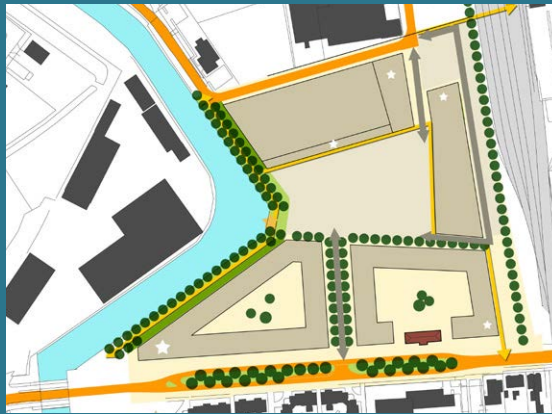




Historische kern Coevorden

Masterplan Holwert-Zuid

Stedenbouw, Openbare Ruimte, Beeldkwaliteit en Architectuur

16 oktober 2012

BDP Khandekar stadsontwerp landschapsarchitectuur architectuur

opdrachtgever:
Bouwfonds Ontwikkeling bv

in samenwerking met:
Esprit Projecten B.V.

gedelegeerd ontwikkelaar:
Esprit Planontwikkeling B.V.
Hoffesstraat 41
Postbus 111
7450 AC Holten
[T] 0548 366 001
[F] 0548 365 235
www.espritprojectontwikkeling.nl

Gemeente Coevorden
Postbus 2
7740 AA Coevorden
[T] 0524 598 598
[F] 0524 598 555
www.coevorden.nl

BDP Khandekar
Secr. Runsinkbrink 1
2731 AG Benthuisen
[T] 079 342 67 28
[F] 079 341 15 01
[E] info@bdpkhandekar.com

BDP Khandekar Deventer
Achter de Muren Zandpoort 10
7411 GE Deventer
Nederland
[T] 0570 644042
[F] 0570 617548
[E] deventer@bdpkhandekar.com

www.bdpkhandekar.com

INHOUDSOPGAVE

inleiding

plangebied	7
achtergrond ontwikkeling	9
proces	11

relevante plannen

Wensbeeld Coevorden	15
Catalogus Openbare Ruimte Centrum	21
Beeldkwaliteitplan Historische Kern Coevorden	27
Gebiedsvisie Stationsomgeving Coevorden	31
Relatie Holwert-Zuid en historische kern	33

stedenbouwkundig plan

concept	37
vaste waardenkaart	39
stedenbouwkundig plan	41
verkeersstructuur historische kern	45
verkeersstructuur locatie	47
functies	49
fasering	51

inrichting openbare ruimte

concept	57
inrichtingsplan	59
profielen van de openbare ruimte	61
bomen	67
verharding	69
straatmeubilair en verlichting	71

beeldkwaliteit

relatie beeldkwaliteitplan Holwert-Zuid tot andere kaders	75
stedelijk weefsel	77
architectuur	85
reclame	87
erfafscheidingen	89
aan de Krimweg en langs de gracht	93
rondom het DSM-gebouw	95
de winkelblokken	97

architectonische uitwerking

uitwerking architectuur	99
-------------------------	----

INLEIDING

- • • plangebied visie
- - - plangebied huidige ontwikkeling





PLANGEBIED

De huidige invulling van het plangebied bestaat voornamelijk uit bedrijfsloodsen die een verpauperde uitstraling hebben. Voor de herontwikkeling van het gebied zal de meeste bebouwing gesloopt worden. Alleen het DSM-gebouw aan de Krimweg heeft de status van een rijksmonument en zal bij een nieuwe invulling van het plangebied gehandhaafd worden. Direct ten noorden van het plangebied staat een beeldbepalende loods die een herbestemming zal krijgen. Hierdoor blijft de historische relatie van het plangebied met de voormalige tramlijn en het spoor bestaan.

De westelijke begrenzing van het plangebied wordt door het Kanaal Coevorden-Zwinderen gevormd. Het Kanaal maakt deel uit van de historische buitengracht van Coevorden. De buitengracht is onderdeel van de vestingwallen uit de 17e eeuw. Helaas zijn de oevers van de buitengracht zelf grotendeels niet publiek toegankelijk. En de DSM-weg vormt zeker geen recreatieve route langs de buitengracht.

De herinrichting van de oevers langs de gracht zal dus niet alleen met het oog op de verblijfskwaliteit van het gebied maar ook met respect voor de historische samenhang moeten gebeuren.

Aan de zuidzijde van het plangebied ligt de Krimweg. De recent heringerichte Krimweg is de toegangspoort voor het verkeer komend vanaf het westen van de stad. De bebouwing aan de Krimweg is wel aan deze weg gerelateerd maar kenmerkt zich aan de noordzijde, op een enkele uitzondering na, door een zeer verpauperde uitstraling. Ook ruimtelijk biedt de bebouwing, bestaande uit voornamelijk loodsen, te weinig begeleiding voor een belangrijke invalsweg. Gezien het brede profiel van de Krimweg is de bestaande bebouwing van voornamelijk één laag plus kap te laag om een ruimtelijk geheel te laten ontstaan. Voor dit document is er onderscheid gemaakt tussen het plangebied waar de visie uitspraken over doet en het plangebied waar de huidige ontwikkelingen zullen plaatsvinden.

Foto's van de huidige situatie

1. bestaande loods langs het spoor
2. de Buitengracht
3. bedrijfspanen langs de Parallelweg
4. het rangeerterrein



ACHTERGROND ONTWIKKELING

Het bedrijventerrein Holwert Zuid is ontstaan in de jaren '50 van de vorige eeuw. Het gebied is gelegen binnen de historische vestingwerken, op een gedempt deel van de oude vestingwerken. De inrichting van het terrein wordt gekenmerkt door wat we nu smalle straten vinden en oudere bedrijfsbebouwing. Bebouwing die voor bedrijven die nu actief zijn veelal niet meer goed bruikbaar is. Door het industriële gebruik is op verschillende locaties bodemvervuiling ontstaan, die ter plaatse van de CPC locatie als zeer ernstig aan te merken is.

Het steeds minder bruikbaar worden van het gebied en de wens om de vervuiling aan te pakken hebben geleid tot de wens om tot herontwikkeling over te gaan. De gemeente Coevorden heeft samen met de ontwikkelcombinatie Esprit/Bouwfonds het hier voorliggende plan ontwikkeld. Vanuit het feit dat dit gebied nabij het kernwinkelgebied is gelegen en de entree van de historische kern van Coevorden vormt, is een plan ontstaan dat recht doet aan deze waardevolle ligging. In het plan worden supermarkten en detailhandel op een goed bereikbare locatie met voldoende parkeergelegenheid gesitueerd, terwijl in hetzelfde gebied met woningbouw een verbetering van de entree van Coevorden langs de Krimweg wordt bewerkstelligd.

Met de herontwikkeling krijgt dit vervallen stuk Coevorden een nieuwe aanblik en zal, zeker als ook een nieuwe verbinding over het spoor bij het station ontstaat, het centrum van deze ontwikkelingen profiteren.



PROCES

Gestart met de wens om de ernstige vervuiling op het CPC-terrein aan te pakken, is uiteindelijk het plan Holwert Zuid ontstaan. In een samenwerking tussen Esprit/ Bouwfonds en de gemeente Coevorden is invulling gegeven aan deze locatie waarbij, met in acht name van financiële en ruimtelijke randvoorwaarden, een zo optimaal mogelijke invulling aan het terrein is gegeven.

Nadat in 2008 het voorontwerp bestemmingsplan in procedure is gebracht, is nadien het plangebied om praktische redenen verkleind, met als resultaat een ontwerp bestemmingsplan met bijbehorend beeldkwaliteitplan in 2010.

Sinds 2010 zijn de omstandigheden gewijzigd, in zowel de crisis op de (woning) bouwmarkt als in de oplopende kosten voor sanering. Dit heeft ertoe geleid dat het plan nog eens kritisch is bekeken. Uiteindelijk is hieruit het voorliggend plan voortgekomen, waarin de ruimtelijke uitgangspunten uit eerdere plannen grotendeels overeind zijn gebleven en het gebied een waardig onderdeel van de historische kern van Coevorden kan worden. Daarnaast zijn er concrete gegadigden voor het vastgoed en is in het plan een fasering aangebracht, waardoor ook aan de financiële randvoorwaarden tegemoet wordt gekomen.

Als gevolg van de veranderde woningmarkt is ten opzichte van de plannen uit 2010 vooral het aantal woningen afgenomen en worden minder forse woningen gerealiseerd (geen drie lagen met kap, maar twee lagen met kap).

Wel overeind gebleven zijn de (beeld-) kwaliteitsnormen voor zowel de bebouwing als de openbare ruimte. Dit om nadrukkelijk de verbinding van Holwert Zuid met de rest van de historische binnenstad te benadrukken en het daar een logisch onderdeel van te laten zijn. Zo ontstaat een herkenbaar gebied binnen de grachten van Coevorden.

RELEVANTE PLANNEN

- | | |
|---|---|
| 1. herontwikkeling Markt en Havenplein | 11. het noordelijk deel van het Oostersingelgebied |
| 2. het kasteel en het Marktpllein | 12. voetgangersbrug naar Pampert |
| 3. vergroting haven en aanleg Havenplein | 13. verplaatsing bushaltes en nieuw tracé Wilhelminasingel |
| 4. nieuwe voetgangersbrug over de haven, restauratie de Vijlt en herontwikkeling Brandweerkazerne | 14. herinrichting Stationsplein |
| 5. de Weeshuisweide | 15. driehoekig plein aan Schoolstraat |
| 6. de Weeshuisstraat | 16. entree Krimweg |
| 7. herontwikkeling zwembadlocatie | 17. herontwikkeling van deel bedrijventerrein (Holwert-Zuid) |
| 8. huidig stadskantoor | 18. herontwikkeling van bedrijventerreinen aan rand van historische kern (Holwert-Midden) |
| 9. voormalige Gasfabriekterrein en Oostersingel | 19. plein bij Nederlands Hervormde Kerk |
| 10. recreatief wandelpad langs de vestingrand | 20. spoorwegemplacement |





WENSBEELD COEVORDEN, DECEMBER 2001

1. een stationsplein met allure
2. sfeerbeeld van het busstation
3. gezellige terrasjes aan het water

In december 2001 is het Wensbeeld Centrum Coevorden (BDP.khandekar) vastgesteld door de gemeenteraad van Coevorden. Hierin wordt de visie op de stedenbouwkundige toekomst van de historische kern van Coevorden gegeven. In het Wensbeeld worden 20 beslispunten genoemd die een verdere uitwerking behoeven.

Drie thema's hebben als leidraad voor het Wensbeeld gefungeerd. Deze zijn Historie, Water en Gezelligheid.

Historie: Versterk/benadruk/herstel het historische karakter van de vestingstad.

Water: Haal meer water de stad in. Geef de stad een 'waterpoortfunctie'.

Gezelligheid: Het hart van de stad, de Markt en directe omgeving, moet vooral gezellig worden met horeca, terrasjes en recreatieve activiteiten.

In 2002 besluit de gemeenteraad van Coevorden dat bij de vernieuwing van de historische kern de deelgebieden Markt & Haven en het BOGAS-terrein eerst moeten worden aangepakt. Tevens ontstaat er de 'Visie openbare ruimte' als handreiking voor alle toekomstige ontwikkelingen met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte. Deze onderdelen zijn inmiddels stedenbouwkundig uitgewerkt en gezamenlijk met de 'Catalogus Openbare Ruimte Centrum Coevorden' in een Masterplan opgenomen en in december 2005 door de gemeenteraad vastgesteld.

Delen van het Wensbeeld zijn inmiddels reeds uitgevoerd of in uitvoering, zoals het opwaarderen van het Kasteel en de Weeshuisweide, het nieuwe stadhuis en bebouwing op de brandweerlocatie en het BOGAS-terrein.



huidige situatie

Het spoorwegemplacement ligt dicht bij het historische kern, en vormt de overgang tussen de historische kern en het bedrijventerrein ten westen van de historische kern.



planvoorstel

Bij een eventuele verplaatsing van het emplacement kan de vrijgekomen strook worden gebruikt om de waterstructuur van de stad af te ronden. Hierbij moet wel rekening worden gehouden met het vrijhouden van een strook op het bedrijventerrein om een verbinding met de Buitengracht / Kanaal Coevorden - Zwinderen te kunnen bewerkstelligen.

1. In het kader van het Wensbeeld heeft de Krimweg meer allure gekregen met een groene middenberm.
2. het Kanaal Coevorden-Zwinderen wat onderdeel van de buitengracht uitmaakt krijgt een profiel als de andere delen van deze gracht.



1



2

WENSBEELD COEVORDEN- HOLWERT-ZUID

Het voorliggende plan betreft het deelgebied Krimweg en spooremlacement en hierbij de beslipunten 16, 17 en 18 uit het Wensbeeld. Verder moet de nadere uitwerking van dit deelgebied met oog op de in het Wensbeeld geformuleerde visie voor de Stationsomgeving gebeuren.

Gezien de ligging van het plangebied ten opzichte van de historische kern van Coevorden zullen voornamelijk de thema's Historie en Water een belangrijke rol spelen.

In het Wensbeeld wordt gesteld dat de Krimweg een duidelijke entree voor Coevorden zou moeten vormen. Dit is gerealiseerd door de herprofilering van de Krimweg tot een statige boulevard met een groene middenberm en het uitvormen van een groene plek op het bastion. Verder zou de bedrijfslocatie Holwert-Zuid heringericht moeten worden zodat de bebouwing aan de noordkant van de Krimweg een goede ruimtelijke begeleiding van de weg vormt.

Door de herontwikkeling van de Holwert-Zuid en het vrij komen van een deel van het spoorwegemplacement ten noorden van de locatie ontstaat de kans een verbinding te maken tussen het Kanaal Coevorden-Zwinderen en de Buitengracht in het noordoosten van de historische kern. Dit zal een enorme opwaardering betekenen, zowel voor de locatie als ook voor de recreatieve en groene structuur van Coevorden.

FOTO'S VAN DE VOOR- EN NASITUATIE VAN REEDS GEREALISEERDE BESLISPUNTEN VAN HET WENSBEELD COEVORDEN



Er is een recreatief wandelpad langs de vestingrand gemaakt en het water is vanaf de Singel het Bogas-terrein binnenge trokken, zodat er een binnenhaven ontstaat met hierom heen woningen (punt 9 en 10 van het Wensbeeld).



Met de plaatsing van de nieuwe brug over de oude haven is een logische verbinding gemaakt tussen het kasteel en de sfeervolle verblijfsplek aan het water (punt 4 van het Wensbeeld).

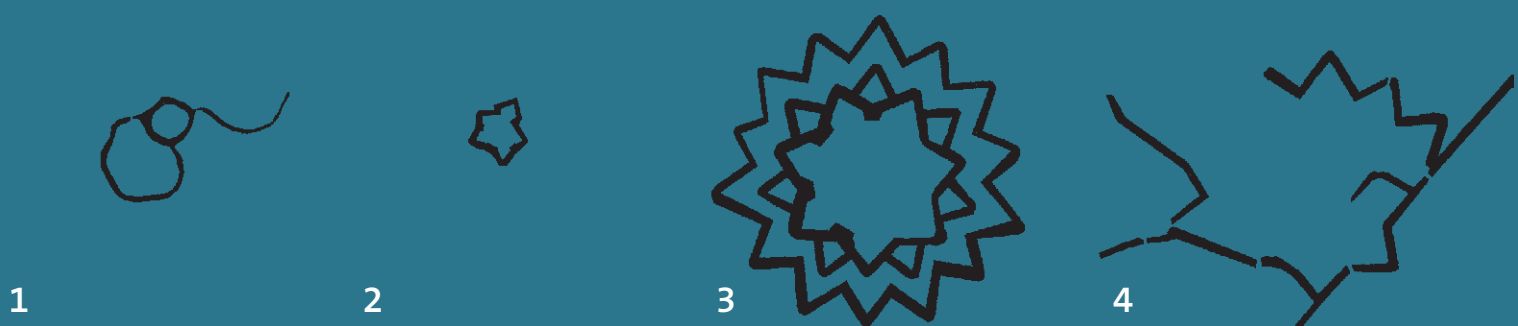


De Weeshuisweide is heringericht waarbij de archeologische waarde van de motte is versterkt. Het kasteel is gerestaureerd en is tegenwoordig in gebruik als hotel en restaurant. Er is een nieuw stadhuis gebouwd en een looper verbindt de Markt met het kasteel, waarbij over de verschillende tijdslagen heen wordt geweeft (punt 5 en 8 van het Wensbeeld).



1. de zes radialen
2. de twee binnenringen
3. de buitenring
4. de groenblauwe ring
5. de woonstraten in de historische kern
6. de woonstraten in de schil
7. de middeleeuwse straten
8. de plekken
9. structuur openbare ruimten





CATALOGUS OPENBARE RUIMTE CENTRUM, NOVEMBER 2005

1. middeleeuwse motte met stad
2. kasteel op een citadel
3. de vestingfase
4. huidige waterstructuur

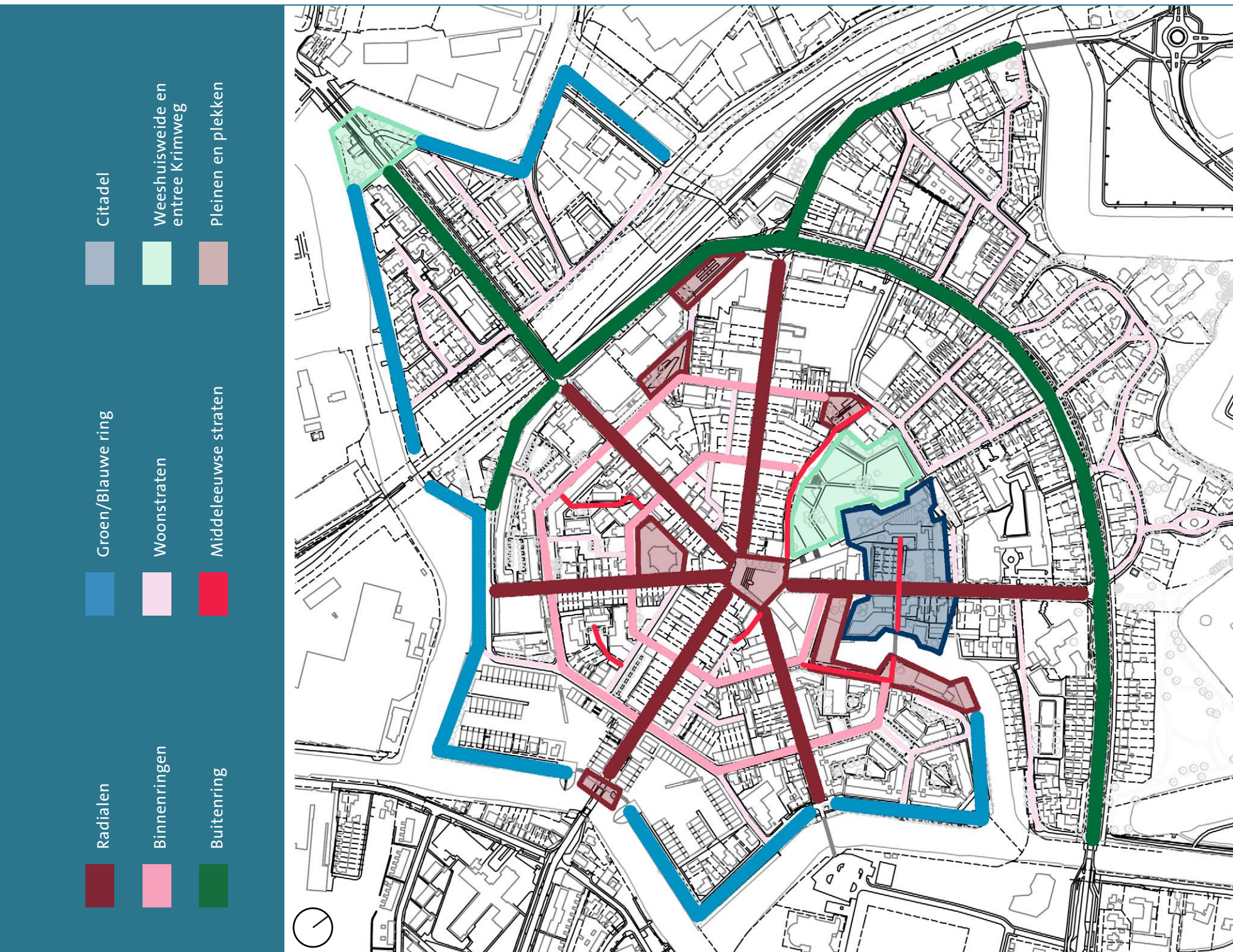
Als vervolg op de 'Visie openbare ruimte'(2002) is door BDP.khandekar een Catalogus opgesteld met inrichtingsmaterialen en ontwerpprincipes voor de openbare ruimte van de historische kern van Coevorden.

De huidige inrichting van de historische kern van Coevorden is een aaneenschakeling van incidenten. Er is een overdaad aan materialen, kleuren en vormen. Daarnaast is er weinig groen en lijken bomen willekeurig geplaatst. De historische kern ontbeert hierdoor een herkenbare en hoogwaardige uitstraling.

In de Catalogus wordt het ambitieniveau, karakter en materiaalgebruik vastgelegd voor verdere uitwerking van de openbare ruimtes. Het doel van dit rapport is dat het als leidraad werkt voor de verdere uitwerking van de deelgebieden uit het Wensbeeld (2001). Verder dient het rapport als leidraad voor herprofilering van de overige openbare ruimte in de historische kern.

Uitgangspunt voor de openbare ruimte is het karakteriseren van Coevorden als Vestingstad en als Kasteelstad. Om dit te bereiken wordt ingezet op het versterken van het stoere, sobere karakter van de vesting en op de chique, kleinschalige uitstraling van het kasteel. Er valt onderscheid te maken tussen plekken en lijnen. De plekken in de historische kern worden gevormd door pleinen, plaatsen en parken. De belangrijke lijnen zijn de straten die in radialen, ringen en randen zijn onderverdeeld. Lijnen zorgen voor de ruimtelijke samenhang, plekken voor de verbijzondering. Door de openbare ruimte in de lijnen op een consistente wijze in te richten ontstaat een samenhang, zodat in de plekken kan worden gevarieerd.

Delen van de openbare ruimte, zoals de Markt en het gebied rondom het Kasteel zijn reeds ingericht aan de hand van de principes van de Catalogus Openbare Ruimte.



1. groen-blauwe ring, gerealiseerd wandelpad langs de Singel
2. de voorgeschreven verlichtingsarmatuur langs 30km wegen
3. de hollandse gebakken klinker is voorgeschreven als 'rustige vloer'



1



2



3

CATALOGUS OPENBARE RUIMTE CENTRUM - HOLWERT-ZUID

Voor het ontwerp van het plangebied zijn er verschillende categorieën uit de Catalogus van de Openbare Ruimte van toepassing.

Lijnen:

- De groen-blauwe ring: Hier valt de Buitengracht onder, die aan de westzijde het plangebied begrenst. De groen-blauwe ring vormt het belangrijkste onderdeel van de vesting en verdient een sobere vormgeving om dit karakter te versterken. Het doel is om de groen-blauwe rand zo groen mogelijk te maken en als aantrekkelijke route voor een wandeling te maken. Dit betekent zo min mogelijk verkeer en bestratingsoppervlak. Het doel is om zoveel mogelijk een dubbele bomenrij te maken waaronder voetpaden worden aan gelegd, uitgevoerd in geelgrijze halfverharding.
- De Buitenring: Hier valt de Krimweg onder. Deze weg is reeds heringericht.
- Woonstraten schil: Hier vallen de secundaire wegen in het plangebied onder. Er dient getracht te worden een eenvoudig, consistent profiel te realiseren met een smalle rijweg in het midden van het profiel en aan de beide zijden een stoep gescheiden door een molgoot in klinkers. In wat bredere profielen kunnen bomenrijen geplant worden. Hierbij worden bomen gebruikt van de tweede grootte of knotvormen.

Plekken:

- Entree Krimweg: Voor het verkeer, komende vanaf het westen, is de Krimweg de toegang van Coevorden. Een markant punt hierbij vormt het oversteken van de buitengracht als ruimtelijk scheidingselement tussen de historische kern en omgeving. Deze plek dient dus bijzonder vorm te worden gegeven en er dient een duidelijke toegang te worden gecreëerd.

Verder zijn verschillende inrichtingselementen voorgeschreven zoals toe te passen straatmeubilair en verlichtingselementen. Ook dient het nieuwe plein ingericht te worden volgens het vastgestelde materialen palet.

FOTO'S VAN VOOR- EN NASITUATIE VAN REEDS GEREALISEERDE OPENBARE RUIMTE AAN DE HAND VAN DE CATALOGUS



De Krimweg is in de Catalogus Openbare Ruimte gemarkeert als Buitenring en is getransformeerd naar een statige entree van de vestingstad met een stevige groene middenberm.



detail bastion

De singelstructuur is weer aantrekkelijk gemaakt middels een hoger gelegen wandelroute en opnieuw vormgegeven hoekpunten, de Bastions. De plekken waar het zwaartepunt van de verdediging lag, zijn nu verblijfsplekken waar men kan genieten van het uitzicht en het water.



De Markt gemarkeert als plek in de Catalogus Openbare Ruimte is opnieuw ingericht, waarbij de prachtige platanen en het kunstwerk van Ganzen Geesje een plek hebben gekregen.



1. ingetogen, sobere architectuur vormt de basis
2. eenvoudige hoofdvolumes
3. ingetogen reclamevoering
4. bebouwing heeft een gevarieerde opzet



1. voorbeeld van een rij panden die gevarieerd van opzet zijn, maar toch een duidelijke samenhang vertonen
2. voorbeeld van eigentijdse toepassing en detaillering van materialen



BEELDKWALITEITPLAN HISTORISCHE KERN COEVORDEN, 2010

Het Beeldkwaliteitplan beschrijft op samenhangende wijze de gewenste uitstraling van de bebouwing in de hele historische kern van Coevorden. Hierin is ook de beeldkwaliteit van de verschillende deelplannen (Markt & Haven, BOGAS, Holwert) integraal opgenomen. Het document geldt voor alle bebouwing binnen de singelstructuur, inclusief het herontwikkelingsgebied Holwert-Zuid.

Als leidraad voor de beeldkwaliteit is de krachtige structuur van de historische kern genomen.

Deze structuur is een grote kwaliteit in Coevorden, maar is helaas moeilijk zichtbaar op het straatniveau, deels doordat de structuur op sommige plaatsen is verwaterd, deels door de beperkte architectonische uitstraling van de bebouwing. Het beeldkwaliteitplan heeft als doel de sfeer en het karakter van de bebouwing aan te laten sluiten op de ruimtelijke structuur van de stad.

De richtlijnen uit het beeldkwaliteitplan hebben enerzijds tot doel een mix te krijgen tussen diversiteit en samenhang en anderzijds het specifieke karakter van de kasteel- en vestingstad Coevorden te versterken.

Met betrekking tot de bouwstijl is gesteld dat deze zal moeten aansluiten op de bestaande (historische) bebouwing maar deze dient wel eigentijds te zijn. De bebouwing krijgt een ingetogen, sobere basisopzet. Op deze manier ontstaat een kwalitatieve basis, zodat de historische bebouwing beter naar voren komt en er ruimte komt voor nieuwe bijzondere bebouwing.

Zowel in materiaal- en kleurgebruik als in schaal zal aansluiting gezocht moeten worden met de bestaande bebouwing (donkere materialen met een massieve uitstraling). Door eigentijdse toepassing of detaillering van materialen kan zichtbaar gemaakt worden dat het om hedendaagse architectuur gaat.

deelgebied Omgeving Krimweg

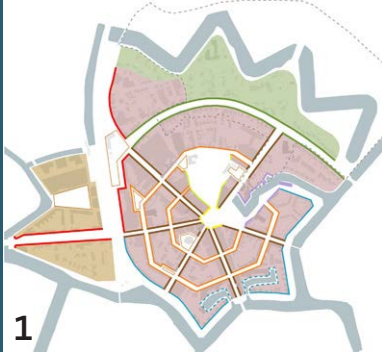
- a. typologische opzet van deelgebied omgeving Krimweg
- b. de winkelpuien krijgen een samenhang door de keuze voor metselwerk penanten en/of een arcade
- c. elegant ontworpen winkelpui met meeontworpen reclame
- d. voorbeeld van een gevel met een verticale indeling en een stoer, sober karakter

deelgebied Rode buitenring

1. typologische opzet van deelgebied Rode buitenring
2. voorbeeld van een gevel die om de hoek is ontworpen
3. variatie in bebouwingshoogte versterken het individuele karakter
4. kappen kunnen worden verlevendigd door het gebruik van dakkapellen



1. deelgebieden kaart uit Beeldkwaliteitplan (rode lijn geeft de 'rode' buitenring aan, de groene lijn geeft de 'groene' buitenring aan en het geelbruin gebied is 'omgeving Krimweg'.
2. het monumentale pand van DSM
3. het gebied ten zuiden van de Krimweg heeft een dorpse uitstraling



1



2



3

BEELDKWALITEITPLAN - HOLWERT-ZUID

Het plangebied Holwert-Zuid valt binnen twee deelgebieden die aangegeven zijn in het Beeldkwaliteitplan.

In de Catalogus Openbare Ruimte is de Krimweg gecategoriseerd als Buitenring. In het Beeldkwaliteitplan is de Buitenring opgedeeld in twee deelgebieden: een 'groene' buitenring en een 'rode' buitenring. De bebouwing langs de Krimweg hoort binnen het deelgebied 'Rode buitenring'.

Hierbij horen de volgende richtlijnen:

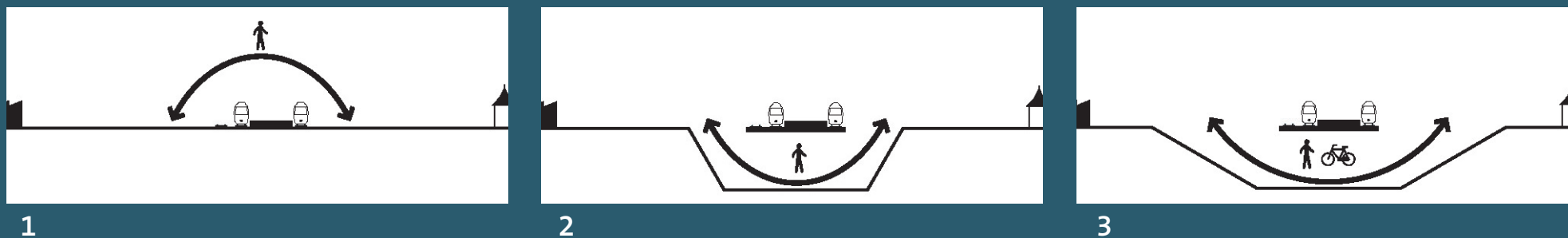
- kleinstedelijke bebouwing als entree voor de stad, minimaal 2 lagen met kap
- accenten bij de aanlanding van de Krimweg over de buitengracht en aan het stationsplein
- reliëf in de gevel door verspringende rooilijnen, balkons, loggia's, dakkapellen en dakinsnijdingen

De rest van de bebouwing hoort bij deelgebied 'omgeving Krimweg'.

Hierbij horen de volgende richtlijnen:

- winkelpuien aan het nieuwe plein krijgen samenhang door metselwerk penanten en/of een arcade
- in het nieuwe plangebied Holwert-Zuid wordt op de daken van de winkels gewoond
- reliëf in de gevel door verspringende rooilijnen, balkons, loggia's, dakkapellen en dakinsnijdingen





Onderzochte optie voor het verbinden van historische kern met De

Holwert:

1. een voetgangersbrug
2. een voetgangerstunnel (voorkeursmodel)
3. een fietstunnel

GEBIEDSVISIE STATIONSOMGEVING COEVORDEN

In het document 'Stationsomgeving Coevorden, Gebiedsvisie, 9 febr 2012' gemaakt door Enno Zuidema, is specifiek gekeken naar de stationsomgeving van Coevorden. Hierbij zijn het stationsplein, toegangswegen en bedrijventerrein De Holwert onderzocht. Een drietal opgaven zijn hieruit gekomen, namelijk: het herstellen van de historische structuur, het verbinden van de historische kern met De Holwert en een nieuw imago voor De Holwert.

Om de historische structuur te herstellen wordt ook de westzijde van de historische kern weer omsloten door de oude vestingstructuur. De locatie van de nieuw aan te leggen Buitengracht is zo gekozen dat er geen ingrijpende ruimtelijke verandering nodig is in de huidige situatie.

Voor de tweede opgave: verbinden van de historische kern met De Holwert wordt een nieuw stationplein voorgesteld met een langzaamverkeerverbinding onder of over het spoor door.

Het fysiek verbinden van de historische kern met De Holwert biedt kansen voor de stad Coevorden. Door in De Holwert een complementair programma te ontwikkelen ontstaat een historische kern met een compleet programma. Ook geeft het de kans om hoogwaardige diensten en bedrijven die de historische kern zijn ontgroeit dicht bij de historische kern te huisvesten. Hoe en waar precies deze fysieke verbinding wordt gemaakt staat nog open.

Voor het nieuwe imago voor De Holwert wordt aangesloten op het nieuwe programma in Holwert-Zuid. De winkelformules van De Holwert-Zuid en -Midden zijn nagenoeg hetzelfde, waardoor de gebieden een relatie met elkaar aangaan. Beide gebieden zullen publiek aantrekken en zijn gebaat bij een aantrekkelijke verbinding met de historische kern.

1. horeca rondom de Markt
2. de Sallandsestraat ter hoogte van de spoorovergang
3. de Friesestraat
4. de hoofdwinkelstraat de Friesestraat



1



2



3



4

RELATIE HOLWERT-ZUID EN HISTORISCHE KERN

De ruimtelijke opzet van de doorsnee historische binnenstad vormt geen homogene menging van functies. In vrijwel iedere historische binnenstad zie je clusteringen van functies. Dat kan een plein zijn waar veel horeca bij elkaar zit, een hoofdwinkelstraat of een woonbuurtje. Ook grootschalige voorzieningen zijn vaak geclusterd, meestal aan de rand van het centrum, net binnen of net buiten de historische kern.

Ook in Coevorden zie je dergelijke clusters. De meeste winkels zitten in de Friesestraat en een deel van de Sallandse- en Bentheimerstraat. Rondom de Markt vinden we veel van de lokale horeca terug. Ook is er een clustering van meer grootschalige winkels, in de Ganzenhof.

In Coevorden is echter vraag naar meer grootschalig winkeloppervlak. Met de functionele eisen die bij dergelijke winkels komen kijken, zoals parkeren en expeditie, is het vrijwel onmogelijk om deze winkels in de fijnmazige structuur van de historische binnenstad in te passen. In het verleden zijn dit soort inpassingen wel gedaan in de Nederlandse binnensteden, maar dit ging vrijwel altijd gepaard met een onherstelbare beschadiging van de ruimtelijke structuur.

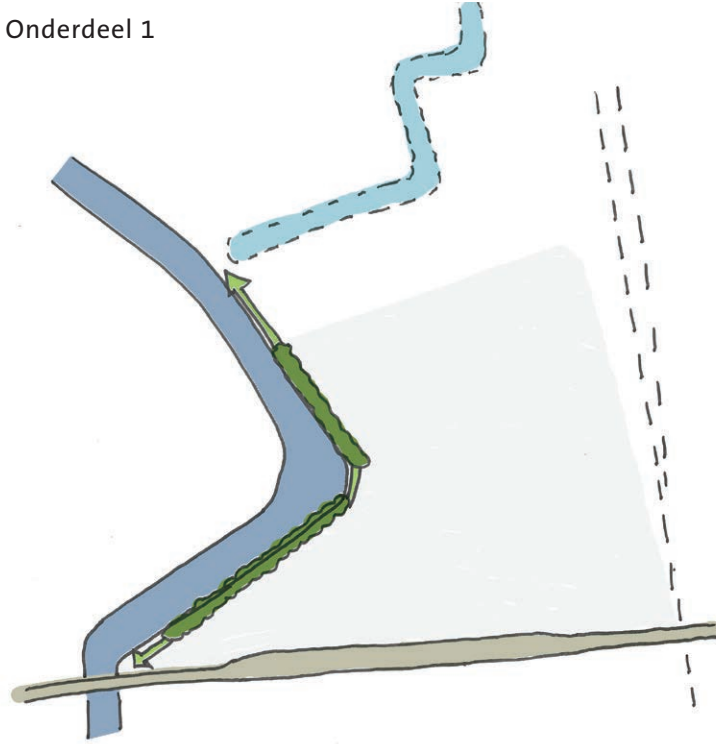
Coevorden beschikt echter over een groot voordeel met een vervallen bedrijventerrein, Holwert-Zuid, dat binnen de contouren van de historische binnenstad ligt. Hier ligt een kans om dit gebied een grote kwaliteitsimpuls te geven en het ruimtelijk weer onderdeel van de historische binnenstad te maken, terwijl het tevens geschikt gemaakt kan worden voor de eisen die worden gesteld aan grootschalige winkels.

Belangrijk in de functionele werking van een binnenstad zijn de ruimtelijke verbindingen tussen de verschillende clusters. Het is daarom van belang dat Holwert-Zuid ook een goede verbinding krijgt met de rest van de binnenstad, zodat het ook echt onderdeel van de historische binnenstad uit gaat maken. De plannen voor de stationsomgeving voorzien in een nieuwe langzaamverkeer kruising van het spoor, net ten noorden van het plangebied. Dit zorgt voor een uitstekende verbinding met de Friesestraat. Daarnaast zorgt een goede verbinding met de Sallandsestraat voor een tweede aantrekkelijke route naar de Markt.

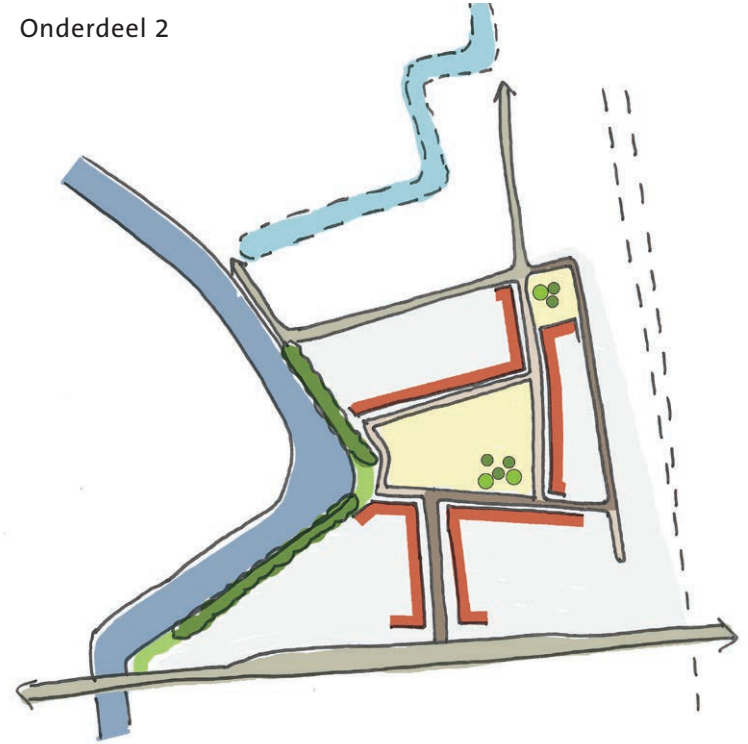
STEDENBOUWKUNDIG PLAN

1. opwaarderen van de oevers
2. stelsel van pleinen en straten, begeleid door bebouwing
3. bebouwing gegroepeerd in bouwblokken met hun oriëntatie op de openbare ruimte
4. bijzondere plekken worden geaccentueerd

Onderdeel 1



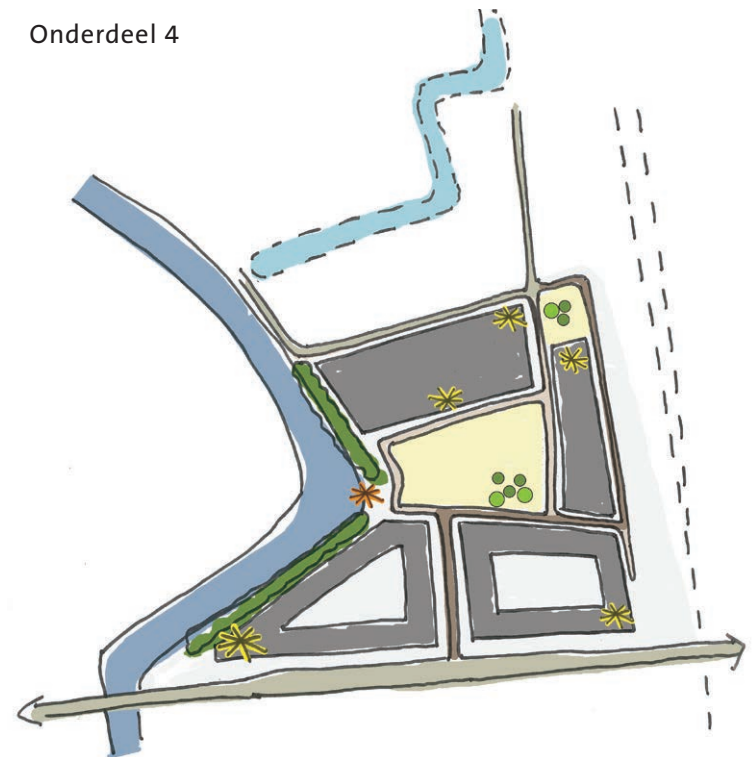
Onderdeel 2



Onderdeel 3



Onderdeel 4



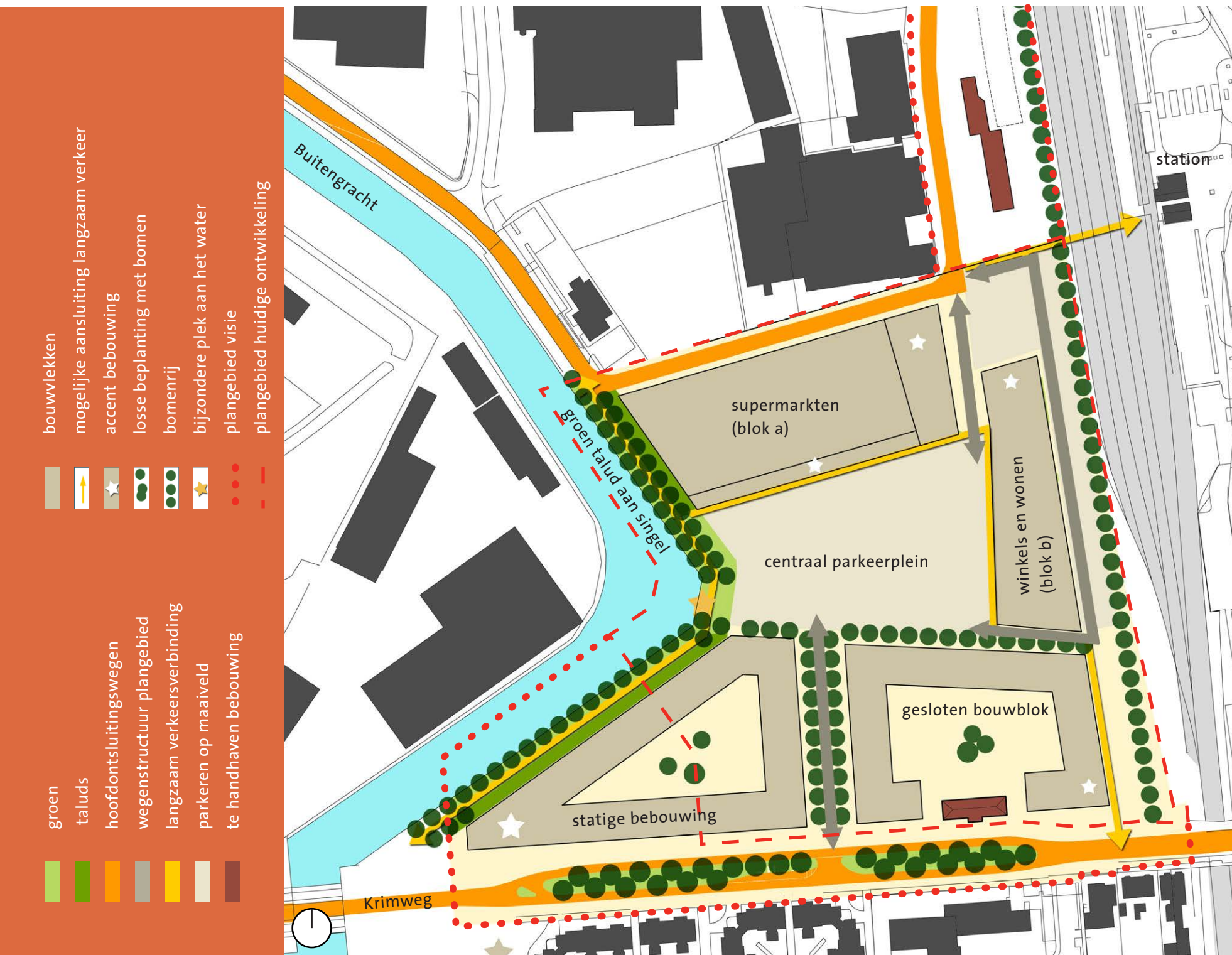
1. de oevers krijgen een groene inrichting met een openbaar karakter (Buitengracht, Coevorden)
2. bebouwingsaccent ter hoogte van het station
3. accent aan de Krimweg met een poortfunctie



CONCEPT

Holwert is historisch gezien een onderdeel van de historische kern van Coevorden. Het gebied ligt binnen de oude vestingwallen en maakte vroeger ook onderdeel uit van de historische kern. De komst van de spoorlijn heeft het gebied ruimtelijk gezien echter afgesneden van de rest van de historische kern. De huidige invulling als bedrijventerrein heeft het gebied verder vervreemd van de historische ligging in de historische kern. Het concept voor het stedenbouwkundig plan is er op gericht om Holwert weer een volledig en voorwaardig onderdeel van de historische kern te laten zijn.

1. De vestingswal wordt versterkt doordat de oevers worden opgewaardeerd. De oevers krijgen een groene inrichting met een openbaar karakter. In de toekomst is het mogelijk de sterstructuur van Coevorden af te maken door ten noorden van het plangebied een watergang te maken.
2. Het gebied krijgt een kleinstedelijk karakter door een stelsel van straten en pleinen die helder worden begeleid door gedifferentieerde bebouwingswanden.
3. Om de openbare ruimte helder te begeleiden wordt de bebouwing gegroepeerd: de winkels worden samengevoegd in twee blokken van een stedelijk formaat en de grondgebonden woningen worden gegroepeerd in gesloten bouwblokken langs de Krimweg. Het kleinstedelijke karakter wordt versterkt door een functionele mix van winkels en wonen. De bebouwing is grotendeels alzijdig georiënteerd, met uitzondering van de expeditiestraat in het noorden.
4. Er komen gebouwaccenten aan de Krimweg bij de brug over de singel en bij de spoorwegovergang, ter hoogte van het treinstation en in het verlengde van de entree vanaf de Krimweg. En in de openbare ruimte komt langs de Buitengracht een bijzondere plek aan het water.



1. een dubbele bomenrij met wandelpad langs de Buitengracht
2. statige bebouwing langs de Krimweg
3. voorbeeld van een gevarieerde winkelpui



1



2



3

VASTE WAARDENKAART

De Vaste Waardenkaart bevat de meest belangrijke beslissingen ten aanzien van de voor het plangebied gekozen ontsluitingsstructuur, de bebouwingsstructuur en de mogelijke functies. De volgende pagina's bevatten de stedenbouwkundige uitwerking van deze vaste waarden kaart.

Een belangrijk element in de planvorming is de opwaardering van de oevers aan het Kanaal Coevorden-Zwinderen. De oevers krijgen een groene invulling met een groen talud en een bomenrij. Door een wandelroute langs het water aan te leggen, wordt dit stukje Buitengracht toegankelijk voor de bewoners van Coevorden. In het Wensbeeld Coevorden Centrum is voorzien in de aanleg van een nieuwe singel ten noorden van dit plangebied. Hiermee dient bij toekomstige ontwikkelingen en eventuele herontwikkeling van bedrijventerrein De Holwert rekening te worden gehouden.

Tevens wordt ernaar gestreefd een nieuwe langzaam verkeersverbinding met de historische kern te realiseren. Hiervoor zou een nieuwe route ter hoogte van het station en in het verlengde van de Friesestraat aangelegd moeten worden. De precieze ligging en invulling van deze nieuwe verbinding zal in samenhang met de plannen van de stationsomgeving nader bepaald worden.

Een belangrijk thema in het ontwerp voor Holwert-Zuid is de opwaardering van de Krimweg. Naast de reeds uitgevoerde herprofilering tot ruime boulevard met een dubbele bomenrij krijgt de weg een begeleiding van statige bebouwing aan de noordkant. Om de toegang tot de historische kern van Coevorden ruimtelijk vorm te geven is voor een bebouwingsaccent aan weerszijden van de Krimweg gekozen. Het gehele plan heeft een stedelijke morfologie. De bebouwing, bestaande uit woningen en winkels vormt, een gedifferentieerde blokstructuur. Doelstelling is het creëren van een kleinschalig karakter van de bebouwing in combinatie met een heldere ruimtelijke structuur die past bij de historische kern van Coevorden.

- | | |
|---------------------------|---------------------------------|
| gras | fietspad |
| kavel | stoep |
| hoofdontsluitingswegen | nieuwe bebouwing |
| wegenstructuur plangebied | te handhaven bebouwing |
| | plangebied huidige ontwikkeling |



1. meentworpen erfafscheidingen
2. de bebouwing wordt 'om de hoek' ontworpen
3. geaccentueerde hoek ter hoogte van het station



STEDENBOUWKUNDIG PLAN

In het stedenbouwkundig plan komt de stedelijke en kleinschalige uitstraling naar voren. De twee zuidelijke bouwblokken bestaan overwegend uit grondgebonden woningen van twee lagen met een kap. Op enkele plekken die daar ruimtelijk aanleiding voor geven, zoals hoeken, worden bescheiden accenten geplaatst. Om het karakter van het gesloten bouwblok te versterken wordt de erfafscheiding langs de openbare ruimte met de bebouwing mee ontworpen, zodat de openbare ruimte constant door bebouwing wordt begeleid. Daar waar de Krimweg de spoorlijn kruist wordt een accent in de vorm van een appartementengebouw van maximaal vier lagen geplaatst. Het bestaande DSM-gebouw is opgenomen in het oostelijk gelegen bouwblok.

De buitengracht wordt opgewaardeerd tot een singel, waarbij in het talud een wandelroute met een stevige bomenrij wordt aangelegd. Aan de singel komen aan de zuidzijde woningen, die op het water georiënteerd zijn. Aan de noordzijde grenst het supermarktblok (blok a) aan de singel. De overgang van de singel op het gebouw wordt verzacht door het talud door te trekken tot aan de gevel, en de supermarkt zo deels 'in te graven'.

De supermarkten en winkels zijn in een tweetal blokken geclusterd, direct aan het parkeerplein. Deze blokken kennen een efficiënte opzet, die is afgestemd op de gewenste indeling, toegankelijkheid en expeditie van de supermarkten en winkels. De daadwerkelijke inrichting van het parkeerplein kan anders worden dan links weergegeven, maar het beeld zal niet veranderen.

Om voor een goede begeleiding van de spoorzone te zorgen, en de uitstraling van het gebied richting de historische kern van Coevorden te waarborgen, worden langs het spoor woningen op de winkels geplaatst. Het oostelijke winkelblok (blok b) wordt aan de noordzijde beëindigd door een accent met voorzieningen in de plint en appartementen daarboven. Dit gebouw komt aan een klein pleintje ter hoogte van het station te staan en markeert zo de entree tot het gebied vanaf de Parallelweg gezien.





hoofdroute auto

wijkontsluitingsroute

P

parkeervoorziening voor de historische kern

bevoorradingsroute

bevoorradingsroute met venstertijden

plangebied

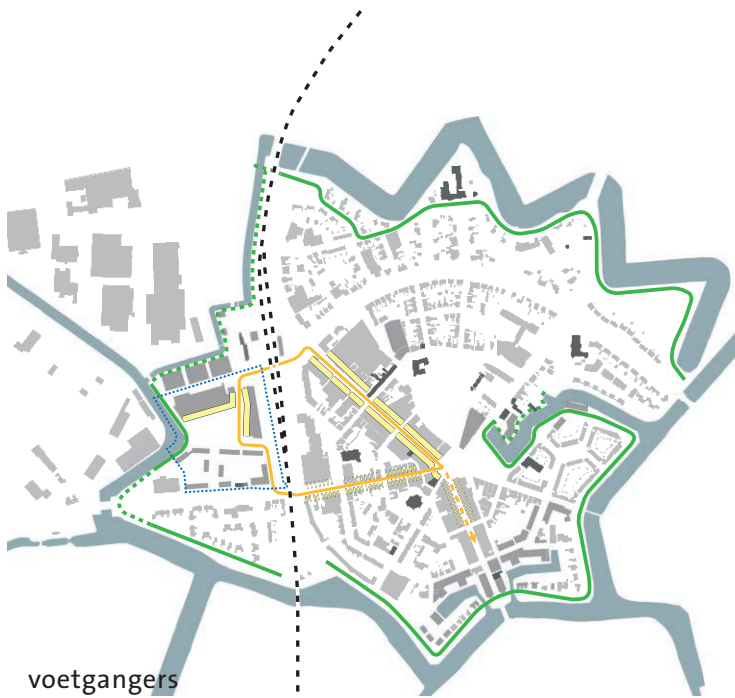
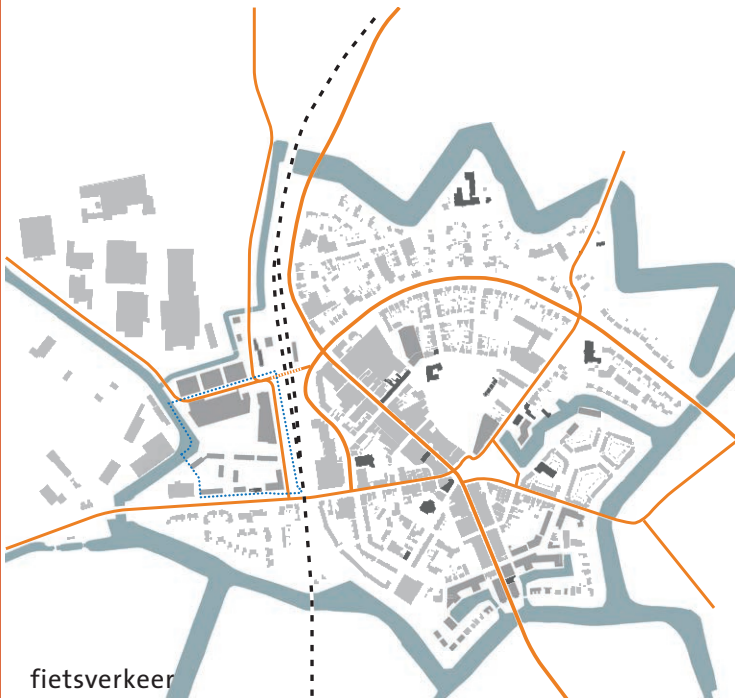
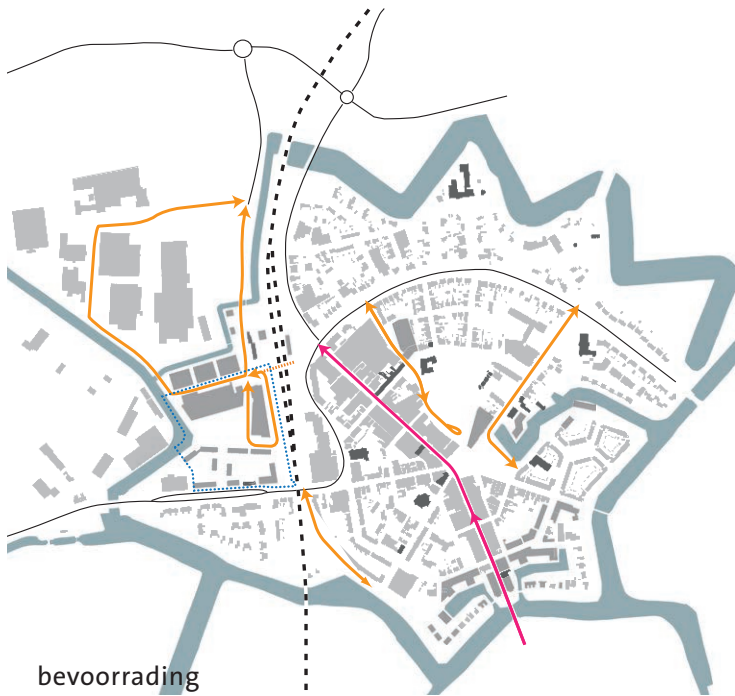
hoofdfietsroute

toekomstige onderdoorgang

winkelroute

huidige en toekomstige winkels

recreatieve route rond de historische kern



1. onderdeel van de winkelroute: de Friesestraat
2. de Krimweg ter hoogte van het DSM-gebouw



VERKEERSSTRUCTUUR HISTORISCHE KERN

Op de pagina hiernaast is het plangebied in de context van de historische kern van Coevorden en van Holwert geplaatst. Zo is duidelijk te zien hoe de verkeerstructuur van Holwert-Zuid aansluit op de rest van Coevorden.

Voor autoverkeer wordt het gebied vanaf twee punten ontsloten. Aan de zuidzijde vormt de Krimweg de belangrijkste invalsweg. De Krimweg verbindt de stad met het westelijk buitengebied en specifiek met de N34. De bestaande aansluiting van de Parallelweg op de Krimweg komt voor autoverkeer te vervallen. In de plaats daarvan wordt Holwert-Zuid in de toekomst op één punt ontsloten vanaf de Krimweg, namelijk ter hoogte van de huidige aansluiting van de DSM-weg. De mogelijkheid bestaat dat de DSM-weg richting noordwest, parallel aan het kanaal, weer open wordt gesteld als invalsweg. Aan de noordzijde blijft de Parallelweg als belangrijkste invalsweg behouden. Deze route verbindt het gebied met de rondweg en de noordelijke en oostelijke woonwijken.

Het bevoorradingsverkeer zal grotendeels via het bedrijventerrein De Holwert in het noorden lopen. De supermarkten worden rechtstreeks vanaf de DSM-weg bevoorrad. Het bevoorradingsverkeer voor de overige winkels zal via een lus rondom het oostelijke winkelblok worden afgehandeld.

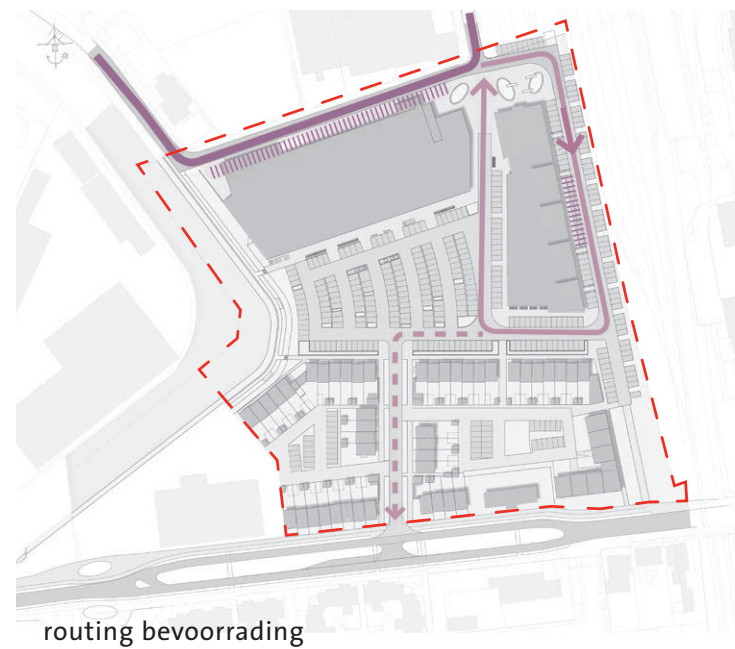
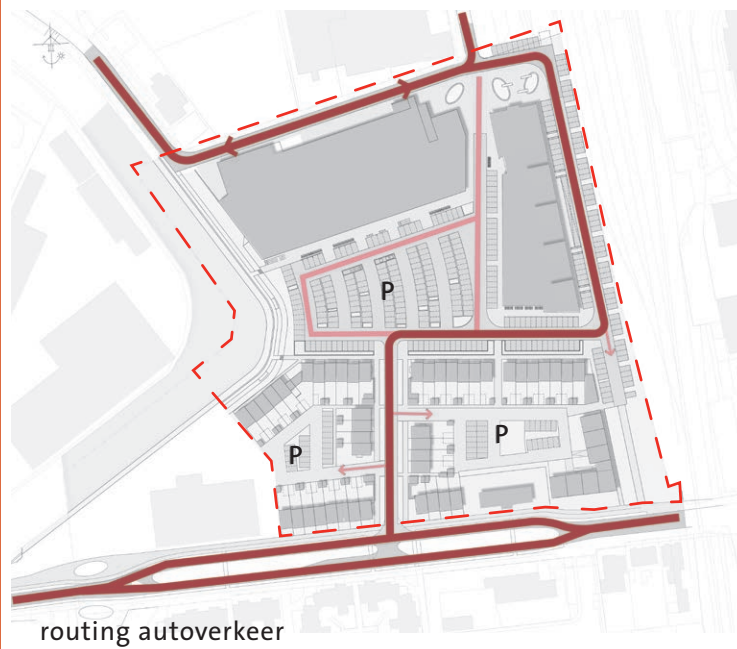
Voor het langzaam verkeer blijft het wel mogelijk parallel aan het spoor door het gebied te gaan. Hierdoor blijven fietsverbindingen in tact. In combinatie met de aan te leggen langzaam verkeer kruising van het spoor, tussen de historische kern en De Holwert, wordt Holwert-Zuid een logisch onderdeel van de winkelroute van de historische kern. Er ontstaat een winkelrondje vanaf de Markt, via de Friesestraat, onder het spoor door, via Holwert-Zuid en de Sallandsestraat terug naar de Markt. Hiermee worden de winkelgebieden op een logische manier verbonden en krijgt het parkeerplein in Holwert-Zuid ook een nut voor de bezoekers van de historische kern en kunnen andere parkeervoorzieningen ontlast worden.

Een groot deel van de singel rondom de historische kern is nu reeds voorzien van wandelpaden. Vooral in De Holwert ontbreekt de verbinding. Het wandelpad langs het kanaal maakt een start aan het afronden van de wandelstructuur rondom de historische kern.

hoofdontsluiting auto
 secundaire route auto
 parkeervoorzieningen
 hoofdontsluiting bevoorradend verkeer
 bevoorradingsroute
 expeditiezone



fietsroute
 eventueel toekomstige fietsverbinding
 recreatieve wandelroute
 toekomstige recreatieve wandelroute
 winkelroute
 toekomstige wandelroute



1. recreatief voetpad langs het water
2. de expeditie van de supermarkten gebeurt inpandig



VERKEERSSTRUCTUUR LOCATIE

De hoofdontsluitingsweg in het plangebied verbindt de Krimweg met de Parallelweg. De hoofdroute loopt langs het spoor, vervolgens ten zuiden van het winkelplein en tenslotte tussen de grondgebonden woningen door naar de Krimweg. Vanaf de hoofdroute is er een lus over het winkelplein, waar geparkeerd kan worden door het winkelpubliek. Er zijn ook enkele inprikkers naar de binnenhoven waar de grondgebonden woningen deels op eigen terrein en deels in de binnenhoven kunnen parkeren. Onder de appartementen op de hoek met de Krimweg en het spoor komt een parkeergarage. De bewoners van de appartementen in het oostelijke winkelblok parkeren langs de straat parallel aan het spoor.

Het expeditieverkeer voor de winkels zal voornamelijk over de Parallelweg plaatsvinden. In het plangebied kan een rondje gemaakt worden, om weer op de Parallelweg uit te komen. Aan de zijde van het spoor is ruimte gereserveerd voor de expeditie van winkelblok B. Langs de DSM-weg vindt de expeditie plaats voor winkelblok A.

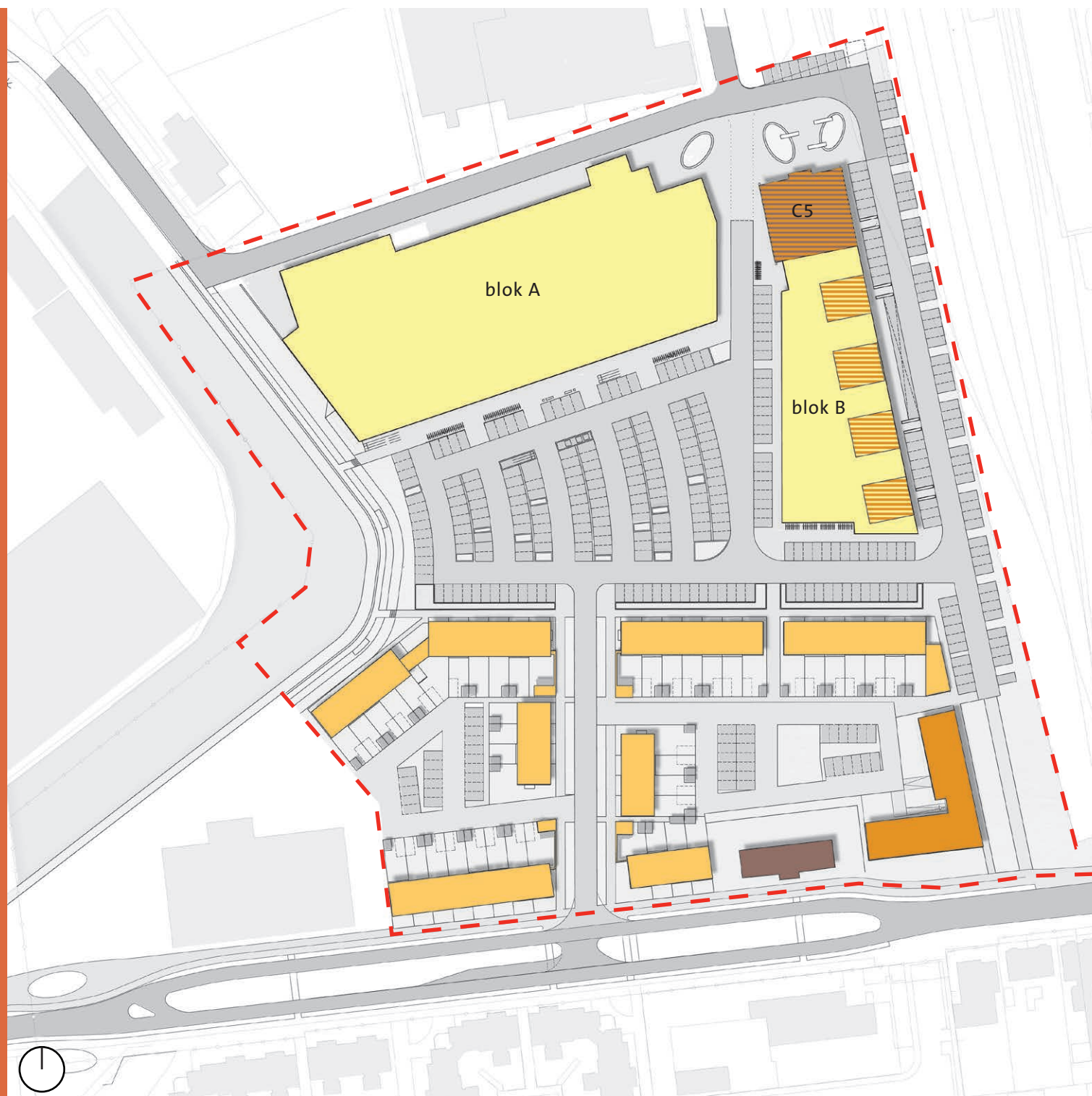
Het fietsverkeer kan vanaf de Krimweg via de nieuwe entreeweg en via een fietspad parallel aan het spoor het plangebied in. Langs het winkelplein zijn op verschillende plaatsen fietsenstallingen gesitueerd.

Voor voetgangers zijn er twee belangrijke routes door het gebied. De eerste route is de winkelroute. Dit is onderdeel van het nieuwe winkelrondje: Markt, Friesestraat, onder het spoor door, via Holwert-Zuid, Sallandsestraat, Markt. Via dit winkelrondje kom je langs het winkelplein. De tweede route is de recreatieve route die langs de Buitengracht loopt. Deze zal voor een groot deel aangelegd gaan worden. Het laatste stukje zal in een volgende fase gemaakt worden, zodat het wandelpad rond de historische kern afgerond kan worden.

kantoren met hierboven wonen
 commerciële dienstverlening
 plangebied huidige ontwikkeling



winkels
 grondgebonden woningen
 appartementen
 winkels met hierboven wonen



1. dubbelhoge gevel van de winkels aan het parkeerplein
2. stedelijke woonblokken, kleinschalige bebouwing



FUNCTIES

Dit programma omvat de volgende onderdelen:

Commerciële Ruimten (detailhandel):

- Blok A:
 - supermarkt C1 (Lidl): ca. 1.340 m2 bvo (bruto vloeroppervlak)
 - supermarkt C2 (C1000/Jumbo): ca. 2.060 m2 bvo
 - supermarkt C3 (Aldi) ca. 1.180 m2 bvo
 - unit C4 ca. 510 m2 bvo
- Blok B:
 - overige units C6 (t/m C9): ca. 2.000 m2 bvo
 - onderverdeling in b.v. 4 units á 500 m2 bvo

Totaal gebouwoppervlak: ca. 7.090 m2 bvo

- Overige ruimtes (dienstverlening):
 - unit C5 (kantoorruimte) max. 250 m2 nvo (netto vloeroppervlak)
 - deze ruimtes later te realiseren in fase 1B

Woningen:

- 8 appartementen boven de commerciële ruimtes C6 t/m C9
- Ca. 92 woningen/appartementen in fase 1B en het zuidelijke deel van het plan
- Totaal ca. 100 woningen

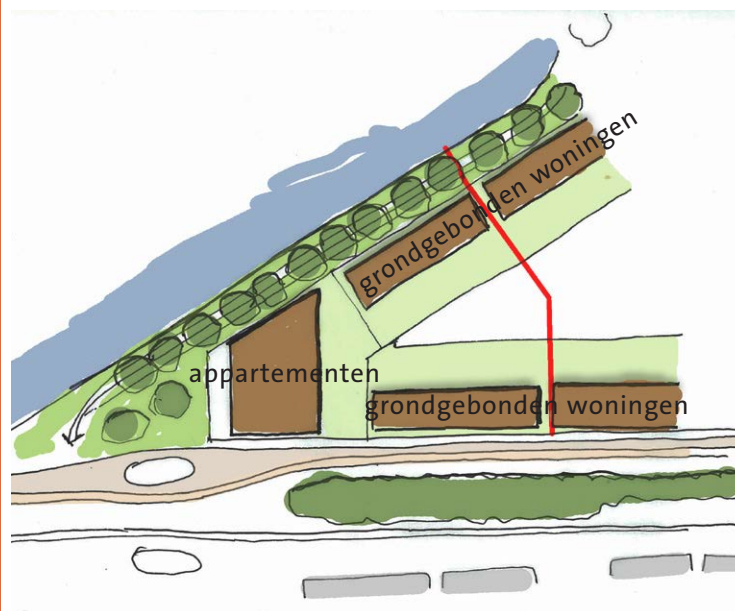
Parkeerplaatsen:

- parkeren t.b.v. de commerciële ruimtes (belegger), totaal ca. 210 p.p.
- openbaar parkeren, totaal ca. 150 p.p.

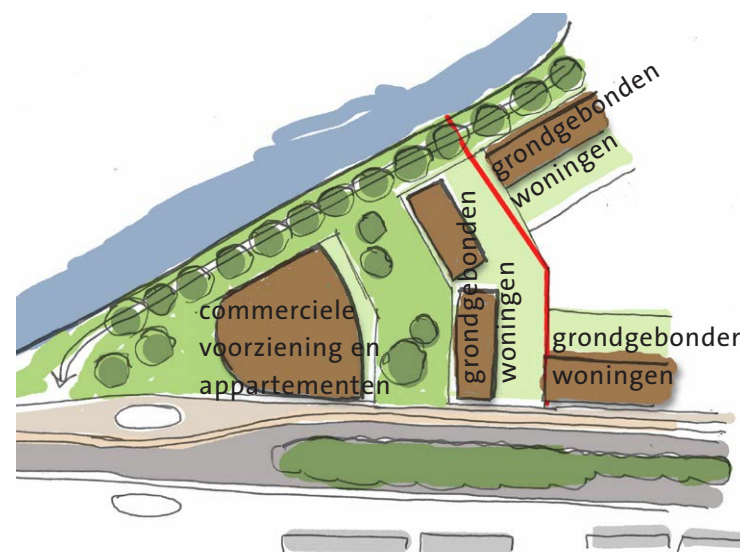
FASERING

De fasering is opgedeeld in vier stappen.

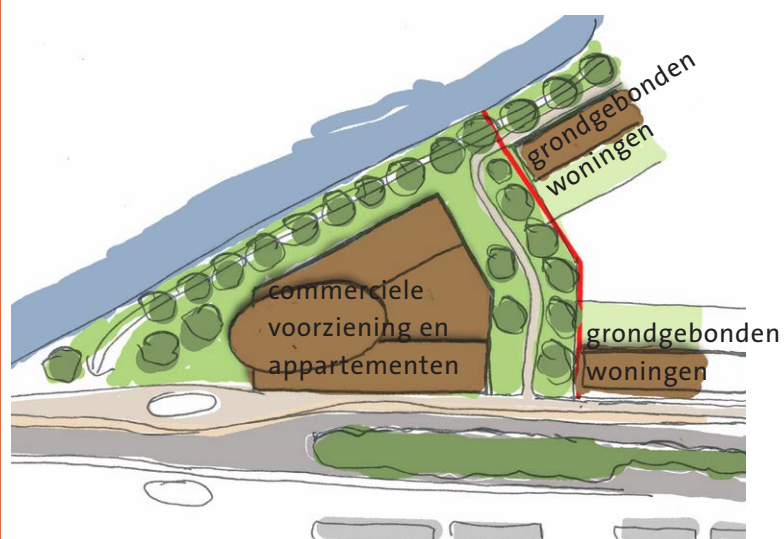
1. In fase 1 wordt het grote noordelijke winkelblok en het oostelijke winkelblok gerealiseerd. In de openbare ruimte worden het centrale parkeerplein en de entree route vanaf de Krimweg aangelegd. Ook worden de singel en het noordelijke pleintje ter hoogte van het station ingericht.
In een later stadium zal de accentbebouwing (1B) van het oostelijk bouwblok worden gerealiseerd.
2. Fase 2 bestaat uit het oostelijke woonblok.
3. Als 3e fase wordt het westelijke woonblok gerealiseerd. Hiermee zijn de fasen van het huidige ontwerp gerealiseerd.
4. Als laatste fase komt het entree deel van de Krimweg, het westelijke deel van het gesloten woonblok. Hiervoor is nu de letterlijke invulling van de vaste waarden kaart genomen, maar dit zou ook een andere, minder letterlijke invulling hiervan kunnen zijn. Op de volgende pagina's worden enkele mogelijke invullingen weergegeven.



variant 1



variant 2



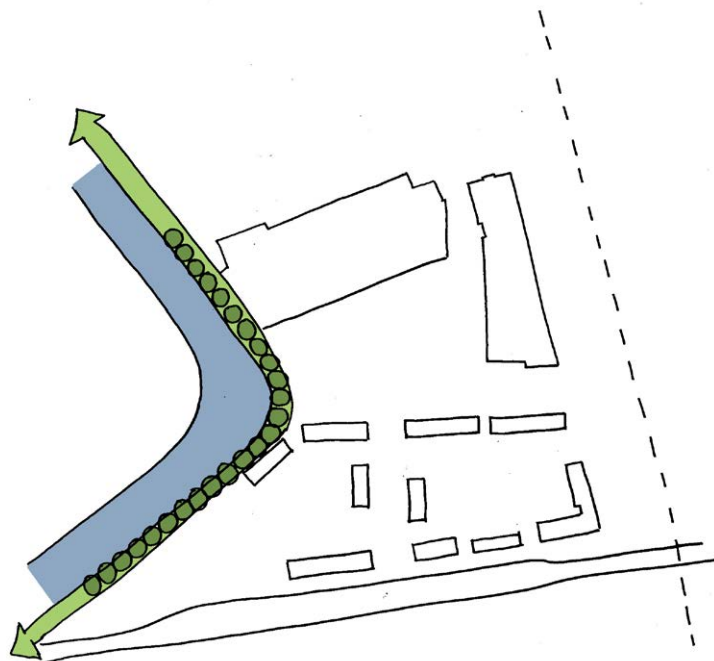
variant 3

FASERING - MOGELIJKE UITWERKING FASE 4

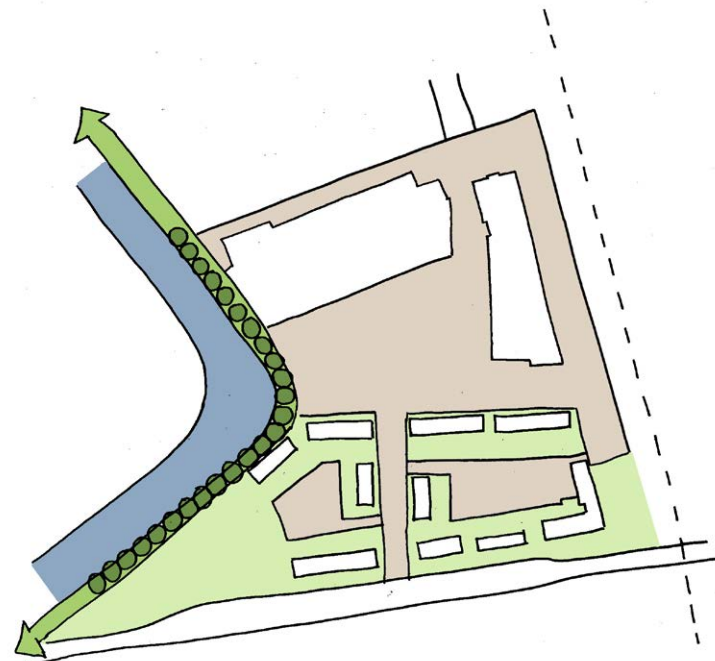
Op de pagina links zijn verschillende varianten weergegeven die mogelijk zijn voor de vierde fase. Hierbij kan gedacht worden aan grondgebonden woningen, appartementen maar ook commerciële voorzieningen of andere stedelijke functies die op deze locatie passen en kunnen bijdragen aan een passend beeld voor de entree van de historische kern van Coevorden.

Ruimtelijke uitgangspunten voor de invulling van dit gebied zijn in ieder geval het doortrekken van de singelstructuur en het realiseren van accentbebouwing bij de landing van de brug over het kanaal.

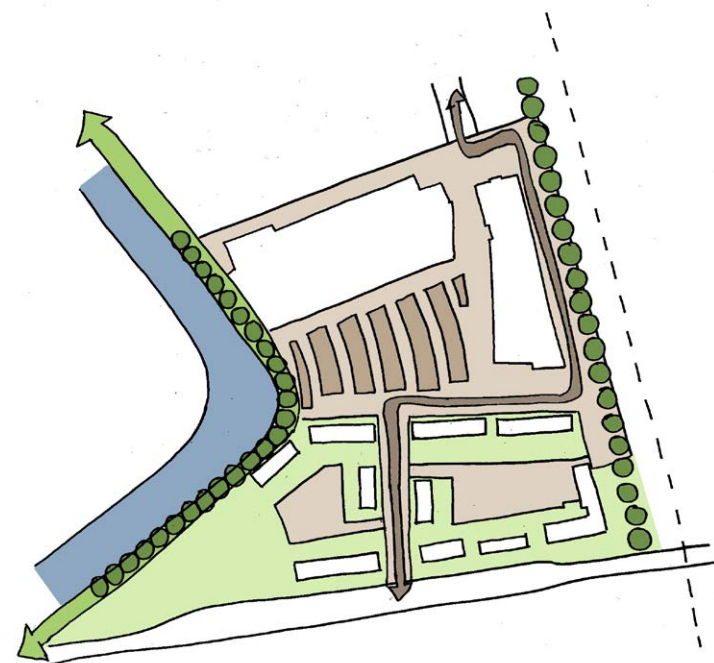
INRICHTING OPENBARE RUIMTE



Onderdeel 1



Onderdeel 2

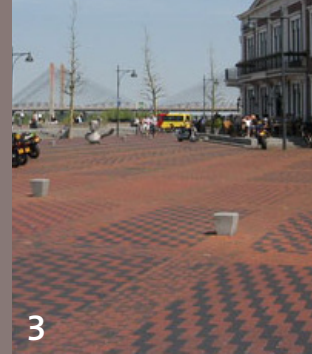


Onderdeel 3



Onderdeel 4

1. voorbeeld van reeds herstelde vestingwerk in Coevorden
2. dikformaat gebakken rode klinker als tapijt van klinkers
3. mogelijke markering van de parkeervakken
4. Gleditsia bij woningen voor een plezierige afscherming



CONCEPT

Het concept voor de openbare ruimte bestaat uit een viertal basisstappen.

1. Afronden van de vestingwerken: de singelstructuur wordt doorgezet met een doorgaande bomenrij, wandelpad en uitzichtpunten
2. Tapijt van klinkers: in aansluiting op de historische kern van Coevorden wordt een tapijt van gebakken klinkers aangebracht
3. Aansluiten op doorgaande structuren: door het plaatsen van parkeervakken wordt de hoofdroute gemarkeerd, de bomenrij langs het spoor worden doorgezet
4. Maken van een prettige woonomgeving: door het plaatsen van bomen in de omgeving van de woningen wordt het winkelgedeelte op plezierige wijze afgeschermd van het woongedeelte

hoofdontsluiting

rijbaan

fietspad

stoep

voetpad

parkeerplaatsen

lichtmasten

gras

haag

bomen

kavels

plangebied huidige ontwikkeling



- 1 inrichting van het centrale parkeerplein met boomvakken
- 2 groen talud aan de singel- Historische kern Coevorden
- 3 een gebakken hollandse klinker vormt de vloer

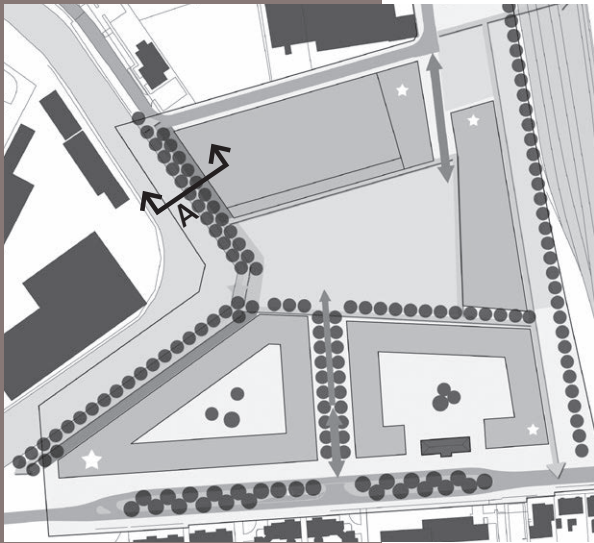


INRICHTINGSPLAN

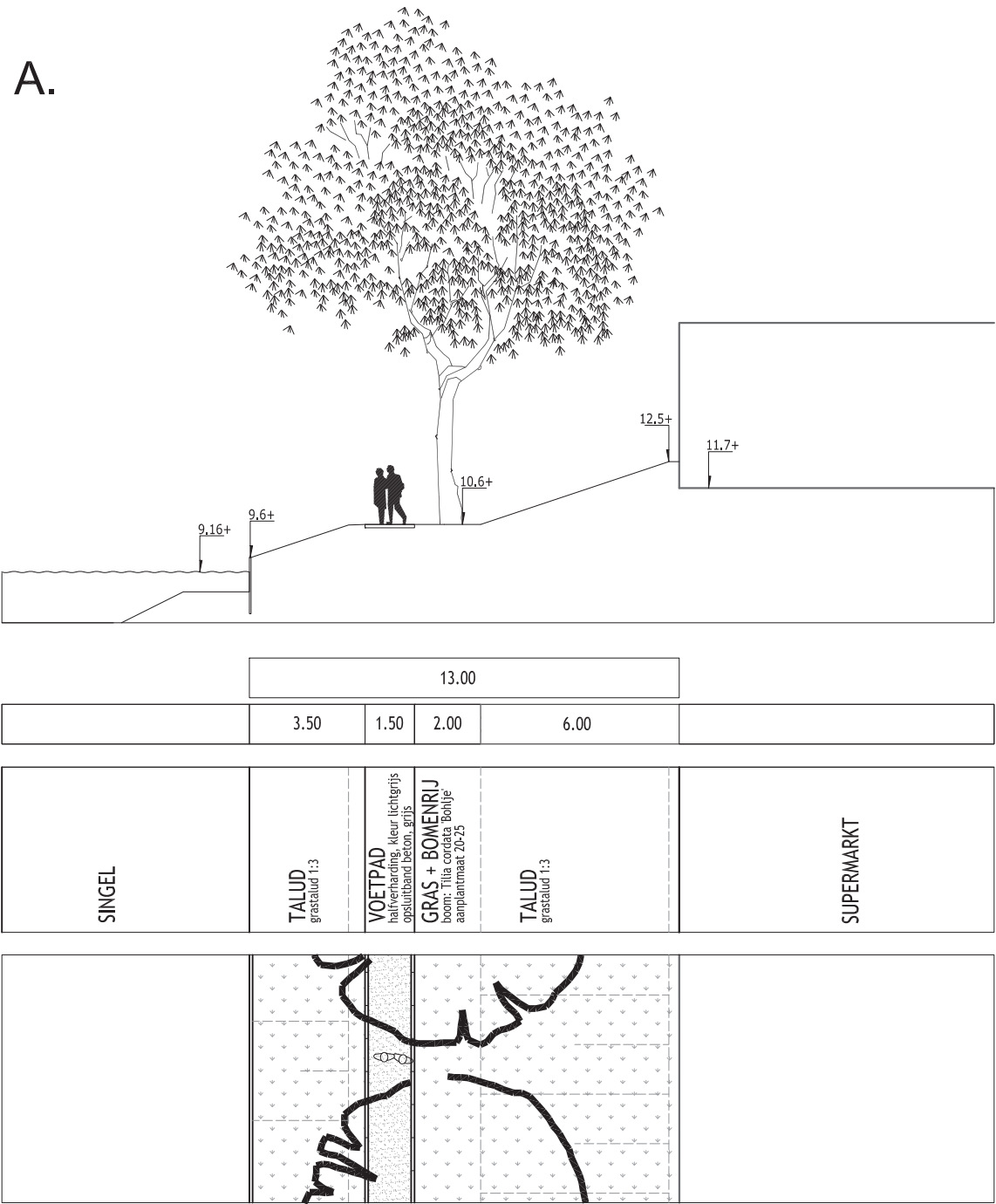
Voor de gehele historische kern van Coevorden biedt de 'Catalogus Openbare Ruimte' een overzicht van de inrichtingsmaterialen en principes. De inrichting van de openbare ruimte op Holwert-Zuid zal hierop aansluiten.

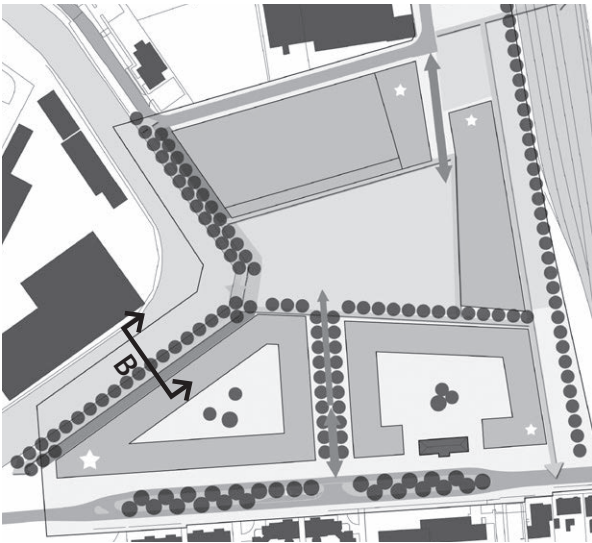
Alle hoekpunten van de singelstructuur verdienen bijzondere aandacht. In de historische kern zijn hiervoor de bastions met hun sculpturale en rustieke vormgeving ontworpen. Gezien de andere ligging tegenover een bedrijventerrein, en ander gebruik van de openbare ruimte als parkeerplein wordt hier een soberder ontwerp gemaakt voor het hoekpunt. De bestaande oevers langs het Kanaal worden opgewaardeerd. Een nieuwe langzaam verkeersroute en begeleidende taluds langs de bebouwing en een stevige bomenrij vormen een mooi geheel aan het water.

De nieuwe toegangsweg vanaf de Krimweg en de route langs de spoorzone krijgen een groene inrichting met strakke bomenrijen. Het centrale parkeerplein krijgt een gebogen inrichting om zo de richtingsverandering in het plan op te vangen. Het plein krijgt een informele groene inrichting door los geplaatste bomen. Deze worden geconcentreerd aan de zijde van de woningen. Op de volgende pagina's zijn de basisprofielen weergegeven, waarin de inrichting en de afmeting van de belangrijkste wegen en gebieden nader zijn bepaald. De profielen laten de intentie zien. Bij de verdere uitwerking zijn echter kleine aanpassingen mogelijk.

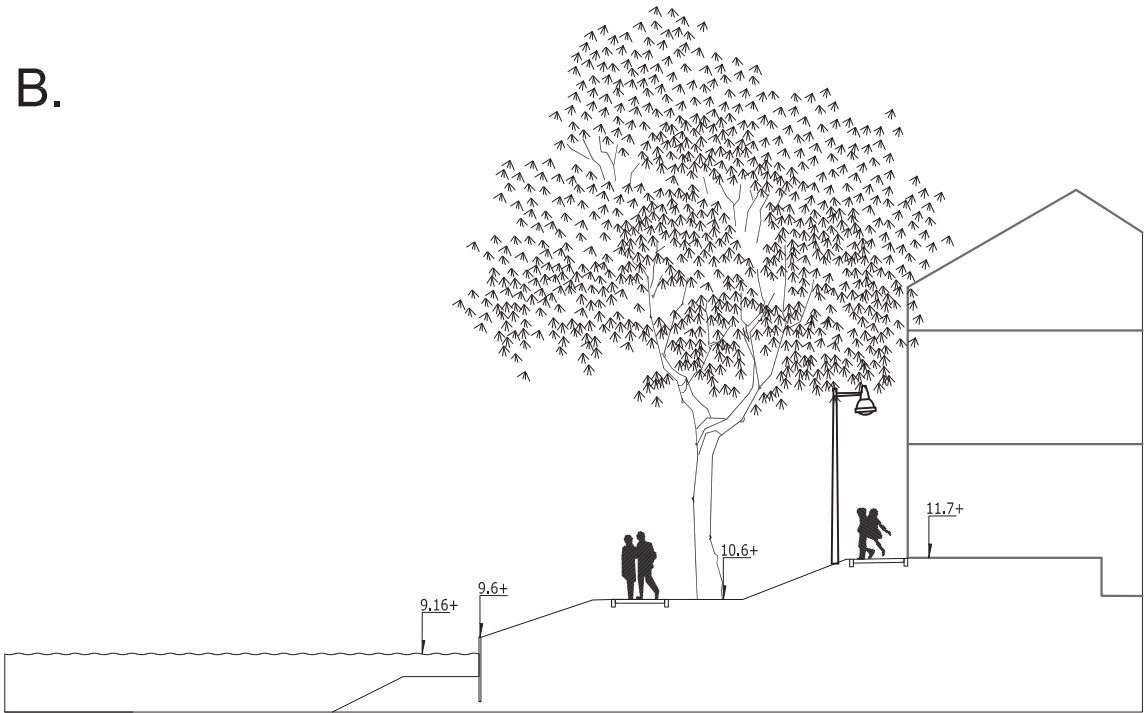


A.

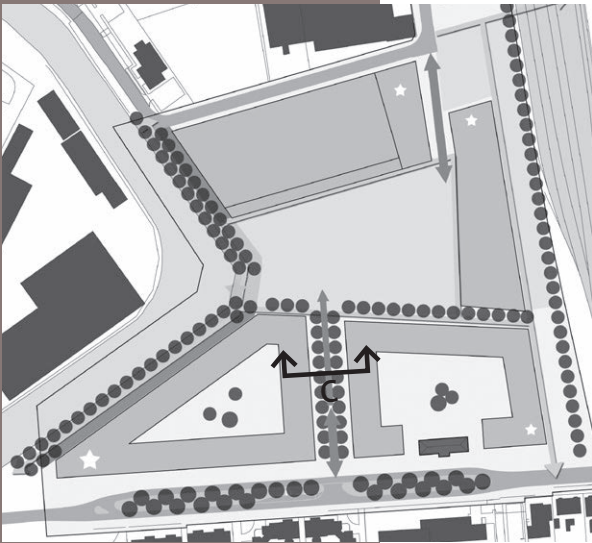




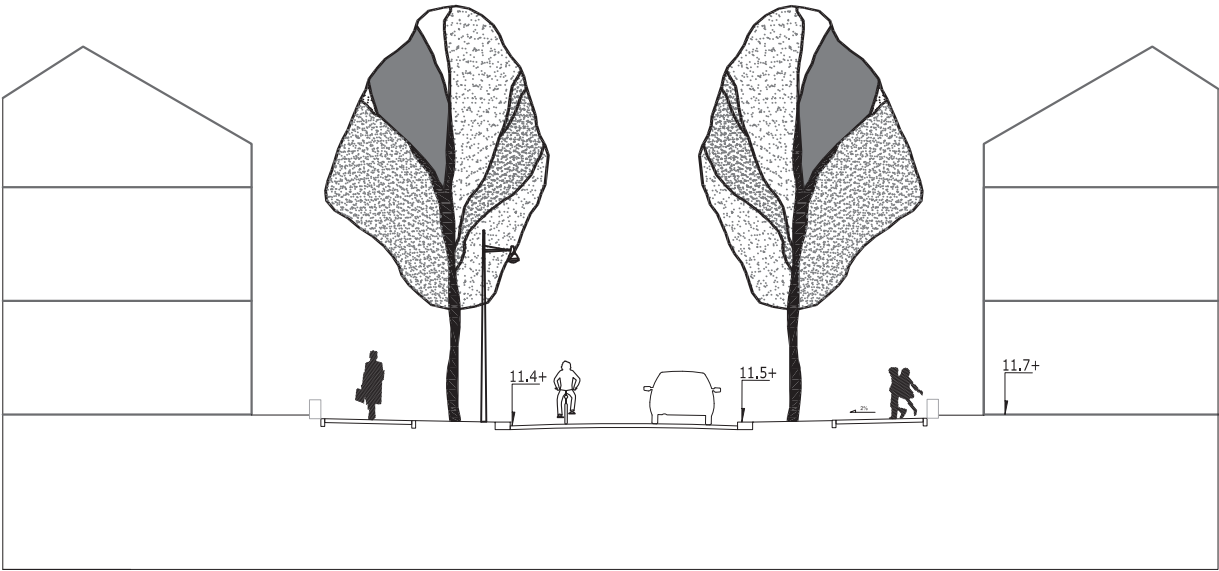
B.



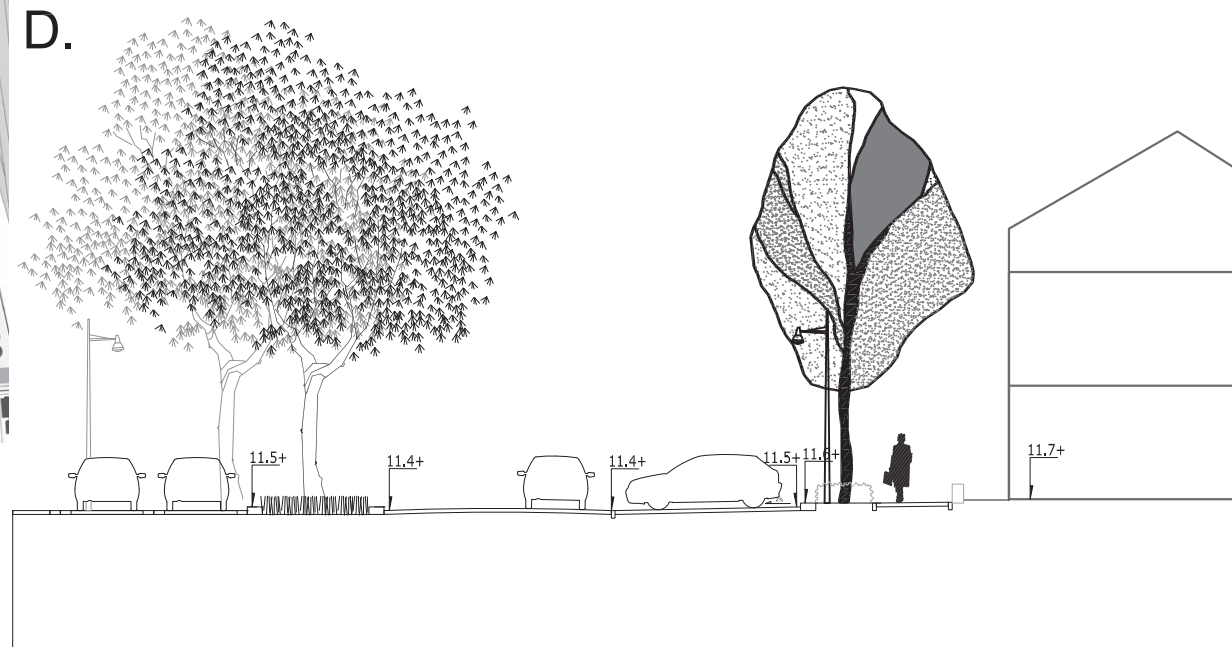
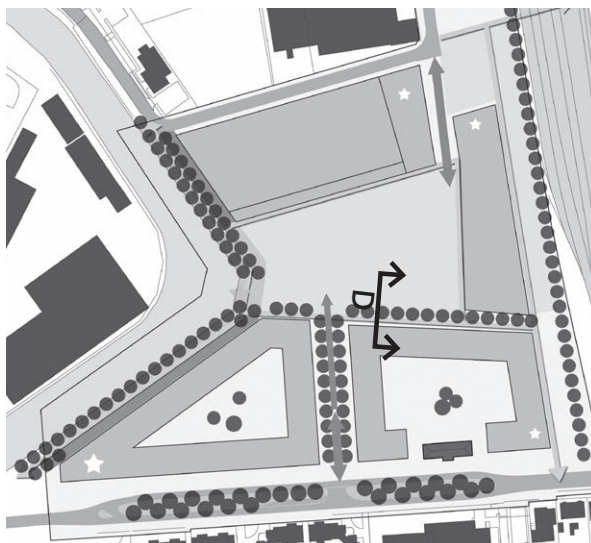
	≥11.00					
	3.50	1.50	2.00	variabel	≥1.20	
SINGEL	TALUD grastalud 1:3	VOETPAD halfverharding Stabilizer, grijs opsluitband beton, grijs	GRAS + BOMENRIJ boom: Tilia cordata 'Bohije' aanplantmaat 20x25	TALUD grastalud ca. 1:3	VOETPAD schuifwiel, rood, gr. halfsteensverband lichtmast laag peetoparmatuur Porto	WONING



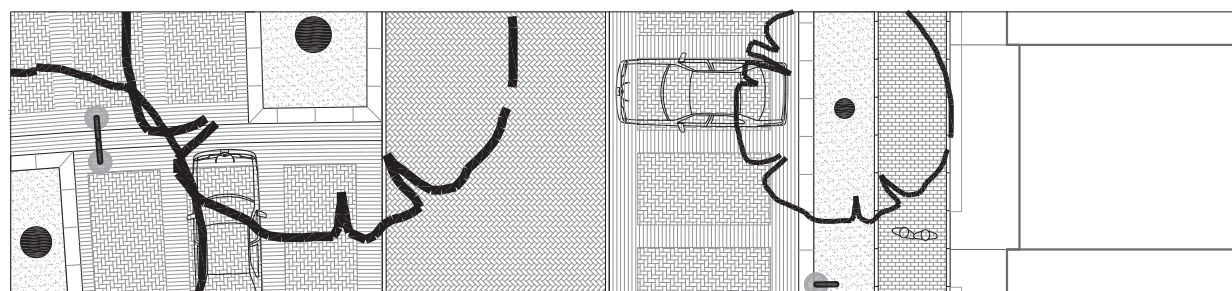
C.

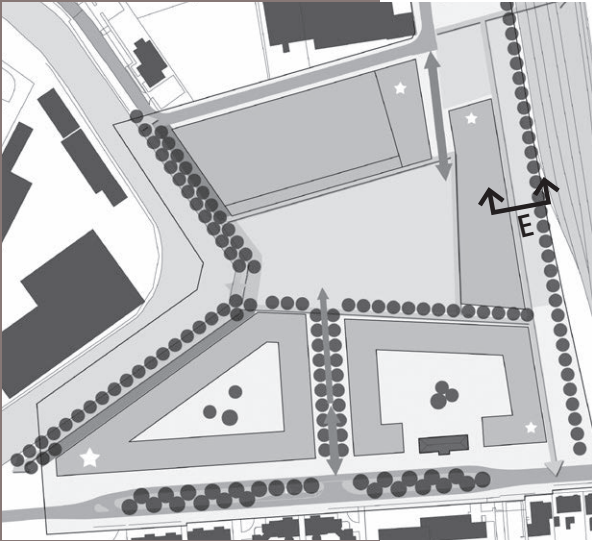


16.00										
	≥1.50	2.50	2.50	6.00	2.50	2.50	≥1.50			
WONING	VOORTUIN+MUUR	TROTTOIR gebakken klinker, rood DF, halfsteensverband	GRAS + BOMENRIJ boom: Gleditsia triac, 'Skyline' lichtmast laag, armatuur Porto	BREDE BAND 0.4m breed, kleur antraciet	RIJBAAN gebakken klinker, DF kleur roodbont genueanceerd keperverband	BREDE BAND 0.4m breed, kleur antraciet	GRAS + BOMENRIJ boom: Gleditsia triac, 'Skyline' lichtmast laag, armatuur Porto	TROTTOIR gebakken klinker, rood DF, halfsteensverband	VOORTUIN+MUUR	WONING

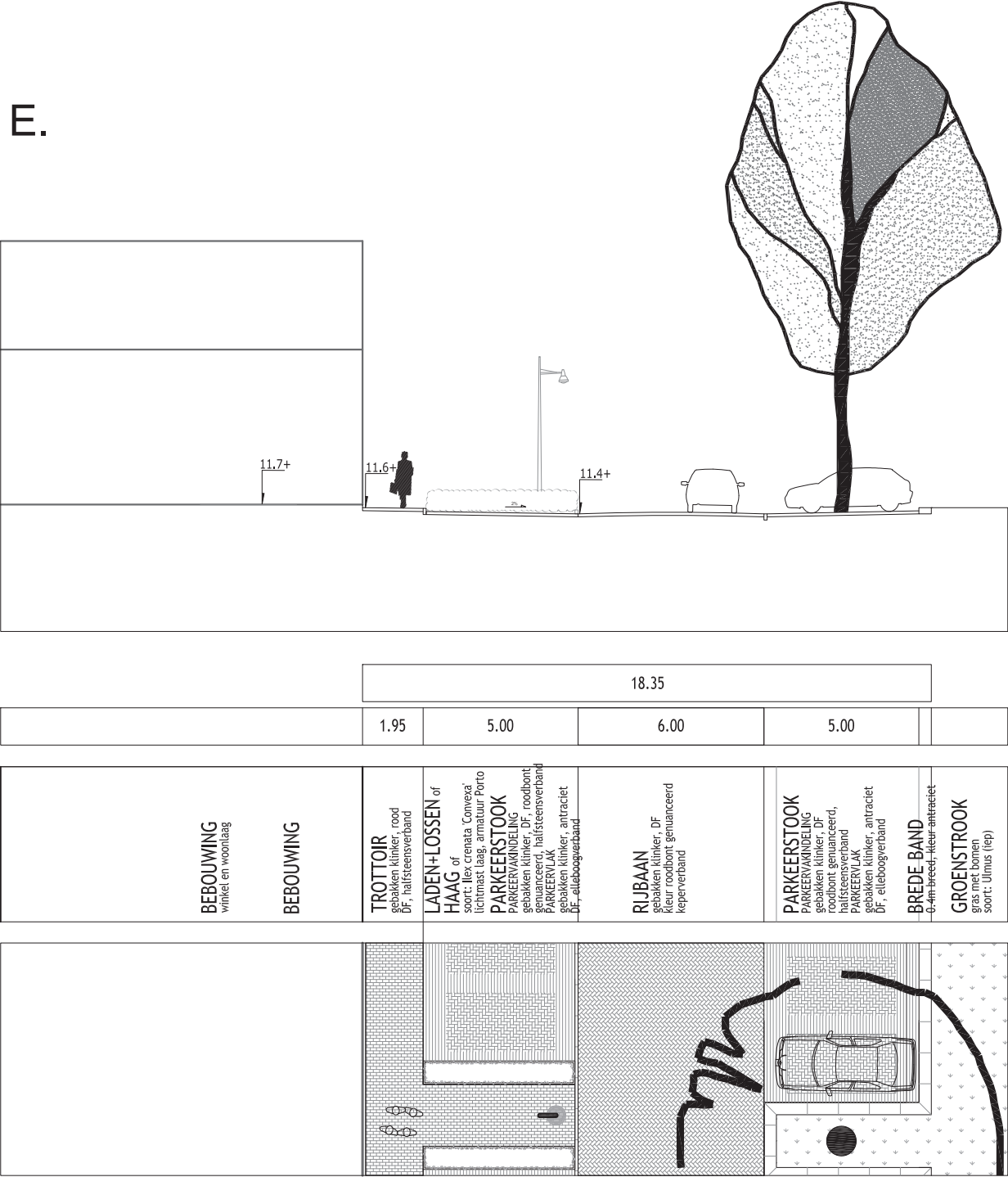


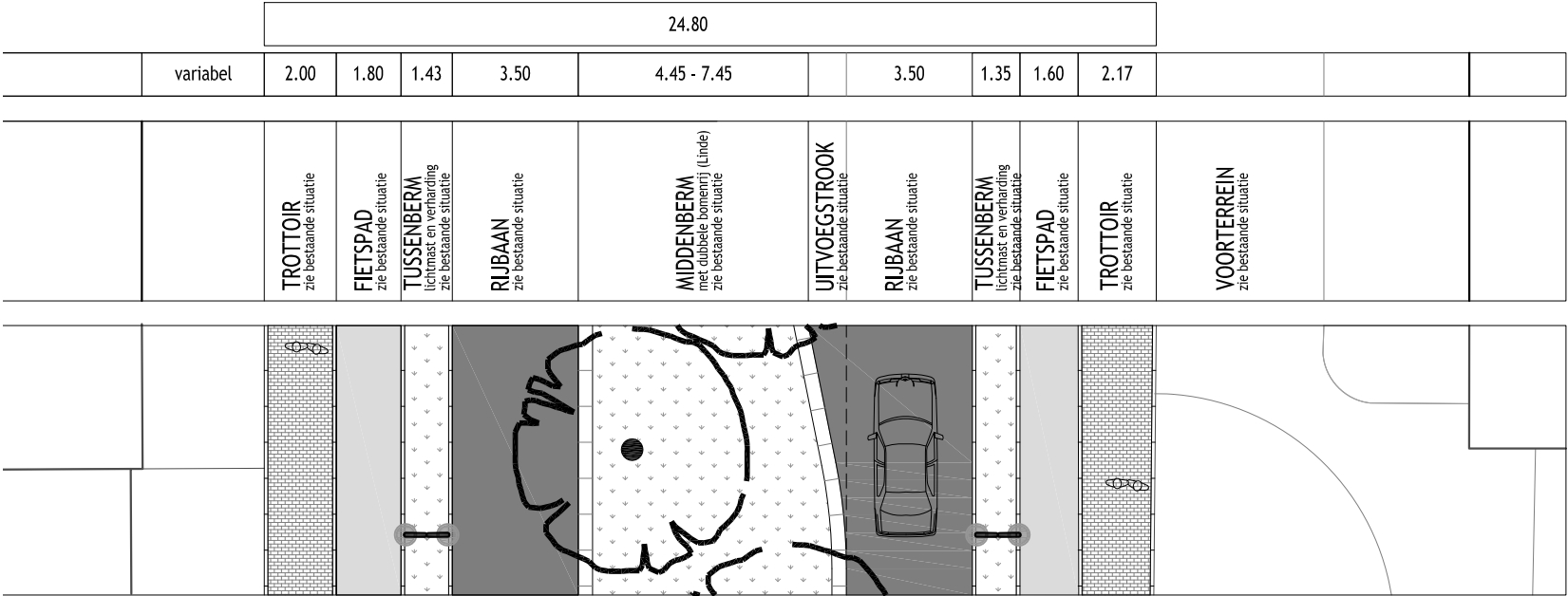
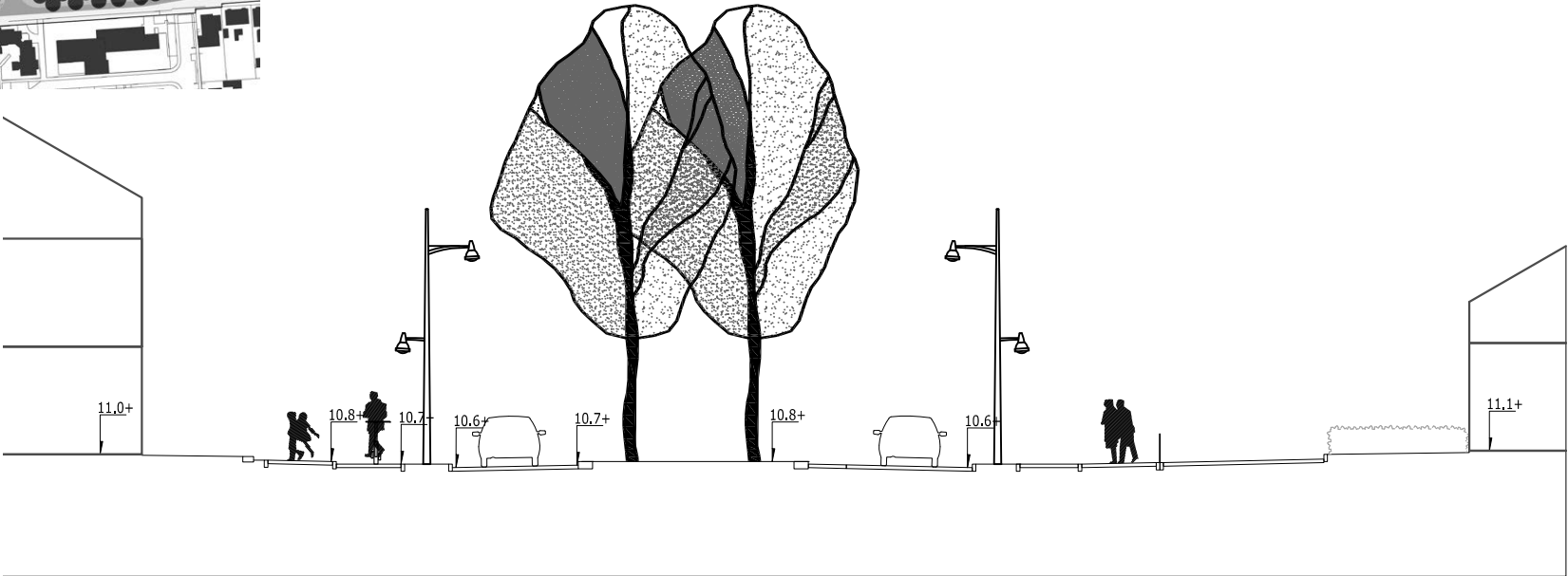
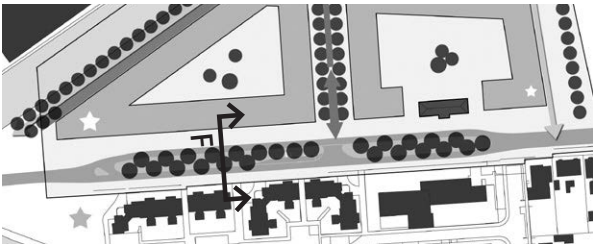
variabel	≥2.50	6.00	5.00	2.00	2.00	15.00			
PARKEERTERREIN PARKEERVAKINDELING gebakten klinker, DF roodbont gemaatceerd, halfsteensverband PARKEERVAK gebakten klinker, antraciet DF, elleboogverband	LICHTMAST mast laag tweezijdig armatuur, type Porto	BOOMVAK siergras: Luzula sylvatica boomsoorten: - Alnus cordata (els) en - Gleditsia triac. 'Sunburst' brede band 0,4m	VERHOOGDE RAND metselwerk, 1 steens muurtje antraciet, halfsteensverband	RUIJBaan gebakten klinker, DF kleur roodbont gemaatceerd keperverband	PARKEERSTROOK PARKEERVAKINDELING gebakten klinker, DF roodbont gemaatceerd, halfsteensverband PARKEERVAK gebakten klinker, antraciet DF, elleboogverband	BREDE BAND 0,4m breed, kleur antraciet HAAG + BOMENRIJ haag: Ilex crenata 'Convexa' boom: Gleditsia triac. 'Skyline' trentmast laag, armatuur Porto	TROTTOIR gebakten klinker, rood DF, halfsteensverband	VOORTUIN+MUUR	WONING





E.









1



2



3



4

BOMEN

De bomen in het plangebied bestaan uit:

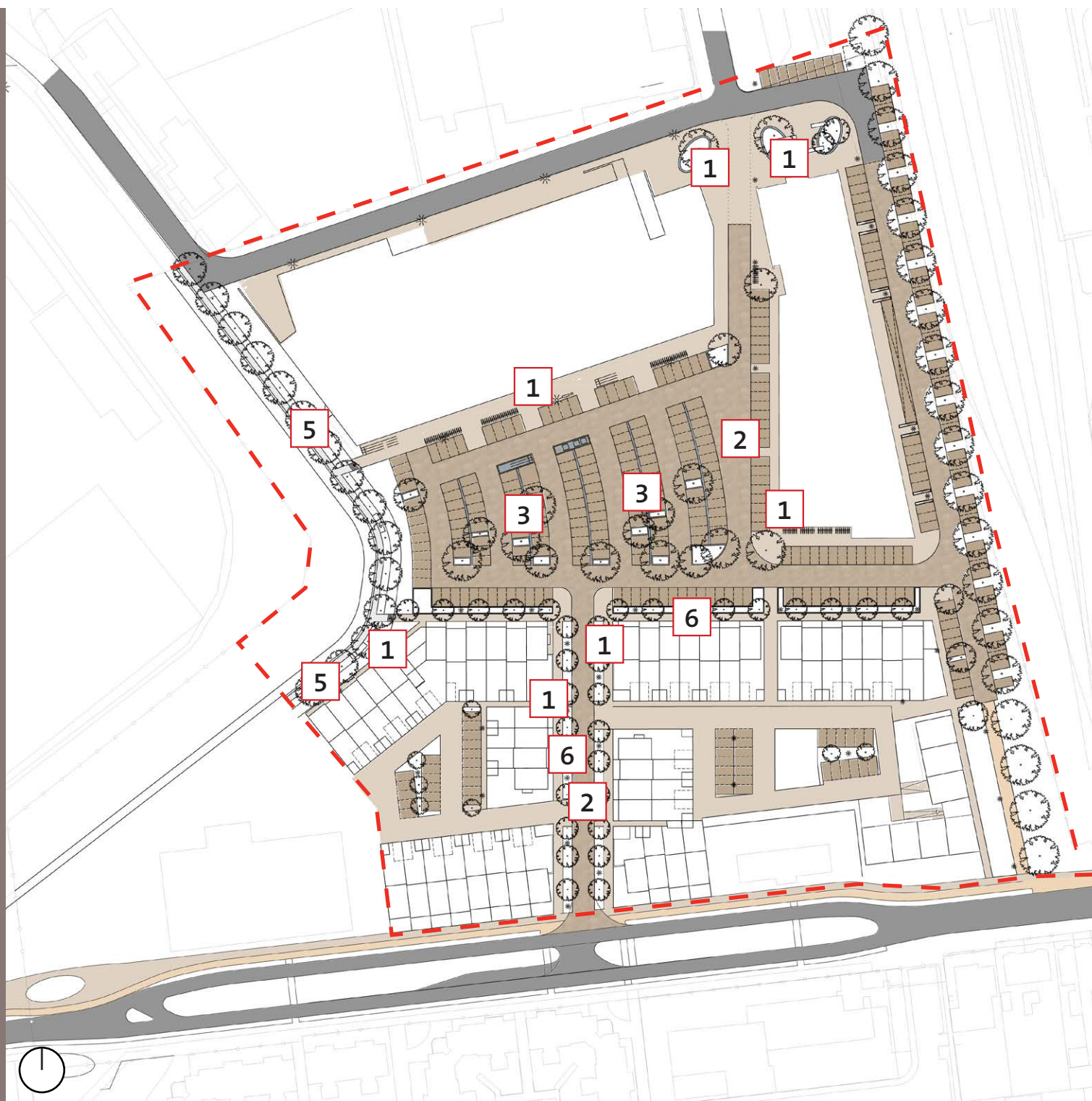
- Linde langs water (1)
- Iep langs spoor (2)
- Els en Gleditsia op pleinen (3)
- Gleditsia bij woningen (4)

1. Lindes langs de reeds heringerichte singel

2. Iepen

3. Els

4. Gleditsia





1. gebakken rode klinker dikformaat
2. gerealiseerde inrichting Krimweg
3. gebakken antraciet keiformaat klinker
4. antraciet banden, voorbeeld Krimweg
5. licht grijze halfverharding, gerealiseerd bastion
6. brede opsluitbanden rondom groen

VERHARDING

Stoepen

- dikformaat gebakken rode klinker (1)

Rijbaan

- genuanceerde gebakken klinker dikformaat (2)

Parkeervakken

- antraciet gebakken klinker dikformaat (3)

Banden rijbaan en voetpaden

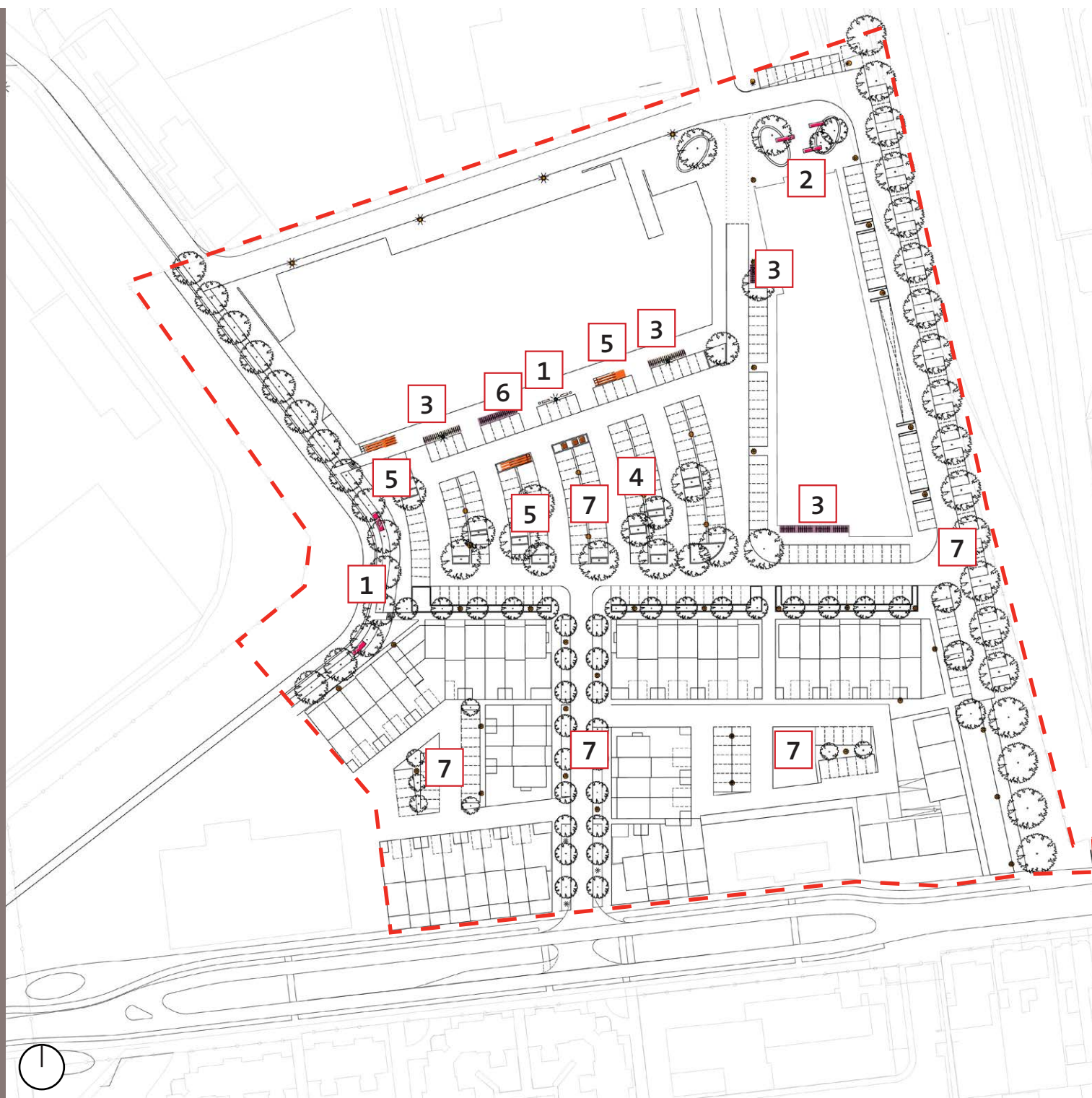
- antraciet: als bij Krimweg (4)

Voetpad langs water:

- licht grijze halfverharding met beton opsluiting (smal) (5)

Banden langs gazon talud

- 40 cm brede betonnen opsluiting, kleur antraciet (6)



Voorbeelden van in Coevorden toegepaste inrichtingselementen:

2. inrichtingselementen bij supermarkten, appartementen en water
3. voor de winkels komen fietsenklommen
4. op het plein komen ondergrondse afvalcontainers
- 6,7. armatuur Porto op een hoge mast, voorbeeld Krimweg



STRAATMEUBILAIR EN VERLICHTING

Zitplekken bij water en supermarkt (1)

- bank met rugleuning
- afvalbak

Zitplekken bij appartementengebouw (2)

- stoel
- afvalbak

Fietsklemmen voor de winkels (3)

Ondergrondse afvalcontainers op plein (4)

Winkelwagenabri's (5)

Hoge masten voor de winkels (6)

- armatuur porto op hoge mast

Overige lichtmasten (7)

- armatuur porto op lage mast

BEELDKWALITEIT

Coevorden heeft een beperkt aantal mooie beeldbepalende panden

1. het kasteel
2. pakhuys de Vlijt
3. rijk gedecoreerde woning
4. gezelligheid aan de markt



RELATIE BEELDKWALITEITPLAN HOLWERT ZUID TOT ANDERE KADERS

De Welstandsnota van de gemeente Coevorden is op 10 februari 2004 door de gemeenteraad vastgesteld. De welstandstoetsing van bouwplannen dient conform het gestelde in de nota plaats te vinden.

De Welstandsnota bevat geen welstandscriteria voor ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur doorbreken, zoals voor de historische kern van Coevorden. Daarom is het Beeldkwaliteitplan Historische Kern Coevorden opgesteld (door de gemeenteraad vastgesteld op 14 juni 2011), met daarin criteria die zijn bedoeld om richting te geven aan de toekomstige stedenbouwkundige ontwikkeling en welstandstoetsing van bouwplannen in dit gebied.

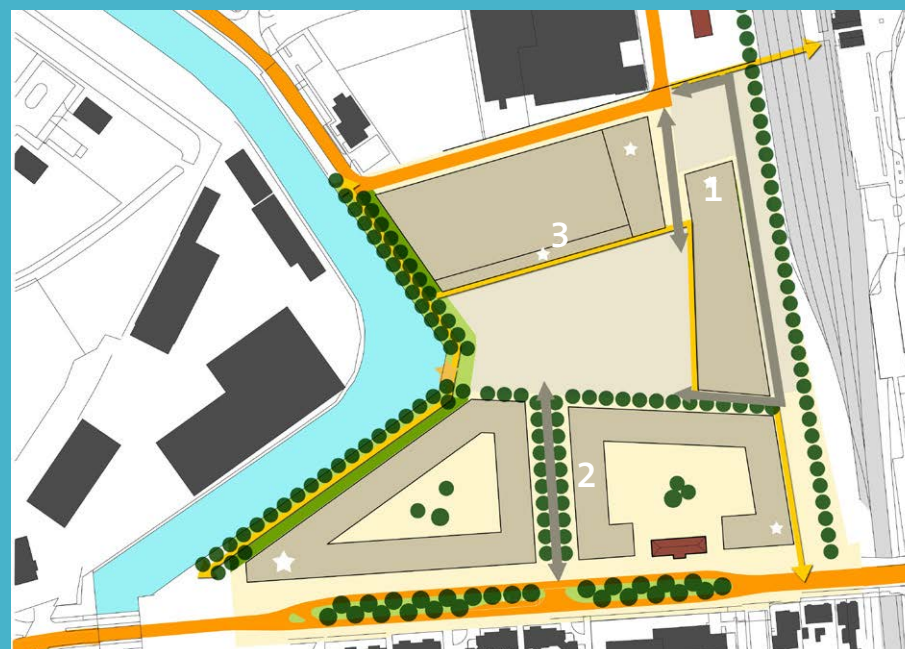
In het Beeldkwaliteitplan Historische Kern Coevorden is een eerste aanzet gegeven voor de beeldkwaliteit van Holwert Zuid. Aangezien dit gebied een eigen opzet, met onder andere grootschalige commerciële eenheden kent, is opgenomen dat voor Holwert Zuid een eigen beeldkwaliteitplan opgesteld dient te worden. Daarvan is de volgende beeldkwaliteitparagraaf het resultaat.

Net zoals op het Beeldkwaliteitplan Historische Kern Coevorden zijn ook op dit beeldkwaliteitplan de algemene welstandscriteria uit de Welstandsnota van toepassing. Voor later uit te voeren aan-, op-, en bijbouwen wordt getoetst aan de welstandscriteria voor veel voorkomende kleine bouwwerken.

INDELING BOUWBLOKKEN EN REFERENTIEBEELDEN



1
geaccentueerde hoek ter hoogte van het station
gevarieerde woonbebouwing boven winkels



2
stedelijke bouwblokken, kleinschalige bebouwing



3
dubbelhoge gevel van de winkels aan het parkeerplein

1. een gedifferentieerde bouwblok, maquette, Breukelen, OIII Architecten
2. helder gedefinieerde ruimtes, Hoofddorp, Floriande



STEDELIJK WEEFSEL

Voor de herinrichting van Holwert-Zuid als woon- en winkellocatie is bewust de keuze gemaakt voor het toepassen van een traditionele stedelijke morfologie. De bebouwing is voornamelijk compact in blokken geclusterd. Deze moeten qua uitstraling en schaal aansluiten op de bebouwing van het historische centrum van Coevorden.

Niet gewenst bij deze opzet is een losse dorpsachtige structuur of bebouwing met een grootschalig karakter. Stedelijke sfeer moet ook door een menging van functies versterkt worden. Het plan bestaat uit een menging van winkels, appartementen en grondgebonden woningen. Eventueel is het mogelijk langs de Krimweg en langs de zuidelijke toegangsweg huisgebonden dienstverlening te realiseren.

Om van deze verschillende functies een levendig geheel te kunnen maken is een ruimtelijke verweving wenselijk. Overal zijn de voorkanten van de bebouwing op de openbare ruimte gericht, het plein en de straten worden zoveel mogelijk door voorkanten begeleid. Enige uitzondering hierbij vormt de expeditiezone aan de noordzijde van het plangebied. Deze zone sluit aan op de bestaande bedrijvigheid ten noorden van het plangebied. Bij een toekomstige herontwikkeling van De Holwert kan deze zone als gemeenschappelijke expeditiezone worden vormgegeven. De hoofdonthuizing loopt in dit geval verder ten noorden van het plangebied.

VARIATIE IN DE GEVEL



verticale gevelelementen zorgen voor een kleinschaligere uitstraling



verspringende rooilijn en gevarieerd daklandschap met steile kappen



variatie door balkons

1. verspringingen en setbacks, Paleiskwartier, Den Bosch
2. hoogteverschillen, gevarieerde oriëntatie, Floriande, Hoofddorp
3. duidelijk vormgegeven dakkapellen, Bussum



ARCHITECTUUR - STRUCTUUR EN VARIATIE

In het stedenbouwkundige plan is er voor een aantal elementen gekozen om de blokstructuur te differentiëren. Zo is er bij de blokken tussen de Krimweg en het nieuwe winkelgebied voor een verspringende rooilijn gekozen. Deze geeft wel de nodige samenhang maar moedigt ook een gevarieerde structuur met verspringingen en uitstekende gevelelementen aan.

Voor het plangebied wordt er naar een redelijk gesloten blokstructuur gestreefd. Hiervoor zou extra aandacht aan innovatieve hoekoplossingen besteed moeten worden. Hier kunnen bijvoorbeeld appartementen, toegangspoorten voor voetgangers of lage bouwdelen geplaatst worden. Doelstelling is niet alleen een ruimtelijk duidelijke begeleiding van de weg maar ook het richten van voorkanten, toegangen en raamopeningen op de openbare ruimte.

Naast de structuur moet ook de architectonische uitwerking van de blokken helpen om de gewenste kleinschalige uitstraling te bereiken. Een mogelijk element hierbij is een gevarieerd daklandschap. Door verschillende bebouwingshoogtes, dakvormen en oriëntatie van de daken in combinatie met een terugliggende daklaag en dakterrassen kunnen de blokken gestructureerd worden en ontstaat er een informele sfeer.

Ook balkons, loggia's en dakkapellen leveren een bijdrage aan de gewenste kleinschalige uitstraling en tevens ook aan de kwaliteit van de woningen. De gevel krijgt een verticale structuur. Het toepassen van monotone gevelpatronen of horizontale gevelelementen zal namelijk een afbreuk doen aan de beoogde sfeer.

KLEURENPALET



1. een bijzondere baksteen geeft een genuanceerd gevelbeeld
2. verschillend gekleurde baksteen structureert het blok, Hoorn, Inbo
3. combinatie van baksteen en een witgestukt gevelvlak



ARCHITECTUUR - GEVELMATERIAAL

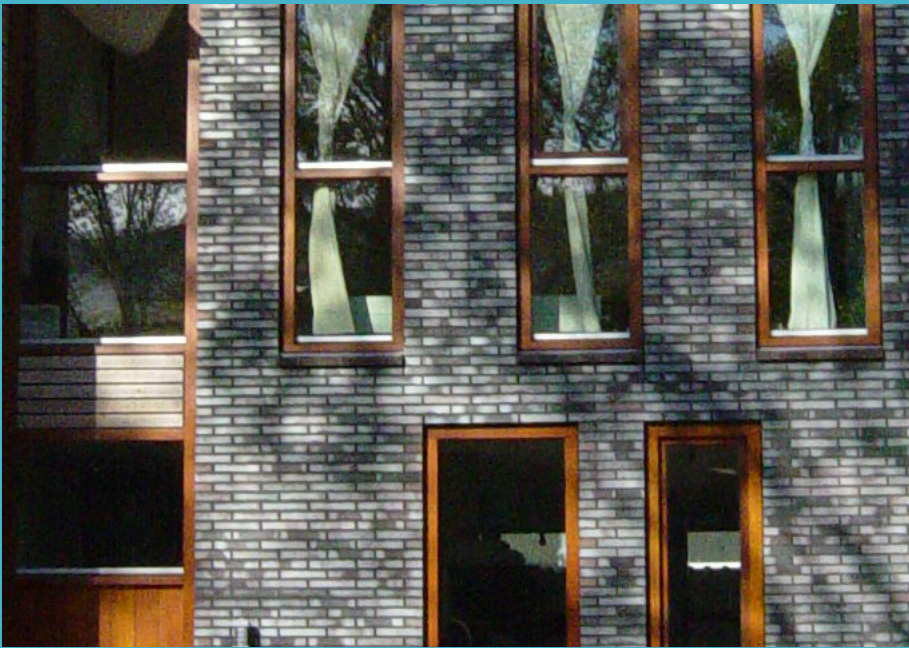
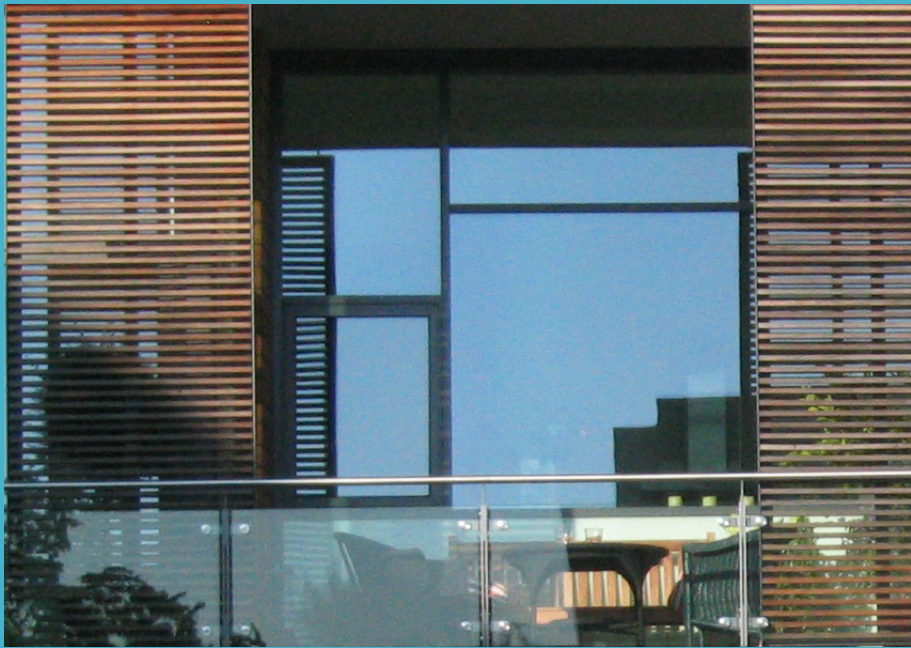
Doelstelling bij de herontwikkeling van Holwert-Zuid is het vormen van een nieuw stukje stad, dat qua sfeer en kwaliteit aansluit bij het historische centrum van de vestingstad Coevorden. Kenmerkend voor de gewenste sfeer is dan ook een kleinschalige maar stoere uitstraling, eenheid en variatie. De bebouwing staat daarom stevig op de grond en de gebruikte materialen versterken of ondersteunen de massa en de stevigheid van de bebouwing.

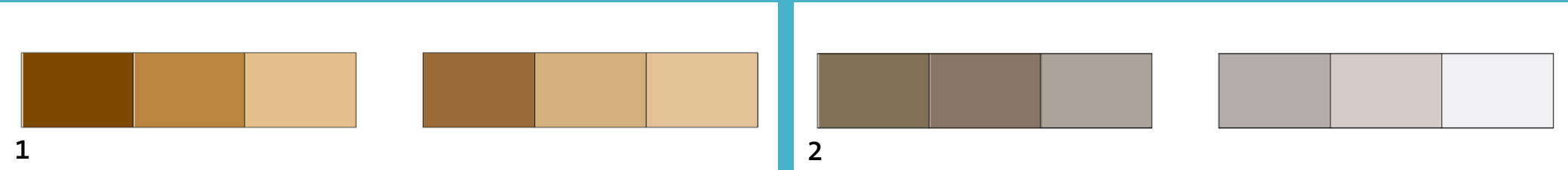
Passend bij de bestaande bebouwing in het centrum van Coevorden is er voor baksteen als toonaangevend gevelmateriaal gekozen. Door middel van wit gestucte gevelelementen of andere licht gekleurde steenachtige materialen kunnen accenten worden gemaakt. Enige variatie ontstaat door het toepassen van baksteen in verschillende kleurstellingen. Om wel een samenhangend beeld en een rustige uitstraling te creëren is voor een palet van zachte kleuren gekozen.

De mogelijke kleurstelling varieert van antracietkleurige stenen met een blauwige tint tot warme bruin- en roodtinten. In het algemeen is het de bedoeling om baksteen met een variërende kleurstelling toe te passen. Op deze manier kan een natuurlijke, iets ruige uitstraling gecombineerd worden met een hoogwaardige en strakke afwerking. Het kleurenpalet en de sfeerbeelden op de linker pagina geven een goed overzicht van de mogelijke toepassingen.

Door de variatie van verschillend gekleurde baksteen en stuc of licht gekleurde steenachtige materialen wordt de gedifferentieerde bebouwingsstructuur versterkt. Gezien de gewenste relatie met het centrum van Coevorden en de beoogde sfeer is het niet wenselijk om felgekleurde of grotere egale vlaktes op te nemen in de gevel.

ARCHITECTUUR - GEVELELEMENTEN





ARCHITECTUUR - GEVELELEMENTEN

- 1. zachte en warme tinten - hout
- 2. zachte grijs tinten - metaal

Het stedenbouwkundige plan voor Holwert-Zuid kent een traditionele stedelijke bebouwingsstructuur. Dit in verband met de wens om qua schaal en uitstraling aan te sluiten op het historische centrum van Coevorden. Ook baksteen als gevelmateriaal sluit aan bij de bestaande bebouwing in het centrum.

Wellicht ontstaat op het voormalige bedrijventerrein Holwert-Zuid een nieuw stukje stad. Dit zou ook aan de architectuur af te lezen moeten zijn. Een kleinschalige uitstraling kan door de structuur van de gevels, verspringende rooilijnen en een gevarieerd daklandschap ontstaan. Hiervoor zijn ornamenten en historiserende elementen niet noodzakelijk.

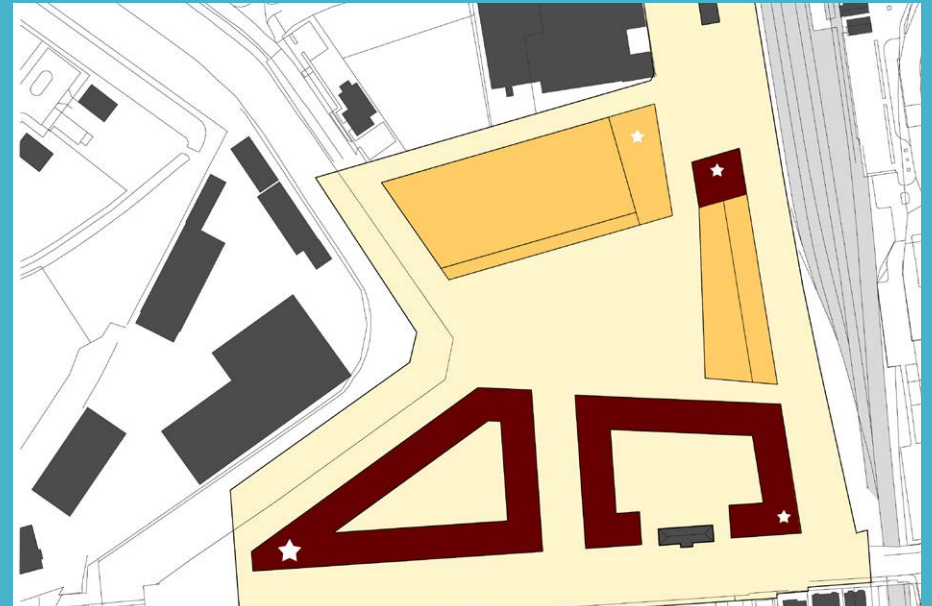
De architectuur van de bebouwing zou vooral functioneel en duurzaam moeten zijn. Ook bij de detaillering dient aan het beeld van een oude vestingstad te worden gedacht. De materialen dienen echter op een hedendaagse manier te worden verwerkt. Er moet dan ook geen kopie van het verleden ontstaan, maar een interpretatie daarvan gericht op het heden.

Door een strakke detaillering en gevelelementen van hout en metaal kan een hoogwaardige en eigentijdse uitvorming bereikt worden. In de combinatie met baksteen ontstaat zo een natuurlijke en rustige uitstraling. Om de nodige eenheid en variatie te waarborgen is ook voor de gevelelementen voor een palet van zachte kleuren gekozen.

ARCHITECTUUR - DAKVORMEN



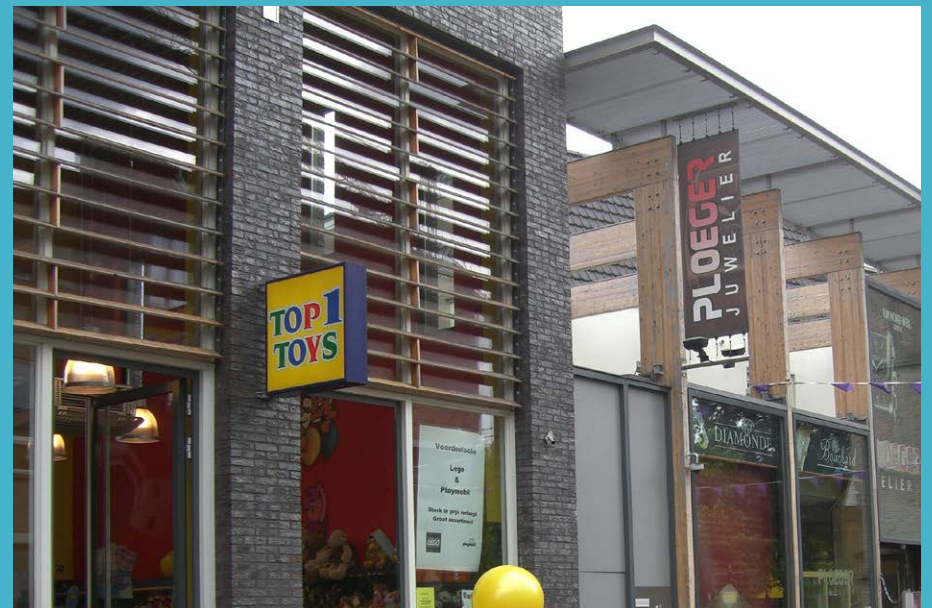
een gedraaide kap accentueert de hoek



kap verplicht plat dak mogelijk

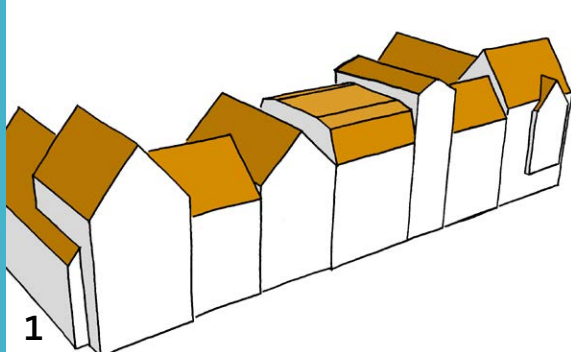


een steile kapvorm en dakkapellen verbeteren de woonkwaliteit



bij de grote winkelvolumes is het mogelijk om met een extra hoge gevel en een plat dak te werken

1. principeschets - variatie door samengestelde kap
2. dakkapellen als structurerend element - Valkenswaard
3. gevarieerde daklijn doormiddel van setbacks en overstek



ARCHITECTUUR - DAKVORMEN

Kappen vormen een belangrijk onderdeel van de stedelijke morfologie van de bouwblokken. Juist door het toepassen van verschillende kapvormen, de combinatie van langskappen en dwarskappen en genuanceerde bouwhoogtes ontstaat een gevarieerde daklijn. Door deze variatie wordt de gewenste kleinschalige uitstraling op Holwert-Zuid versterkt.

Doelstelling bij de architectonische invulling van Holwert-Zuid is het aansluiten op de sfeer van de historische vestingstad Coevorden. Variatie is hiervoor wenselijk. Daarom zijn verschillende kapvormen mogelijk. Hierbij valt te denken aan zadeldaken in verschillende uitvoeringen, maar ook gebogen daken en setbacks of dakterrassen zijn mogelijk.

De dakvorm is echter ook afhankelijk van het programma. In het geval van een groot winkelvolume zonder bovenwoningen is het erg geforceerd om met kappen te werken. Bij deze grote winkelvolumes is het daarom mogelijk om met een plat dak te werken. Om toch variatie en kleinschaligheid in het beeld te krijgen, moet de daklijn variëren. Deze variatie kan bereikt worden door verschillen in hoogte, verschillende traveebreedtes en door delen naar voren en terug te leggen.

In het geval van woningbouw wordt wel met kappen gewerkt. Wanneer kappen duidelijk het beeld domineren, is er in beperkte gevallen ook ruimte voor platte daken. Leidend is hierbij voornamelijk de gewenste kleinschalige en stedelijke uitstraling. Ook setbacks, gecombineerd met verticale bouwdelen en genuanceerde bouwhoogtes leveren een gevarieerde daklijn op. Lange rechtstanden zijn niet toegestaan.

De beëindiging van de gevel is stedelijk. Dit betekent een klein of geen dakoverstek. De detaillering bij de dakrand moet qua uitstraling stedelijk zijn. Dit kan door gebruik te maken van een stedelijke kroonlijst of door de goot/daklijn klein te houden of terugliggend te detailleren ten opzichte van de gevel.

RECLAME



subtiële reclame op de gevel



mogelijke vormgeving van een vrijstaand element in combinatie met een huisstijl

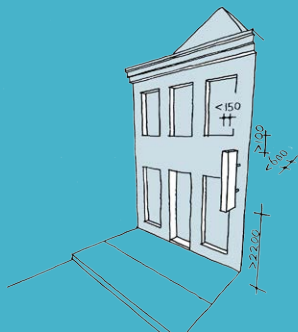


één huisstijl voor het hele winkelgebied



reclame haaks op de gevel met subtiële vormgeving en afmeting

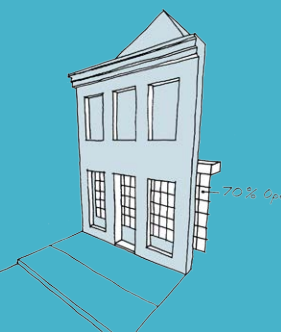
1



2



3



RECLAME

1. spelregels - reclameuiting haaks op de gevel
2. spelregels - winkelpuilen, etalage
3. spelregels - inbraak preventie rolluiken

Ook voor het ontwerp van de reclame-uitingen is het beeld van een historische vestingstad leidend. Door de wens op Holwert-Zuid een nieuw stukje stad te realiseren, dat qua sfeer en uitstraling aansluit bij het historische centrum van Coevorden, zijn voor een groot deel de reclameregels in bijlage I van het Beeldkwaliteitplan Historische Kern Coevorden van toepassing. Uitzondering zijn de afmetingen van de luifels en het maximale oppervlak aan reclame uiting. Gezien de schaal van het centrale parkeerplein is het in Holwert-Zuid mogelijk een eventuele luifel verder uit te laten steken, tot maximaal 2 meter. Het is wel van belang dat een indruk van individuele panden wordt gewekt. Indien de indeling van de winkels bekend is, wordt per winkeleenheid een luifel aangebracht die niet doorloopt in de luifel van de naastgelegen winkel. Wat de maximale afmeting van de reclame uiting aan de gevel betreft, geldt dat het maximale oppervlak 3 m² per 10 meter gevellengte bedraagt.

Reclame-uitingen moeten duidelijk zichtbaar zijn om de oriëntatie van de gebruikers te bevorderen, maar mogen het beeld niet domineren. Immers, er ontstaat op Holwert-Zuid een nieuw stuk stad en geen bedrijventerrein. Het is dan ook belangrijk dat de reclame mee wordt genomen in het ontwerp van de gebouwen. Per winkel/huurder dienen vlakken in de gevel aangegeven te worden die met reclame ingevuld kunnen worden.

Op strategische plekken kunnen de winkels zich gezamenlijk presenteren. Hiervoor dient een huisstijl voor Holwert-Zuid te worden ontwikkeld. De reclame kan dan op een verantwoorde manier in de gevel van hoekgebouwen en hoogteaccenten worden opgenomen. Ook vrijstaande bouwelementen zoals een arcade of zuil zijn in overleg denkbaar. Bij de vormgeving en plaatsing van deze elementen is het beeld van een vestingstad leidend. De positionering moet een bijdrage leveren aan de ruimtelijke structuur van Holwert-Zuid, het materiaalgebruik moet aansluiten op de omgevende bebouwing. Een individuele reclame-uiting in de openbare ruimte is niet toegestaan.

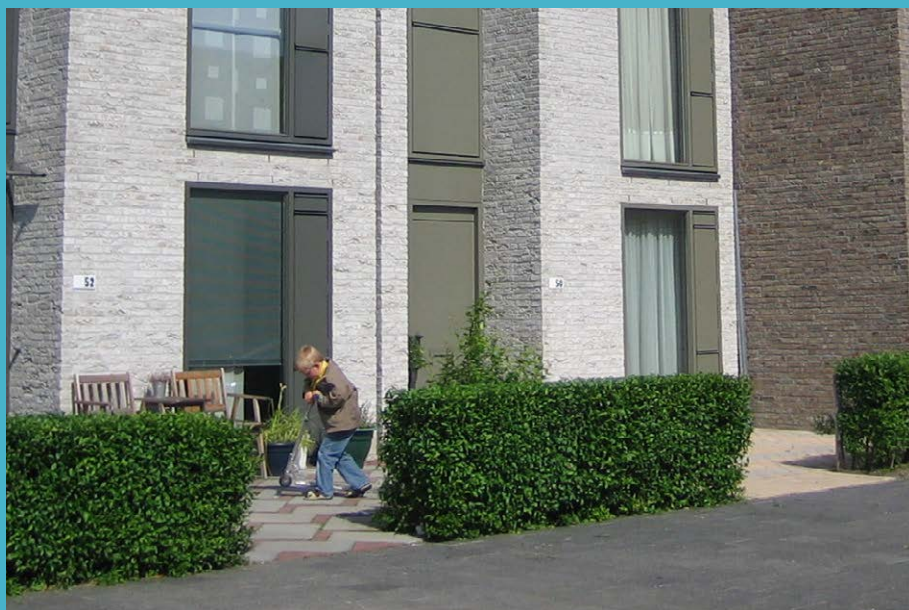
ERFAFSCHEIDINGEN



een actieve, stedelijke voorgevelzone



een lichte ophoging van de voorgevelzone verbetert de privacy en de interactie tussen woning en openbare ruimte



lage groene hagen als erfafscheiding aan de voorkant



aan de zij en achterkanten dienen erfafscheidingen mee te worden genomen in het ontwerp van de woningen

ERFAFSCHEIDINGEN

De woningen in de bouwblokken aan de Krimweg hebben voor een groot deel een voorzone van max. 4,50m en minimaal 1,50m diepte als buffer tussen de openbare ruimte en de woning. Voor de bruikbaarheid van dit gebied als voortuin of terras kunnen lage erfafscheidingen met een maximale hoogte van 1m worden toegepast.

Deze erfafscheidingen dienen of als lage haag of als lage muur uitgevoerd te worden. De materialisering en vormgeving moeten dan aansluiten op het architectonische ontwerp van de bebouwing. Langs de centrale route die op de Krimweg aansluit bestaat de wens om een meer stedelijk profiel te realiseren. De overgang tussen privé- en openbaar gebied is directer. De zone voor de gebouwen maakt ruimtelijk deel uit van de stoep. De bovenste referentiebeelden op de linker pagina dienen als voorbeeld voor de mogelijke uitwerking van dit gebied.

Voor de kwaliteit en de sfeer van de binnenterreinen in de bouwblokken aan de Krimweg is de vormgeving van de erfafscheidingen mede bepalend. Er zal moeten worden voorkomen dat er een wildgroei van schuttingen en dergelijke ontstaat. Voor elk binnenhof dient er een inrichtingsvoorstel voor het binnengebied gemaakt te worden. Te gebruiken elementen zijn: hoogwaardige, goed vormgegeven schuttingen, hagen, begroeide schermen en bergingen en carports. De erfafscheidingen hebben hier een maximale hoogte van 2m. De te gebruiken elementen moeten per binnenhof als een geheel bij elkaar passen, één ontwerp vormen. Samen met het gevelbeeld van de straatzijde zal er voor ieder blok dus ook een 'gevelbeeld' van het binnenhof moeten worden getekend.

AAN DE KRIMWEG EN LANGS DE GRACHT



1
wonen aan een groene singel, gerealiseerde taluds Coevorden Centrum



2
kleinschalige, stedelijke woonbebouwing aan het water



3
gevarieerde woonbebouwing, verhoogde terrasjes als entree

1. een bebouwingsaccent met poortfunctie - woonbrug, Amersfoort
2. groene taluds en bijzondere plekken aan de gracht



AAN DE KRIMWEG EN LANGS DE GRACHT

Een van de meest imposante plekken in het plangebied vormt het punt waar de brug over de Buitengracht in het centrum van Coevorden aanlandt. Om dit te benadrukken is dan ook voor een bebouwingsaccent aan weerszijden van de Krimweg gekozen. De kwaliteit en uitstraling van dit ensemble en de inrichting van de openbare ruimte op deze plek zal dan ook bepalend zijn voor de eerste indruk die de bezoeker van Coevorden krijgt.

De gebouwen zullen dan ook enigszins ambivalent van karakter moeten zijn. De bebouwing moet enerzijds passen bij het stoere karakter van de vesting maar zou ook een sjeke en uitnodigende uitstraling moeten hebben. Met een hoogte van vijf lagen wordt een accent gemaakt maar er dient ook een overgang te worden gevormd naar de nieuwe bebouwing langs de Krimweg. Samen met de herprofilering van de Krimweg zal een ruime, groene boulevard ontstaan.

Om de gewenste stedelijke, maar wel kleinschalige uitstraling te kunnen maken bestaat langs de Krimweg de mogelijkheid om de bebouwing gedeeltelijk, 1,50m achter de rooilijn, terug te zetten. Kleine gebouwen en bouwdelen kunnen ook 1,50m over de rooilijn uitsteken. Gezien het ruime wegprofiel dient de hoofdmassa van de bebouwing uit ten minste twee bouwlagen met een kap te bestaan, bij voorkeur uit drie lagen met kap.

Voor de bebouwing langs de Buitengracht zal een duidelijk geheel moeten vormen. Om een eenheid te smeden uit het bouwblok met de supermarkten en de woonbebouwing tussen Krimweg en Buitengracht is voor een grondlichaam als vormgevend element gekozen. Terwijl de zijkanten van de supermarkten in het talud gestoken zijn, zullen de woningen over het talud uitkijken.

AAN DE KRIMWEG EN LANGS HET SPOOR



1
accent ter hoogte van de kruising van de Krimweg met het spoor



2
de Krimweg is heringericht tot een groene boulevard



3
parkeren op het binnengebied, groene erfafscheidingen

1. parkeren binnen het blok - Leidsche Rijn Langerak
2. statige bebouwing aan een groene boulevard - Inbo, Helmond
3. toegang naar het binnenterrein - Heldenhof Almere, Min2

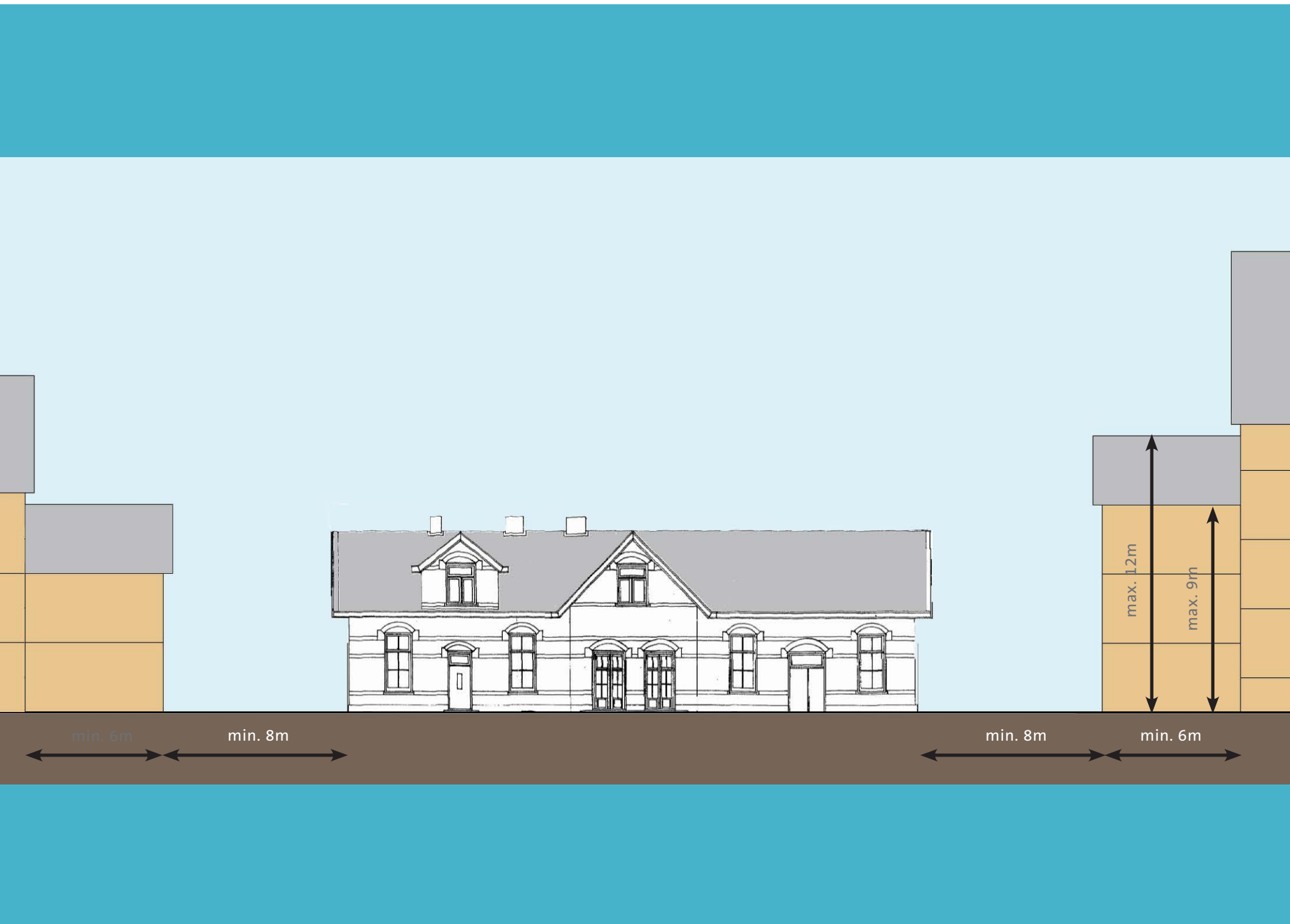


AAN DE KRIMWEG EN LANGS HET SPOOR

Ook voor het blok tussen Krimweg en spoorzone geldt een verspringende rooilijn. Grotendeels kunnen de gebouwen hier 1,50m voor of achter de rooilijn geplaatst worden. Alleen langs de centrale ontsluitingsweg mogen slechts kleinere gebouwen of elementen zoals een lage aanbouw of een balkon over de rooilijn uitsteken. Dit in verband met het gewenste wegprofiel en de beplanting met een dubbele bomenrij.

De buitenkanten van het blok vormen tegelijkertijd de voorkanten van de woningen terwijl de ontsluiting met de auto binnen de blokken wordt opgelost. Beide blokken aan de Krimweg krijgen een toegang op de centrale ontsluitingsweg. Hierdoor moet worden voorkomen dat het verkeer op de Krimweg door geparkeerde of afslaande auto's wordt belemmerd. Tevens worden de auto's binnen het blok of in een gebouwde parkeervoorziening geparkeerd. Het parkeren bij deze twee blokken gebeurt dus niet op openbaar gebied en wordt hierdoor aan het zicht vanaf de straat onttrokken. Hierdoor wordt de inrichting van het binnengebied van de bouwblokken belangrijk. Een losse beplanting met bomen en hagen zal voor een informele en aangename sfeer zorgen. Schuren, schuttingen en gebouwde parkeervoorzieningen dienen mee te worden genomen in het ontwerp van de bebouwing.

Bij de bebouwing langs de Krimweg verdient de inpassing van het bestaande DSM-gebouw bijzondere aandacht. Verder zal er een groene buffer met een langzaam verkeersroute, tussen spoor en nieuwe woonbebouwing, worden ingericht.



1. DSM-gebouw aan de Krimweg
2. beeldbepalende panden aan de spoorovergang



RONDOM HET DSM-GEBOUW

Bij de uitwerking van de bebouwing aan de Krimweg verdient de inpassing van het bestaande DSM gebouw bijzondere aandacht. Dit gebouw heeft de status van een rijksmonument en is het enige gebouw van historische betekenis in het plangebied. Een goede inpassing is dan ook vooral belangrijk voor de verankering van het plan in het stedelijke weefsel van Coevorden.

De kleinschalige opzet van dit gebouw staat in contrast met de gewenste stedelijke uitstraling van de bebouwing aan de Krimweg. Hier moet dus een compromis worden gezocht dat zowel recht doet aan het brede profiel van de Krimweg als ook aan de bestaande historische bebouwing. Langs de Krimweg kennen de blokken een gevarieerde, open blokstructuur. Middelen hiervoor zijn een verspringende rooilijn en een maximale gesloten gevellengte van ca. 36m. Voor de gewenste stedelijke uitstraling mogen geen vrijstaande woningen aan de Krimweg gerealiseerd worden.

Rondom het DSM gebouw mag de bebouwing niet voor de rooilijn van het DSM gebouw uitsteken. Aan weerszijden van het DSM gebouw moet een ruimte van minimaal 8m breedte onbebouwd blijven. Bij de hierop aansluitende bebouwing mag over een gevellengte van minimaal 6m breedte de goothoogte maximaal 9m en de bouwhoogte maximaal 12m bedragen. Op grotere afstand van het DSM gebouw geldt de algemeen bepaalde maximale goot- en bouwhoogte voor de blokken aan de Krimweg.

Schuin tegenover het DSM-gebouw, ter hoogte van de spoorovergang staan tevens twee beeldbepalende historische panden. Naast het streven de leegte van het spoortraject door stedelijke bebouwing aan de Krimweg te compenseren en dit gat in het stedelijke weefsel van Coevorden zo klein mogelijk te houden, dient ook rekening te worden gehouden met de bestaande bebouwing.

REFERENTIEBEELDEN - SUPERMARKTEN EN WINKELS



1 winkels krijgen een dubbelhoge gevel, bijvoorbeeld door voorzieningen op de verdieping te plaatsen

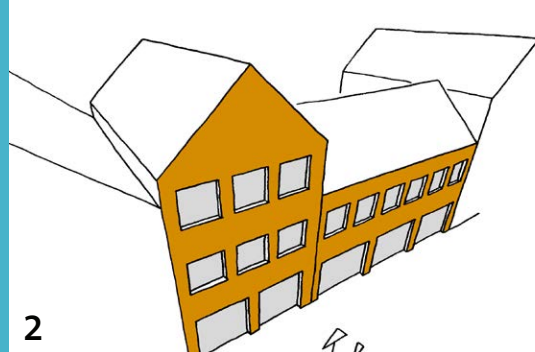


2 gevarieerde gevel met reclame en openingen in de expeditiezone



3 subtiel vormgegeven winkelpui, variatie in indeling en materialisatie

1. bebouwingsaccent ter hoogte van het station
2. duidelijke relatie tussen indeling winkelpui en woningen
3. inpandige expeditie supermarkten - Nieuw Vennep, KOW architecten



DE WINKELBLOKKEN

In de twee blokken met supermarkten en winkelruimte is de begane grond (bijna)geheel met commerciële ruimte gevuld. Tevens is de expeditie en de inritten voor eventuele parkeergarages inpandig opgelost. Omdat de supermarkten en de expeditiezones specifieke afmetingen kennen, is de bebouwingsstructuur hierop afgestemd.

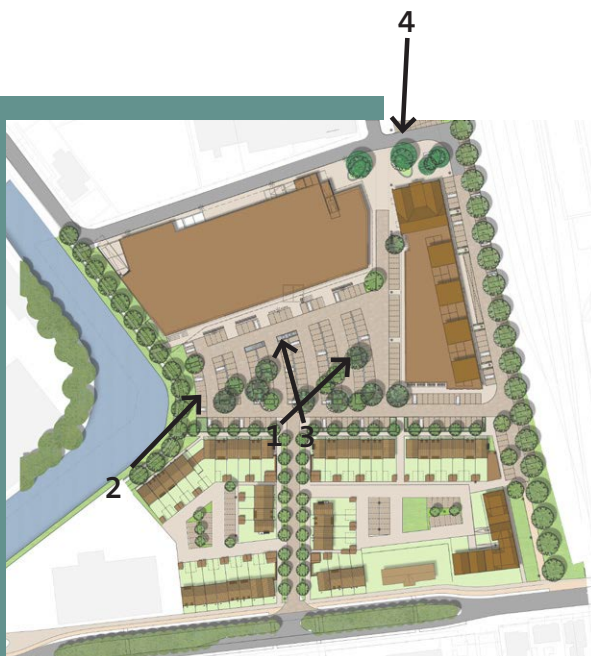
Het blok tussen spoor en parkeerplein heeft een alzijdige uitstraling. Richting het spoor en richting het centrum van Coevorden is het belangrijk dat het blok een gevarieerde en kleinschalige opzet kent. Waar mogelijk worden woningen op de winkels geplaatst. Om aan alle zijden voorkanten te maken, komen er in ieder geval woningen op de winkels aan de oostzijde (gezicht naar het spoor) en aan de noordzijde (accentbebouwing). Het accent aan de noordzijde bestaat uit 4 lagen plus kap.

Het blok aan de noordzijde van het plangebied is vooral op de specifieke afmetingen van de supermarkten gericht. Hier worden geen woningen op de supermarkten gerealiseerd. De gevel aan de noordzijde van het parkeerplein wordt tenminste 9 meter hoog, om zo de ruimte goed te begeleiden.

Hierbij valt te denken aan een opgemetselde gevarieerde gevel, in de gevel geïntegreerde subtiele reclame-uitingen en/of voorzieningen voor de supermarkten, zoals personeels- en kantoorruimtes. Het is belangrijk dat hier een gevarieerd gevelbeeld met voldoende openingen ontstaat dat goed aansluit bij de beeldkwaliteit van de overige blokken in Holwert Zuid. Door een samenhang in vormgeving en materialisatie van de winkelpuien, inrichtings- en gevelelementen rondom het winkelplein ontstaat een eenheid tussen de blokken.

De winkelplint dient in de vormgeving aan te sluiten bij de invulling van het bouwblok. De pilaren van de winkelpuien dienen in metselwerk te worden uitgevoerd. Hierdoor ontstaat de nodige zwaarte en massa, die past bij de stoere, warme en steenachtige uitstraling van een vestingstad. Dit moet voor een aangename sfeer en een duidelijke eenheid zorgen. Daarom is het ook van belang dat de reclame wordt meegenomen in het ontwerp van de gebouwen en niet pas achteraf wordt toegevoegd.

ARCHITECTONISCHE UITWERKING



1. zicht over het plein en op de winkels (blok B)

rendering: esprit projectontwikkeling



2. zicht over de Buitengracht

rendering: esprit projectontwikkeling



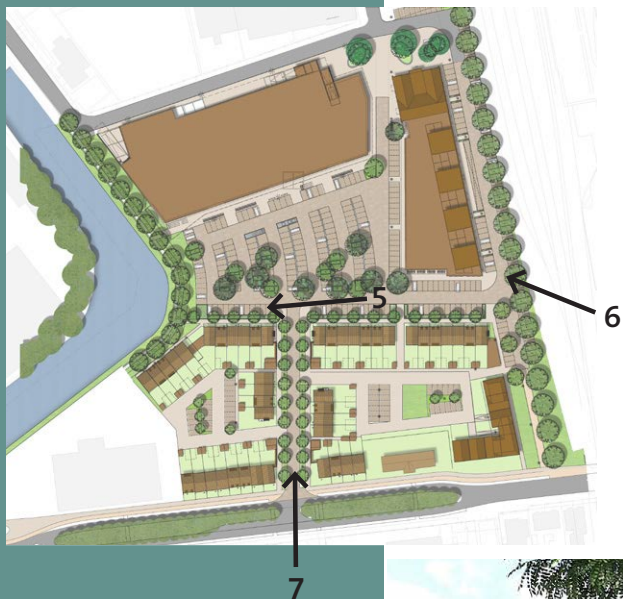
3. zicht op het plein en op de winkels (blok A)

rendering: esprit projectontwikkeling



4. zicht op het pleintje ter hoogte van het station

rendering: esprit projectontwikkeling



5. zicht op de woningen aan het plein

rendering: esprit projectontwikkeling



6. zicht vanaf het spoor op de winkels met hierboven appartementen

rendering: esprit projectontwikkeling



7. entree vanaf de Krimweg

rendering: esprit projectontwikkeling

