



CONCEPT

**Toekomstvisie
Centrum Coevorden**



Droogh Trommelen en Partners (DTNP)

Adviseurs voor Ruimte en Strategie

Graafseweg 109

6512 BS Nijmegen

T 024 - 379 20 83

E info@dtnp.nl

W www.dtnp.nl

Opdrachtgever: Gemeente Coevorden

Centrummanagement Coevorden

Contactpersoon: Mevrouw I. Dobben

**Projectteam DTNP: De heer D.J. Droogh
De heer R. Eijkelkamp**

Projectnummer: 1771.0916

Datum: 26 oktober 2017

CONCEPT

**Toekomstvisie
Centrum Coevorden**

dtnp.

Inhoudsopgave

1	Context	1	Bijlage		40
1.1	Inleiding	2	Bijlage 1	Proces	41
1.2	Uitgangspositie	4			
2	Trends en ontwikkelingen	10			
2.1	Trends en ontwikkelingen	11			
2.2	Gevolgen Coevorden-centrum	15			
3	Functioneel-ruimtelijke toekomstvisie	16			
3.1	Ambitie	17			
3.2	Uitgangspunten	19			
3.3	Functioneel-ruimtelijke visie	20			
4	Uitvoeringsparagraaf	25			
4.1	Uitvoeringsstrategie	26			
4.2	Samenhang lopende projecten	27			
4.3	Projecten Toekomstvisie	28			
4.4	Organisatie	29			
4.5	Project 1: positionering en aanpak centrumstraten	31			
4.6	Project 2: Markt als huiskamer van Coevorden	33			
4.7	Project 3: Stadsboerderij/-brouwerij als smaakmaker	35			
4.8	Project 4: Bereikbare en comfortabele binnenstad	37			
4.7	Project 5: Toekomstgerichte bestemmingsplannen	38			
4.9	Project 6: Sleutellocaties en verplaatsers	39			



1 Context

1.1 Inleiding

Aanleiding en doel

Vanuit de visie 'Wensbeeld Coevorden 2001' is er in de afgelopen 15 jaar op veel plekken in de binnenstad geïnvesteerd. Desondanks wordt ook Coevorden geconfronteerd met ingrijpende ontwikkelingen in het consumentengedrag: de detailhandelssector is in een transitiefase en wordt "opgeschud". Winkelgebieden kampen met stagnatie en leegstand, de economische vitaliteit en attractiviteit ervan staan onder druk. Dit geldt in het bijzonder voor middelgrote en kleinere centra. In Coevorden komt deze trend onder meer tot uiting in een afnemende niet-dagelijkse koopkrachtbinding en een teruglopend aantal bezoekers.

De gemeente Coevorden en Stichting Centrummanagement Coevorden hebben de handen ineengeslagen om te komen tot een ruimtelijk-economische visie en maatregelen voor een toekomstbestendig centrum van Coevorden. Deze Toekomstvisie Centrum is een actualisatie van het wensbeeld* en biedt het ruimtelijk-functionele kader voor gezamenlijke uitwerking en uitvoering.

* Gemeente Coevorden (2001 en actualisatie 2012), Welkom in Coevorden, actualisatie wensbeeld centrum Coevorden

Uitdaging: centrum relevant houden

Met de afnemende winkelfunctie verandert de positie van centra. Rekening houdend met de sterk teruglopende bezoekersaantallen, de sterke positie van omliggende grotere steden en het gewijzigde vestigingsgedrag van retailformules (focus op grote plaatsen) neemt de traditionele (dominante) winkelfunctie in centra als Coevorden onafwendbaar af en het risico op structurele leegstand toe. De uitdaging (en kans) is om het centrum van Coevorden op een nieuwe, meer diverse manier relevant te houden voor inwoners en overige doelgroepen, waaronder met name toeristen. Dit kan door de maatschappelijke ontmoetingsfunctie van het centrum in de volle breedte te benaderen (betrekken andere functies). Prioriteit heeft het stoppen en keren van het proces van stagnatie, toenemende leegstand en dreigende verloedering. Dit is een randvoorwaarde om het woon-, leef-, bezoek-, belevings- en investeringsklimaat in het centrum te behouden en te versterken.

Visie en vervolgstappen

In tegenstelling tot voorgaande decennia (groei) vraagt de komende periode om transitie. Dit is een complex en intensief proces dat alleen met inzet en inbreng van betrokkenen zelf tot resultaat kan leiden. Transitieprocessen vragen

dan ook niet om een blauwdruk, maar om een koers. Dit visiedocument voorziet hierin: een (bondige) analyse, een passende ambitie met keuzes en een ruimtelijke toekomstvisie op hoofdlijnen. Deze leidt tot een aantal concrete uitvoeringsprojecten voor het inmiddels goed op gang gekomen samenwerkingsverband tussen Centrummanagement en gemeente. Het vormt de basis voor (verder) overleg met direct en indirect betrokkenen over de uitwerking en uitvoering van deze projecten.

Retailagenda en Binnenstadsfonds Drenthe

Deze aanpak sluit aan bij de Retailagenda en het Binnenstadsfonds van Provincie Drenthe. Provincie Drenthe heeft dit Binnenstadsfonds opgericht om de binnensteden in de provincie toekomstbestendiger te maken**. Het fonds:

- is gericht op de aanpak van de leegstand en het functieverlies van de binnensteden (kernwinkelgebied);
- gaat concrete en realistische binnenstadplannen van gemeenten stimuleren en ondersteunen (cofinanciering).

Totstandkoming Toekomstvisie

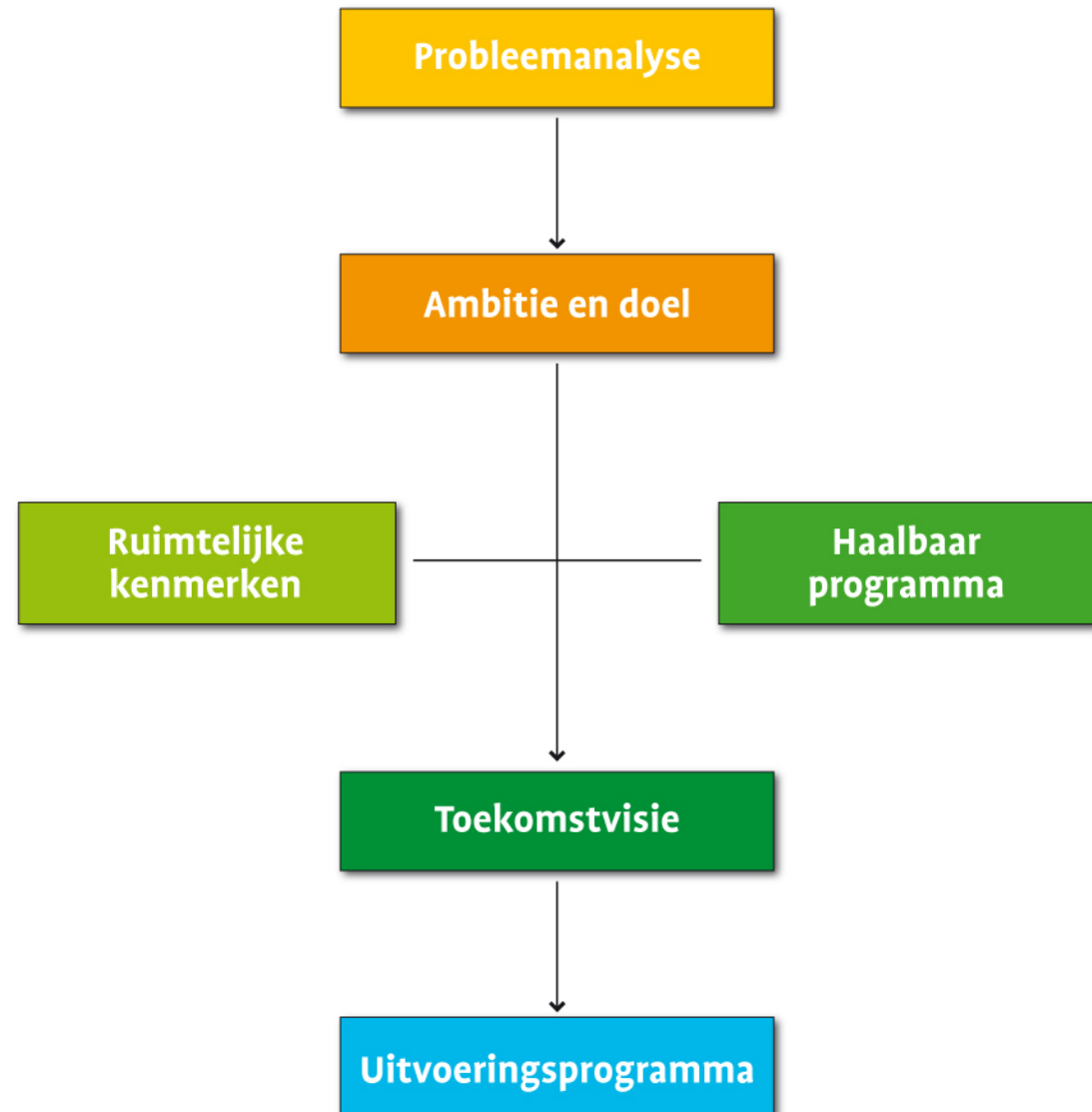
Deze visie is opgesteld met een projectgroep waarin gemeente Coevorden en deelnemende

** Provincie Drenthe, Besluit Provinciale Staten 8 maart 2017

organisaties binnen het Centrummanagement en woningcorporatie Domesta zijn vertegenwoordigd. Met een bredere groep van ondernemers (deels ook eigenaar), het centrummanagement, gemeente en enkele maatschappelijke partners is een schouw en werksessie gehouden. Ook met het voltallige college van burgemeester en wethouders en het centrummanagementbestuur is een schouw gehouden en discussie gevoerd over de ambitie en de benodigde procesaanpak. Tussentijds zijn analyse en voorlopige ideeën ook met het college van burgemeester en wethouders en raadsleden teruggekoppeld.

Op basis van de geformuleerde analyse, ambitie, programmatische mogelijkheden en ruimtelijke kwaliteiten is een (voorlopige) toekomstvisie geschetst. Deze is breder teruggekoppeld met ondernemers, eigenaren, maatschappelijke organisaties en inwoners (juni 2017). Met hun inbreng en betrokkenheid is de visie uitgewerkt in een uitvoeringsprogramma met concrete projecten. Daarbij is de verdere koppeling gemaakt met de Woonvisie 2017-2022 en de Beleidsagenda Vrijtijdseconomie (2017). Het uitvoeringsprogramma met projecten is opnieuw teruggekoppeld in een brede bijeenkomst (oktober 2017) en vormt, na besluitvorming in de raad (december 2017) de basis voor nadere uitwerking en uitvoering met betrokkenen.

Het doorlopen proces: van probleemanalyse tot toekomstvisie en uitvoeringsprogramma



1.2 Uitgangspositie

Beperkte bovenlokale verzorgingspositie

- Coevorden is een stad met historie, en met circa 15.000 inwoners de grootste kern in de gelijknamige gemeente. Coevorden ligt in het zuidoosten van Drenthe, direct bij de Duitse grens.
- Coevorden-centrum heeft primair een lokale verzorgingsfunctie: Coevorden-stad en de omliggende kleine kernen in de zuidelijke helft van de gemeente.
- Inwoners in kleine kernen aan de west- en noordrand van de gemeente zijn gericht op respectievelijk Hoogeveen en Emmen voor het doen van winkelaankopen (kaart 1).
- Voor niet-dagelijkse aankopen (o.a. mode) zijn de inwoners van de hele gemeente Coevorden (naast internet) in toenemende gericht op de grotere centra in de omgeving: o.a. Emmen en Hardenberg. De binding van de niet-dagelijkse winkelaankopen in de gemeente is afgenomen van circa 51% in 2010 tot circa 34% in 2015*. Dit betekent dat nog maar ongeveer eenderde van de niet-dagelijkse aankopen in de eigen gemeente wordt gedaan.

* I&O Research (2015) Koopstromenonderzoek Drenthe

Inwoners: krimp en vergrijzing

Het aantal inwoners in de gemeente Coevorden gaat komende jaren langzaam verder afnemen.

Prognose inwonertal gemeente Coevorden**:

- 2016: 35.300 inwoners
- 2025: 33.900 inwoners
- 2035: 32.100 inwoners.

Het aantal ouderen neemt toe, en dus ook het aandeel van deze bevolkingsgroep binnen de bevolking***. Binnen enkele jaren is meer dan een kwart van de Coevordense bevolking 65+.

Verblijfstoerisme: extra 'inwoners'

- In 2013 waren er in de gemeente Coevorden ruim 1,5 miljoen toeristische overnachtingen****. In geen enkele andere Drentse gemeente wordt dit aantal gehaald. Omgerekend naar standaardconsument-equivalent***** komt het aantal overnachtingen overeen met ruim 4.100 extra 'inwoners' in (het buitengebied) van de gemeente.
- De aanwezigheid van vakantieparken De Huttenheugte (Center Parcs) en Landal Aelderholt, en pretpark Plopsa Indoor zijn een belangrijke verklaring voor het grote aantal toeristische overnachtingen.

** Provincie Drenthe (2015), Bevolkingsprognose 2015

*** Rigo (2016), Woningmarktonderzoek Coevorden

**** Stec (2014), Toerisme in Drenthe trekt aan

***** Aantal toeristische overnachtingen gedeeld door het aantal dagen per jaar.

Voorzieningen aanbod in het centrum

Het aantal en de samenstelling van de commerciële publieksgerichte centrumfuncties in het centrumgebied van Coevorden wijzigt voortdurend. Recent sloten enkele (mode-) ketens hun deur. Medio maart 2017 kent het aanbod in de historische binnenstad de volgende samenstelling:

- 81 winkels (19 dagelijks, 62 niet-dagelijks);
- 21 ambachten en dienstverleners;
- 33 leisure (horeca, cultuur, ontspanning).

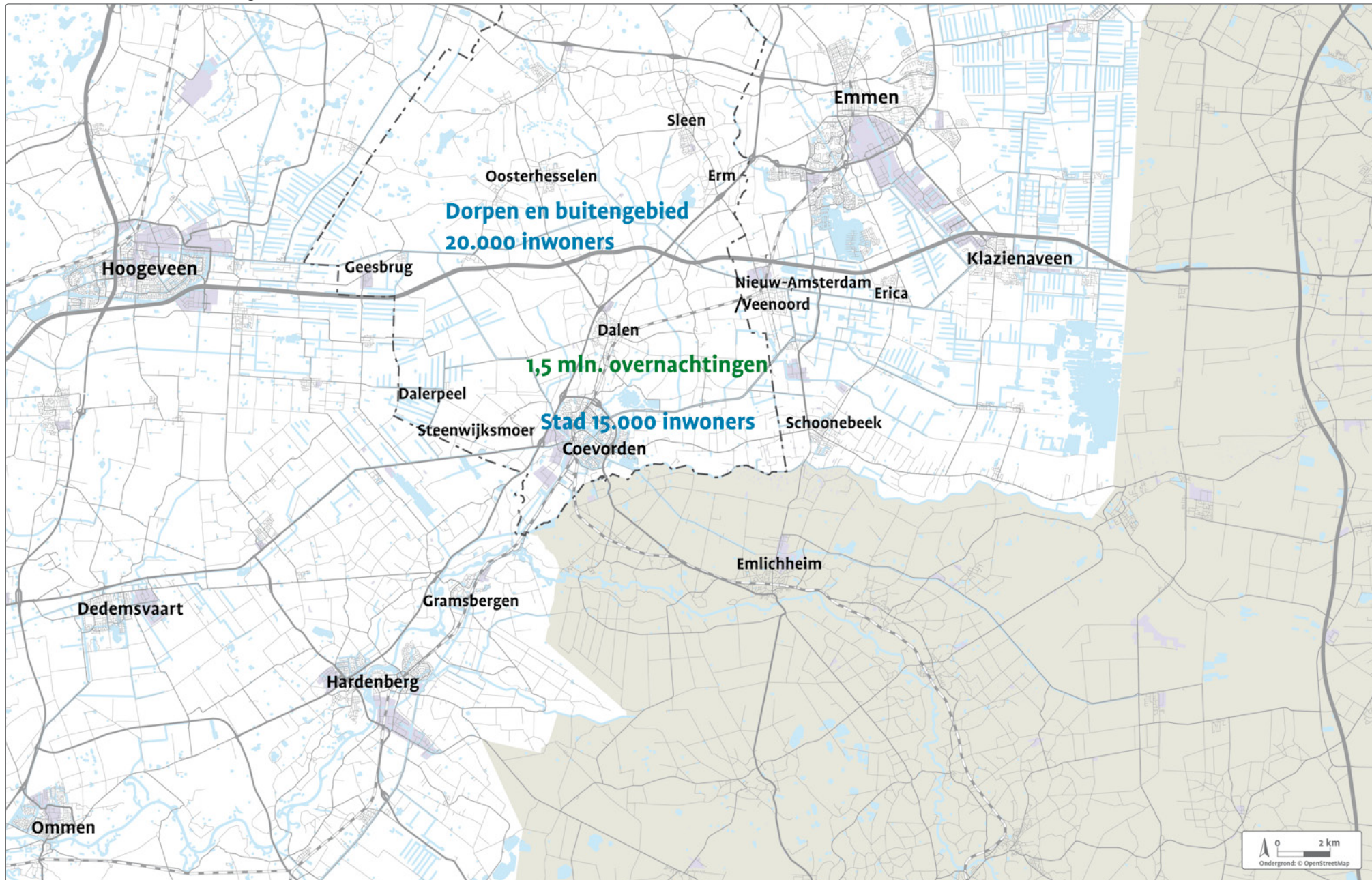
De winkels hebben een gezamenlijke omvang van circa 14.300 m² winkelvloeroppervlak (wvo). Veel winkels zijn kleinschalig (< 100 m² wvo). De gemiddelde winkelomvang bedraagt circa 135 m² wvo. De kritische massa (keuze) en aantrekkingskracht van het niet-dagelijkse aanbod is beperkt.

De leegstand in het centrumgebied is de afgelopen jaren sterk toegenomen en bedraagt medio maart 2017 circa 5.500 m² wvo, verdeeld over 33 panden.

Ruimtelijk-functionele hoofdstructuur

De meeste winkels in het centrum van Coevorden bevinden zich in Friesestraat, noordelijk deel Bentheimerstraat en overdekt

Kaart 1 Coevorden in de regio



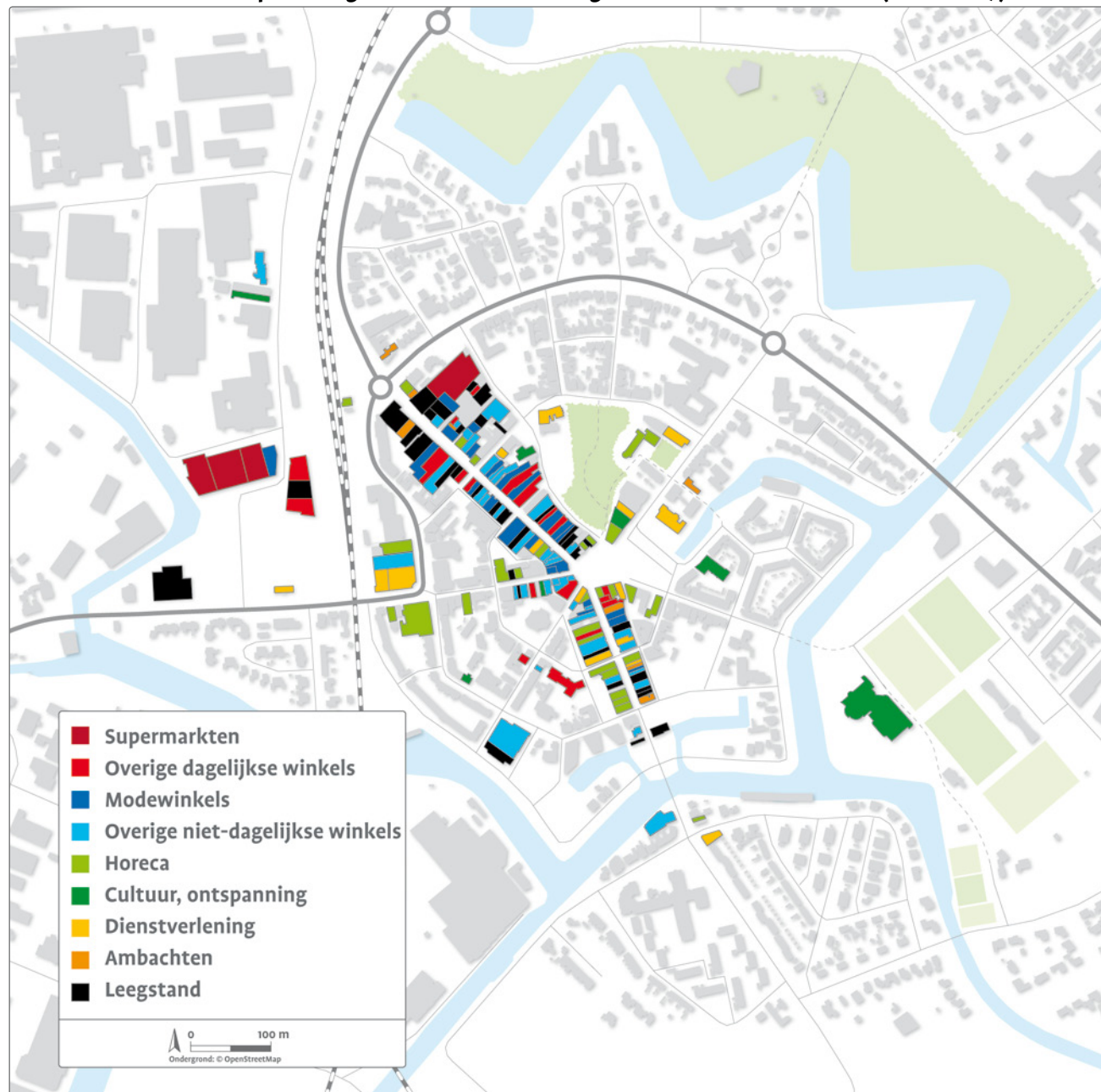
winkelcentrum Gansehof, met de inmiddels enige supermarkt in de binnenstad.

- Gansehof en Friesestraat vormden het zwaartepunt van de winkelfunctie (monofunctioneel). Het aantal winkels in dit noordelijke deel van het centrum is de afgelopen jaren afgenomen. Er is veel leegstand aan de kop van de Friesestraat en in de Gansehof. Ook in de rest van het centrumgebied vallen gaten door leegstand.
- De Bentheimerstraat heeft een meer gemengd functieprofiel, met aan de zuidzijde nadruk op horeca en andere niet-winkelfuncties.
- Aan de Markt ligt de nadruk op horeca, hoewel van een herkenbaar cluster of zwaartepunt geen sprake is.
- In de Sallandsestraat is het winkelaanbod (inmiddels) beperkt en zijn er letterlijk enkele gaten in de wand, doordat leegstaand vastgoed is gesloopt.

EDS-plein: nieuw dagelijks boodschappencluster

Met de ontwikkeling van het EDS-plein zijn op deze locatie buiten de binnenstad, ten westen van het spoor, drie moderne supermarkten en aanvullende boodschappenformules gerealiseerd. Het goed autobereikbare EDS-plein is daarmee de primaire en efficiënte boodschappenlocatie van Coevorden en

Kaart 2 Commerciële publieksgerichte functies en leegstand Coevorden-centrum (maart 2017)



omgeving geworden. Recent zijn de laatste winkels ingevuld (o.a. basismodewinkel Takko, verplaatsing vanuit Gansehof).

Afname bezoekers: passantenstroom 'te dun'

Het aantal bezoekers in Coevorden-centrum neemt af. Dit blijkt uit passantentellingen die Locatus om het jaar uitvoert.*

- In april 2014 is de passantenstroom door het centrum 'dun'. In centra van vergelijkbare orde van grootte wordt doorgaans een groter aantal passanten geteld (indicatie: factor 1,5 à 2). Toen waren er circa 32.600 bezoekers per week.
- Uit de passantentellingen van voorjaar 2016 blijkt dat in twee jaar tijd het aantal bezoekers in het centrum met een kwart is afgenomen tot nog maar circa 24.100 bezoekers per week. Met name in de Friesestraat en Gansehof is het passanten-aantal sterk teruggelopen (kaart 3 en 4).

Met name voor niet-dagelijks winkels die het niet enkel van gerichte kopers kunnen hebben (verleiden aanwezige centrumbezoekers) is het naar verwachting moeizaam om op voldoende niveau te functioneren. In het drukste deel van het kernwinkelgebied is het aantal passanten zo

* Locatus (2014 en 2016), Winkelpassantentellingen Coevorden Centrum

Kaart 3 Passantenaantallen 2014 Coevorden-centrum (bron: Locatus)



Kaart 4 Passantenaantallen 2016 Coevorden-centrum (bron: Locatus)



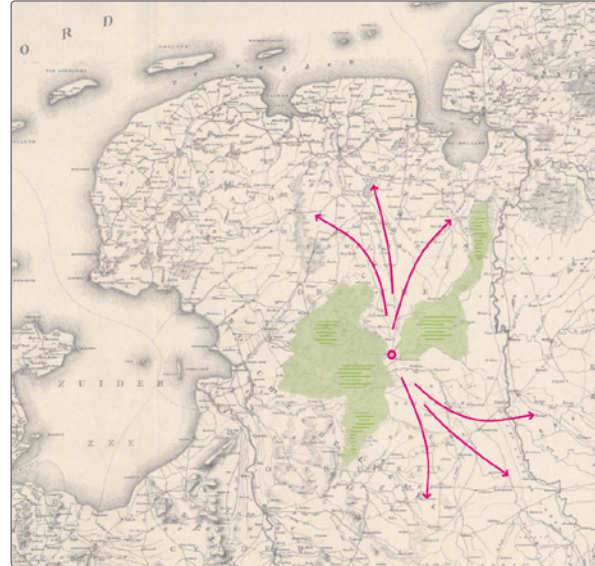
laag dat het voor (mode)winkels lastig is voldoende omzet te genereren. Voor veel (winkel)bedrijven is er niet of nauwelijks nog sprake van een vestigingsmilieu om te kunnen investeren. Een deel van de recente winkel-sluitingen kan hiermee worden verklaard.

Rijke historie: handel, kasteel, garnizoen, turf...

Coevorden is ontstaan als agrarische nederzetting aan het Drostendiep. De naam verwijst naar een doorwaadbare plaats (voorde) waar de koeien de beek konden oversteken. In de middeleeuwen had Coevorden een strategische ligging aan de handelsroute tussen Münster en Groningen. Door de hoge ligging in moerassig gebied werd het dé toegangspoort tot Drenthe. Met de bouw van een kasteel ontstond een machtscentrum voor het heffen van tol en het besturen van de omgeving. Aan de voet van het kasteel ontstond een levendig handelscentrum.

Eind 16de eeuw werd Coevorden van staatszijde aangewezen tot grensvesting en werden de vestingwerken gebouwd. Coevorden werd een garnizoenstad. Aan de Friesestraat en de Bentheimerstraat, toen nog onderdeel van de doorgaande route, concentreerden zich de winkels en bedrijven. In overige delen waren nog altijd veel stadsboerderijen aanwezig.

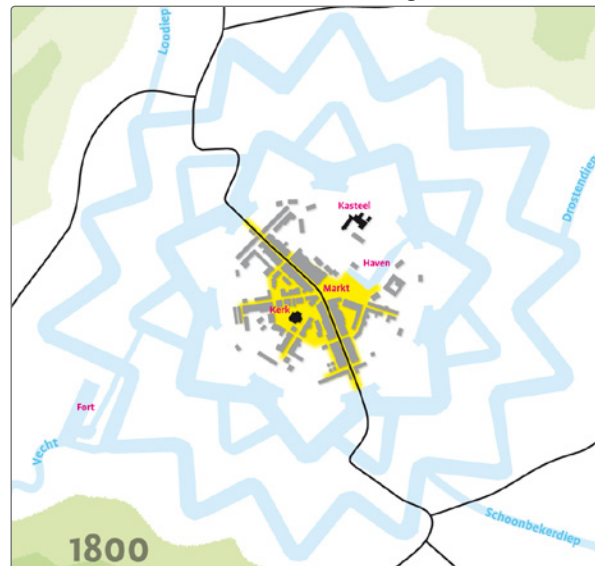
Kaart 5 Ontstaansgeschiedenis: handelsroute



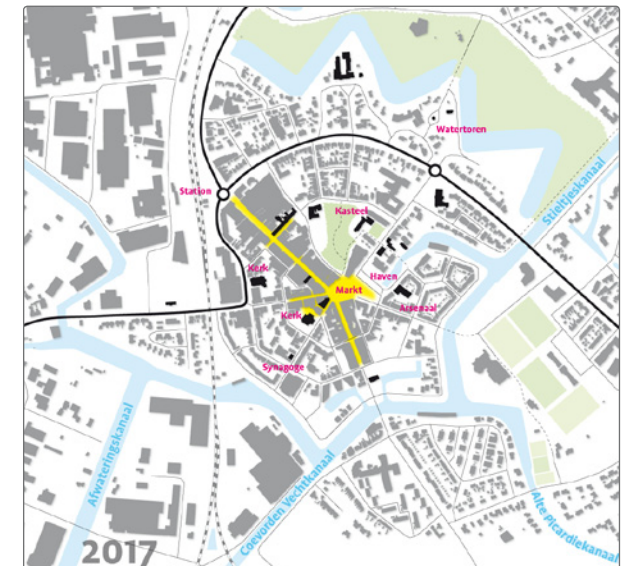
Kaart 6 Kasteel: regionaal machtscentrum



Kaart 7 Garnizoenstad: vestingwerken



Kaart 8 Binnenstad Coevorden anno 2017



In de 19de eeuw verloor Coevorden haar garnizoenfunctie. Wel ontwikkelde de stad zich tot centrum van de turfproductie. Na de ontmanteling van de vestingwerken groeide de stad door en werden treinrails, kanalen en wegen aangelegd. Lange tijd bleef Coevorden nog het belangrijkste regionale centrum. Met de sterke ontwikkeling van Emmen en Hoogeveen (Tweede Nota Ruimtelijke Ordening, 1966) werd de regionale verzorgingsfunctie van Coevorden geleidelijk overgenomen.

Coevorden: verborgen vestingstad

De binnenstad van Coevorden wordt als toeristisch product 'Vestingstad' gepromoot. Op dit moment is echter nog maar weinig over van de oorspronkelijke vestingwerken en de historische bebouwing. Wel is de structuur van de Markt met de 6 radialen nog herkenbaar en is er een aantal bijzondere monumenten aanwezig (o.a. kasteel, arsenaal, kerk en synagoge). Veel van de historische 'pareltjes' (kaart 9: monumenten, karakteristieke panden en gebied beschermd stadsgezicht) vallen in het straatbeeld echter nauwelijks op. In navolging van het beeldkwaliteitsplan* wordt voor de citadelpunt, bij de haven, onderzoek gepleegd naar stedenbouwkundig herstel en het toevoegen van water in de stad.

* BDP.khandekar (2010) Beeldkwaliteitsplan historische kern Coevorden



Kasteel: unique selling point van Coevorden



Het Arsenaal is nu een museum en de bibliotheek

Kaart 9 Historische 'pareltjes' van Coevorden



Monumentale gevels vallen vaak nauwelijks op



2 Trends en ontwikkelingen

2.1 Trends en ontwikkelingen

Van oudsher is detailhandel dé dominante functie van centrumgebieden. Deze sector is zeer dynamisch en is de afgelopen jaren sterk veranderd, met grote gevolgen voor centra.

Detailhandelssector structureel gewijzigd

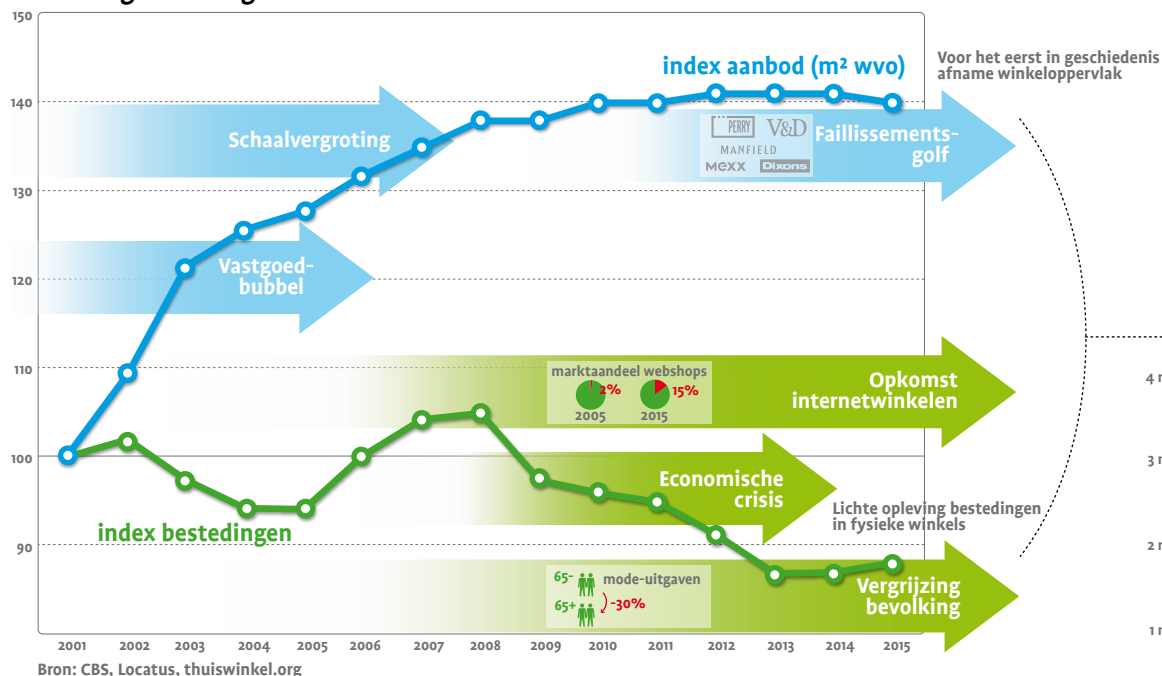
Sinds 2008 is de winkelmarkt in Nederland structureel gewijzigd van een groei- in een krimpmarkt. Tot die tijd groeide met name in de non-foodsector het aanbod fors, als gevolg van

schaalvergroting van winkels en de overactieve vastgoedsector (vastgoedbubbel). Bestedingen groeiden echter niet in dezelfde mate mee. Na 2008 zijn de bestedingen zelfs flink gedaald. De economische crisis was daarvoor niet de enige oorzaak, dit ligt tevens aan structurele maatschappelijke veranderingen. Met de opkomst van internet verschuiven bestedingen steeds meer van fysieke winkels naar webshops (marktaandeel inmiddels 21% in de non-food). Daarnaast heeft vergrijzing een drukkend effect: ouderen geven gemiddeld minder uit aan

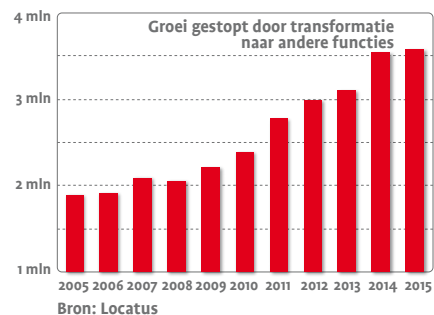
producten dan jonge huishoudens in hun opbouwfase. Gevolg van de ontwikkelingen is dat er een structureel overaanbod is ontstaan. Sinds 2012 zijn al meer dan 50 landelijke winkelketens failliet gegaan. In 2015 nam het aanbod in de non-food sector voor het eerst in de historie af. De leegstand van winkelpanden is inmiddels opgelopen tot ruim 3,5 mln m² wvo. Door het toenemende aantal beschikbare winkelpanden laat ook het huurprijsniveau sinds 2010 een dalende trend zien. De snelle toename van de leegstand lijkt inmiddels tot staan te komen door transformatie van leegstaande winkels naar andere functies.

Ondanks de (landelijk) weer wat oplevende winkelbestedingen sinds 2015, verwachten wij dat het winkelaanbod de komende jaren verder zal afnemen, als gevolg van de verdere groei van webshops (forse toename marktaandeel) en de voortgaande vergrijzing van de bevolking.

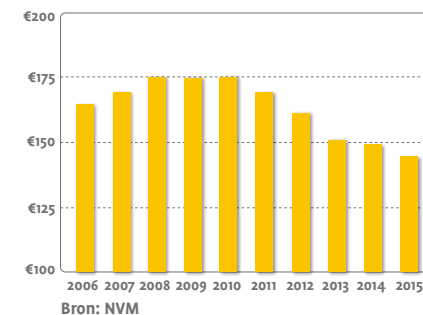
Scheefgroei vraag en aanbod winkels in non-food



Toename leegstand (m² wvo)



Dalend huurprijsniveau



Veranderend ruimtelijk gedrag

De bestedingen die consumenten bij webshops doen, doen zij niet meer bij fysieke winkels. Er is sprake van verschuiving en verdringing. Deze verdringing verdeelt zich niet evenredig over alle winkels en winkelgebieden. Winkels en winkelgebieden die zich niet (goed) van (het winkelcentrum) internet kunnen onderscheiden ondervinden meer verdringing dan winkels en winkelgebieden die dat wel kunnen.

Succesvolle winkels

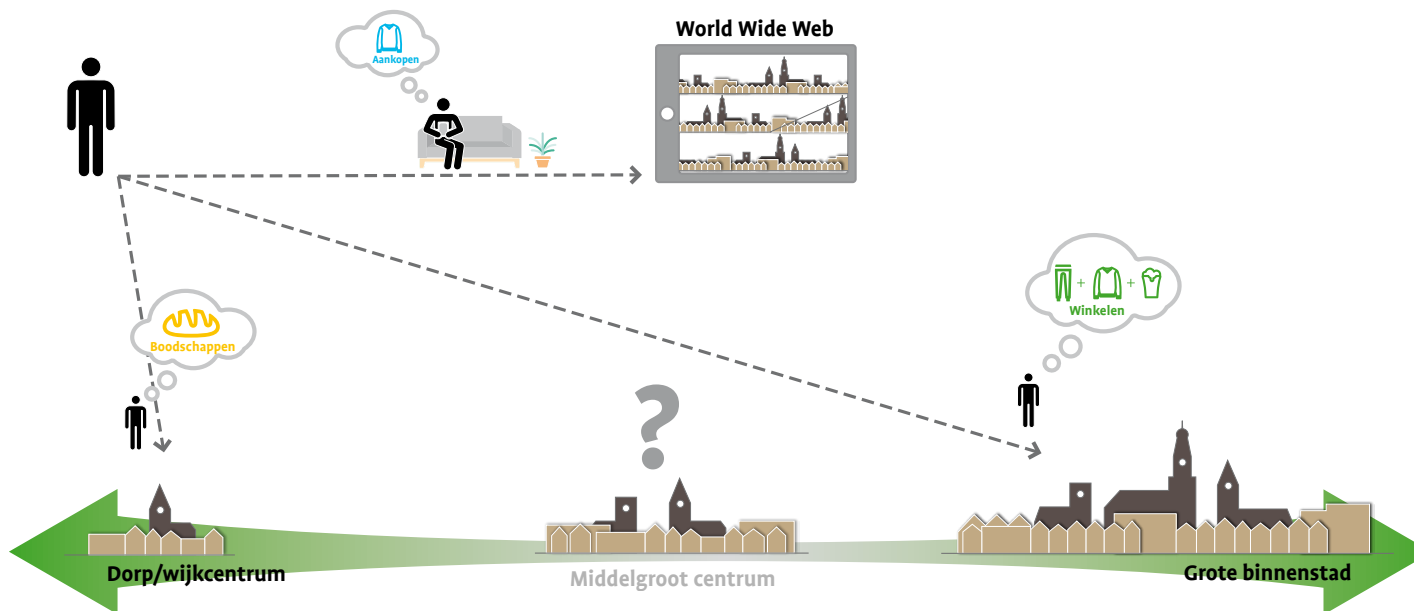
Winkels kunnen zich op velerlei manieren onderscheiden van en meerwaarde bieden op webwinkels. Veel gehoorde termen daarbij zijn onder andere service, ervaring en beleving. Desondanks blijven nabijheid en bezoekgemak belangrijke redenen in het aankoopgedrag. Per product en consument wisselt het gedrag en de rol van webwinkels. Dagelijkse boodschappen zijn meestal ruimschoots in de nabijheid van de

woning aanwezig en snel en tegen lage kosten verkrijgbaar. Ook producten die smaak- of keuzegevoelig zijn, kopen veel consumenten graag in fysieke winkels. Voor steeds meer producten en consumenten bieden webwinkels echter een aantrekkelijk alternatief (onbeperkt aanbod, veel informatie, vergelijkbare prijzen en snelle levering thuis of op het werk).

Succesvolle winkelgebieden

Wat op het schaalniveau van individuele winkels geldt, geldt ook voor winkelgebieden. Er vindt een groeiende verdeling plaats van succesvolle en kwetsbare winkelgebieden:

- Voor boodschappen doen blijven lokale centra aantrekkelijk. Consumenten kiezen voor deze centra voor het doen van hun dagelijkse boodschappen, mits sprake is van een compleet winkelaanbod en goede randvoorwaarden (moderne supermarkten, overig frequent bezochte winkels, goede bereikbaarheid en parkeermogelijkheden).
- Voor recreatief winkelen blijven de grootste stadscentra aantrekkelijk. Consumenten kiezen deze centra niet alleen vanwege het grote aanbod (aansprekende landelijke formules en verrassende speciaalzaken), maar ook vanwege de sfeer en beleving.



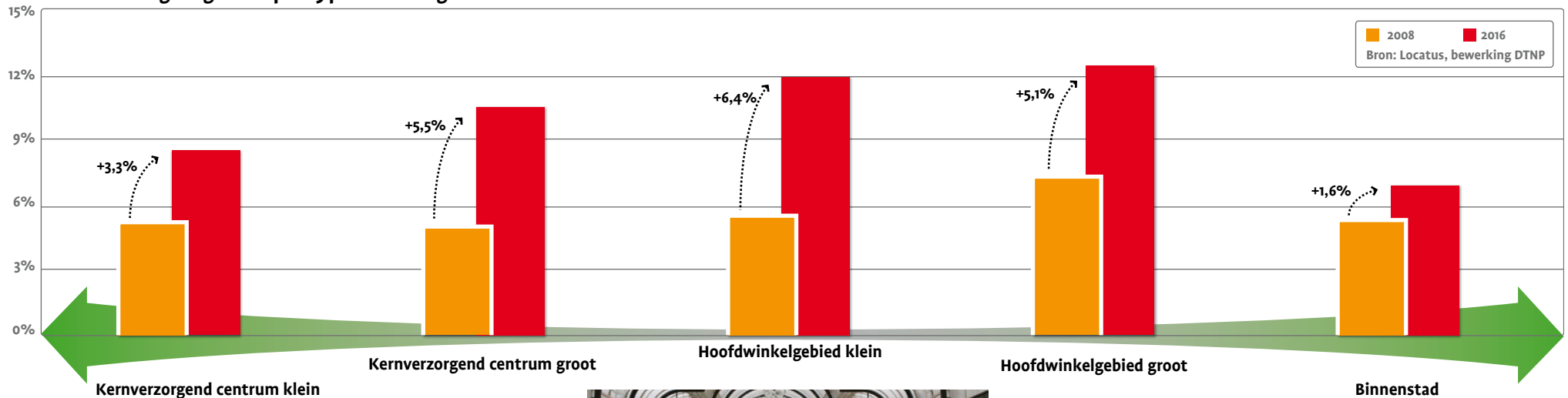
Middelgrote centra: tussen tafellaken en servet

De centra die tussen wal en schip vallen zijn de middelgrote centra. Deze centra zijn de laatste decennia vaak sterk gegroeid (landelijke filialen, schaalvergroting, streekfunctie), maar verliezen nu snel positie. Enerzijds zijn deze centra qua omvang te groot om met alleen een lokale boodschappenfunctie het centrum ingevuld te

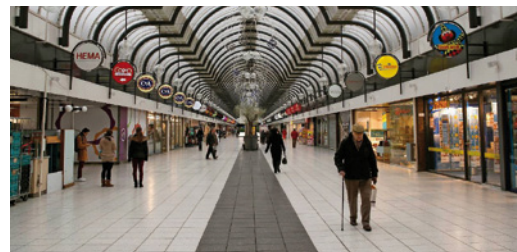
houden. Anderzijds is het aanbod weer te klein en te weinig onderscheidend (van grotere centra en van webwinkels) om voldoende consumenten te binden. Het wegvallende lokale en regionale bestedingsdraagvlak maakt deze centra vervolgens ook minder aantrekkelijk voor de vestiging van nieuwe winkels. Gevolg is dat de leegstand in de middelgrote centra de

afgelopen jaren het hardst is gegroeid en op het hoogste niveau uitkomt (gemiddeld circa 12% van het aantal winkelpanden). Veel middelgrote centra komen 'te ruim in hun jas te zitten'. Dit vraagt om herijking van de toekomstige functie en van de omvang van het winkelaanbod. Transitie van winkelpanden naar andere functies is onafwendbaar.

Ontwikkeling leegstand per type centrumgebied



makkelijk en snel boodschappen doen



veel middensegment en weinig onderscheidend vermogen



groot aanbod, beleving en een sfeervolle omgeving

Functieverbreding als kans

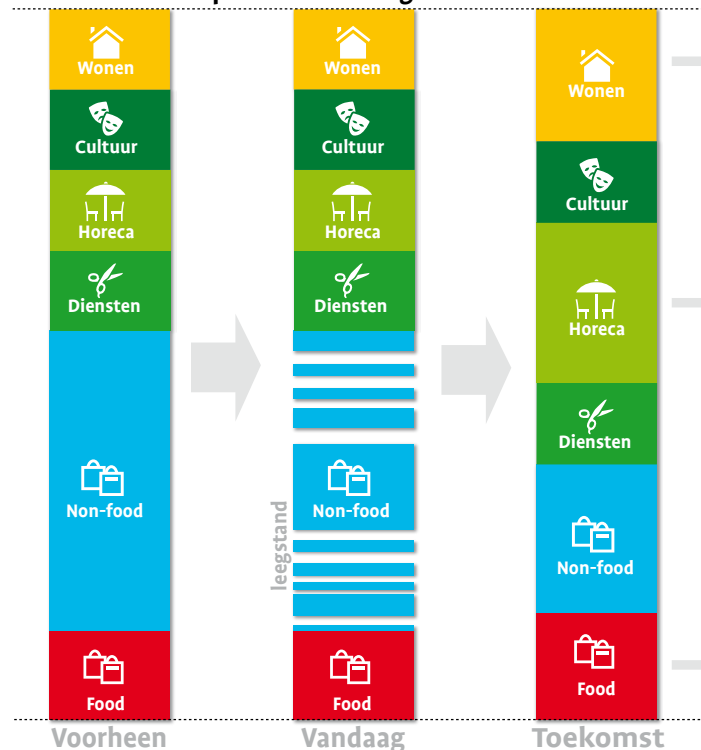
De wijziging in functie en positie kan gepaard gaan met een verbreding van de functionele opbouw. Waar voorheen in centrumgebieden de niet-dagelijkse winkelfunctie zwaar dominant was, worden leegkomende winkelpanden steeds vaker getransformeerd en voor andere doeleinden gebruikt. De variëteit aan functies in centra wordt als gevolg daarvan groter.

De functieverbreding is niet alleen een noodzakelijk kwaad om leegstand in te vullen. Het draagt er juist aan bij dat consumenten meer redenen hebben het centrum te bezoeken. Functieverbreding zorgt voor nieuwe trekkracht en zorgt er voor dat centra relevant blijven voor consumenten. De horeca is een groeisector in centrumgebieden. De horeca is daarmee in toenemende mate een drager in de fysieke ontmoetingsfunctie van centra.

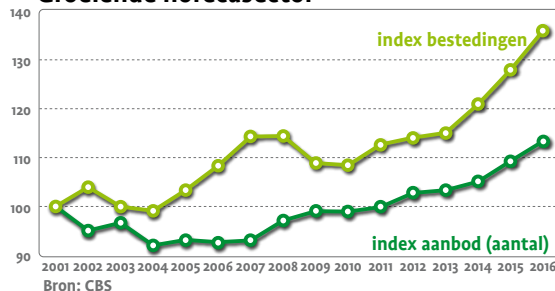
Daarnaast blijft de rol van foodwinkels (met name supermarkten) op peil, waardoor het belang van deze winkels als publiekstrekker voor centra relatief steeds groter wordt.

Ook neemt de woonfunctie in centrumgebieden sterk toe. Voor veel doelgroepen, waaronder ouderen, jongeren en kleinere huishoudens, is wonen in een centrum met voorzieningen en variatie vaak aantrekkelijk.

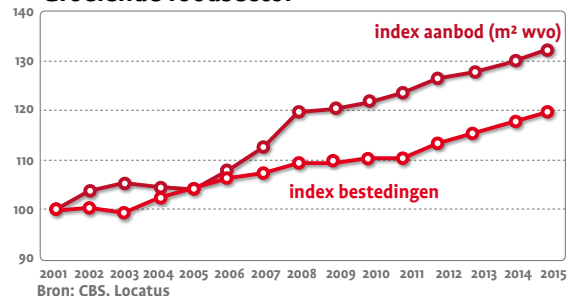
Functionele opbouw centrumgebieden



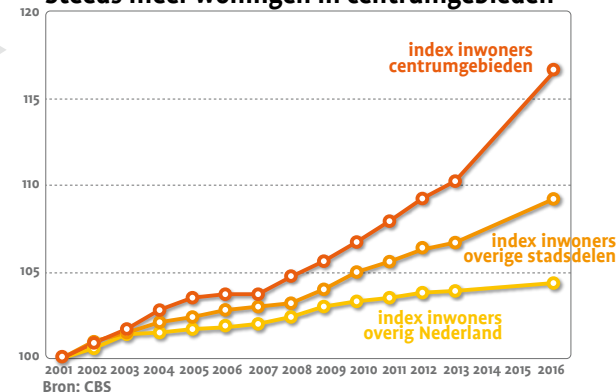
Groeiende horecasector



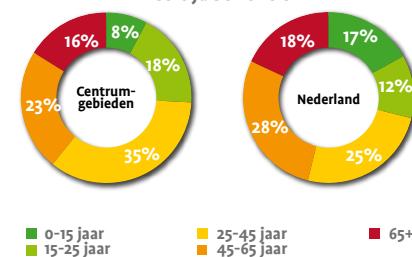
Groeiende foodsector



Steeds meer woningen in centrumgebieden



Leeftijd bewoners



2.2 Gevolgen Coevorden-centrum

Landelijke winkelrends versterkt aanwezig

De autonome winkelrends zijn in Coevorden-centrum versterkt aanwezig. De streekfunctie is grotendeels weggevallen als gevolg van internet en de toenemende oriëntatie op de grotere centra. De lokale boodschappenfunctie kan na de ontwikkeling van het EDS-plein, nog maar beperkt worden vervuld door de binnenstad. In combinatie met de sterke lokale demografische ontwikkelingen zien we de verdringings- en leegstandseffecten in Coevorden-centrum versterkt en versneld optreden.

Afname behoefte winkels, meer leegstand

De leegstand neemt toe door de afname van het winkelaanbod. Ook in de dienstensector neemt het aantal bedrijven af (o.a. ING op de kop van de Friesestraat). Leegstand doet zich in het hele centrumgebied voor en domineert op sommige delen reeds het straatbeeld. Vooral in de (monofunctionele) winkelstraten Friesestraat en Gansehof vallen, als gevolg van de trends en lokale ontwikkelingen, steeds meer gaten:

- afnemende (boven)lokale kooporiëntatie niet-dagelijkse sector;
- afnemende interesse bij landelijke ketens voor middelgrote centra in perifere landsdelen;

- zelfstandigen (gaan) stoppen (onvoldoende perspectief en/of geen opvolging);
- directe invloed (verplaatsingen) en indirecte invloed (minder lokaal kooppubliek in het centrum) van EDS-plein.

Een centrum in transitie

Ondernemers zullen, om hun meerwaarde te houden, moeten inspelen op de veranderende behoeften bij klanten. De teruggang van de bezoekersaantallen en de afname van het aantal winkels zijn structureel van aard. De sterke afname van het aantal bezoekers in het centrum biedt voor veel winkels onvoldoende perspectief. Leegstand wordt (vooralnog) nauwelijks opnieuw ingevuld met andere/nieuwe functies. Hier ligt een grote opgave voor vastgoedeigenaren. Het centrum bevindt zich in een transitie van winkel- naar andersoortig centrumgebied, waarbij winkels minder de dominante functie zullen hebben.

Risico is dat met langdurige leegstand, matige winkelomzetten en huurprijzen onder druk de basis vervalt voor onderhoud aan panden. Als leegstand en verloedering in een straat(deel) een kritische grens passeert, vervalt de basis voor eigenaren en (nieuwe) ondernemers om nog te investeren. Hiermee dreigt het woon-, leef- en investeringsklimaat in de binnenstad in de volle breedte te worden aangetast.



Urgentie en omvang transformatieopgave is groot



Andere centrumfunctie en welk programma?



Opgave: van winkelgebied naar centrumgebied



3 Functioneel-ruimtelijke toekomstvisie

3.1 Ambitie

Breed maatschappelijk vraagstuk

De toenemende leegstand wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door de structureel wijzigende winkelmarkt. De leegstand is echter veel meer dan een winkelprobleem. De vitaliteit en de relevantie van het centrumgebied staan sterk onder druk. Met een stagnerend klimaat voor investeringen en zelfs voor regulier onderhoud aan panden is niet alleen het economische klimaat, maar ook het woon- en leefklimaat in het geding. De toekomstige functie en positie van de binnenstad van Coevorden is daarmee een veel breder maatschappelijk vraagstuk.

Ambities

De uitdaging voor het centrum van Coevorden is om, vanuit de negatieve tendens, naar een samenhangend positief en reëel toekomstbeeld te komen. Hierbij wordt gestreefd naar:

- het centrum als centrale ontmoetingsplek: een levendig en voor de lokale bevolking relevant centrumgebied, waar men regelmatig moet zijn en wil zijn;
- beleving verhaal van Coevorden: een voor toeristische bezoekers aantrekkelijk centrumgebied, waar historie, (nieuwe) ambachtelijkheid en kwaliteit beleefd worden.

Toekomstige doelgroepen

Kijkend naar de positie van Coevorden in de regio en genoemde ambities voor de binnenstad zijn er in de toekomst twee belangrijke potentiële bezoekgroepen voor het centrum:

1. inwoners van de stad Coevorden en direct omliggende dorpen in de gemeente (ten zuiden van A37);
2. verblijfstoeristen en dagtoeristen die de binnenstad als programmaonderdeel of bestemming kiezen.

Onder de lokale bevolking zijn twee typen huishoudens dominant aanwezig:

- gezinnen, veelal woonachtig in de wijken ten noorden en oosten van de binnenstad;
- senioren, een groeiende doelgroep in de hele stad en de omliggende dorpen.

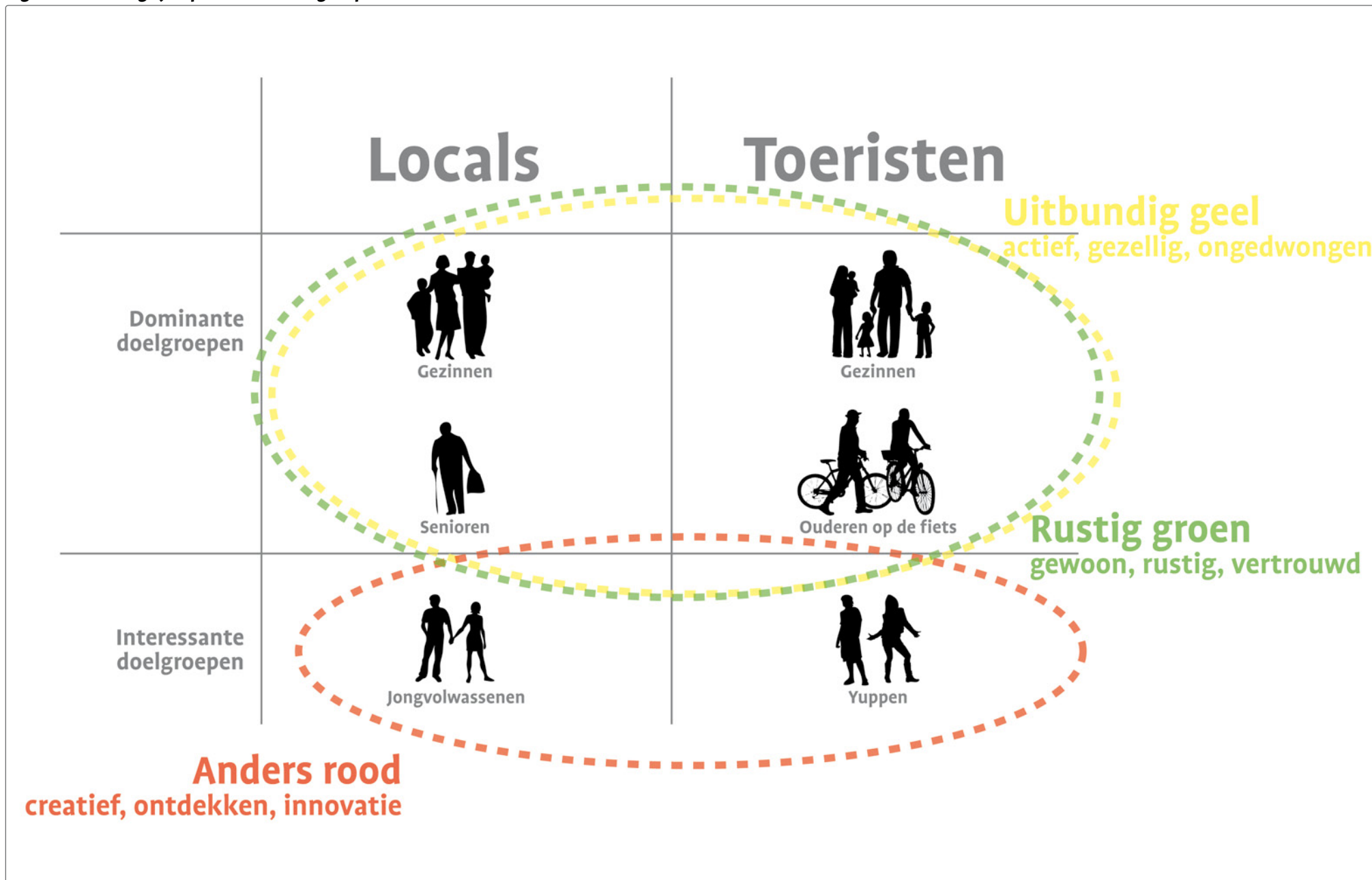
Onder de toeristische bezoekers vormen ook de gezinnen en de (fietsende) ouderen de grootste groep waar Coevorden-centrum op kan inspelen. Op de bungalowparken en de campings genieten veel gezinnen van een (korte) vakantie. Ook in het dagtoerisme en overig verblijfstoerisme (o.a. B&B-overnachting) ligt toeristische potentieel.

Vanuit leefstijl* en bezoekmotieven van de doelgroepen (indicatief met kleuren weergegeven in figuur 1) kan bepaald worden aan welke ruimtelijke en programmatische voorwaarden het centrum moet voldoen. Het optimaal inspelen op (deel uiteenlopende) behoeften van deze lokale en toeristische doelgroepen biedt het centrum van Coevorden het sterkste toekomstperspectief.

Een aanvullende doelgroep is de jongvolwassen bewoner uit de stad die zich verbonden voelt met (het centrum van) Coevorden. Daarnaast ontwikkelen in de omgeving zich enkele initiatieven, zoals een door bekende Nederlanders opgezet kampeerconcept bij Nieuw-Amsterdam, die een nieuwe doelgroep aanboren: stelletjes/stedelingen in de leeftijdscategorie 20 tot 40 (yuppen: young urban professionals). Deze doelgroepen zijn in omvang kleiner en stellen vanwege andere leefstijl / bezoekmotieven (figuur 1) deels andere eisen, maar zijn extra interessant omdat zij als trendsetters en 'imagobouwers' kleur kunnen geven aan een nieuw perspectief voor de binnenstad van Coevorden.

* Recreatieschap Drenthe (2011), SmartAgent recreantenatlas Provincie Drenthe 2011, deel 2 Leefstijlatlas

Figuur 1 Belangrijke potentiële doelgroepen voor Coevorden



3.2 Uitgangspunten

Mede op basis van Beeldkwaliteitsplan (BDP.khandekar, 2010) en wensbeeld (Gemeente Coevorden, 2001 en 2012) en voorgaande nadere analyse en geformuleerde ambities worden voor deze visie de volgende programmatische en ruimtelijke uitgangspunten geformuleerd:

- Anticiperen op een beperkter programma commerciële publieksgerichte functies, met name minder detailhandel en diensten (baliefuncties). Indicatie: binnen 5 à 10 jaar nog eens circa 30 voordeuren minder.
- Focus op een beperkter publieksgericht centrumgebied waar (door bundelen van publiek) een gezond vestigingsklimaat wordt nagestreefd voor allerhande (combinaties) van commerciële en niet-commerciële publieksgerichte functies.
- Een aantrekkelijk en herkenbaar centrumgebied met een hoge verblijfswaarde en tegelijkertijd goede bereikbaarheid van de voorzieningen (per auto, fiets, openbaar vervoer en te voet).
- Koppeling en opwaardering van de historische elementen en kwaliteiten in en bij het publieksgerichte centrumgebied.

- Behoefte aan vastgoedprogramma in niet-publieksgerichte functies, zoals wonen* om nieuwe economische dragers te vinden en leegstand en verloedering tegen te gaan.
- Primaat bij de herinvullings- en herontwikkelingsopgaven in de binnenstad boven een locatie elders in Coevorden.

Vanwege de complexiteit van de (vastgoed-) opgave en het stadium van het proces zijn procesmatige uitgangspunten geformuleerd:

- De ruimtelijke uitwerking is in grote mate afhankelijk van hetgeen aan nieuwe functies en programma kan worden toegevoegd en van medewerking en initiatief van eigenaren en ondernemers. Dit vraagt om zorgvuldig en intensief (veelal individueel) overleg met betrokkenen.
- Deze toekomstvisie biedt een functioneel-ruimtelijke ontwikkelingsrichting. Deze 'stip op de horizon' is bedoeld als middel om in overleg met direct en indirect betrokkenen tot projectmatige uitwerking en uitvoering te komen (uitvoeringsprogramma). Deze visie is geen eindbeeld maar een 'tussenstand'.

* Gelijktijdig met de ontwikkeling van de centrumvisie wordt gewerkt aan een nieuwe woonvisie voor de gemeente Coevorden. In de woonvisie komt het primaat bij de herinvulling/-ontwikkeling van vastgoed in het historische centrum te liggen.



Centrumfunctie veel breder dan winkels



Met het gezin een ijsje eten op de Markt

3.3 Functioneel-ruimtelijke visie

Aantrekkelijk en gevuld centrumgebied

Inwoners van Coevorden en toeristen wordt in een overzichtelijk centrumgebied een brede mix van centrumfuncties geboden in een, gebruikmakend van het historische verleden, aantrekkelijke setting. De cultuurhistorie wordt waar mogelijk weer meer zichtbaar en het gebied Kasteel en het water / de haven wordt meer aan het publieksgerichte centrumgebied gekoppeld, conform beeldkwaliteitsplan (2010).

Markt als centraal brandpunt voor ontmoeting

De Markt speelt een cruciale rol in deze visie. Het is de centrale plek voor de lokale bezoekers: 'huiskamer van de stad'. Toeristen die Kasteel, Arsenaal en haven bezoeken, komen via de Markt bij de rest van het centrum. Inwoners en overige centrumbezoekers beleven via de Markt de haven en het Kasteel. De Markt wordt het levendige centrale plein en hart in het centrumgebied van Coevorden. Aan de Markt is een verdere toename/concentratie van horeca gewenst, zoals ook in het wensbeeld (2012) is aangegeven. Gebruik en inrichting van het plein worden in overleg uitgewerkt.

Figuur 2 Gewenst sferbeeld Coevorden-centrum



Markt als koppeling van alle publieke ruimten

De Markt is het centrale hart van het historische centrum waar alle typen bezoekers, jong en oud, lokaal en toerist samenkomen, kunnen verblijven en het centrumbezoek voortzetten richting Friese- en Bentheimerstraat of Kasteel en Arsenaal en haven en vice versa. Om deze relaties te versterken zal de stedenbouwkundige beleving en inrichting van de westzijde van de Markt tot aan de passantenhaven integraal moeten worden aangepakt. Aandachtspunten hierbij zijn:

- ruimte voor:
 - terrassen op het plein;
 - verblijfs-elementen en groen;
 - de weekmarkt;
 - evenementen;
 - fietsparkeren;
 - parkeerplaatsen mindervaliden;
 - bestemmingverkeer/parkeerroute zuid;
- zichtrelaties wanden en looproutes centrumdelen;
- verhouding omvang/indeling plein en pleinwanden;
- afstemming met de ontwikkeling van de citadelpunt;
- bestrating die aansluit bij gewenste ruimtelijke kwaliteit en verblijfskwaliteit;
- bestrating die ook kan worden doorgevoerd in de hoofdas Friesestraat-Bentheimerstraat (herkenbaar centrumgebied).

Focusgebied centrumfuncties

Vanuit de Markt als centraal focuspunt vormen de Friesestraat en Bentheimerstraat dé assen waaraan zoveel mogelijk de publieksgerichte functies (voordeuren) zijn gevestigd. Voor een volledig publieksgerichte invulling van Stationsplein tot Bentheimerbrug ontbreekt voldoende programma. Daarom wordt in principe vanaf de Markt 'naar buiten' gewerkt.

Gemengd(er) centrummilieu

Verschillende typen functies in de Friesestraat en de Bentheimerstraat wisselen elkaar af en kunnen ook binnen één pand gecombineerd worden. Zo zijn bijvoorbeeld combinaties van detailhandel met ambacht, en diensten met werkruimten zijn mogelijk. Prioriteit heeft het oplossen van leegstand en het behouden van een economische basis voor regulier onderhoud en opwaardering van de (historische) panden. De inrichting van deze publieks-as sluit aan op de Markt, zodat een herkenbaar gebied met een hoge verblijfskwaliteit ontstaat. Aandacht voor de aansluiting/overgang voor voetgangers en fietsen van stationsgebied naar de kop van de Friesestraat is gewenst. De Gansehof biedt kansen voor herontwikkeling met behoud en versterking van het supermarkt-aanbod, als een van de publiekstrekkingen voor de binnenstad.

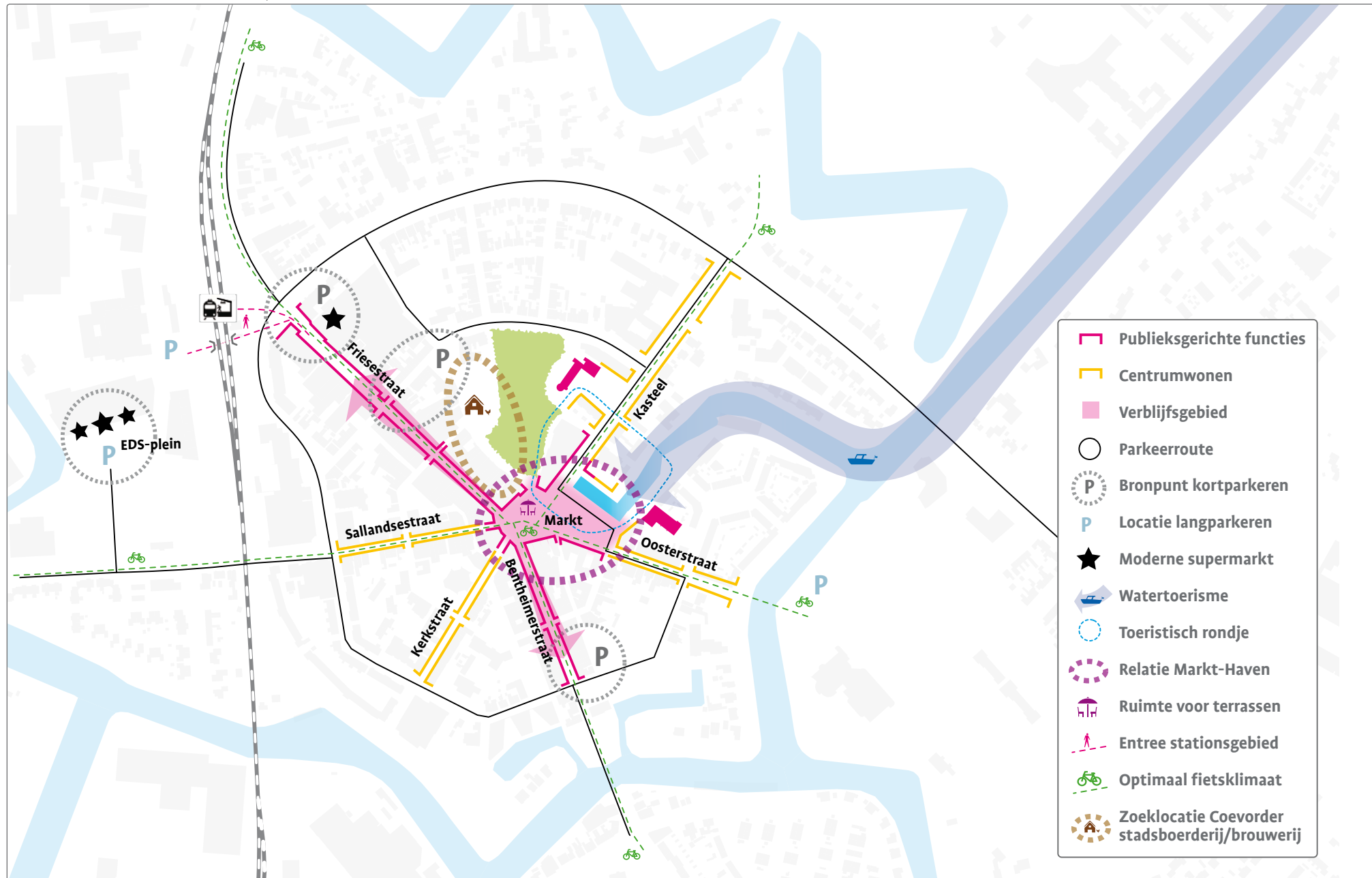
Andere radiale centrumwoonstraten

Het centrum wordt een belangrijker woongebied. Hoewel de absolute behoefte aan extra woningen in Coevorden beperkt is, bestaat er naar verwachting behoefte onder de lokale bevolking aan passende huisvesting in/bij het levendige centrumgebied met alle voorzieningen bij de hand. Een kwalitatief centrumwoonmilieu straalt positief af op de aantrekkelijkheid van het centrum. Met name in de 'radiaal' Sallandsestraat biedt transformatie naar centrumwonen mogelijk perspectief. Ook in andere straten in het centrum is dit mogelijk een alternatief voor leegstand (werkwoning, atelierwoning, etc.).

Goede bereikbaarheid binnen het centrum

De lokale bezoeker wil goed bij zijn of haar bezoekdoel kunnen komen en daar gemakkelijk kunnen parkeren danwel de fiets stallen. Dit is in het centrum van Coevorden extra van belang om combinatiebezoek met het drukbezochte EDS-plein mogelijk te maken ('even doorrijden naar ...'). Het vergroten van (kort)parkeergemak en de directe autobereikbaarheid is gewenst. Aan de as Friesestraat-Bentheimerstraat blijven de belangrijkste centrumparkeerlocaties gesitueerd. Ook de kleinere parkeerlocaties nabij de hoofdas zijn voor bezoekers beschikbaar.

Kaart 10 Functioneel-ruimtelijke visie Coevorden-centrum



- Publieksgerichte functies
- Centrumwonen
- Verblijfsgebied
- Parkeerroute
- Bronpunt kortparkeren
- Locatie langparkeren
- Moderne supermarkt
- Watertoerisme
- Toeristisch rondje
- Relatie Markt-Haven
- Ruimte voor terrassen
- Entree stationsgebied
- Optimaal fietsklimaat
- Zoeklocatie Coevorder stadsboerderij/brouwerij

Parkeercapaciteit op de Markt wordt verplaatst ten faveure van de verblijfskwaliteit en de relatie tussen haven en Markt (beleven van het water). Wijziging in de parkeerstructuur vraagt ook om een nadere uitwerking (evaluatie) van de gewenste parkeerrouting.

Behoud van de toegankelijkheid met de fiets in het centrum is voor zowel voor de lokale als toeristische bezoeker van belang. Aandacht voor extra voorzieningen, zoals stallingsmogelijkheden en oplaadpunten is gewenst.

Historie en ambachten als identiteitsdragers

De historie wordt beleefd in het compactere centrumgebied rond de Markt, Haven (Citadel, Arsenaal), Kasteel en Weeshuisweide en de as Friesestraat-Bentheimerstraat. Cruciaal zijn het beter zichtbaar maken van historische gevels, het versterken van belangrijke zichtlijnen en een doordachte inrichting van de openbare ruimte.

Bijzondere speciaalzaken, ambachtslieden en maakbedrijfjes die producten en services aanbieden vervangen geleidelijk de standaardwinkels. Collectief en individueel wordt steeds de verbinding gelegd met Coevorden (en de regio). Met een eigen, nog nader in te kleuren historische en ambachtelijke identiteit vergroot Coevorden haar onderscheidend vermogen ten

opzichte van grotere centra in de regio en wordt ingespeeld op behoefte van de bezoekers aan authenticiteit en beleving. De herintroductie van een lokale stadsbrouwerij of een stadsboerderij is interessant voor alle bezoekgroepen, maar is bovenal een nieuwe 'icoon' en 'imagobouwer' voor de binnenstad van Coevorden.

Evenementen en arrangementen rond 'verhaal'

Evenementen gekoppeld aan ambachtelijkheid en het verleden (Garnizoenstad, Ganzenmarkt) benadrukken het unieke verhaal van Coevorden en laten dit beleven. De Markt, de haven en de Weeshuisweide zijn de aangewezen locaties.

Door een samenhangende marketing, waarbij detailhandel, horeca, ambachten, diensten en de toeristische sector samenwerken, wordt het product Coevorden als eenheid gepresenteerd. Ondernemers werken actief samen en bieden aantrekkelijke arrangementen (kamperen-kano-fiets-met-bierproeverij etc.).

Stadsboerderij en/of -brouwerij als nieuw icoon

In de zoektocht naar nieuwe bezoekdoelen (relevantie) wordt gezocht naar functies die aansluiten op de authenticiteit van de historische binnenstad en daarmee de belevingswaarde vergroten. Om het vestigingsklimaat hiervoor in de goede richting te krijgen, wordt



De Markt: Huiskamer van Coevorden



Relatie Markt met het water vergroten



Herkenbaar centrumgebied: zelfde bestrating

onderzocht of er lokaal interesse gegeneerd kan worden om één à twee nieuwe ambachtelijke publieksaantrekkende functies in de binnenstad toe te voegen. Voornamelijk wordt hierbij gedacht aan de herintroductie van een stadsboerderij en/of een lokale stadsbrouwerij. Een dergelijke smaakmaker/icon sprekt alle bezoekgroepen aan en kan als vliegwiel voor ander ambachtelijk ondernemerschap functioneren. Het biedt ruimte voor populaire 'foodfactory'-achtige horecaconcepten en aanverwante broedplaatsfuncties.

Weeshuisweide: benutten historisch vastgoed

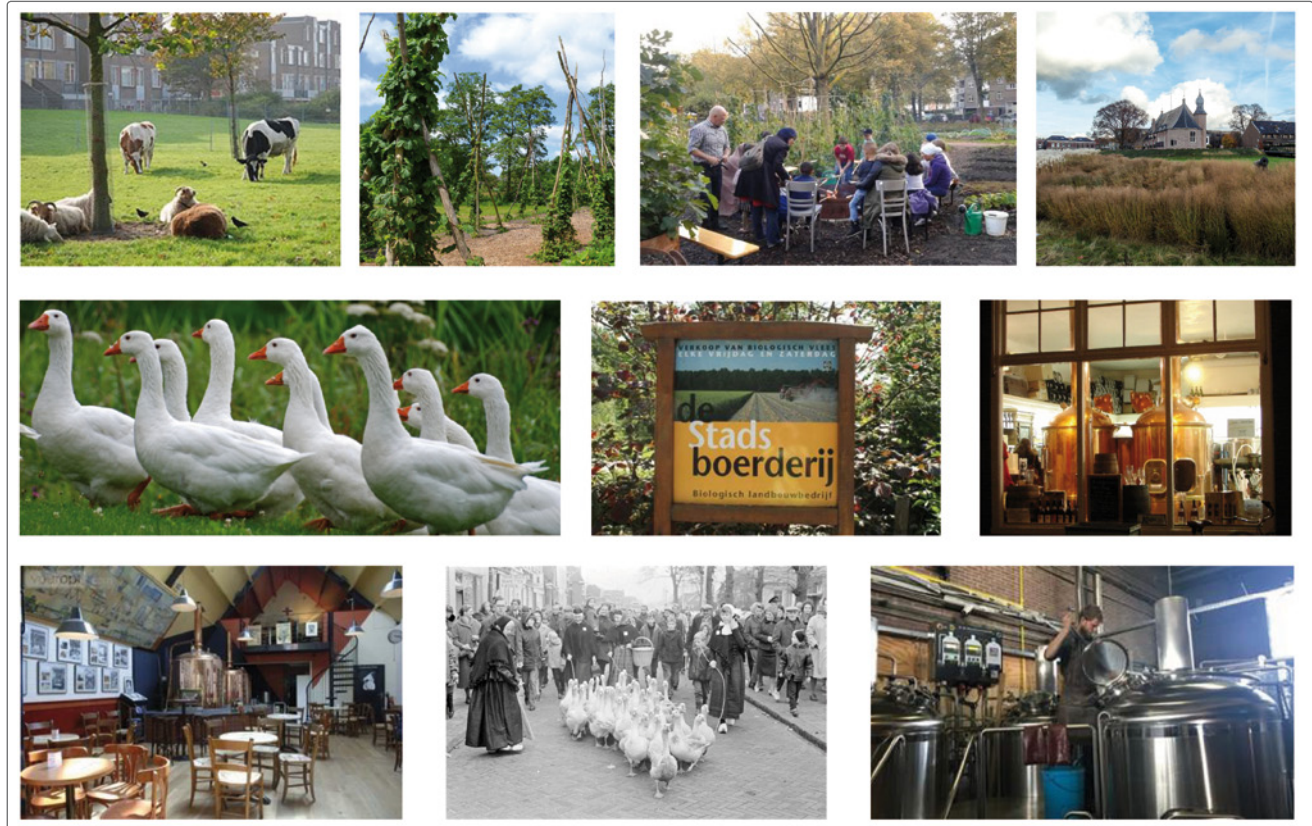
Hierbij wordt in eerste instantie vooral gekeken naar de Weeshuisstraat. Deze plek is door de ligging naast de Markt en de Friesestraat en met uitzicht op het kasteel en het park zeer strategisch. De Weeshuisstraat is momenteel een 'achterkantenstraat', maar heeft bij nadere beschouwing een gevarieerd en karakteristiek historisch gevelbeeld. Het 'rommelige' en oude vastgoed biedt mogelijk precies de entourage voor een hip en ambachtelijk broedplaatsmilieu. Er tegenover biedt de Weeshuisweide volop de ruimte voor bijvoorbeeld een wei, moestuin en/of hopveld. Het oudste straatje krijgt zo nieuw elan en wordt een beeldbepalende toeristisch-recreatieve bestemming en integraal onderdeel van de historische centrumrouting.



Weeshuisstraat nu achterkantensituatie



Strategische publieke ruimte tussen Kasteel en Markt



Sfeerbeeld 'Stadsboerderij/-brouwerij als binnenstadsicoon'



4 Uitvoeringsparagraaf

4.1 Uitvoeringsstrategie

Wisselwerking marktpartijen en gemeente

Gelet op de omvang en complexiteit van de transitieopgave waar het centrum van Coevorden voor staat, is een intensief vervolgproces met alle betrokken partijen nodig. Veel factoren zijn nog onzeker, waaronder het toekomstperspectief dat veel individuele ondernemers en eigenaren voor zichzelf zien en de mate waarin het ook lukt de lokale energie voor nieuwe smaakmakers/iconen aan te spreken en in het centrum te laten landen.

De programmatische uitkomsten zijn voor de gemeente weer van belang om effectief te bepalen welk planologisch regime en welke inrichting van de openbare ruimte, verkeer- en parkeersituatie passend zijn bij het toekomstige functieprofiel van een deelgebied.

Gezamenlijke uitwerking en uitvoering

Deze toekomstvisie voor het centrum biedt een globale ruimtelijke ontwikkelingskoers ('stip op de horizon'). De geschetste koers wordt als leidraad ter hand genomen en in een intensief vervolgproces gezamenlijk verder ingekleurd, geconcretiseerd en uitgevoerd met en door de gemeente, eigenaren en ondernemers.

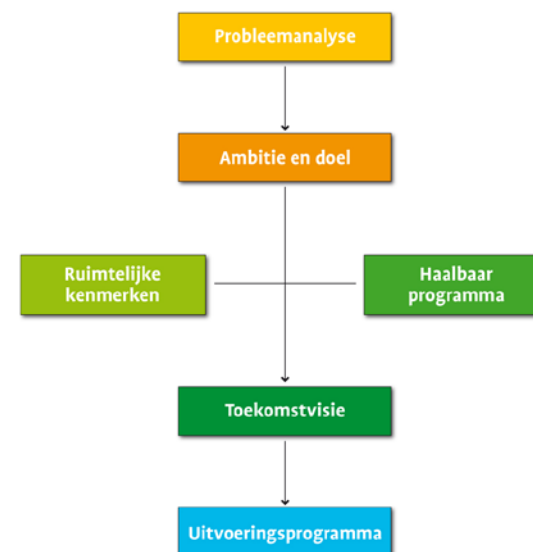
Bestaand vastgoed in plaats van nieuw

In het verleden gingen gebiedsontwikkeling en stedelijke vernieuwing veelal gepaard met realisatie van extra programma, vastgoed en financiële opbrengsten. Nu echter staat de herinvulling van bestaand vastgoed met minder programma en het beperken van financieel verlies centraal. Bij de nieuwe vorm van stedelijke vernieuwing (transitie) draait het meer om de lokale spelers en eindgebruikers en meer om 'met elkaar praten' dan om 'stenen stapelen'. De vele belangen en betrokkenen vragen om een doordacht en relatief intensief proces, met de gemeente Coevorden als aanjager.

Proces als vliegwiel voor investeringen

De opgave voor het centrum is voor een groot deel een transitieopgave voor het bestaande en leegkomende vastgoed. Er is daarbij sprake van vele eigenaren met wisselende achtergronden, belangen en mogelijkheden. Dit geldt ook voor de ondernemers. Gekozen wordt daarom om in kleine groepen betrokkenen per deelgebied de diepte in te gaan. Vanuit deze groepsgesprekken wordt het toekomstig passende functieprofiel van elke straat samen nader ingekleurd en gaat dit leven (en inspireren) bij alle betrokkenen. Afhankelijk van de situatie kan al of niet blijken dat met specifieke eigenaren of ondernemers apart moet worden doorgesproken.

Figuur 3 Aanpak visievorming en uitvoering



Intensief vervolgtraject noodzakelijk

4.2 Samenhang lopende projecten

Lopende initiatieven en projecten

Op dit moment wordt door betrokkenen al volop gewerkt aan de binnenstad. Veel initiatieven en projecten sluiten goed aan op de toekomstvisie en lopen gewoon door. Waar nodig vindt nadere afstemming plaats (zie ook paragraaf 4.4).

Marketing en beleving: 'de software'

Voor alles wat te maken heeft met marketing en beleving van de binnenstad heeft en houdt het centrummanagement de verantwoordelijkheid. Het Meerjarenbeleidsplan omschrijft een helder doel: collectieve activiteiten organiseren om bij te dragen aan een gastvrij, schoon, heel en veilig centrum van Coevorden, als ook aan een economisch gezond en sfeervol centrum, zodat meer bezoekers naar het centrum komen en de (boven)lokale verzorgingsfunctie wordt versterkt.

Projecten die door het centrummanagement (kunnen) worden uitgevoerd zijn onder meer:

- evenementen, arrangementen en acties;
- marketing en promotie 'merk' Coevorden;
- bewaken en overleg 'schoon-heel-veilig';
- tijdelijk invullen leegstand, etalageprojecten;
- kwaliteit ondernemerschap, inspiratiesessies.

In algemene zin kun je het beleidsterrein van het centrummanagement omschrijven als 'de software' van de binnenstad. Het centrummanagement zorgt er voor dat de binnenstad dagelijks 'goed en soepel' loopt, en zorgt waar nodig flexibel voor een 'software-update'. Juist hiermee zijn op korte termijn al zichtbare 'quick-wins' te realiseren die direct bijdragen aan de sfeer en beleving van Coevorden.

Met de inmiddels benoemde centrummanager kan de centrummanagementorganisatie verder invulling geven aan de projecten uit het Meerjarenbeleidsplan.

Functioneel-ruimtelijke structuur: 'de hardware'

De gemeente is primair verantwoordelijk voor de functionele en ruimtelijke structuur van de binnenstad, 'de hardware'. Zij gaat beleidsmatig over ruimtelijke ordening, verkeer en parkeren, inrichting openbare ruimte, etc. In tegenstelling tot eigenaren en ondernemers die over/binnen hun panden bepalend zijn, heeft de gemeente instrumenten om de binnenstad als geheel en over een langere termijn te (her)structureren.

Deze Toekomstvisie bouwt voort op bestaand beleid (Beleidsagenda Vrijtijdseconomie) en vormt zo ook de actualisatie van het Wensbeeld. Lopende projecten uit het Wensbeeld zijn tevens

onderdeel van deze Toekomstvisie. Het gaat hierbij met name om:

- Stationsgebied (o.a. inrichting Stationsplein, voetgangerstunnel, parkeren fiets en auto, busstation, deels nog uit te werken);
- Citadelpunt en Notaristuin (herontwikkeling; programma en bestemmingsplan nog nader uit te werken);
- Bogas (gefaseerde ontwikkeling met wonen, planning/programma nader te bepalen).

Deze projecten hebben een lange doorlooptijd en worden op onderdelen nog nader uitgewerkt. Het veranderde ontwikkelingsperspectief (er is minder vraag naar programma dan bij eerdere planvorming werd gedacht) vraagt mogelijk om nadere afwegingen, samenhangend met deze geactualiseerde Toekomstvisie. Het is dan ook van belang dat de planuitwerking en uitvoering van deze lopende projecten door de betreffende gemeentelijke projectleider worden afgestemd met de hierna geformuleerde nieuwe projecten.

De Woonvisie 2017-2022, die gelijktijdig met deze Toekomstvisie wordt opgesteld, gaat uit van minder woningen op nieuwbouwlocaties als Vosmaten, Holwert-Zuid en Ossehaar. Dit sluit aan op de opgave in deze Toekomstvisie, waarin juist woonprogramma nodig is als een van de dragende functies voor het centrum.

4.3 Projecten Toekomstvisie

Nieuwe functioneel-ruimtelijke projecten

In het verlengde van de functioneel-ruimtelijke visie (paragraaf 3.3) zijn zes nieuwe projecten, gericht op de versterking van de functioneel-ruimtelijke structuur ('hardware'), geformuleerd:

1. Positionering en aanpak centrumstraten;
2. Markt als huiskamer van Coevorden;
3. Stadsboerderij/-brouwerij als smaakmaker;
4. Bereikbare en comfortabele binnenstad;
5. Toekomstgerichte bestemmingsplannen;
6. Sleutellocaties en verplaatsers.

Deze zes projecten worden in samenhang met elkaar aangepakt. Dat gebeurt in nauw overleg met eigenaren, ondernemers en andere betrokkenen, volgens de filosofie in paragraaf 4.1 (het proces als vliegwiel voor transitie en investeringen).

De zes projecten hebben een volgorde: eerst is het van belang de functie en positionering van (delen van) centrumstraten en de Markt nader in te kleuren (1+2). De (beoogde) functie biedt inzicht in de gewenste verkeersfunctie en inrichting (4), passende planologische regels in bestemmingsplannen (5) en de juiste plek voor eventuele verplaatsers (6). De Stadsboerderij/-

brouwerij als smaakmakend icoon (3) kan los hiervan parallel direct al gestart worden. Vanuit de projecten volgen de concrete maatregelen. In de paragrafen 4.5 t/m 4.9 maken we voor de projecten waarmee gestart wordt een globaal plan van aanpak.

Voor elk project wordt vanuit de gemeente een projectleider benoemd. Deze is verantwoordelijk voor de voortgang en de nadere invulling van

de projecten. Waar nodig kunnen zij tijdelijk gericht extra menskracht of expertise in (laten) zetten.

Figuur 4 Volgorde en samenhang projecten



4.4 Organisatie

Gezamenlijke uitvoering

De opdrachtgevers voor deze Toekomstvisie, de gemeente en het Centrummanagement Coevorden, nemen ook het vervolg samen ter hand. Daarbij worden verantwoordelijkheden verdeeld: de functioneel-ruimtelijke structuurprojecten ('hardware') vallen onder de primaire verantwoordelijkheid van de gemeente. Zij wijst per project een projectleider aan en zorgt voor de benodigde capaciteit en voortgang. Voor de marketing en belevingprojecten ('software')* draagt het Centrummanagement de primaire verantwoordelijkheid. De centrummanager zal voor veel projecten optreden als projectleider.

Stuurgroep

Hoewel de primaire verantwoordelijkheden zijn verdeeld, worden projecten wel gezamenlijk en in nauw overleg uitgevoerd. Er wordt daarvoor een stuurgroep geformeerd met bestuurlijk verantwoordelijken uit betrokken organisaties**. Deze koppelt terug met de eigen organisaties/ achterbannen (besluitvorming en mandaat) en stuurt de programmagroep (zie hierna) aan.

* Zie Beleidsplan Centrummanagement

** Op dit moment vindt reeds overleg plaats over de samenstelling van Stuurgroep en Programmagroep.

Programmagroep

In de programmagroep worden projecten die voortkomen uit deze visie en die van het Centrummanagement met elkaar afgestemd. Tevens worden andere voor het centrum relevante projecten afgestemd. De keuzes en koers uit deze Toekomstvisie worden door de programmagroep bewaakt.

Door de tijd heen worden projecten afgerond en kan tot nieuwe projecten worden besloten. De programmagroep wordt hiertoe op maat ingevuld met de actieve projectleiders, beleidsmedewerkers, vertegenwoordigers en adviseurs. Voor de algehele procesbewaking en aansturing wordt door de gemeente gezorgd voor een programmamanager.

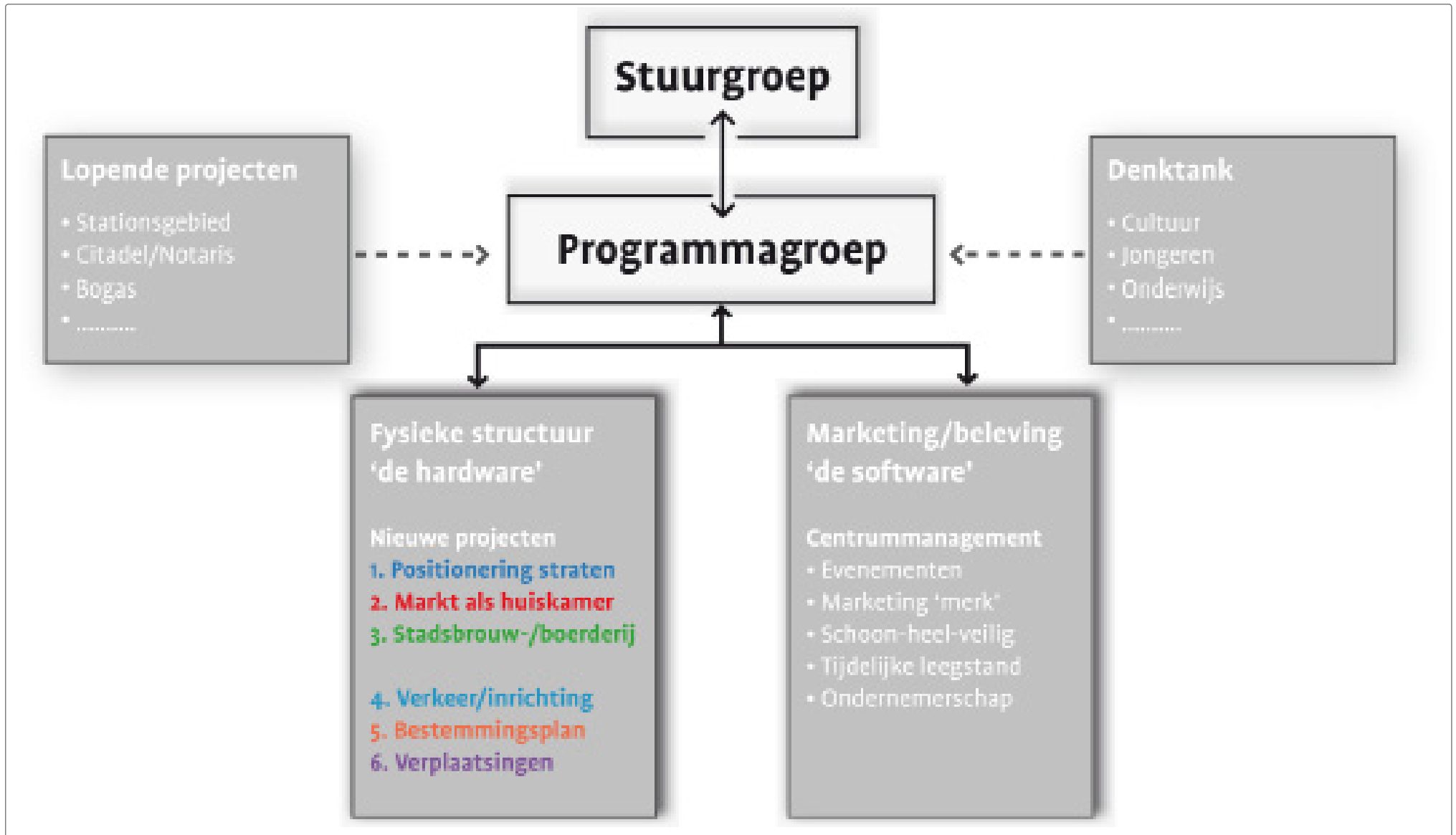
Denktank

Bij het opstellen van deze Toekomstvisie zijn brede bijeenkomsten gehouden. Daarin bleek steeds een grote betrokkenheid, niet alleen bij direct belanghebbenden, maar ook bij inwoners en maatschappelijke organisaties. Zij hebben ook veel praktische tips en creatieve ideeën. Het is waardevol deze 'maatschappelijke energie' goed te benutten. Het is daarbij van belang niet te verzanden in overlegstructuren, maar gericht van ideeën naar uitwerking en realisatie te komen. Een goede vorm daarbij is

een denktank waarvoor 'toonaangevende en toekomstgerichte smaakmakers' in de Coevordense samenleving worden gevraagd. Te denken valt onder meer aan vertegenwoordigers vanuit de cultuursector, het onderwijs, jongerenraad, etc. De denktank is niet statisch, maar kan steeds meebewegen met actuele kansen en projecten.

De programmagroep heeft het voortouw bij het in stelling brengen van de denktank. De uitdaging is steeds om ideeën om te zetten naar initiatiefnemers en acties. Vanuit de denktank kunnen zo nieuwe initiatieven en projecten ontstaan die bijdragen aan de Toekomstvisie.

Figuur 5 Organisatiestructuur



4.5 Project 1: positionering en aanpak centrumstraten

Wat

Winkelstraten en winkelpanden veranderen van functie, het aantal panden met winkels neemt af. In de Toekomstvisie is deze positionering op hoofdlijnen bepaald (kaart 10, blz. 22). In dit project wordt uitgewerkt welke straten of straatdelen geschikt zijn om te behouden en te versterken als winkelstraat. Bij andere straten of straatdelen wordt gekeken voor welke andere functies deze geschikt zijn. Voor beide situaties wordt in overleg met betrokken eigenaren en ondernemers bepaald welke randvoorwaarden en/of maatregelen nodig zijn om het beoogde functieprofiel (vestigingsmilieu) te realiseren. Dit kan gaan om de panden, de straat, de ruimere omgeving en/of de regelgeving. De uitgewerkte positionering en aanpak per straat(deel) vormen een concrete en toekomstgerichte basis voor pandeigenaren, ondernemers en gemeente. Hiermee kunnen zij hun eigen investeringsafwegingen maken en daarvoor in actie of overleg gaan.

Waar

Friesestraat, Sallandsestraat, Bentheimerstraat en winkelcentrum Gansehof. De positionering

van de Markt (spil, huiskamer) is uitgangspunt en wordt in project 2 afzonderlijk uitgewerkt.

Wie

Vastgoedeigenaren en ondernemers in betreffende straten. Zowel in de Friesestraat als in de Bentheimerstraat gaan we uit van drie deelgebieden (begrensd door de dwarsstraten).

Hoe

In werksessies/-ateliers per deelgebied wordt, vanuit het brede perspectief van het centrum, gezocht naar mogelijkheden, randvoorwaarden en hieruit voortvloeiende maatregelen voor betreffende straat/straatdeel:

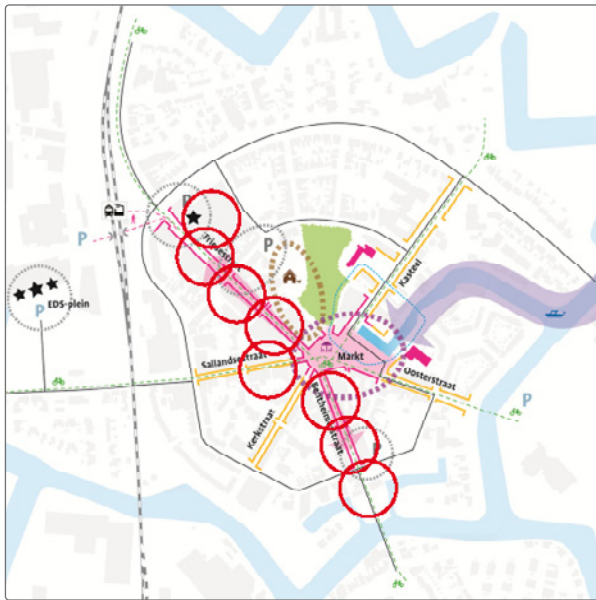
1. In een eerste ronde wordt met betrokkenen verkend wat de kansrijke scenario's voor de betreffende straat (of delen daarvan) zijn: Hoe zien zij hun toekomst? Wat is er nodig om tot investering en/of transitie te komen?;
2. Vanuit deze ronde kan een totaalbeeld van functieprofielen per straat(deel) worden gebouwd. In de programma- en stuurgroep worden keuzes/dilemma's besproken;
3. Vanuit de (on)mogelijkheden per straat(deel) wordt met de betrokkenen per straat de diepte ingegaan over de randvoorwaarden en (gewenste) maatregelen;
4. Per straat ontstaat een helder functieprofiel en wordt duidelijk wat dit betekent voor

panden, openbare ruimte, verkeer, regelgeving, etc. Dit wordt in de programma- en stuurgroep getoetst. De uitkomst wordt op aansprekende wijze gevisualiseerd en in maatregelen vertaald, enerzijds voor besluitvorming, anderzijds als gemeenschappelijk gedragen basis voor individueel handelen, overleg en investeren;

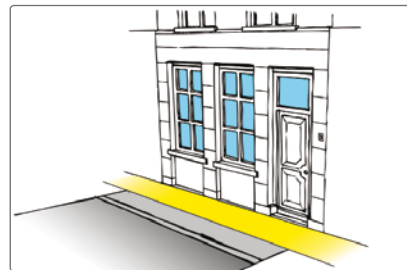
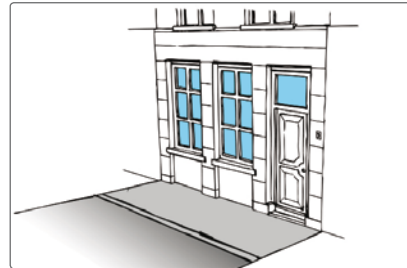
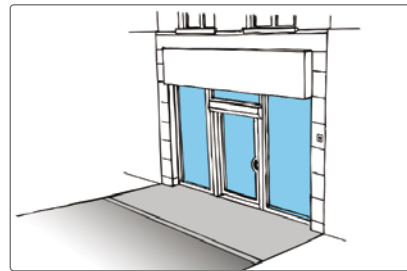
5. De functieprofielen zijn input voor uitwerking en besluiten over de verkeersfunctie en inrichting (project 4), planologische regels in bestemmingsplannen (project 5) en locaties en stimuleringsinstrumenten voor eventuele verplaatsers (project 6).

Wanneer

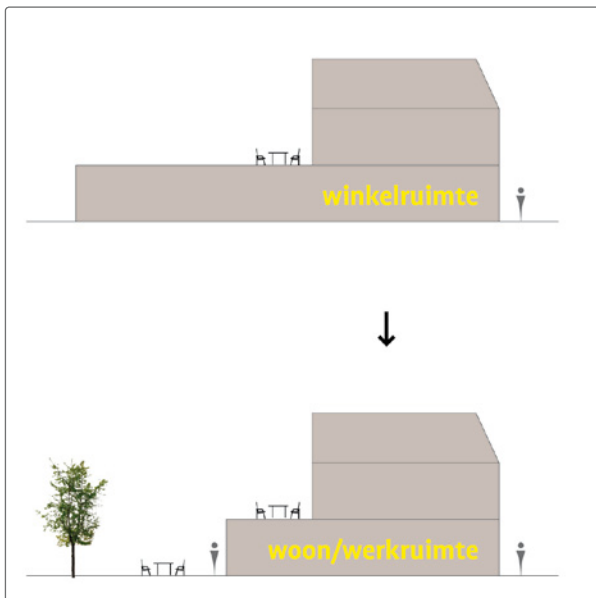
Na besluitvorming over deze Toekomstvisie kan worden gestart, in de eerste maanden van 2018 overlegondes. Medio 2018 afronding/besluiten.



Per deelgebied in overleg met betrokkenen



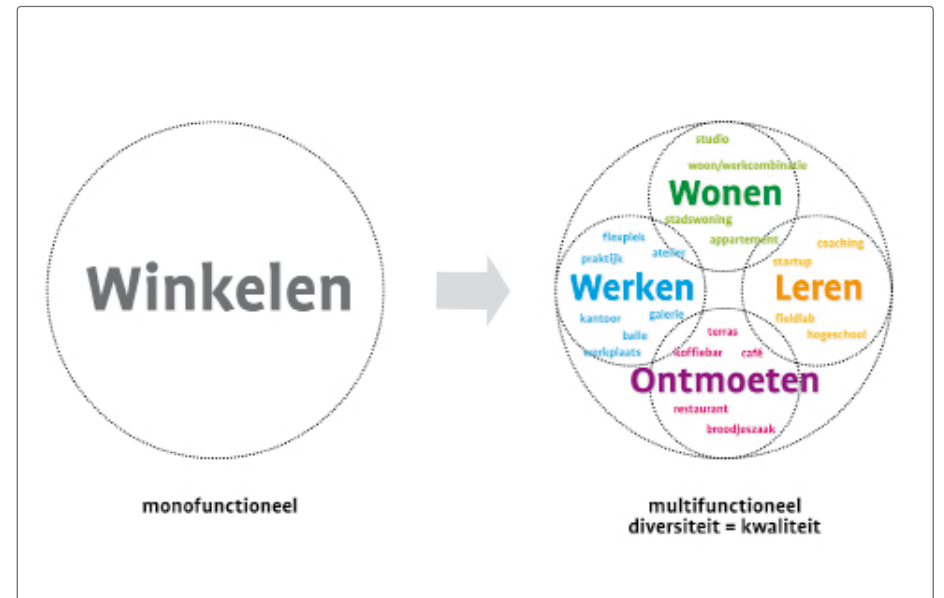
Wat is er nodig voor transformatie?
 Functiewijziging vraagt mogelijk
 om aanpassing van openbare ruimte



Zijn panden geschikt te maken voor nieuwe functie?



Welk functieprofiel streven we na? Welke kansen liggen er in welk deelgebied?



Omdenken: afscheid nemen van de monofunctionele winkelstraat biedt kansen

4.6 Project 2: Markt als huiskamer van Coevorden

Wat

De Markt vormt het centrale ontmoetingspunt en de huiskamer (verblijfsgebied) voor zowel inwoners van als bezoekers aan het centrum. Maar wat betekent dit concreet voor de functies en uitstraling van de afzonderlijke pleinwanden, voor het gebruik van de openbare ruimte (weekmarkt, terrassen, serres, verkeer, parkeren, objecten en straatmeubilair, groen, etc.), en voor de relatie met de omliggende straten, met de haven en met de Weeshuisweide? In dit project wordt de visie op de Markt uitgewerkt en bepaald welke maatregelen nodig zijn om dit te realiseren. Dit kan gaan om de panden, het plein, de omgeving en/of de regelgeving. Het is de basis voor eigenaren, ondernemers en gemeente om nadere investeringsafwegingen te maken en daarvoor in actie te komen of in overleg te gaan.

Waar

De Markt (begrensd door de hieraan gelegen panden).

Wie

Vastgoedeigenaren, ondernemers (inclusief de marktondernemers) en bewoners.

Hoe

In werksessies/-ateliers wordt, vanuit het brede perspectief van het centrum, nadere invulling gegeven aan de positionering 'huiskamer' en worden kansen, randvoorwaarden, knelpunten en maatregelen in beeld gebracht:

1. In een eerste ronde wordt met betrokkenen en denkend in kansen invulling gegeven aan het concept 'Markt als huiskamer';
2. Van hieruit worden de visie op de Markt en de benodigde maatregelen uitgewerkt. In de programma- en stuurgroep worden keuzes/dilemma's besproken. De relatie wordt gelegd met de projecten 4, 5 en 6;
3. Vanuit geconstateerde (on)mogelijkheden wordt in een vervolgronde met de betrokkenen de diepte ingegaan over de keuzes en maatregelen;
4. Er ontstaat een heldere visie voor de Markt en bijbehorende maatregelen. De uitkomst wordt op aansprekende wijze gevisualiseerd en in maatregelen vertaald, enerzijds voor besluitvorming, anderzijds als gezamenlijk gedragen basis voor individueel handelen, overleg en investeren;
5. De visie op de Markt maakt helder welke acties in de openbare ruimte gewenst zijn, zoals wel/niet (gedeeltelijke) herinrichting, verkeer, parkeren, terrassenbeleid, weekmarkt, etc. en is input voor uitwerking en

besluiten over de verkeersfunctie en inrichting (project 4), planologische regels in bestemmingsplannen (project 5) en locaties en stimuleringsinstrumenten voor eventuele verplaatsers (project 6).

Wanneer

Na besluitvorming over deze Toekomstvisie kan worden gestart, in de eerste maanden van 2018 overlegrondes. Medio 2018 afronding/besluiten.



Hoe maken we de huiskamer van de stad gezellig?



Welk locatie, opstelling en routing voor de markt?



Welke elementen dragen bij aan sfeer en beleving?



Welk type horeca? Overdekte terrassen? Of juist niet?



Hoe omgaan met standplaatsen?



Hoe kunnen haven en Arsenaal meer beleefd worden?



Welke functies en welk gevelbeeld nastreven?



Welke kwaliteit en gebruik van de openbare ruimte?



Hoe gaan we om met verkeer en parkeren?

4.7 Project 3: Stadsboerderij/-brouwerij als smaakmaker

Wat

Een beeld- en imagobepalend totaalconcept dat toeristisch-recreatieve bezoekers trekt en eigen inwoners bindt aan de binnenstad. Verbindende thema's zijn ambacht, beleving en (het verhaal van) Vestingstad Coevorden. Het concept kan onder meer bestaan uit (een combinatie van):

- stadsbrouwerij: lokaal gebrouwen bier(en) die ter plaatse kunnen worden gedronken en gekocht. Het brouwproces (ketels) is te zien en te beleven. Er worden proeverijen georganiseerd en het is gedurende de hele week een hippe 'stadstaveerne';
- stadsboerderij: buiten in de Weeshuisweide grazen ganzen, koeien, schapen, etc. in een historische ambiance. Lokale ambachtelijke producten ervan worden er verkocht (en zo mogelijk gemaakt);
- stadstuinderij: in de Weeshuisweide, met lokaal gekweekte groentes, kruiden, wellicht de lokale stadswijngaard en wijnproductie;
- stadswerkplaatsen: beeldend kunstenaars en ambachtelijke bedrijven die passen in het thema kunnen ter plaatse producten vervaardigen en verkopen. Er is zo mogelijk relatie met en uitstraling naar de omgeving (buitenwerkplaats, expositie/uitstalling).

Waar

In de (bestaande) wand aan de Weeshuisstraat en in de groene ruimte van de Weeshuisweide, direct aansluitend op de Markt.

De (bestaande) panden aan de Weeshuisstraat worden op dit moment veelal (economisch) niet intensief gebruikt. In overleg met eigenaren kan gezocht worden naar mogelijkheden voor deze soms ruime panden met historische waarde en uitstraling. Het robuuste, oude, wat 'rommelige' karakter van de Weeshuisstraatwand past goed bij het beoogde karakter. Panden en locatie zijn zeer geschikt als ambachtelijke 'broedplaats'.

Wie

De verschillende onderdelen kunnen zelfstandig of in combinatie worden opgezet/geëxploiteerd. Bij voorkeur wordt aangehaakt bij of gezocht naar lokale en/of regionale initiatiefnemers. Het kan gaan om (startende) ondernemers, maar bij de stadsboerderij en -tuinderij kan ook gedacht worden aan scholen, een stadstuinvereniging, of als voorziening voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Het gebied/concept wordt als geheel ontwikkeld en bewaakt. Dit kan in de vorm van een aparte stichting waarin eigenaren van de gronden en de panden participeren. De gemeente heeft hierbij een sleutelrol.

Hoe

1. Inventarisatie van primaire kandidaten die het beoogde concept kunnen 'dragen' (m.n. stadsboerderij en -brouwerij), verkennende gesprekken, nader onderzoek (door hen) naar haalbaarheid en randvoorwaarden;
2. Inventarisatie en verkennende gesprekken met eigenaren van geschikte panden aan de Weeshuisstraat. Nader onderzoek naar mogelijkheden en randvoorwaarden;
3. Nader onderzoek naar mogelijkheden en randvoorwaarden voor gebruik van (delen van) de Weeshuisweide (stadslandbouw);
4. Balans opmaken van mogelijke kandidaten, en benodigde/beschikbare panden/ruimte. Uitwerken van een globaal functioneel-ruimtelijk totaalconcept passend binnen de beoogde beeldkwaliteit/historische context;
5. Uitwerken van globale organisatiestructuur en stappenplan voor de vervolgfase;
6. Op basis van het functioneel-ruimtelijke totaalconcept en het stappenplan besluiten potentiële initiatiefnemers om verder te gaan en te investeren in planuitwerking.

Wanneer

In de eerste maanden van 2018 inventarisaties/gesprekken. Medio 2018 balans opmaken of er voldoende 'dragende partijen' zijn, anders einde project. Bij vervolg relatie met projecten 4, 5, 6.



Sfeerimpressie Stadsbrouwerij en/of -boerderij



De wand van de Weeshuisstraat: historische panden met 'robuust en rommelig' karakter



Publiek is dol op plekken met sfeer en authenticiteit



Ideale locatie: karakteristieke panden Weeshuisstraat, groene Weeshuisweide met kasteel, gekoppeld aan de Markt

4.8 Project 4: Bereikbare en comfortabele binnenstad

Wat

De binnenstad van Coevorden moet zowel voor inwoners als bezoekers goed bereikbaar zijn per auto, fiets, te voet en per openbaar vervoer. Enerzijds is het gewenst de binnenstad snel en efficiënt (auto- en fiets)toegankelijk te maken voor dagelijkse en frequente aankopen, al dan niet in het verlengde van een bezoek aan het EDS-plein. Parkeren en stallen voor of nabij de winkels is daarbij een belangrijke kwaliteit. Tegelijkertijd vragen de toeristische functie en de benutting van de sfeer en beleving van de historie van vestingstad Coevorden om een verkeersluwe inrichting en verblijfskwaliteit. In dit project worden keuzes gemaakt voor verkeer en parkeren in verschillende straten, voor locatie en capaciteit van parkeerconcentraties, voor fietsen en stallingen en (daarmee) voor randvoorwaarden voor de inrichting van straten (project 1) en overige ruimtes (project 2 en 3). Nieuwe functieprofielen van straten bieden mogelijk andere voorkeuren ten aanzien van verkeer en parkeren.

Waar

Hele binnenstad.

Wie

Primair: eigenaren, ondernemers en bewoners in de directe omgeving van betreffende straat (zie ook project 1, 2 en 3); secundair: iedereen in en rond de binnenstad (inwoners, eigenaren, ondernemers).

Hoe

Dit project kan voor een belangrijk deel intern binnen de gemeente Coevorden (Verkeer) en met behulp van de programma- en stuurgroep plaatsvinden. Via project 1 (centrumstraten), 2 (Markt) en 3 (omgeving Weeshuisweide) vindt input naar dit project plaats.

Wanneer

Dit project start geleidelijk, vanuit de input en dilemma's vanuit de projecten 1, 2 en 3. De concrete uitwerking volgt in de loop van 2018.



Inwoners: nog even doorrijden naar het centrum



Toeristen: rondwalen in een historische ambiance



Welke verkeersfunctie en inrichting is gewenst?

4.7 Project 5: Toekomstgerichte bestemmingsplannen

Wat

De bestemmingsplannen voor de binnenstad moeten op dit moment geactualiseerd worden. Vanuit de uitvoeringsprojecten 1 t/m 3 kunnen nieuwe wensen en randvoorwaarden naar voren komen ten aanzien van het gebruik en de verschijningsvorm van panden en percelen. Ook is het terugbrengen van de planologische ruimte voor detailhandel in bestemmingsplannen onderdeel van het provinciale beleid (Retail-agenda en het Binnenstadfonds van Provincie Drenthe). Tot slot kan een meer op de toekomst gerichte bestemmingsregeling direct bijdragen aan gewenste functiewijziging van panden. De uitvoeringsprojecten 1 t/m 3 geven dan ook belangrijke input voor de actualisatie.

Waar

Hele binnenstad.

Wie

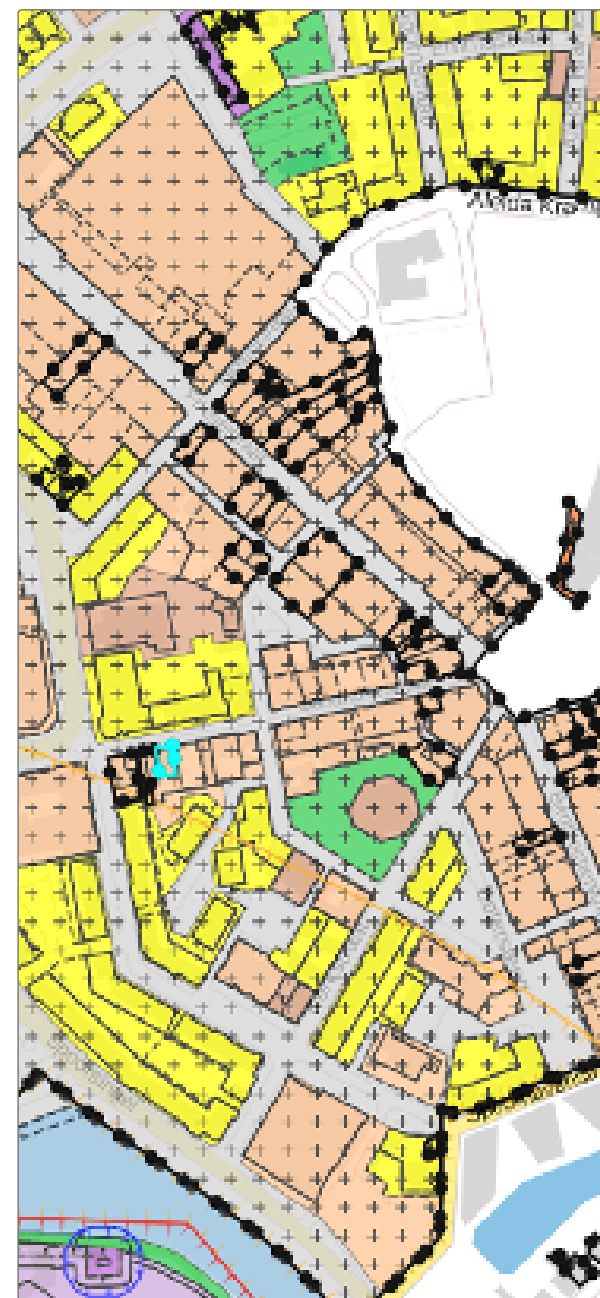
Primair: eigenaren in de directe omgeving van betreffende straat (zie ook project 1, 2 en 3);
secundair: iedereen in en rond de binnenstad (inwoners, eigenaren, ondernemers).

Hoe

Dit project kan voor een belangrijk deel intern binnen de gemeente Coevorden (Ruimtelijke Ordening) en met behulp van de programma- en stuurgroep plaatsvinden. Via project 1 (centrumstraten), 2 (Markt) en 3 (omgeving Weeshuisweide) vindt input naar dit project plaats.

Wanneer

Dit project start geleidelijk, vanuit de input en dilemma's vanuit de projecten 1, 2 en 3. De concrete uitwerking volgt in de loop van 2018.



Welke wijzigingen in het bestemmingsplan gewenst?

4.9 Project 6: Sleutellocaties en verplaatsters

Wat

Er is in de binnenstad van Coevorden een aantal structuurbepalende winkels (publiektrekkers). Denk hierbij onder meer aan Albert Heijn, Hema en Action. Ook andere publieksgerichte functies kunnen een belangrijk bezoekdoel vormen voor de binnenstad (spraakmakende horeca, theater, apotheek, onderwijsinstelling, kinderdagverblijf, etc.). Afhankelijk van de keuzes in de projecten 1 t/m 3 kan blijken dat bepaalde locaties om een specifieke functie vragen dan wel specifieke functies op een andere locatie beter passen. Dit project is erop gericht om op dat moment direct met betreffende eigenaar (beoogd vastgoed) en/of ondernemers/organisatie (beoogde functie) in gesprek te gaan.

Vanuit projecten 1 t/m 3 kan blijken dat het gewenst is bepaalde verplaatsingen extra te stimuleren, bestemmingen van bepaalde panden die verlaten worden te wijzigen en panden of gevels op te waarderen. Gerichte financiële regelingen voor pandeigenaren en ondernemers kunnen een belangrijk 'duwtje in de rug' vormen, zeker als hieraan een specifieke tijdsperiode wordt verbonden. Door zorgvuldige keuzes en criteria kunnen beschikbare middelen optimaal

worden gericht: structuurbepalende locaties, panden en functies hebben prioriteit. Instrumenten gericht op de functiewijziging en opwaardering van panden (vastgoedeigenaren) hebben veelal een meer structureel effect dan verplaatsing van ondernemers (huurders).

Waar

Afhankelijk van project 1, 2 en 3. Kan specifieke locaties/functies betreffen in het hele centrum. Ook specifieke verplaatsingen van buiten naar binnen het centrum zijn denkbaar.

Wie

Eigenaar (beoogd vastgoed) en/of ondernemer/organisatie (beoogde functie).

Hoe

Via project 1 (centrumstraten), 2 (Markt) en 3 (omgeving Weeshuisweide) vindt input naar dit project plaats. Dit project kan intern binnen de gemeente Coevorden en met behulp van de programma- en stuurgroep plaatsvinden.

Wanneer

Dit project start geleidelijk, vanuit de input uit de projecten 1, 2 en 3. De concrete uitwerking volgt in de loop van 2018.



Structuurbepalende winkel, wellicht verplaatsen?



Pand op een cruciale locatie, welke functie?



Hoe investeringen op de juiste plek stimuleren?



Bijlage

Bijlage 1 Proces

Projectgroep

Tijdens de totstandkoming van de Toekomstvisie Centrum Coevorden hebben in de periode november 2016 - oktober 2017 meerdere overleggen plaatsgevonden met een projectgroep bestaande uit een ambtelijke vertegenwoordiging vanuit de gemeente Coevorden en bestuurders van het centrummanagement Coevorden en een vertegenwoordiger van woningcorporatie Domesta. Met de projectgroep is de procesmatige en inhoudelijke voortgang besproken.

Mevrouw I. Dobben	Bedrijfscontactfunctionaris gemeente
De heer H.J. ten Brink	Programmamanager RSP gemeente
De heer R. Dimmendaal	Bestuurslid Centrummanagement Coevorden en voorzitter Coevorder Handelsvereniging
De heer R. Hup	Bestuurslid Centrummanagement Coevorden en Coevorder Handelsvereniging
De heer A. Pieters	Bestuurslid Centrummanagement Coevorden en voorzitter Stichting ToReCo
De heer H. Bosch	Specialist wonen Woningcorporatie Domesta
De heer D.J. Droogh	Projectleider DTNP
De heer R. Eijkelkamp	Ruimtelijk-economisch Adviseur DTNP
De heer J. Vlek	Stedenbouwkundige DTNP

Processtappen

- Startoverleg projectgroep 16 november
- Bespreking analyse projectgroep 13 januari
- Terugkoppeling college B&W 24 januari
- Terugkoppeling gemeenteraad 7 februari
- Terugkoppeling bestuur centrummanagement 10 februari
- Schouw en werkatelier brede projectgroep 28 februari
- Schouw en werkatelier college B&W 14 maart
- Gesprekken met Kroonenberg Groep, Ahold/Albert Heijn, provincie Drenthe maart/april
- Bespreking werkdocument projectgroep 28 maart
- Terugkoppeling college B&W 11 april
- Terugkoppeling leden CHV 11 april
- Terugkoppeling gemeenteraad 2 mei
- Bespreking conceptvisie projectgroep 16 mei
- Terugkoppeling eigenaren 15 juni
- Terugkoppeling ondernemers 21 juni
- Terugkoppeling inwoners/verenigingen 22 juni
- Verkenen/benoemen projecten projectgroep 24 juli
- Bespreken uitvoeringsparagraaf projectgroep 12 september
- Terugkoppeling college B&W 19 september
- Terugkoppeling gemeenteraad 26 september
- Bespreken organisatie vervolg projectgroep 3 oktober
- Terugkoppeling provincie Drenthe 19 oktober
- Terugkoppeling eigenaren, ondernemers, inwoners/verenigingen 24 oktober
- Bespreken conceptdocument Toekomstvisie 31 oktober
- Advies college 28 november
- Besluit gemeenteraad 19 december