en hardlopen, om veilig te spelen en te ontdekken. Niet gehinderd door autoverkeer.
De plinten van de gebouwen zijn 'actief'. Woningen hebben een actieve ruimte aan de straat, bedrijvigheid draagt bij aan de levendigheid en het karakter van Goese Schans. De grote bedrijven maken plaats voor kleinschalige bedrijvigheid: van zeilmakerij tot werkplaatsen voor creatievelingen en innovatieve ondernemers. Thuiswerken wordt gestimuleerd door de prettige woonomgeving. De plinten en gevels vormen de etalage van Goese Schans, een hoger plafond op de begane grond geeft licht en ruimte. De mix van werken en wonen kan wederzijds s voordeel opleveren. In gemengde gebieden kan het voorzieningsniveau hoger zijn omdat niet alleen de bewoners gebruik van maken van voorzieningen in de openbare ruimte of het kinderdagverblijf. Ook is de dichtheid hoog genoeg om comfortabele fietsroutes naar het centrum en intercitystation aan te leggen. Bedrijven vestigen zich graag op inspirerende plekken die ook na werktijd uitnodigen tot ontmoeting, met voorzieningen en goede verbindingen.

Wonen in Goese Schans

Goes wil de stad aantrekkelijk houden om in te wonen. Om dit te bereiken is er behoefte aan variantie in woningtypes en woonmilieus, goede kwaliteit en duurzame woningen en een balans in de verschillende prijssegmenten. Goese Schans biedt ruimte voor verschillende woonmilieus. Woonmilieus die onderling variëren in dichtheid, woningtypologie, doelgroep en prijssegmenten, maar allemaal thuishoren in het karakter van het havengebied. Voor nieuwe bewoners zal de groene en autoluwe sfeer een belangrijke reden zijn om voor deze plek te kiezen. Er wordt echt iets nieuws gemaakt en een woonomgeving toegevoegd aan het bestaande aanbod. Het accent ligt op meergezinswoningen, appartementen in een groene omgeving, met een beperkte eigen buitenruimte maar met gezamenlijke ruimtes en gedeelde voorzieningen. Voor starters, jonge gezinnen en senioren.

Beleving van de haven

De ligging aan het water en de historie van de plek zal voelbaar blijven. Door de bestaande structuren te behouden en aan te passen aan een nieuw gebruik en waar mogelijke bestaande gebouwen te behouden en een nieuwe betekenis te geven. Zichtlijnen in de profielen en ruimte tussen bestaande en nieuwe gebouwen maken het water onderdeel van de dagelijkse woon- en leefomgeving. Het streven is om vanuit iedere willekeurige plek het water te kunnen zien, of in ieder geval de lucht en ruimte te ervaren. Waar mogelijk is het water bereikbaar door trappen of steigers aan openbare kades en oevers. In het nieuwgebouwde programma wordt met toepassing van robuuste materialen of hergebruik van industriële materialen het karakter van het werkgebied behouden.

Nieuwe sociale structuren en collectieven

Ondanks de toegenomen onafhankelijkheid en individualisering door internet bestaat er een weer toenemende behoefte aan verbinding. Vanuit verschillende trends; toenemende diversiteit, het stijgende aantal (jonge) eenpersoonshuishoudens en vereenzaming, groeit de behoefte aan de menselijke maat en echt contact. Ontmoetingsplekken zijn van essentiële waarde voor het gebied. Het stimuleren van collectieven is een belangrijk onderdeel van Goese Schans. Het begrip deeleconomie kan daaraan bijdragen o.a. door deelauto's of de gezamenlijke opwekking van stroom. Een parkeergebouw, maar ook een parkeervoorziening op maaiveld, geeft naast ruimte aan auto's ook ruimte aan andere voorzieningen zoals een ophaalpunt voor pakketjes of een afvalinzamelpunt. Plekken waar je mede-buurtbewoners ontmoet. Mensen die zich betrokken voelen bij de buurt zetten zich bovengemiddeld in voor de buurt en voelen verantwoordelijkheid voor hun directe leefomgeving.

Plekken in de openbare ruimte, evenementen en ook voorzieningen kunnen een belangrijke rol spelen bij de sociale binding. Voorzieningen bieden ook mogelijkheden om kennis en vaardigheden te ontwikkelen. Denk aan een werkplaats waar fietsen gerepareerd worden of een ICT' er de oudere buurman helpt met zijn mobiele telefoon. Hier kan toegevoegde waarde liggen voor nieuwe bewoners maar ook voor bewoners uit de omliggende wijken en buurten

Goese Schans moet een stukje Goes worden met een herkenbare identiteit, verweven met het water, de bedrijvigheid, innovatie en creativiteit. Bestaande en nieuwe functies kunnen bijdragen aan de identiteit.

Energieneutraal bouwen

Voor Goes Schans gelden de landelijke BENG eisen voor 'bijna energieneutrale woningbouw'. De energiebehoefte is een maat voor de energiezuinigheid van het gebouw zelf. Het gaat daarbij om de energiebehoefte voor zowel verwarming als koeling. Energie die wordt opgewekt door zonne-panelen of met behulp van een warmtepomp. Naast thermische isolatie hebben zaken als zon-oriëntatie van de woningen, groene gevels en daken daar invloed op.

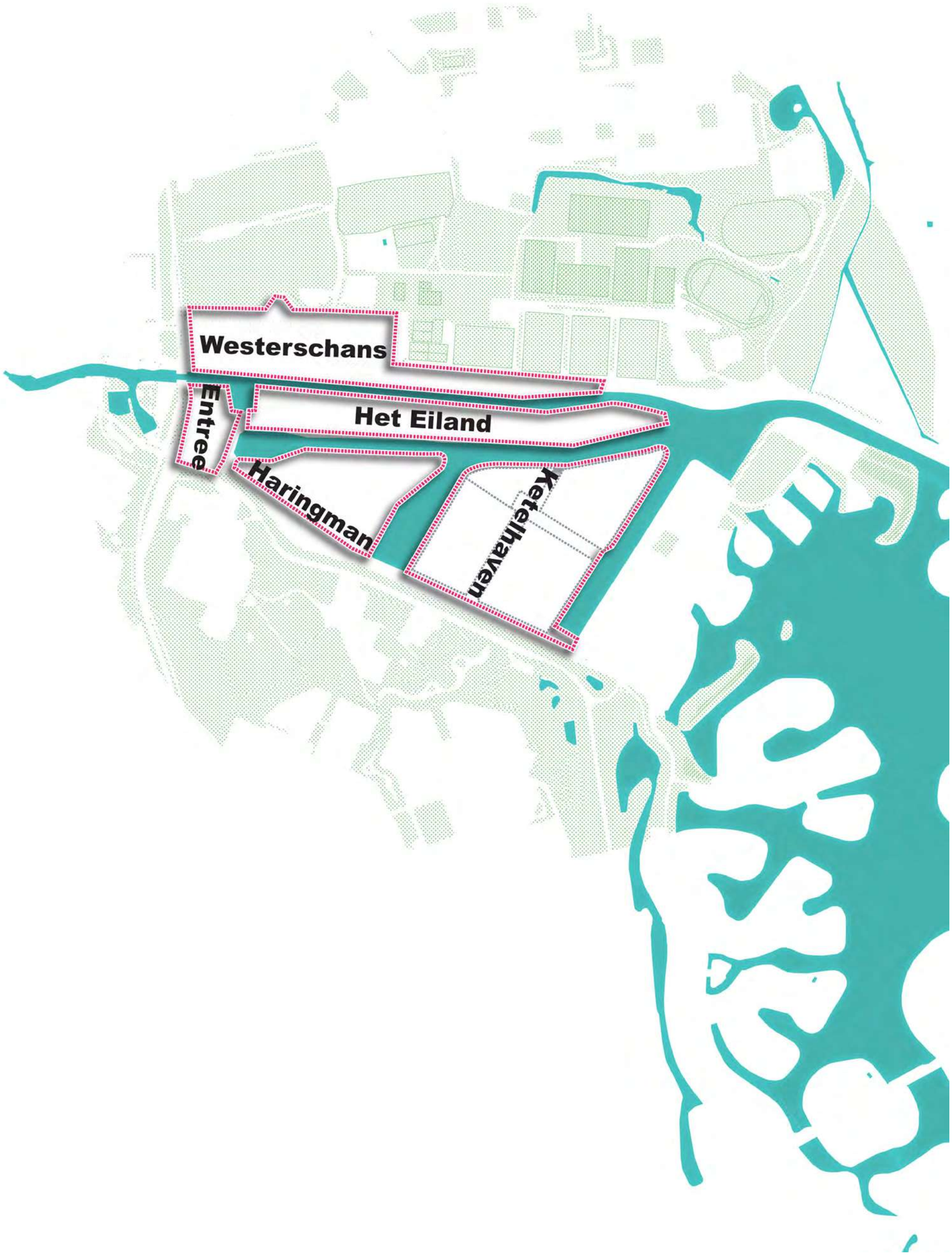
Goes wil in 2045 een energieneutrale gemeente zijn. De ontwikkeling van Goese Schans kan daarop voorsorteren.


Andries



05

DEELGEBIEDEN


Westerschans
Entree
Het Eiland
Haringman
Ketelhaven

DEELGEBIEDEN

In Goese Schans onderscheiden we vier deelgebieden waarin de Gebiedsvisie verder uitgewerkt wordt. Het vijfde deelgebied, Haringman wordt niet verder beschouwd. De betonwarenfabriek Haringman en naastgelegen bedrijven blijven hier volgens de huidige inzichten gevestigd.

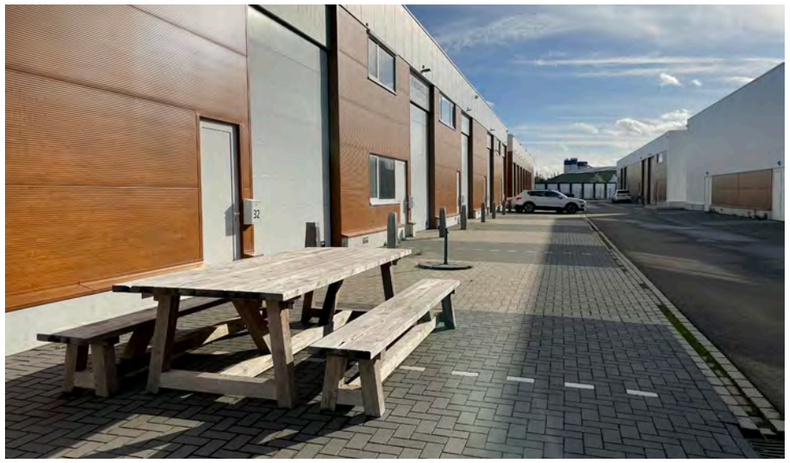
De ambities voor groen, mobiliteit en programma krijgen hier ‘handen en voeten’. Alle vier gebieden met een eigen karakter, door de ligging, het gebruik maar ook door de toegankelijkheid. Westerschans en de Entree zijn de twee gebieden waar bewoners, gebruikers en bezoeker Goese Schans binnen komen. Dat vraagt om een duidelijke structuur en representatieve uitstraling. Ketelhaven en het Eiland zijn twee werkgebieden waar stap voor stap ruimte ontstaat voor transformatie en te komen tot een passende mix van werken en wonen. Ieder deelgebied vraagt daarnaast om eigen oplossingen voor bereikbaarheid en parkeren. In de deelgebieden is een verschillende dynamiek met betrekking tot initiatieven, eigenaren die overwegen hun eigendom te vernieuwen of te ontwikkelen tot woningbouw.

In het volgende deel wordt een analyse en visie per deelgebied gegeven als aanzet voor een verdere uitwerking en vertaling naar stedenbouwkundige randvoorwaarden voor initiatieven.

KETELHAVEN



5.1







Analyse

Ketelhaven is een ongepolijst en grotendeels open stuk bedrijfsterrein van Goese Schans, een deelgebied waar de ruimte voor transformatie al aanwezig is. Bedrijvigheid is voor een deel uit dit gebied vertrokken en vrijkomende gronden zijn deels gesaneerd. Ketelhaven bestaat uit vier kwadranten. In de noordwesthoek is nieuwbouw gerealiseerd voor deels watergebonden bedrijvigheid en bedrijfswoningen aan de noordzijde. In het zuidoost-kwadrant zijn afgelopen jaren bedrijfskavels uitgegeven, deels ook met bedrijfswoningen. Het Noordoost kwadrant is eigendom van de gemeente en als eerste aan de beurt voor een nieuwe invulling (Ketelhaven-Noord). Daarbij wordt vooral gedacht aan woningbouw. De bestaande loodsen in het zuidwest-kwadrant hebben een grote schaal en maat, afmetingen die contrasteren met de openheid en de recente nieuwbouw. De gebouwen zijn verouderd en komen waarschijnlijk binnen enkele jaren leeg. Met de eigenaren wordt bekeken of dan een herontwikkeling mogelijk is.

Veel van de oevers zijn niet of slecht toegankelijk waardoor het water op afstand beleefd wordt. Er is één aansluiting op de Houtkade. Het toekomstige fietspad langs de Houtkade geeft kansen om Ketelhaven beter toegankelijk te maken voor langzaamverkeer. Met de grote oeverlengte biedt Ketelhaven kansen om verschillende typologieën van openbare ruimte aan het water te maken: kades, natuurvriendelijke oevers (plasdras-zones), trappen en steigers.













5.1

Visie

Met de bouw van woningen in Ketelhaven Noord wordt richting gegeven aan de verdere ontwikkeling van Goese Schans. Met het eigendom van de gronden in Ketelhaven-Noord heeft de gemeente Goes hier het initiatief. Hier kan ‘handen en voeten’ gegeven worden aan de ambities voor mobiliteit, groen en wonen. De nieuwe oostwest-verbinding voor langzaamverkeer, tussen de Houtkade richting de toekomstige brug, is een groene as die structuur en oriëntatie geeft aan Ketelhaven. Haaks hierop ligt een kleinere as in de noordzuid-richting, als verbinding en zichtlijn maar ook als begrenzing van de gebieden waar gewoond en gewerkt wordt. De vier kwadranten. Op de kruising tussen de twee lijnen ligt een centrale ontmoetingsruimte, een plein waar aan gewoond wordt en ruimte is voor verblijven en ontmoeten.

Door de ligging aan verschillende soorten water (Havenkanaal, Havenbekkens) te benutten kunnen er verschillende typologieën oevers gemaakt worden; een natuurvriendelijke oever aan de noordzijde en een kade aan de westzijde.

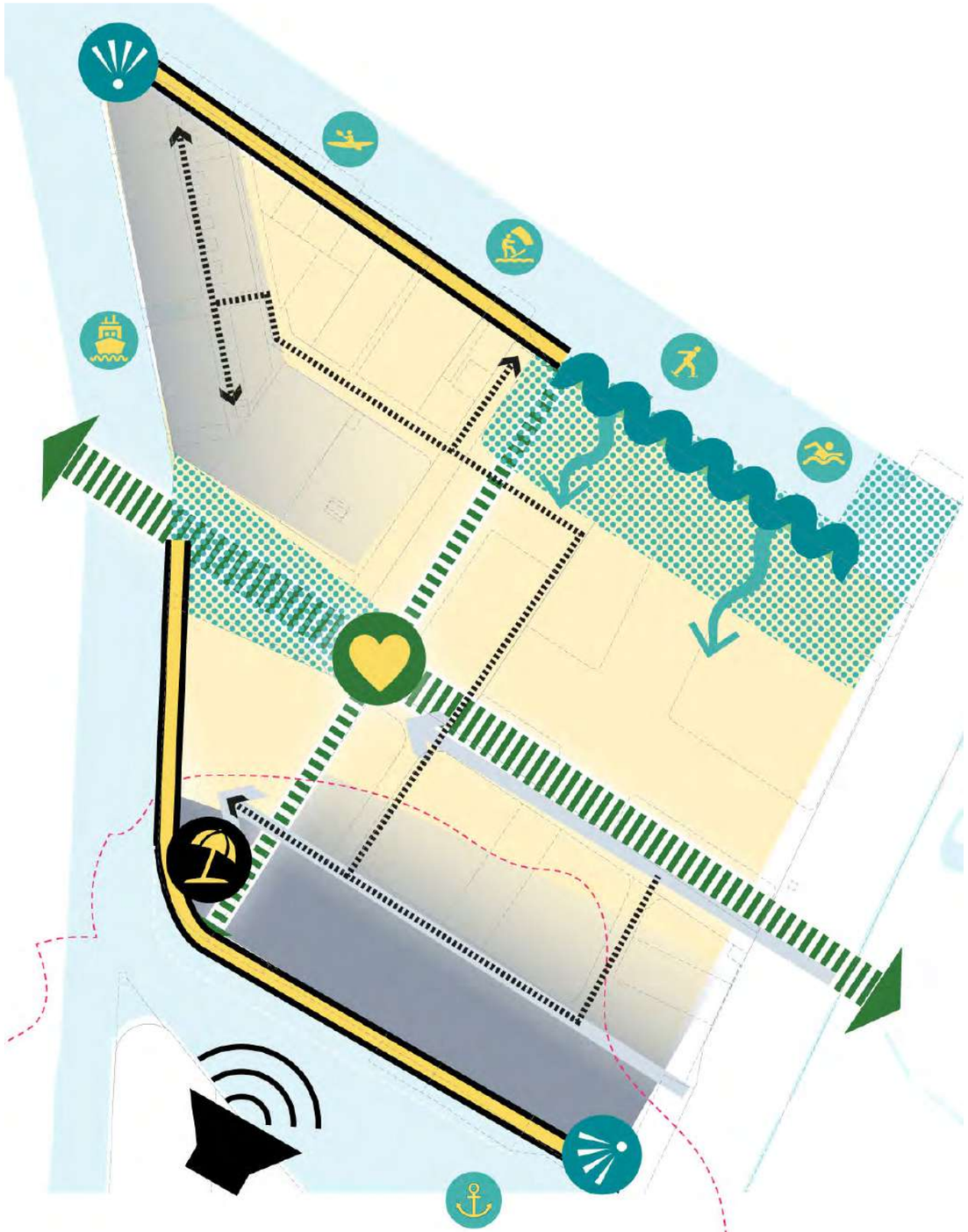
Voor het wonen in Ketelhaven Noord ligt het accent op meergezinswoningen met een aanbod voor starters, senioren en jonge gezinnen. Woningen in een groene setting, losgeplaatste volumes, waartussen zicht op groen en water met veel lucht en ruimte. Ruimte voor bewegen, natuur en ontmoeten. Als onderdeel van het mobiliteitsconcept wordt onderzocht of de auto zomin mogelijk in het straatbeeld aanwezig kan zijn. Dit is mogelijk door parkeren in een gebouw of in groene hoven onder te brengen.

De oeververbinding naar Het Eiland biedt in de toekomst de kans om Hollandse Hoeve, sportpark ‘Het Schenge’ en de omliggende woonwijken met elkaar te verbinden. Een kans die vraagt om verder onderzoek en uitwerking. Deze verbinding zal ook de mogelijke woningbouwontwikkeling op de noordpunt van het eiland en langs de Westhavendijk uit hun isolement halen. Een kans die vraagt om verder onderzoek en uitwerking.



UITGANGSPUNTEN

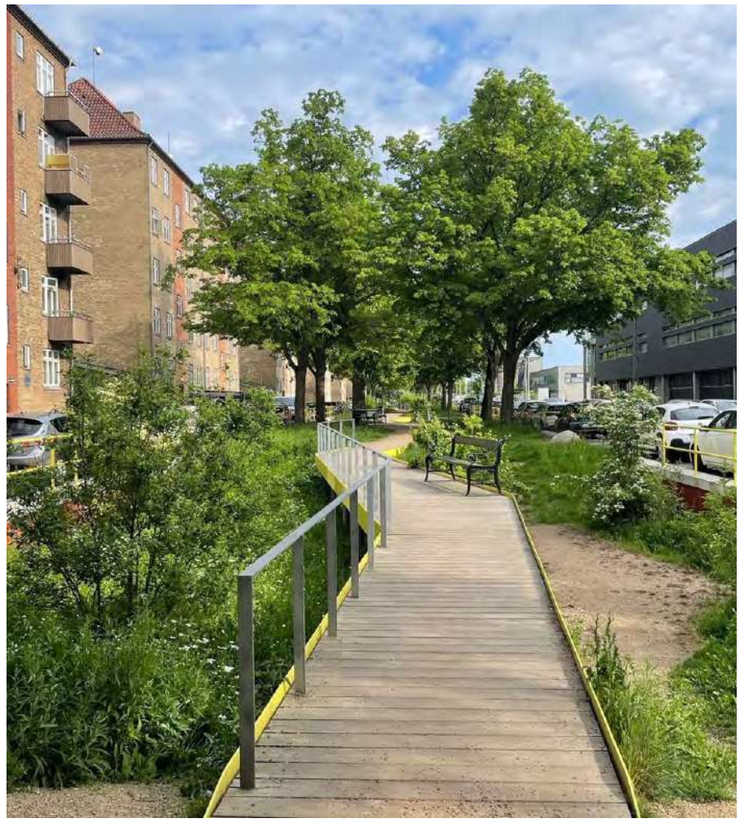
5.1



LEGENDA

- Water
- Kade
- Natuurvriendelijke oever
- Water inprikker
- Bijzondere plek/uitzichtpunt
- Gebiedshart
- Strand
- Geluidsbron
- Huidige geluidscontour
- Wonen
- Werken
- Percelen
- Groene As
- Woon/werk straten
- Overige straaten
- Auto ontsluiting

- Groene routes: Noord/Zuid + Oost/West
- Oeververbinding met het Eiland
- Centrale ontmoetingsplek
- Vier kwadranten
- Openbare oevers waar mogelijk
- Voldoende afstand tot Ketelkade
- Geen woningen binnen geluidscontour











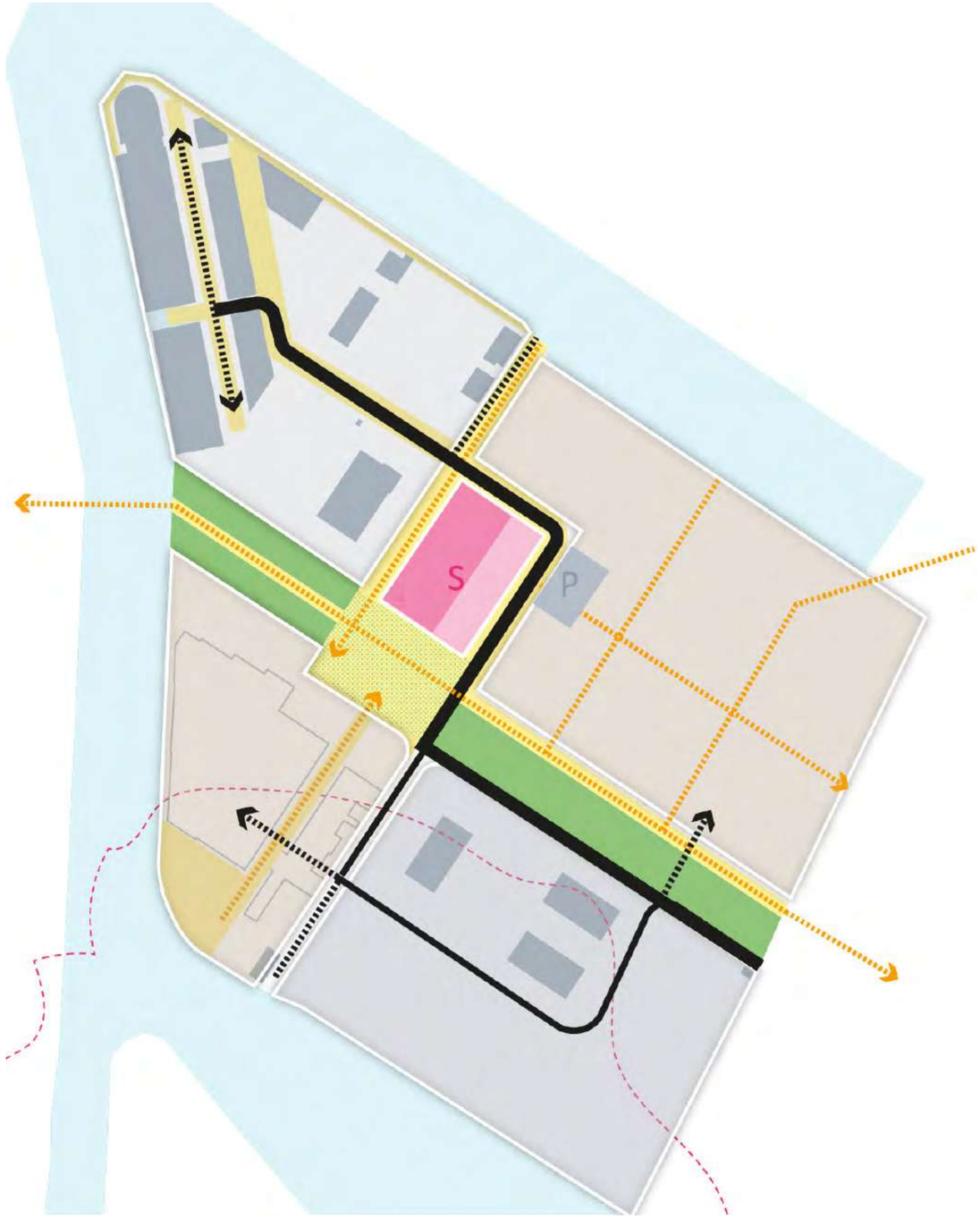
Impressie Ketelhaven noord



Groen plein

VERKEERSSTRUCTUUR

5.1



Herontwikkeling Ketelhaven Noord en zuidwest

Gebouwen:

- Bouwhoogte 3 tot 6 bouwlagen
- Actieve plint

Beeldkwaliteit: .

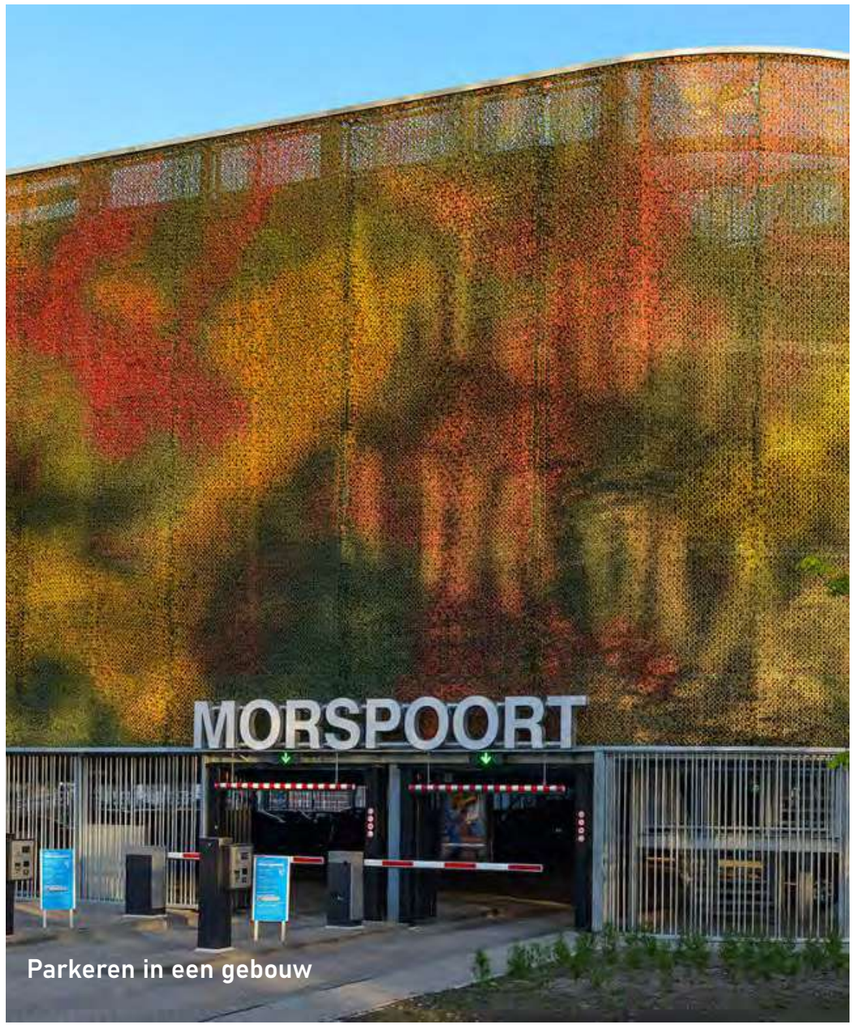
- Gebouw staat met de ‘voeten in het groen of water”
- Alzijdig gebouw
- Gebruik van lichte kleuren baksteen en hout in de gevel
- Strand op het zuid

Parkeren: Vertrekpunt is de norm van de gemeente

- Parkeergebouw
- Zo min mogelijk parkeren op straat
- Parkeren in het groen
- Invoeren deelmobiliteit


Wonen aan een dek


Actieve groene plint



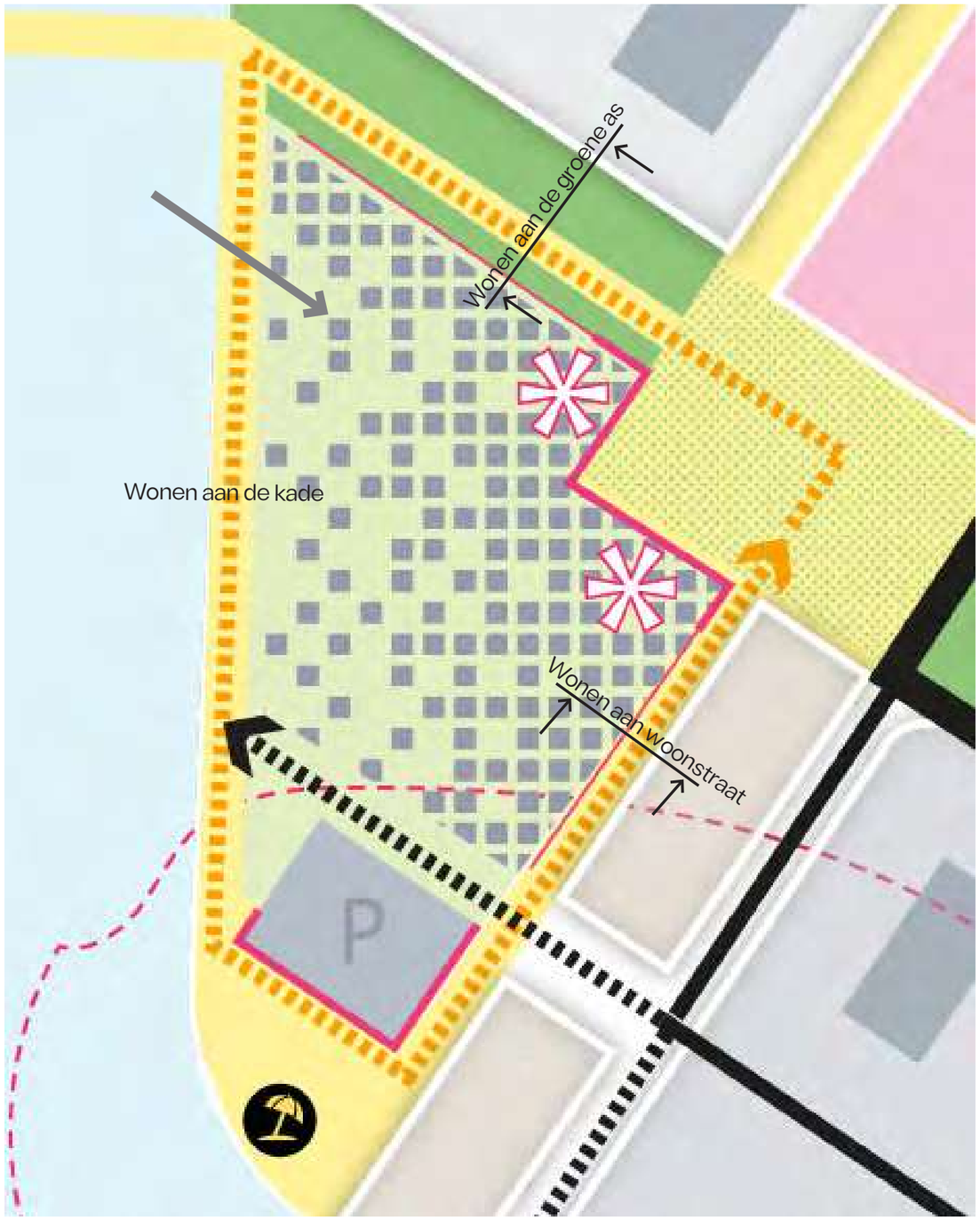
Parkeren in een gebouw

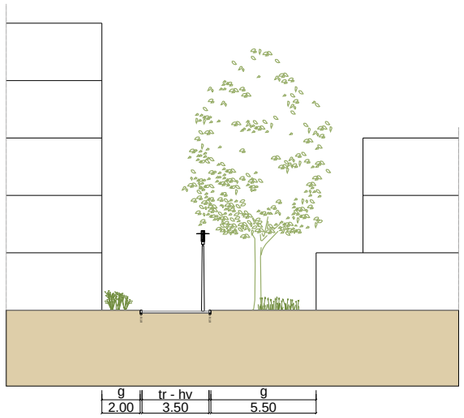

Transparante wand met doorzichten


Actieve woonplint

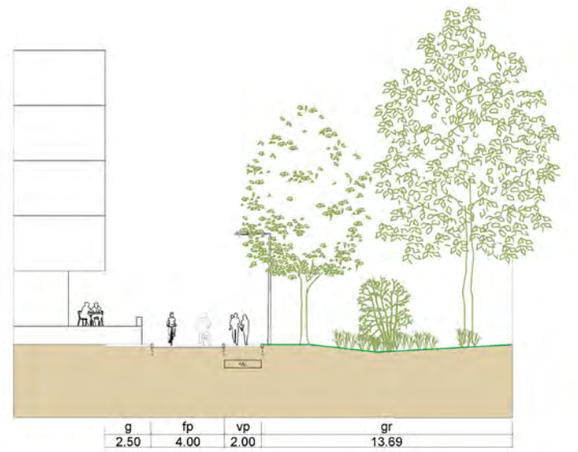
RANDVOORWAARDEN (ZUID-WEST)

5.1

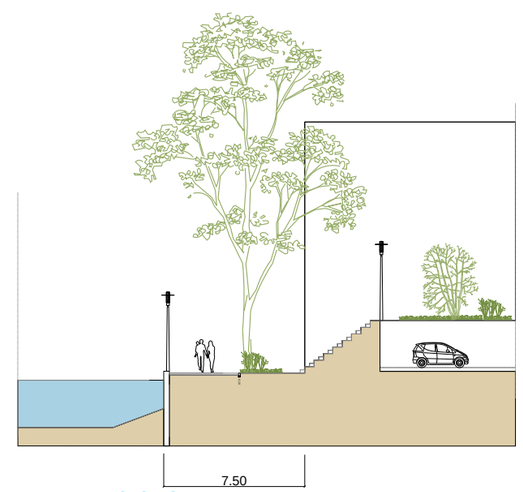




Wonen aan woonstraat met een stoep



Wonen aan de groene as



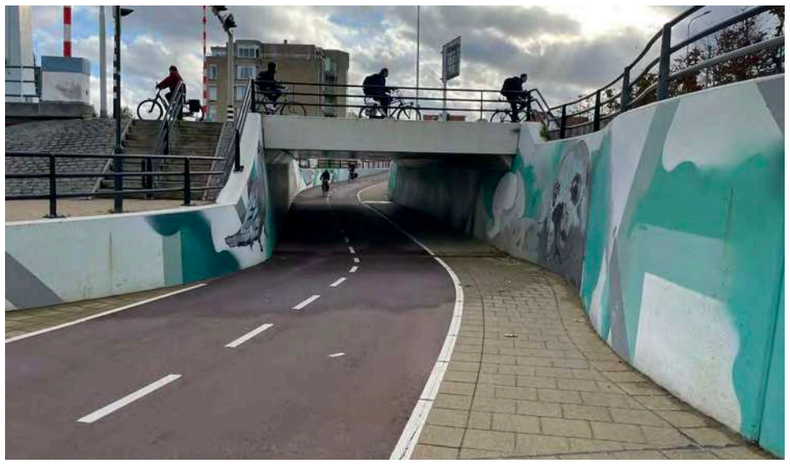
Wonen aan de kade

- openbare route langs kade, water, woonstraat en plein
- plek aan het water
- collectief parkeergebouw met actieve plint
- hoogte accenten aan het plein
- gesloten wanden langs de woonstraat, het plein en de groene as
- transparante wand langs de kade
- wonen buiten hinder contour betoncentrale

WESTERSCHANS



5.2







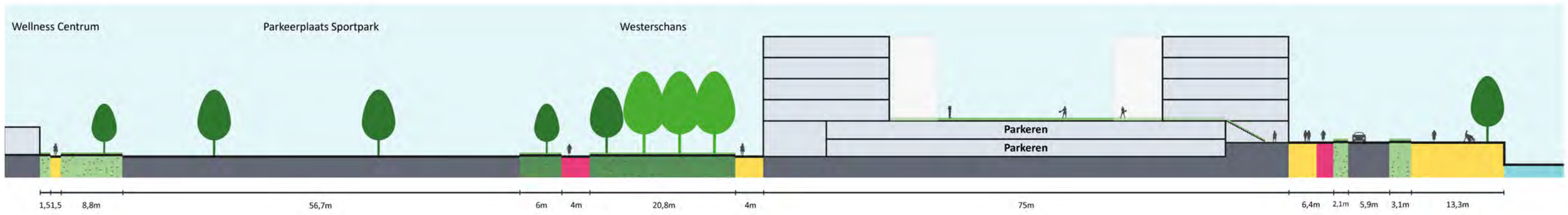
Analyse

Westerschans/Westhavendijk is de westelijke entree van Goese Schans en een gebied met functies die kenmerkend zijn voor de overgang van de stad naar het buitengebied met: o.a. sportvelden, grootschalige detailhandel, milieustraat en een dierenasiel. In noordzuidrichting ligt de Westhavendijk, vanaf de Ringweg-West de verbinding richting ‘Het Schenge’ en Wilhelminadorp((<-zin loopt niet)). De verkeersintensiteit van de Westhavendijk, de grote hoeveelheid aan parkeerplaatsen en de stevige bebouwing geven dit deelgebied een stedelijk karakter.
Dit karakter zal in de toekomst versterkt worden door het hotel dat in aanbouw is en met de mogelijke herontwikkeling van de milieustraat/ gemeentewerf. Tegelijkertijd zijn er een aantal (verborgen) kwaliteiten. De historische schans met de relicten van de bolwerken maar ook de recent aangelegde kade met de (ongelijkvloerse) fietsverbinding richting het centrum.

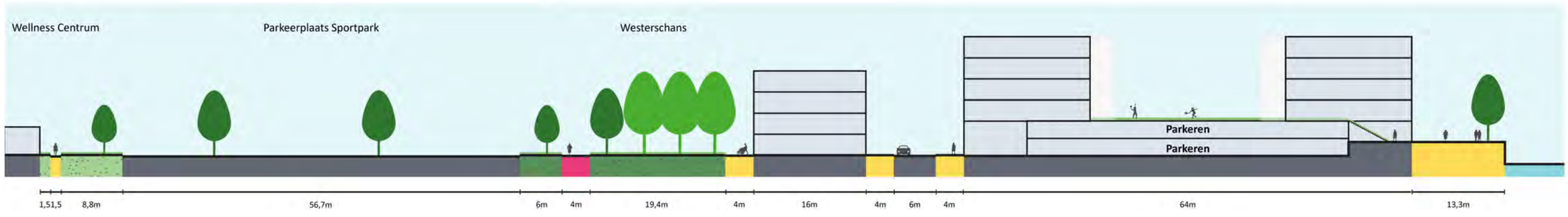
Bestaande profiel



Mogelijk profiel bij optie 1



Mogelijk profiel bij optie 2



5.2



Optie 1



Optie 2

Visie

De aanwezige kwaliteiten, de resterende ruimte en de ontwikkeling van de milieustraat kunnen ingezet worden om Westerschans tot een representatieve entree te maken. Hierbij ligt het accent aan de oostzijde op een groene en parkachtige inrichting in aansluiting op het groen op de begraafplaats en het groen op en rond sportpark Het Schenge Aan de westzijde ligt de Kanaalzone, een meer stenige en stedelijke zone met de kade langs het kanaal. Ingrepen die hier aan bijdragen zijn:

- Het vergroenen aan de oostzijde van de Westhavendijk. De nog te ontwikkelen en bouwen fase 3 en de bijhorende parkeerbehoefte worden onderdeel van de parkachtige zone, met een beleefbare ligging van de historische schans, als overgang naar de begraafplaats;
- Voor de herontwikkeling van de locatie milieustraat/ gemeentewerf zijn twee opties in beeld gebracht met wonen op een parkeerdek, waarbij gebruik wordt gemaakt van het bestaande niveauverschil op de locatie. Bij een optie behoud de Westhavendijk haar huidige beloop en bij de andere optie wordt de slinger in de weg noordelijke richting opgeschoven. Beide opties hebben voor- en nadelen. Nader onderzoek is nodig om hier een afgewogen keuze tussen te maken. Ook een (gedeeltelijke) invulling met andere functies dan wonen is nog denkbaar;
- Door bij een herontwikkeling van de locatie milieustraat/ gemeentewerf een gebouwde parkeervoorziening op te nemen met overcapaciteit kan elders in de omgeving een deel van het parkeren op maaiveld plaats kunnen maken voor groen;
- Mogelijke nieuwbouw van appartementen op de smalle strook tussen kanaal en Westhavendijk ter hoogte van de locatie van de geprojecteerde nieuwe bruggen;
- Duidelijke routes voor fietsers en voetgangers, en goede fietsparkeerplaatsen bieden een alternatief voor de auto;
- De mogelijke herprofilering van de Westhavendijk tot een volwaardige stadsentree met voldoende ruimte voor fietsers en voetgangers. Ook voor de ontwikkelingen in Wilhelminadorp is dit van belang. De ter hoogte van Ketelhaven geprojecteerde fietsbrug sluit hierop aan;
- Versterken groenstructuur in de lijn sportpark-Schans



5.2



- Bouwvlakken
- Groen
- Water
- Gebouwen
- Kade
- Fietspad
- Weg
- Schans
- Bomenrij schans
- Groene accent

Uitgangspunten Westerschans

- Levendige mix van wonen – werken – sport - detailhandel -horeca
- Gebouwen met een menselijke maat
- Beleving Westerschans als historische lijn
- Openbare kade met verblijfskwaliteit + fietsroute
- Actieve plint langs de kade
- Oost -West verbindingen
- Parkeren uit zicht
- Openheid en zicht op sportvoorzieningen

REFERENTIEBEELDEN

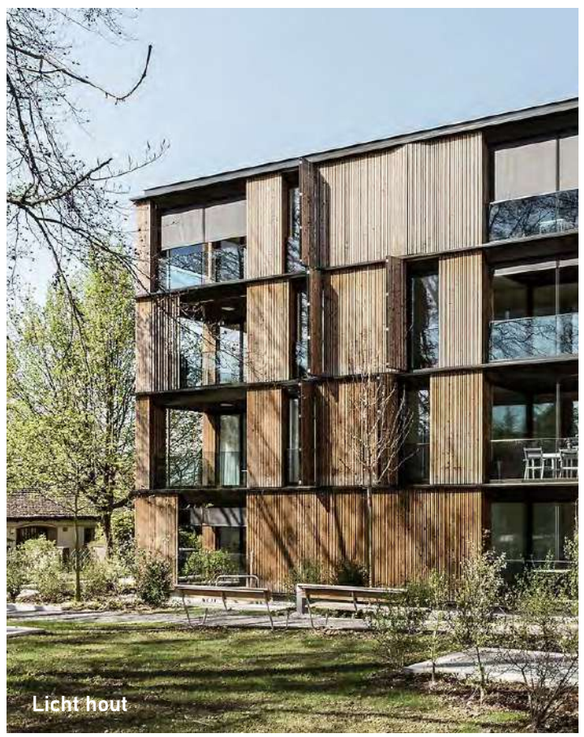


Parkeren in het groen met grasstenen





Gebouw staat met de 'voeten in het groen, actieve plint



Licht hout



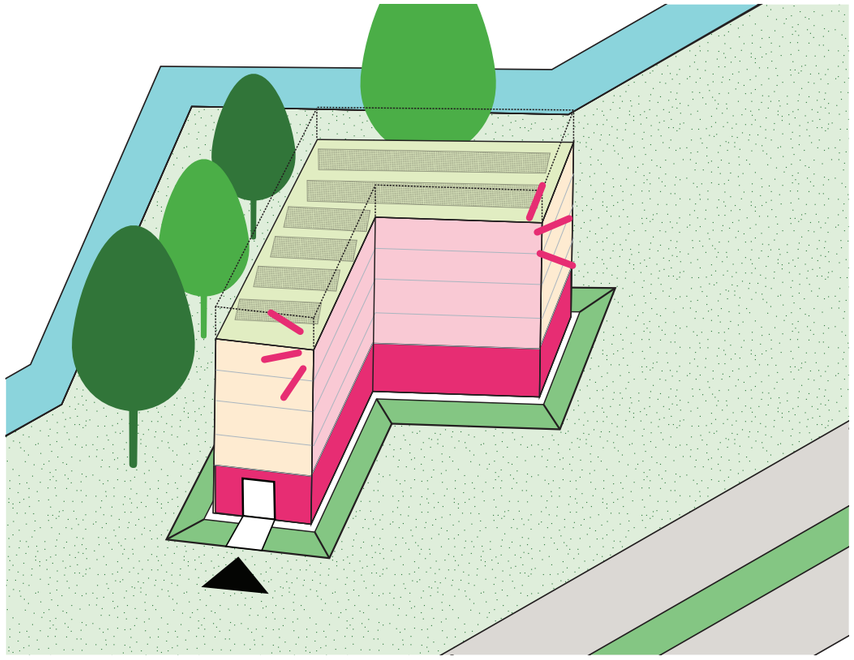
Gebouw staat met de 'voeten in het groen

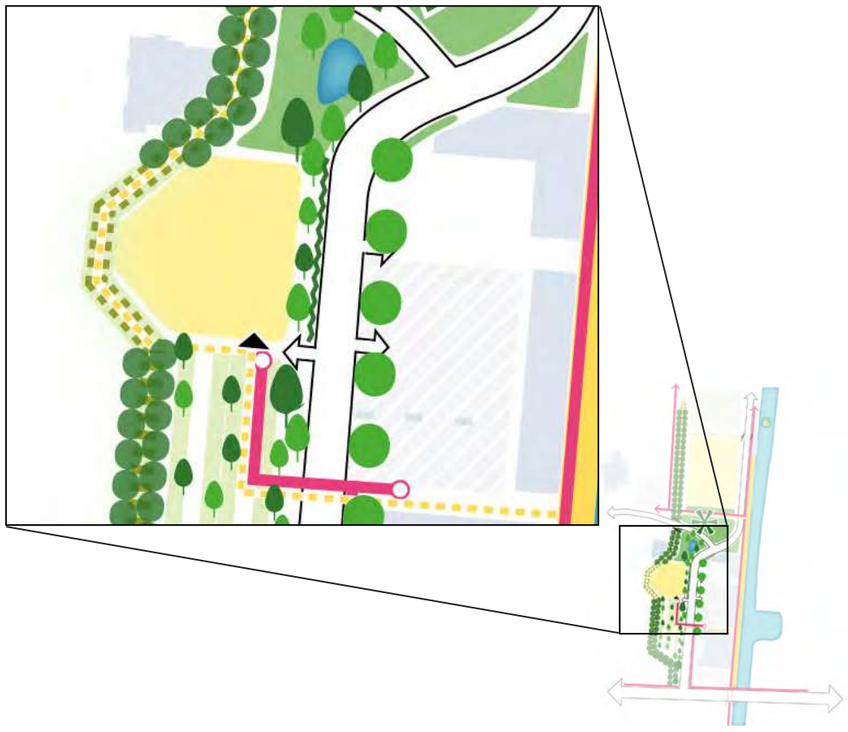


Gebouwen in relatie tot historische schans

RANDVOORWAARDEN (FASE 3)

5.2





Gebouw en parkeren voegen zich naar de historische schans, en staan in de parkzone

Gebouw:
Bouwhoogte 5 tot 6 bouwlagen
Actieve plint
Ingang van het gebouw vanaf het zuiden of schans

Beeldkwaliteit: Het volume onttrekt zich door positionering en afmetingen aan het lineaire karakter van de volumes aan de overzijde van de Westhavendijk. Qua uitstraling wel aansluiting op de bebouwing aan de overzijde; representatieve en hoogwaardige uitstraling. Gebruik van lichte kleuren en hout in de gevel

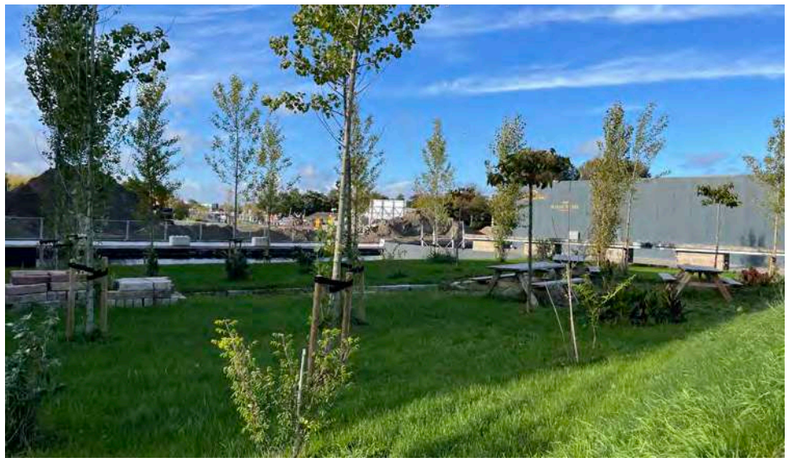
Parkeren: Vertrekpunt is de norm van de gemeente
Op het huidige terrein aan de zuidzijde van de locatie is nu een beperkte overcapaciteit (5 tot 10 plaatsen)
Gelet op de locatie en de mogelijk verwachte doelgroep is ‘krap aan de norm gaan zitten’ (wellicht) acceptabel, (wel zorgen voor terugvaloptie)
Naar verwachting worden er op termijn nieuwe extra p-plaatsen gerealiseerd op de locatie gemeentewerf, dat kan een deel van de terugvaloptie zijn en/of een verdere verdunning op deze locatie in de toekomst mogelijk maken
Wij gaan ervan uit dat er op termijn wel een soort van regulering van de parkeerplaatsen nodig zal zijn.
Parkeren in het groen

EILAND



5.3







Analyse

De langgerekte vorm van het (schier)eiland met de Albert Joachimikade geeft veel oeverlengte, die van oorsprong was bedoeld voor gebruik door watergebonden bedrijvigheid. Met af en toe een bedrijfswoning op de kavel. Het huidige gebruik is echter minder verbonden met het water. Veel kavels zijn in gebruik door andere functies; opslag en kantoren. Echter de oevers zijn niet of nauwelijks toegankelijk. Doordat de Joachimikade een doodlopende weg is zonder doorgaand verkeer overheerst de sfeer ‘te gast’ te zijn, met een privaat karakter. Dit wordt versterkt door kavels met hekwerken en opslag van containers. Braakliggende kavels, een sterk verhard wegprofiel en het ruwe karakter maken het eiland niet uitnodigend.

Visie

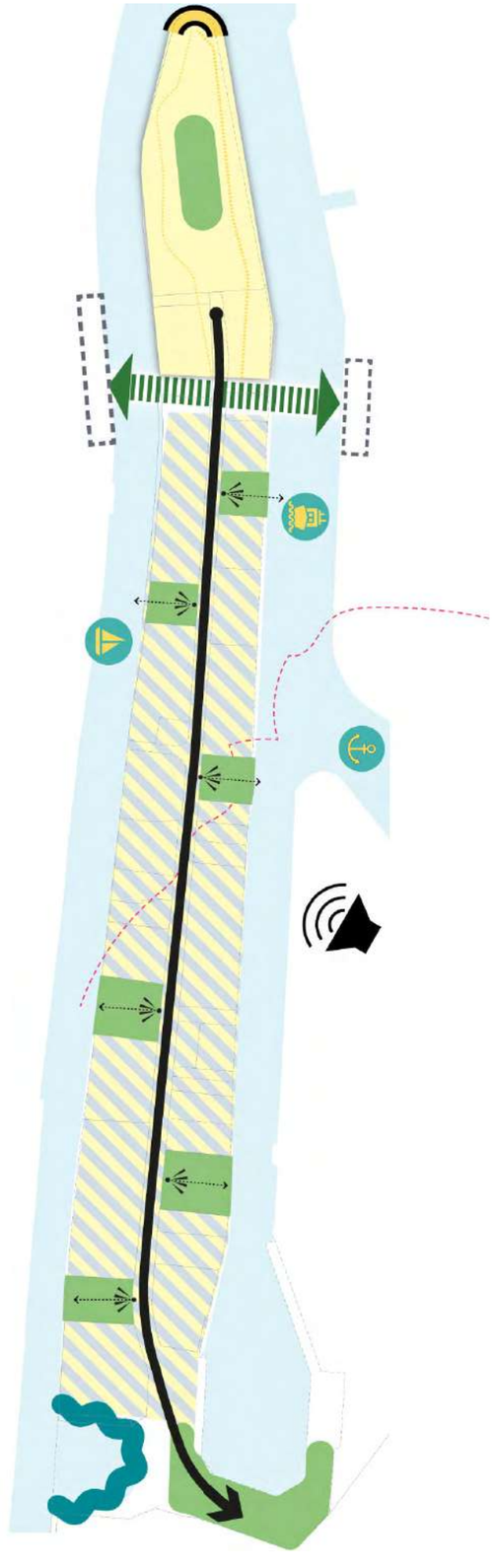
Het eiland zal stap voor stap transformeren naar een gebied waarin gewerkt en gewoond wordt. De vrijkomende bedrijfskavels komen links en rechts van de Joachimikade beschikbaar voor woningen, andere bedrijfjes of groen. Door het realiseren van groene pockets tussen de bebouwing krijgt het eiland een groener karakter. Groene plekken kunnen collectieve plekken zijn, in eigendom van meerdere omwonenden, of openbare plekken. Hiermee wordt de sfeer groen en uitnodigend, en kunnen bewoners en bezoekers bij het water komen. Het realiseren van dergelijke groene plekken is voorwaarde voor medewerking aan woningbouwplannen. Bij de ontwikkeling van woningen of overige geluidsgevoelige functies zal rekening gehouden worden met de bestaande hindercontouren.

Op de kop van het eiland kan een hoger, en dichter, programma ontwikkeld worden. Hier kan de ligging van Goese Schans gemarkeerd worden, vanaf het water en vanuit de wijdere omgeving. Openbare kades maken dit een plek om naar toe te gaan, te genieten van het uitzicht over het water richting de Oosterschelde.



UITGANGSPUNTEN

5.3



LEGENDA

- Water
- Kades
- Natuurvriendelijke oever
- Geluidsbron
- Huidige geluidcontour
- Wonen
- Werken
- 10-15% privée/ collectieve groene ruimtes van de nieuwe ontwikkelingen
- Groene As
- Auto aansluiting
- Doorzicht naar het water
- Openbare route naar kop
- Bij voorkeur mogelijkheid rondje lopen

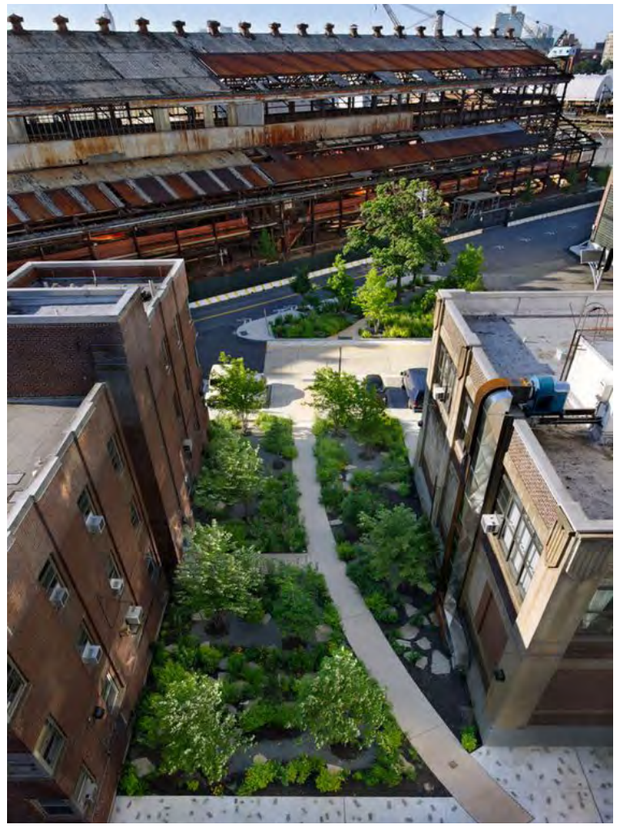
Uitgangspunten Eiland

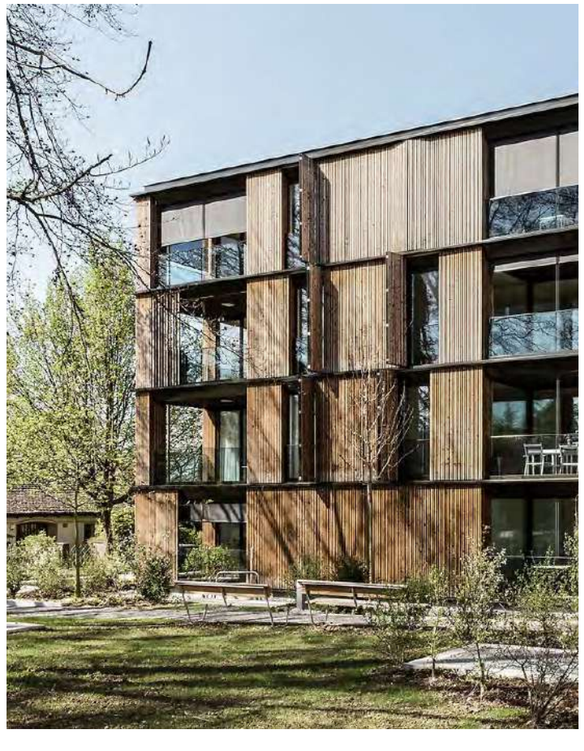
Geleidelijke transformatie naar woon/werk milieu
Oeververbinding met Westerschans en Ketelhaven
Vergroening
Geen woningen binnen geluidscontour
Openbare oevers waar mogelijk
Kop met accent en openbaar toegankelijk

REFERENTIEBEELDEN













5.3

ENTREE





5.4







Analyse

De oostelijke entree van Goese Schans valt samen met de aansluiting van de Houtkade op de Ringbaan-oost. Autoverkeer heeft hier een gelijkvloerse aansluiting, voor de fietsers is er een ongelijkvloerse kruising in de vorm van een tunnel onder de Ringbaan-oost. Door het aanwezige hoogteverschil, de hellingbanen voor de fietsverbindingen en de vele richtingen is het soms onoverzichtelijk. De verkeersbewegingen van het Omnium geven een extra verkeersdruk en kruisend verkeer tussen fiets en auto. Op de Houtkade maken fietsers en autoverkeer gebruik van dezelfde rijbaan. Door het toenemende (fiets)verkeer vanuit Goese Diep, Goese Meer (en straks ook Ketelhaven) wordt dit steeds meer als een probleem ervaren. De route langs de Kattendijksedijk is geen volwaardig alternatief vanwege de mindere sociale veiligheid.

Het gebouw van Praxis met de bijhorende parkeerplaats bepalen in sterke mate het zicht op Goese Schans vanaf de Ringbaan. Door de positie en de afmetingen van het gebouw wordt het zicht op het water grotendeels ontnomen. Aan de overzijde van de Houtkade, langs de Ringbaan-oost, ligt het Omnium wat onderdak geeft aan meerdere functies. Het Omnium heeft een grote impact door de verkeersbewegingen, het gebruik van de buitenruimte en het parkeren rondom het gebouw.

In de ruimte tussen de flauwe bocht van de Kattendijksedijk en de Houtkade ligt de locatie Wage-naar met een woonhuis, kantoorpand en loodsen. De ligging tegenover de Betoncentrale met ge-luidscontour maakt nieuwbouw van woningen in de nabije toekomst lastig. Een representatieve invulling met mogelijk andere woon) functies is voorstelbaar.

Visie

Het entreegebied moet representatief zijn voor Goes Schans; groen, ruimte voor langzaamverkeer en met doorzichten naar het water en het achterliggende gebied. Waar nu de wegen en parkeren in beeld zijn wordt plaatsgemaakt voor groen. Door een aantal verkeersbewegingen t.b.v. het Omnium te verplaatsen middels een nieuwe aansluiting op de Ringbaan-Oost wordt het knooppunt met de Houtkade ontlast. Hierdoor ontstaat ook de ruimte om dit gebied overzichtelijker in te richten met meer ruimtelijke kwaliteit. Op de kop van de haven ontstaat ruimte voor vergroening wanneer het huidige gebruik efficiënter gefaciliteerd wordt of mogelijk verplaatst

De aanleg van het vrijliggende fiets-voetpad langs de Houtkade draagt bij aan de veiligheid en het comfort voor de fietser en voetganger. Door het verbeteren van de oostwest-fietsroute langs de Ringbaan met een ongelijkvloerse kruising neemt de veiligheid toe. De ontwikkelingen bij het Omnium en de herontwikkeling van de Praxislocatie kunnen elkaar hierdoor mogelijk versterken.

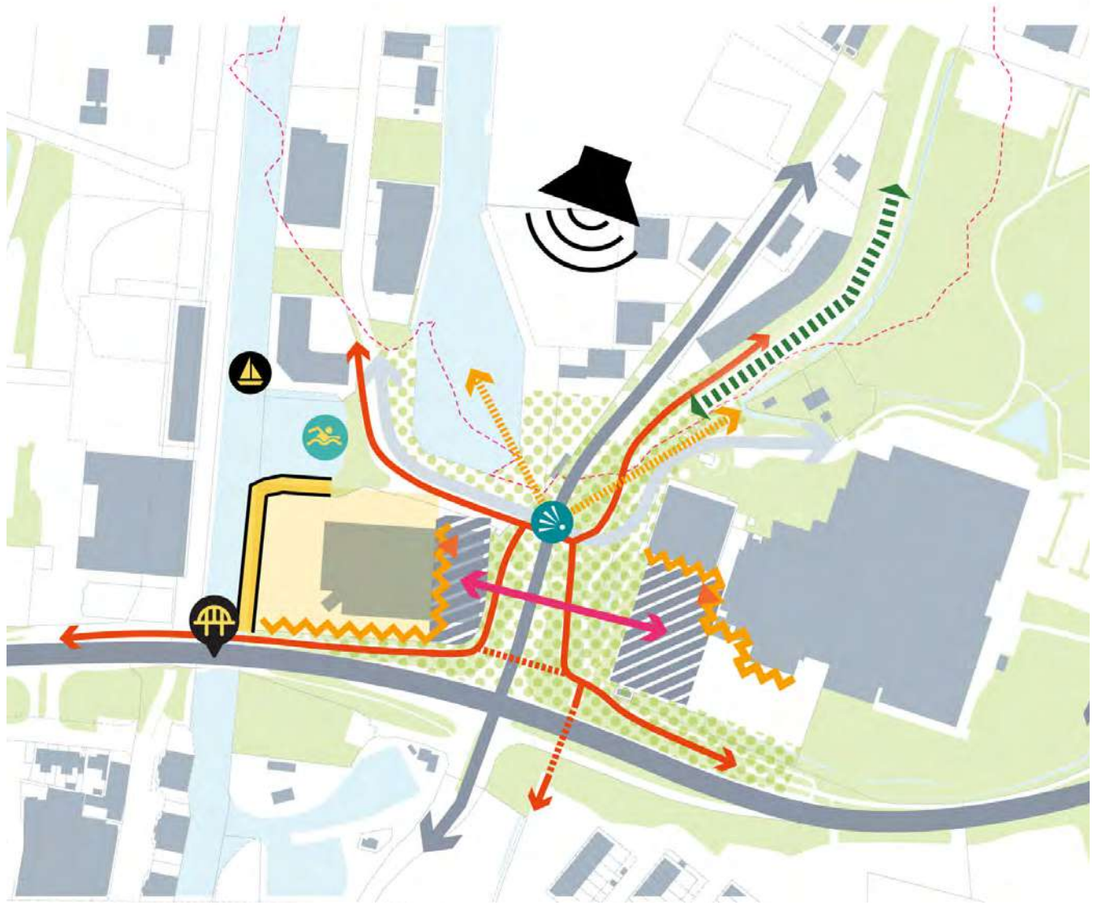
Wanneer Praxis verplaatst kan worden naar een passende alternatieve locatie ontstaat de mogelijkheid om een hier nieuw volume te bouwen. Door dit volume op de westzijde van de kavel te positioneren wordt zicht op het water mogelijk en kunnen de kades geactiveerd worden. Een groene parkeerplaats draagt bij aan het representatieve karakter van het entreegebied. Voor bezoekers van Goes en de Stadshaven ontstaat een prettige aanlegplek, om aan land te gaan of voor de brug te wachten.

Voor het Omnium zijn plannen in voorbereiding waarbij het parkeren in de hoek Houtkade / Ringbaan – Oost (deels) plaats maakt voor schooltuinen en ruimte voor (sport)activiteiten. Met de verplaatsing van de hoofd-entree naar de oostzijde kan ook het zwaartepunt van het parkeren naar deze zijde van het gebouw verplaatst worden.



UITGANGSPUNTEN

5.4









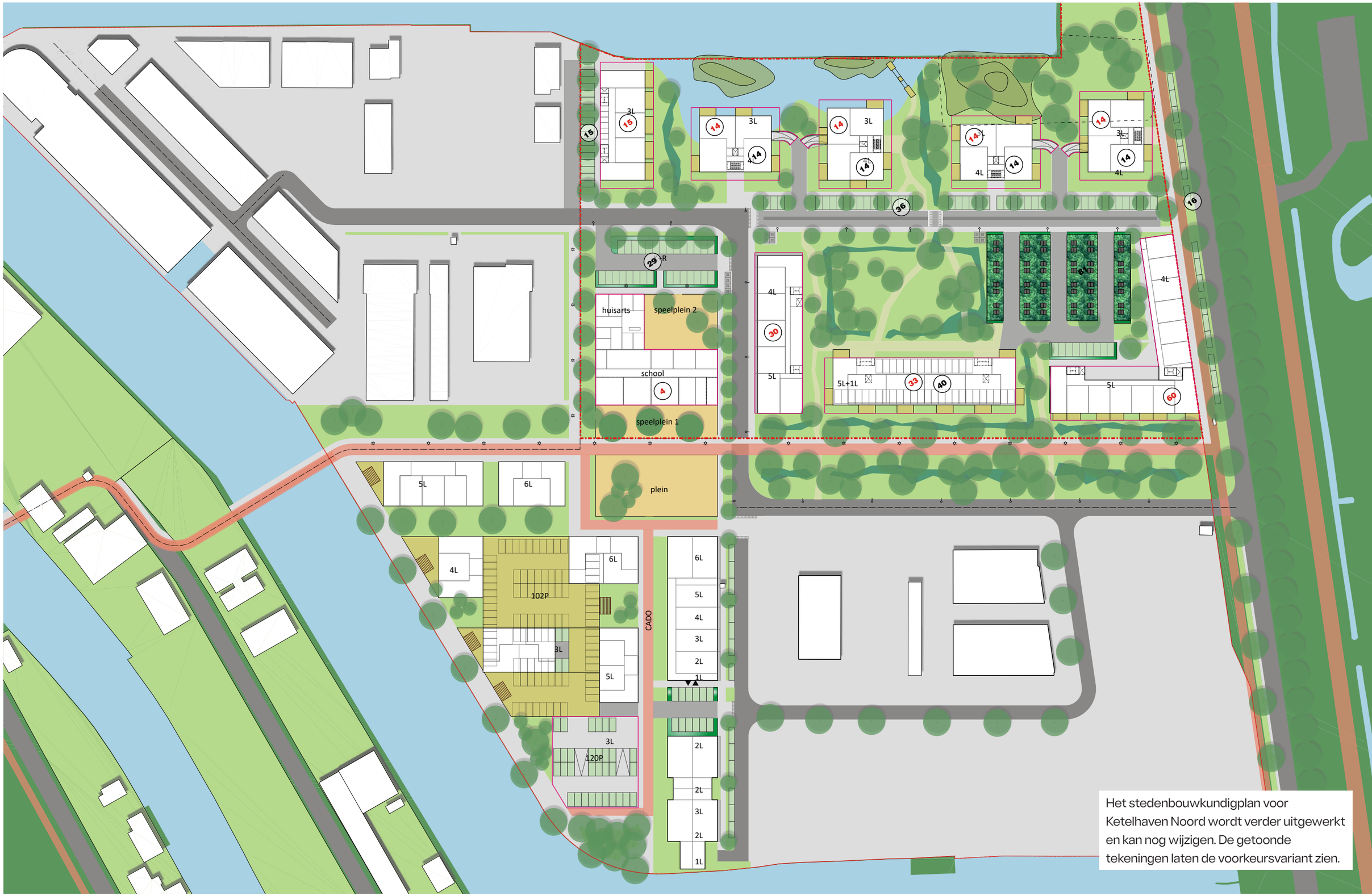


Representatieve entree Goese Schans
Samenhangende groene ruimte
Overzichtelijke routes + verbinding met het centrum
Entree gebouwen gericht op Joachimikade
Parkeren uit het zicht
Zicht op het water
Groene rand langs Ringbaan
Toegankelijke kade(s)



06

BIJLAGE



Het stedenbouwkundigplan voor Ketelhaven Noord wordt verder uitgewerkt en kan nog wijzigen. De getoonde tekeningen laten de voorkeursvariant zien.

IMPRESSIE





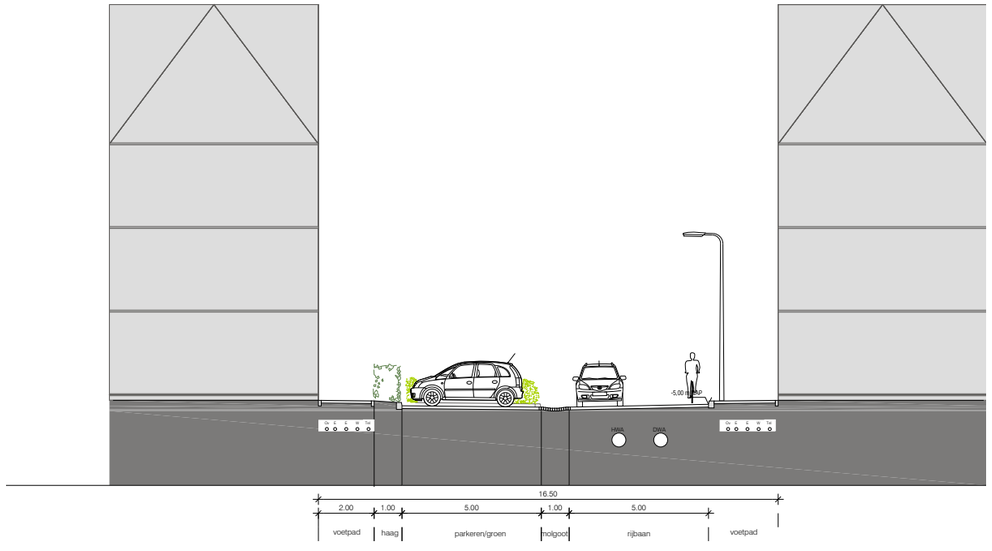


PROFIELEN

Profiel A



Profiel C



gemeente Goes

KUIPER COMPAGNONS