



gemeente

Berkelland

Bouwstenen Voor het Centrum Van Eibergen

Om ondernemers en eigenaren van winkelpanden een steuntje in de rug te geven bij het opknappen van de gevel is een stimuleringsregeling ingesteld, het zogenaamde gevelfonds.

Inhoud

Gebiedsbegrenzingsen.....	2
Aan de slag in 10 stappen	1
Intermezzo	1
1. Inleiding	2
1.1 Waarom Handreikingen?	2
1.2 Hoe werkt het?	2
1.3 Samenwerking	2
2. Handreikingen ruimtelijke kwaliteit.....	3
2.1 Twaalf bouwstenen	3
3. Bouwstenen.....	2
Bouwsteen 1. Voetjes op de vloer.....	2
Bouwsteen 2. Maat houden	2
Bouwsteen 3. Een streep eronder.....	3
Bouwsteen 4. Ontluifelen	4
Bouwsteen 5. Kleur bekennen	5
Bouwsteen 6. Losse letters	6
Bouwsteen 7. Een mooie binnenkomer	7
Bouwsteen 8. Oog voor detail.....	8
Bouwsteen 9. Laat zien wat je waard bent.....	9
Bouwsteen 10. Het hoekje om	10
Bouwsteen 11. Verschil moet er wezen.....	11
Bouwsteen 12. Leentjebuurt	12
4. Het gebruik van de straat.....	13
Gebruik A. Reclame-uitstallingen.....	14
Gebruik B. Terrassen	15
Gebruik C. Verlichting	16
5. Meer weten?	17

Gebiedsbegrenzungen

Het gevefonds geldt voor panden in het winkelcentrumgebied van Eibergen, binnen de blauwe lijn.



Aan de slag in 10 stappen

1. Ligt uw pand in het centrum? Kijk op het kaartje om te zien of uw pand ook hoort bij het winkelcentrumgebied. In dat geval zijn de bouwstenen voor uw pand bedoeld.
2. Laat u inspireren door de bouwstenen in hoofdstuk 2. Een korte toelichting op de gebiedskarakteristieken van de historische kern vindt u in de inleiding.
3. Historische kaarten en oude foto's zijn een bron van inspiratie voor nieuwe ontwikkelingen. Misschien vindt u oude details terug die nu verdwenen zijn (en weer tevoorschijn kunnen komen) of ontdekt u de originele kleur van uw kozijnen. De Historische Kring Eibergen heeft een uitgebreid archief.
4. Ga naar buiten! Kijk niet alleen naar de locatie waarmee u aan de slag wilt gaan, maar vooral ook naar de omgeving. Welke kwaliteiten zijn er aanwezig en welke kunnen versterkt worden?
5. Bekijk de Intermezzo's en lees over: 'het belang van een aantrekkelijke omgeving' en 'wie het breed heeft'.
6. Kijk ook naar het gebiedsgerichte welstandsbeleid voor de historische kern. Dit beleid kunt u opvragen bij de gemeente. Hier vindt u de formele regels waaraan de commissie Ruimtelijke Kwaliteit uw bouwplan toetst.
7. Woont u in een monument of karakteristiek pand, zorg dan voor voldoende kennis op het gebied van cultuurhistorie. Neem bijvoorbeeld contact op met de cultuurhistorisch adviseur van de gemeente. Bij monumenten gelden aanvullende voorwaarden bij een verbouwing.
8. Ga nu schetsen! Combineer uw wensen met de Handreikingen en verken al tekenend de verschillende mogelijkheden. Vergelijk de opties en kijk welke richting het meest aansluit bij de kwaliteiten van uw omgeving.
9. Zorg voor een goede inpassing in de omgeving. Een landschapsarchitect, architect of stedenbouwkundige kan u hierbij goed adviseren. Het inpassen van een nieuw element in bestaand gebied is hun specialiteit.
10. Denk na over het gebruik van de straat en de manier waarop u reclame wilt maken. Deze handreikingen geven ook daarvoor tips. Raak geïnspireerd en ga aan de slag!

Intermezzo

Het belang van een aantrekkelijke omgeving

Plinten* zijn cruciaal voor de beleving en aantrekkingskracht van de stedelijke ruimte in woon- en werkgebieden. In binnensteden en op knooppunten zijn ze bovendien ook economisch belangrijk. Dat blijkt ook uit onderzoeken: als de bestemming veilig, schoon, ontspannen en begrijpelijk is, als bezoekers kunnen uitwaaiëren en als aan hun verwachtingen wordt voldaan of als deze worden overtroffen, **verblijven bezoekers drie maal langer en geven ze meer uit** dan wanneer er sprake is van een ongestructureerd onthaal en een verwarrende structuur.

Goede plinten zijn van belang voor de economie, en niet alleen vanwege consumentenbestedingen. Een evenwichtige arbeidsmarkt vereist stedelijke ruimtes die meer zijn dan functionele werk-, woon- of winkelgebieden. De kennis- en belevings-economie heeft stedelijke ruimtes nodig **met beleving, karakter, een goede sfeer van verblijf, ontmoeting en interactie**. Het gaat daarbij om het totaal van de hele stedelijke ruimte, maar de plint speelt wel een sleutelrol.

De begane grond vormt misschien maar 10% van het totale gebouw **maar bepaalt wel voor 90% de bijdrage aan de omgeving**. De stad/het dorp verandert meestal pand voor pand van functies, maar uiteindelijk bepaalt de samenhang van al die panden of er een aantrekkelijk verblijfs-, woon- en vestigingsklimaat ontstaat. **De plint vormt met de openbare ruimte de drager** van dat samenhangende geheel.

(bron: stipo.nl, the city at eyelevel)

** Plint: de begane grond van een gebouw. De plint is vanaf de straat het meest zichtbaar en is in binnensteden vaak openbaar toegankelijk*

Het cultureel erfgoed blijkt een **belangrijke aanjager voor de lokale economie** en genereert vele geldstromen. Erfgoed draagt bijvoorbeeld bij aan een gezonde concurrentiepositie van binnensteden ten opzichte van moderne drive-incentra die zich ook steeds meer ontwikkelen tot 'shop&fun' gebieden.

(bron: Essaybundel Projectbureau Belvédère, Utrecht, 2009)

(...) voor een individuele ondernemer (of burger) [is het] niet altijd goed mogelijk (..) om in het erfgoed te investeren op een dussdanige manier dat er financiële baten ontstaan. Zo zal één opgeknapt historisch winkelpand in een dorp of stad geen **toeristen trekken**. Daarvoor is het opknappen van de hele winkelstraat nodig. Vaak ontstaan er pas baten als er sprake is van een netwerk aan erfgoed en/of zijn de baten pas interessant als het netwerk groot genoeg is waardoor er synergie ontstaat.

(bron: Cultuurhistorie: omdat het wat waard is! Dr. ir. Elisabeth Ruijgrok, Essaybundel Projectbureau Belvédère, Utrecht, 2009)

1. Inleiding

1.1 Waarom Handreikingen?

We willen allemaal graag wonen, werken, winkelen en recreëren in een aantrekkelijke omgeving. Maar mooie landschappen, fijne gebouwen en sfeervolle openbare ruimte ontstaan niet van zelf. Dat vraagt om een samenleving die zelf de verantwoordelijkheid wil nemen voor de ruimtelijke kwaliteit van zijn omgeving. De gemeente wil dit ondersteunen door het geven van handreikingen als hulpmiddel bij het maken van plannen. De handreikingen geven tips om beter aan te sluiten bij de kwaliteiten van een gebied en deze waar mogelijk te verbeteren. Naast architectuur zijn ook andere aspecten belangrijk zoals:

- de samenhang van bebouwing en openbare ruimte;
- het gebruik van de openbare ruimte;
- het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en structuren.

Deze brochure is gereproduceerd met dank aan gemeente Apeldoorn. De creatieve schetsen van panden die in deze brochure worden getoond zijn overgenomen van gemeente Apeldoorn, ontworpen door Doesjka Majdandzic.

1.2 Hoe werkt het?

De handreikingen vormen de helpende hand bij het maken van plannen. Het zijn geen harde regels, ze schrijven niet voor wat u moet doen. Maar als u het centrum een warm hart toedraagt, kunt u de handreikingen gebruiken om u te helpen bij het opknappen van uw pand, om zo te komen tot een centrum waar het goed toeven is. De formele welstandsregels kunt u opvragen bij de gemeente.

Ook voor de openbare ruimte

Ook de openbare ruimte wordt aangepakt, de plannen hiervoor zijn gemaakt door de gemeente, ondernemers en inwoners. Handreikingen in dit boekje kunnen helpen om de kwaliteit en de uitstraling van de terrassen en reclame uitingen te verbeteren.

1.3 Samenwerking

Het werken op basis van handreikingen vraagt om een helder proces gericht op samenwerking tussen de gemeente, de initiatiefnemers en de ontwerpers. Deze samenwerking moet leiden tot probleemloze vergunningprocedures, het maken van goede plannen en het borgen van de ruimtelijke samenhang tussen alle ontwikkelingen in het gebied. Als u het voornemen heeft om uw pand aan te pakken, is het goed om al in het begin in gesprek te gaan met de adviseurs van de gemeente. Zij kunnen u helpen met de procedures en vergunningen, maar kunnen u ook inhoudelijk adviseren; een cultuurhistoricus en een stedenbouwkundige staan tot de beschikking van iedereen die zijn of haar pand verbeteren wil.

2. Handreikingen ruimtelijke kwaliteit

2.1 Twaalf bouwstenen

Schatgraven in het centrum

Veel panden in de kern van Eibergen zijn verborgen pareltjes. Er is een groot verschil tussen de 'onderwereld' (de begane grond) en de 'bovenwereld' (alles daarboven). Op de begane grond zie je vooral de winkelpuien, die vaak 'standaard' zijn en soms ronduit onaantrekkelijk. Het is in de meeste gevallen iets wat elders in Nederland ook te vinden is en niet specifiek voor Eibergen.

Wanneer de blik omhoog gericht wordt is daar de verrassing van een geheel andere wereld; een 'bovenwereld' die het vermoeden oproept van een rijker verleden, met meer statige panden en allure. Het is juist de bovenwereld die laat zien wat de potentie is voor de historische kern van Eibergen; de pareltjes liggen voor het oprapen, we hoeven ze alleen maar op te pakken!

Het is de ambitie om het rijke verleden van Eibergen in zijn historische gevels weer zichtbaar te maken in het straatbeeld. Dit draagt bij aan de verblijfskwaliteit en de eigenheid van het dorpscentrum als geheel.

De bouwstenen

In veel gemeenten zijn de afgelopen jaren al veel, meestal monumentale, panden aangepakt en verbeterd. Dat willen wij ook!

Voorbeelden laten zien dat door een relatief gering aantal ingrepen een enorme verbetering behaald kan worden. Om ook andere eigenaren van panden in het centrum te inspireren en te stimuleren geven we in deze handreiking ruimtelijke kwaliteit voor de dorpskern Eibergen twaalf bouwstenen. Deze bouwstenen kunnen u helpen om de boven- en onderwereld weer aan elkaar te smeden en de gevels hun oude allure terug te geven. Dit wil niet zeggen dat er per sé historiserend gebouwd moet gaan worden. Ook met moderne middelen kan de uitstraling van de panden verbeteren.

Het totaalplaatje telt

De twaalf bouwstenen zijn een hulpmiddel: ze laten zien hoe de vaak mooie historische panden weer zichtbaar gemaakt kunnen worden. Het is echter niet zo dat alle bouwstenen altijd nodig zijn, of dat elke bouwsteen bij elk gebouw past. Uiteindelijk gaat het om het totaalbeeld van de gevel: levert de gevel een positieve bijdrage aan een aantrekkelijk dorpscentrum?

Het straatbeeld

De manier waarop de gevels naast elkaar staan, hoekpanden zijn vormgegeven, stegen en doorgangen worden gemaakt, is karakteristiek voor Eibergen. Naast bouwstenen voor de gevels, worden daarom ook handreikingen gedaan voor het straatbeeld, bijvoorbeeld voor reclame en terrassen.

Nieuwe ontwikkelingen

Deze bouwstenen zijn bedoeld voor bestaande panden. In abstractere vorm kunnen deze bouwstenen echter ook worden toegepast op de nieuwe ontwikkelingen. Op deze manier wordt de samenhang tussen de projecten onderling bewaard, maar wordt er geen vast eindbeeld neergelegd. Hierdoor kan flexibel worden omgegaan met variaties in programma en functie, terwijl tegelijkertijd de samenhang bewaard blijft.

Mogelijkheden

Eenheid in verscheidenheid:

- Toepassen van dezelfde principes geeft continuïteit en samenhang
- Aansluiten bij bestaande architectuur bovenwereld zorgt voor afwisseling
- Verspringing in de rooilijn = minimaal

3. Bouwstenen

Onderstaande bouwstenen geven per onderdeel weer wat er wordt bedoeld en hoe het eruit zou kunnen zien. Om dit visueel te maken is er niet alleen een schets gemaakt maar ook een bestaand pand uit het centrum van Eibergen als voorbeeld gebruikt. Het is mogelijk dat het pand meerdere onderdelen (bouwstenen) bevat maar in de desbetreffende bouwsteen gaat het alleen om het onderdeel dat wordt benoemd. De gebruikte voorbeelden bij elke bouwsteen geven een gewenst gevelbeeld weer.

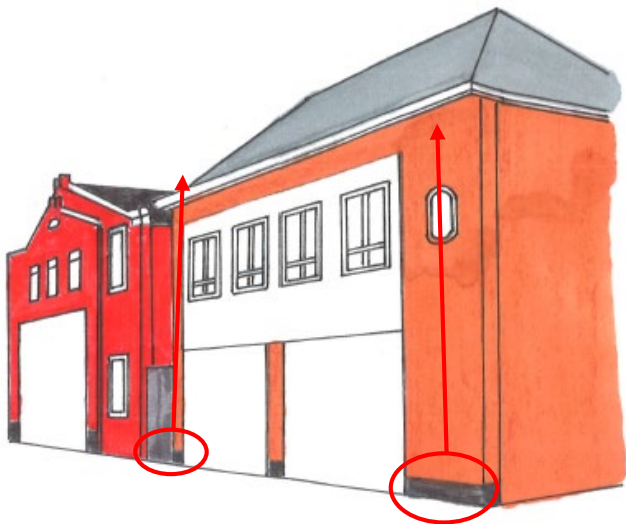
Bouwsteen 1. Voetjes op de vloer

WAT

De 'bovenwereld' weer met de voeten op de grond zetten.

HOE

Het doortrekken van de zij- en tussenpenanten (in hetzelfde materiaal als de bovenzijde, meestal baksteen).



Bouwsteen 2. Maat houden

WAT

Gevelindeling boven- en onderwereld met elkaar in verband brengen

HOE

Ritme en verticale gerichtheid van de openingen in de bovenwereld doorzetten naar de onderwereld, bijvoorbeeld door het toevoegen van raamstijlen of penanten of het weer terugbrengen van de bovenlichten. Over het algemeen hebben panden een smalle parcellering. Bij brede panden wordt de gevel vaak geleed, bijvoorbeeld door kleine verspringingen (risaliet) in de gevel.

De detaillering van de begane grond en de bovenverdieping is op elkaar afgestemd (verticaliteit)



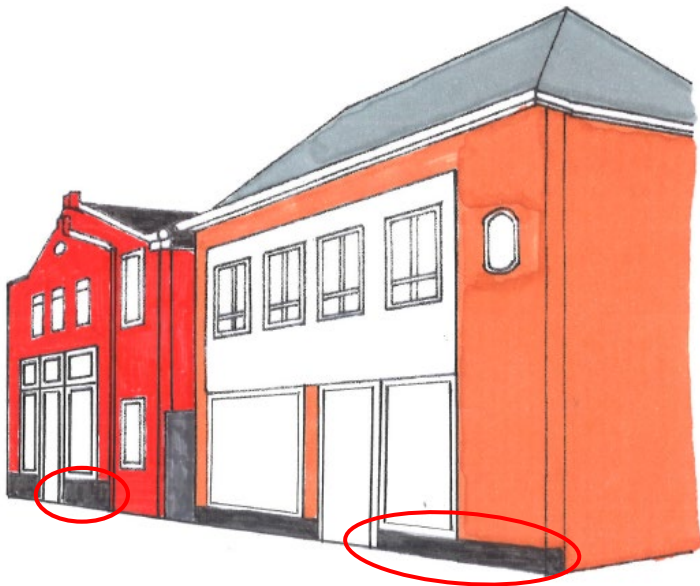
Bouwsteen 3. Een streep eronder

WAT

Een duidelijke beëindiging van de gevel op de straat

HOE

Het toepassen van een plint, waarop de kozijnen staan
(geen glas op de straat)



Bouwsteen 4. Ontluifelen

WAT

Geen obstakels tussen boven en onderwereld.

HOE

Geen nieuwe vaste luifels of serres toepassen,
verwijderen van bestaande luifels of serres,
markiezen 's avonds omhoog.



Bouwsteen 5. Kleur bekennen

WAT

Kleuren en materialen van boven- en onderwereld met elkaar in overeenstemming brengen.

HOE

De (oorspronkelijke) bovenwereld is leidend; terughoudend zijn met het toepassen van felle kleuren (eventueel als accent inzetten); toepassen van traditionele materialen (baksteen, natuursteen, houten kozijnen), geen glim en glinster (marmer); schoon metselwerk behouden (niet schilderen).

Het materiaal- en kleurgebruik is afgestemd op de architectuur van het pand. Bij verbouw dient het materiaal- en kleurgebruik afgestemd te worden op de oorspronkelijke uitstraling.



Bouwsteen 6. Losse letters

WAT

Geen obstakels tussen boven en onderwereld, zichtbaar houden van de gevel

HOE

Toepassen van losse belettering voor reclame-uitingen en naamaanduidingen, geen brede balk tussen begane grond en verdieping



Bouwsteen 7. Een mooie binnenkomer

WAT

Een aantrekkelijke entree naar de bovenverdieping en het in stand houden van de hoekentree van winkels

HOE

Het opwaarderen van de deuren naar eventuele bovenwoningen, inclusief bellenbord, brievenbus en dergelijke en het herstellen van de hoekentree

Winkelpuizen liggen in het vlak van de gevel en de raamopeningen zijn verticaal

Geen blinde gevels aan de zijde van de openbare ruimte toepassen



Bouwsteen 8. Oog voor detail

WAT

Herstel of behoud van originele details of het opnieuw toepassen van gedetailleerde bouwelementen

HOE

Inventarisatie van bestaande details, overleg met specialisten over mogelijkheden tot behoud en herstel. Of bijvoorbeeld toepassen van geprofileerde (houten) kozijnen, openingen met een diepe negge maken

BIJVOORBEELD

Bijna alle historische panden. kijk naar oude foto's en bouwtekeningen en laat je inspireren!

Gevels gelegen naast monumenten of beeldbepalende panden een rustige en eenvoudige uitstraling geven en bij verbouw de bestaande detaillering van de gevel, dakgoten en daklijsten handhaven of versterken



Bouwsteen 9. Laat zien wat je waard bent

WAT

Het zichtbaar maken van het interieur van de panden

HOE

Ramen in gevels niet dichtplakken (maak een vitrine), transparante rolluiken achter de etalage, bovenwereld zichtbaar (ongeacht gebruik). Hou rekening met het straatbeeld, afhankelijk van het gebruik van de vitrine.



Bouwsteen 10. Het hoekje om

WAT

De zijgevel aan de straat behandelen als een tweede voorgevel

HOE

Ramen in gevels niet dichtplakken, (maak een vitrine), transparante rolluiken achter de etalage, bovenwereld zichtbaar (bewoonbaar?), handhaven hoekentrees



Bouwsteen 11. Verschil moet er wezen

WAT

Afstemming van één winkel in twee of meer panden

HOE

Het herstellen van verschillen in de gevels van de panden door de relatie met de bovenwereld te herstellen

Historische parcellering bewaren bij doorbraken tussen bestaande panden



Bouwsteen 12. Leentjebuurt

WAT

Afstemming van twee winkels in één pand (tweelingpand)

HOE

Gezamenlijk aanpakken van de gevel waarbij verschillende bouwstenen op elkaar worden afgestemd; of anders: het eerste (goedgekeurde) pand is de trendsetter voor de andere helft



4. Het gebruik van de straat

Een opgeknapte gevel en dan....?

Als de gevel eenmaal is opgeknapt, is dat een enorme vooruitgang voor het beeld van de straat. Maar dan moet die gevel natuurlijk wél zichtbaar zijn.

Overdaad schaadt

Reclame-uitingen, in de vorm van borden, rekken, vlaggen en dergelijke, kunnen zo overdadig worden toegepast dat de panden niet meer worden opgemerkt. En niet alleen de panden: zelfs de reclame-uitingen vallen weg in het chaotische beeld. Dit versterkt zichzelf; iedereen probeert meer en beter zichtbaar te zijn dan zijn burens.

Het gezamenlijk maken van afspraken over wat wel en wat niet kan, biedt een mogelijke oplossing. Deze afspraken kunnen worden vastgelegd in een gemeente breed of een gebiedsgericht reclamebeleid. Voordeel hiervan is dat voor iedereen duidelijk is welke regels er gelden. Bovendien hoeft voor reclame-uitingen die binnen deze regels passen, geen vergunning meer te worden aangevraagd.

Het aangenaam verpozen

Hetzelfde geldt voor de terrassen; mooi terrasmeubilair en een goede afstemming over de plek levert een aantrekkelijker verblijfsplek op. Ook hier is het mogelijk om gezamenlijk afspraken te maken en dit vast te leggen in een terrassenplan.

Als het donker wordt

Tot slot is ook het avondbeeld belangrijk. Een goed verlicht dorp geeft 's avonds een veiliger gevoel. Dit betekent niet dat hele panden op een zelfde manier moeten worden aangelicht. Tegenwoordig maakt de toepassing van Ledverlichting het mogelijk om op subtiële wijze details van gebouwen aan te lichten. Het verlichten van etalages helpt ook mee om een aangenaam avondbeeld te maken. Voorwaarde hiervoor is dat er geen rolluiken worden toegepast of indien nodig alleen geheel transparante rolluiken worden toegepast.

Het gebruik van de straat

Voor het gebruik van de openbare ruimte gelden de (APV) Algemene Plaatselijke Verordening, het reclamebeleid etc. Hierin is bepaald wat acceptabel is voor het plaatsen van uitstallingen, terrassen en terrasafscheidings, zonwering en reclame-uitingen. De ambitie reikt verder; om een aantrekkelijk centrum te maken, is de uitstraling van de tijdelijke elementen op straat van groot belang. Daarom worden ook handreikingen gedaan voor de niet-permanente inrichtingselementen.

Gebruik A. Reclame-uitstallingen

WAT

Een overzichtelijk, maar gezellig straatbeeld creëren

HOE

Terughoudend zijn met reclame-uitstallingen

Reclamebeleid gemeente Berkelland raadplegen



Gebruik B. Terrassen

WAT

Een overzichtelijk, maar gezellig straatbeeld creëren

HOE

Gebruik van hoogwaardig terrasmeubilair, terughoudend zijn met terrasschermen en parasols, kleur afstemmen op pand, gebruik van beplanting als terrasmarkering



Gebruik C. Verlichting

WAT

Een overzichtelijk en veilig, maar gezellig straatbeeld creëren, ook 's avonds

HOE

Aanlichten van bijzondere gebouwelementen (details), geen (of transparante) rolluiken, verlichte etalages



5. Meer weten?

Brochure gevelfonds

Eibergen heeft een levendig centrum waar panden uit verschillende bouwperiodes en diverse stijlen naast elkaar staan. In de brochure van het gevelfonds vindt u hier meer informatie en inspiratie over. Informatie over de voorwaarden van een bijdrage van het gevelfonds, welke panden in aanmerking komen en informatie over het doen van een aanvraag vindt u ook terug in deze brochure.

Gebiedsgericht Welstandsnota

Om ervoor te zorgen dat andere bewoners, ondernemers en pandeigenaren op een vergelijkbare manier een bijdrage leveren aan de aantrekkelijkheid van het centrum, bestaat er een aantal regels in de vorm van een formele welstandsnota. Dit zijn de officiële regels die de Woningwet vraagt om derde-belanghebbenden (bijvoorbeeld uw burens) voldoende zekerheid te bieden dat het gebied niet verrommelt. De welstandsnota bevat de regels op grond van de Woningwet waaraan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit plannen toetst. Dit boekje is gemaakt in afstemming met de welstandsnota en de commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Het welstandsnota is op te vragen bij de gemeente.

Bestemmingsplan Eibergen Centrum

Voor deze gebieden geldt het Bestemmingsplan 'Eibergen, Centrum 2011'.

Deze kunt u vinden op

www.gemeenteberkelland.nl

Reclame Voor de richtlijnen die gelden voor reclameobjecten verwijzen wij u naar het reclamebeleid op de site van de gemeente.

Omgevingsvergunning

Als u een huis, bedrijfspand of bijvoorbeeld een schuur wilt bouwen of verbouwen heeft u daar in veel gevallen een vergunning voor nodig. Deze vergunning vraagt u gemakkelijk aan via www.omgevingsloket.nl

Colofon

Dit is een uitgave van de Gemeente Berkelland

September 2019

De omschrijving van de bouwstenen en de tekeningen zijn grotendeels afkomstig van gemeente Apeldoorn. Alle foto's zijn afkomstig uit Berkelland.