

Bouwstenen Gevelverbetering

Kerkbuurt, Sliedrecht



Gemeente
Sliedrecht



Colofon

Totstandkoming in samenspraak met

- De Nieuwe Winkelstraat & Ondernemersvereniging Kerkbuurt
- Vastgoedeigenaren/Kadaster
- Historische Vereniging Sliedrecht
- Dorp Stad & Land, adviseurs Omgevingskwaliteit

Geïnspireerd op

Bouwstenen gevelfonds 2018 gemeente Rheden, gemeente Rheden

Historische foto's

Historische Vereniging Sliedrecht

Meer informatie

projectenplan@sliedrecht.nl

telefoon: 14-0184

Inhoud

Inleiding	04
Historie	06
Verbeterpunten voor uitstraling	08
Versterking door samenhang	10
Bouwstenen	16
Overzicht bijdragen gevelsubsidie	28
Stappenplan	31





Inleiding

Sliedrecht kampt met de nodige winkelleegstand, net als veel andere gemeenten in Nederland. In het Coalitieakkoord 2018 - 2022 is dan ook vastgesteld dat de Sliedrechtse winkelgebieden een impuls nodig hebben. Ter ondersteuning van de detailhandel investeert de gemeente in concrete acties die de samenwerking, uitstraling, bekendheid en aantrekkelijkheid bevorderen. Het concept De Nieuwe Winkelstraat (DNWS) heeft hierin een prominente plek.

Samen met ondernemers, vastgoedeigenaren en andere initiatiefnemers wil de gemeente het tij van leegstand keren. Onder de Stuurgroep DNWS Kerkbuurt Sliedrecht zijn vier werkgroepen aan de slag gegaan: WG Evenementen, WG Gastvrijheid & Inrichting, WG Vastgoed en WG Keurmerk Veilig Ondernemen.

Uit onderzoek blijkt dat consumenten en bezoekers van winkelgebieden steeds meer de voorkeur geven aan een mix van winkelbeleving, eten, drinken, evenementen en cultuur. Om hieraan tegemoet te komen is begin 2019 het Toekomstperspectief Kerkbuurt opgesteld. Uitgangspunt daarbij is dat de identiteit van de Kerkbuurt wordt behouden, hersteld en versterkt.

Een verbeterde uitstraling van de Kerkbuurt schuilt allereerst in minder leegstand. De vaststelling van een compact kernwinkelgebied, waartoe de gemeenteraad in april 2019 heeft besloten, moet hieraan bijdragen. Gewerkt wordt aan de concentratie van winkels in een compacter gebied. Een klein deel van de Kerkbuurt zal aanloopstraat worden, in plaats van kernwinkelgebied. Bij de invulling van leegstaande panden in het kernwinkelgebied komt het accent te liggen op recreatief winkelen, activiteiten en horeca. Het Merwedeplein en het plein bij de Kerkstraat-

Stationsweg vormen de entreezones van De Kerkbuurt. Deze pleinen worden geherstructureerd en zullen meer mogelijkheden bieden voor horeca en activiteiten.

Om ondernemers te ondersteunen wanneer zij hun winkel willen verhuizen naar het kernwinkelgebied, heeft de gemeente een subsidie vastgesteld. Daarnaast stelt de gemeente gevelsubsidie beschikbaar aan vastgoedeigenaren wanneer zij de beeldkwaliteit van hun winkelpanden verbeteren.

In 2022 moet het kernwinkelgebied van de Kerkbuurt herkenbaar zijn aan een mix van winkelen, horeca en wonen.





Historie

Al vanaf de elfde eeuw is land ontgonnen op beide oevers van de Merwede. Naarmate meer landarbeiders zich vestigden, groeide oorspronkelijk op de zuidoever de dorpskern Sliedrecht. Dijken of kribben bleven er nog achterwege. In 1421 kreeg de grote St. Elisabethvloed vrij spel en verslond het hele dorp. Inwoners vluchtten naar Oversliedrecht, op de noordoever. Hier heeft het dorp zich verder ontwikkeld tot het huidige Sliedrecht.

Iedere landgebruiker in 'het nieuwe Sliedrecht' kreeg voortaan de plicht een stuk dijk aan te leggen en te onderhouden. De dijkwerker deed zijn intrede, ook wel de 'brijhapper' genoemd (brij = modder). Naarmate meer aannemers zich toelegden op publieke grond- en dijkwerken kwam Sliedrecht in binnen- en buitenland steeds meer bekend te staan als het 'baggerdorp'.

Tot het einde van de 19e eeuw is de structuur van de dorpskern bepaald door lintbebouwing langs een dijk, die aanvankelijk onderdeel was van het grotere beschermende dijkkringgebied van de Alblasserwaard (inmiddels niet meer). De Kerkbuurt ligt bovenop deze dijk en is sinds 1933 een verharde weg.

Aanvankelijk trok de Kerkbuurt veel winkels voor de dagelijkse boodschappen. Later breidde het aanbod zich uit met onder meer kledingwinkels, juweliers, schoenenwinkels en horeca. Andere gebouwen in het gebied met een publieksfunctie zijn een museum en een kerk.

In de jaren 1960 kreeg Sliedrecht een tweede winkelgebied aan het Burgemeester Winklerplein. Door de goede bereikbaarheid per auto ontstond een nieuw centrum voor de dagelijkse boodschappen. De Kerkbuurt ontwikkelde zich meer naar een

verblijfsgebied. Omstreeks de eeuwwisseling is het gebied autovrij gemaakt.

De bestaande bebouwing aan de Kerkbuurt is divers. Traditionele dijkwoningen, luxere panden en moderne appartementencomplexen wisselen elkaar af. Kenmerkend voor de traditionele bebouwing is de kleinschaligheid van de voorgevel. Inpandig is vaak een groot volume aanwezig, doordat ook naar beneden toe is gebouwd, met de dijkhelling mee. De meeste panden zijn vrijstaand. Opvallend zijn ook de vele stegen tussen de bebouwing, de opgangen vanaf de dijk beneden.

Sinds een aantal jaren kampt de Kerkbuurt met veel leegstand. Dit beïnvloedt de huidige verblijfskwaliteit van het gebied nadelig en vraagt om de gezamenlijke aanpak van vastgoedeigenaren en de gemeente.



De dijk, 1925 (topotijdreis.nl)



Verbeterpunten voor uitstraling

Diverse winkelgevels in de Kerkbuurt hebben in de loop der jaren de relatie verloren met de oorspronkelijkheid van het pand als geheel. Om de identiteit van het winkelgebied te benadrukken en versterken worden vastgoedeigenaren gestimuleerd om zich bij het opknappen van hun panden te laten leiden door de authentieke gevelstructuur, detaillering en materialen.

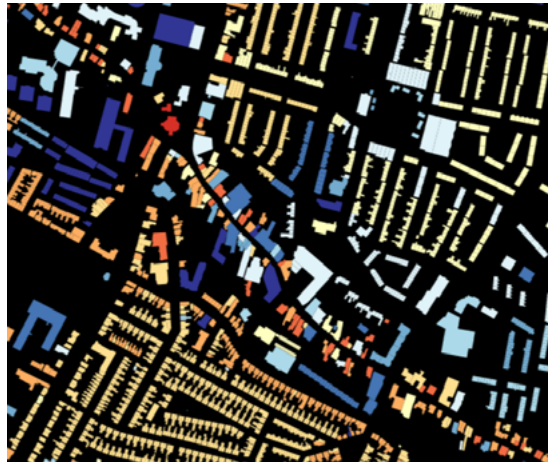
De huidige bebouwing van de Kerkbuurt dateert van zeer verschillende periodes, van historisch tot hedendaags (zie de afbeelding hier naast). De originele architectuur van een pand leidend laten zijn, kan dus ook betekenen dat bijvoorbeeld wordt aangesloten bij zijn bouwstijl uit de jaren 1960 of een nieuwere stijl.

Een voorbeeld van de huidige situatie: door het samenvoegen van panden is van de oorspronkelijke pandbreedtes op straatniveau niets meer te zien en hebben winkelgevels een gekunstelde, eenvormige uitstraling gekregen. Het eigen karakter van de achterliggende individuele panden wordt daarmee genegeerd.

Ook andere verbeterpunten in de aanblik van de Kerkbuurt zijn aanwezig. Een bezichtiging vestigt de aandacht op de onderstaande zaken, geconstateerd najaar 2019. Ze vormen de aanleiding voor de bouwstenen.

1. Onsamenhangende ingrepen in het verleden hebben de oorspronkelijke beeldkwaliteit aangetast.
2. Mede als gevolg van langdurige leegstand is sprake van achterstallig onderhoud.
3. Rommelige reclame-uitingen en uitstallingen van verkoopwaar op straat maken het straatbeeld onrustig.

4. Vrijstaande panden met steegjes ertussen bepalen van oudsher het beeld van de Kerkbuurt. De stegen die nog bestaan, zijn van sterk wisselende kwaliteit.
5. Nabij de kerk aan het eind van de Kerkbuurt en op het Merwedeplein zijn veel terrassen. Door willekeurige variaties in terrasjeubilair, -schermen en parasols is sprake van een rommelig en onverzorgd beeld.



De kleuren in deze afbeelding geven de bouwperiodes van de huidige panden weer. Rood kleurt de oudste bebouwing, daarna oranje. Van lichtblauw naar donkerblauw wordt de bebouwing steeds jonger.



Versterking door samenhang

Om de aanblik van de Kerkbuurt te verbeteren kan men letten op kleuren, luifels en reclame-uitingen van winkels. Herstel van de oorspronkelijke gevelstructuur kan belangrijk bijdragen aan een samenhangender straatbeeld. Wanneer een winkelpui (deels) aan vervanging toe is, hebben duurzame materialen en oplossingen de voorkeur. Men kan bijvoorbeeld denken aan hout, natuursteen, zonnepanelen, isolerende voorzetwanden en isolatieglas.

De gebruikte foto's van bestaande situaties dienen ter illustratie. Ze verduidelijken aanpassingen die de oorspronkelijke beeldkwaliteit hebben gewijzigd. Er is geen verplichting tot aanpak van de getoonde gevel.

Wat is de situatie?

Twee panden zijn één gemaakt. Straat- en verdiepingsniveau hebben geen vormrelatie met elkaar. De steeg tussen de oorspronkelijke panden is dichtgezet. De winkelpui gaat schuil achter een doorlopende luifel en vele uitstallingen.

Wat kan worden gedaan?

De oorspronkelijke beeldkwaliteit terugbrengen door de vormrelatie tussen beneden- en bovenlaag te herstellen. In het gevelontwerp duidelijk maken dat er vroeger een steeg tussen de twee panden was.





Wat is de situatie?

Dit is een van de weinige overgebleven historische panden aan de Kerkbuurt. Het dichte rolluik sluit het volledig af van de straat. De luifel is breder dan het pand en snijdt de begane grond af van de bovenlaag.

Wat kan worden gedaan?

Door de luifel en het rolluik te verwijderen wordt de oorspronkelijke gevelstructuur weer zichtbaar. Een nieuwe pui kan het pand geschikt maken voor de combinatie van werken en wonen.



Wat is de situatie?

Van oudsher is de meeste bebouwing aan de Kerkbuurt vrijstaand, met tussengelegen stegen. Veel stegen maken een verwaarloosde indruk, onder andere door verwilderde begroeiing. Een aantal stegen is afgesloten.

Wat kan worden gedaan?

Voor de afgesloten stegen is een fraaier, uniform hekwerk mogelijk. Stegen die nog doorgang bieden, krijgen een betere uitstraling door passende verlichting, verzorgde kunstuitingen en openingen in de zijgevel. Verlichting en onderhoud verbeteren bovendien het gevoel van sociale veiligheid.





Wat is de situatie?

De Kerkbuurt heeft van oorsprong voornamelijk smalle en diepe panden. Veel daarvan zijn door de jaren heen vervangen door nieuwbouw. Toch blijven kleinschaligheid en diversiteit nog steeds typerend voor de vormidentiteit van de Kerkbuurt.

Wat kan worden gedaan?

Bij nieuwbouw en transformatie van panden kunnen kleinschaligheid en diversiteit in belangrijke mate richtinggevend zijn voor het ontwerp. Bij nieuwbouw adviseren we om de verspringende gevellijnen te volgen (rooilijn).



Wat is de situatie?

Op een terras kunnen allerlei terrasjeubilair, -schermen en parasols voorkomen. Door het ontbreken van richtlijnen voor terrasrichting ontstaat een rommelig, onoverzichtelijk straatbeeld.

Wat kan worden gedaan?

Ondernemers en gemeente kunnen in samenspraak richtlijnen opstellen om de beeldkwaliteit van terrasopstellingen te verbeteren.

Suggesties: gebruik van hoogwaardig terrasjeubilair; terughoudend zijn met terraschermen en parasols met verschillende reclame-uitingen; kleur afstemmen op pand; gebruik van beplanting als terrasmarkering.





Bouwstenen

Elf bouwstenen bieden inspiratie en ondersteuning bij het maken van verbeterplannen door eigenaren of ondernemers die hun winkelgevels willen aanpakken. Illustraties laten zien hoe een oorspronkelijke stijl weer zichtbaar gemaakt kan worden. Het herstel van de relatie tussen een winkelpui op straatniveau en verdiepingen daarboven versterkt het gevelbeeld. 'Historiserend' verbouwen is daarbij niet nodig. Ook met moderne middelen kan de uitstraling van een pand verbeteren. Voorop staat dat de aanpassing of onderhoudsbeurt de aantrekkelijkheid van het winkelgebied positief beïnvloedt.

Bouwsteen 1

Kijken naar de oorspronkelijke architectuur



Wat is de bedoeling?

Voorkom dat de winkelgevel de eigen architectuur van het pand/de panden overheerst. Dit risico bestaat vooral wanneer een winkel meerdere panden beslaat, of in een pand meerdere winkels zijn ondergebracht.

Wat doet het?

Herkenbaarheid van de verticale structuur van een pand biedt samenhang in het straatbeeld

Hoe zorg je daarvoor?

Ga uit van de oorspronkelijke architectuur. Raadpleeg bijvoorbeeld de oorspronkelijke bouwtekeningen of oude foto's en gebruik deze als vertrekpunt bij de planvorming.

Bouwsteen 2

Tijdig en deugdelijk onderhoud plegen



Wat is de bedoeling?

Pak achterstallig onderhoud aan en herstel de gevel indien nodig. Afhankelijk van de situatie kan dit variëren van een goede schilderbeurt tot een gevelrenovatie.

Wat doet het?

Een goed onderhouden gevel beïnvloedt de beeldkwaliteit positief. Goed onderhoud voorkomt verpaupering.

Hoe zorg je daarvoor?

Onderhoud of herstel de gevel, met aandacht voor het oorspronkelijke architectonische beeld. Bijvoorbeeld het herstel van metsel-/voegwerk, en het netjes verwerken (of verwijderen) van (oude) lichtarmaturen plus elektrische bedrading.

Bouwsteen 3

Eenheid creëren in het gevelbeeld



Wat is de bedoeling?

Plaats de bovenlaag van het pand weer 'met de voeten op de grond'. Laat het muurgedeelte tussen of naast gevelopeningen (penanten) in één materiaal volledig naar beneden doorlopen.

Wat doet het?

Door één stijlform aan te houden ontstaat rust en eenheid in het gevelbeeld.

Hoe zorg je daarvoor?

Stem de afmetingen en plaatsing van gevelopeningen op elkaar af. Laat voldoende ruimte tussen gevelopeningen voor een herkenbare penantstructuur. Kies voor één passend materiaal dat van boven naar beneden doorloopt.

Bouwsteen 4

Een plint aanbrengen



Wat is de bedoeling?

Geef het pand meer profiel met een mooie plint.

Wat doet het?

De plint benadrukt de beëindiging van de gevel; het pand rust ergens op. Een plint beschermt de winkelruit erboven tegen opspattend water en vuil.

Hoe zorg je daarvoor?

Kies voor een plint die de onderzijde van de gevel (subtiele) onderstreept door vormgeving, kleur of materiaal.

Bouwsteen 5

Ontluifelen



Wat is de bedoeling?

Verwijderen van luifels die de overgang van de beneden- naar bovenlaag van het pand verstoren.

Wat doet het?

Het zichtbaar doorlopen van de beneden- naar bovenlaag versterkt de eenheid van het gevelbeeld.

Hoe zorg je daarvoor?

Verwijder vaste luifels die niet bij het oorspronkelijke ontwerp horen. Breng eventueel zonwering aan, die 's avonds omhoog wordt gehaald.

Bouwsteen 6

Kleur kiezen



Wat is de bedoeling?

Breng kleuren en materialen van de winkelpui in overeenstemming met de bovengelegen verdieping(en). Laat de (oorspronkelijke) verdieping hierbij leidend zijn.

Wat doet het?

Toepassing van één kleurenpalet per gevel zorgt voor eenheid.

Hoe zorg je daarvoor?

Gebruik één kleurenpalet, afgestemd op de oorspronkelijke kleurstelling van de gevel. Pas bij voorkeur traditionele materialen toe zoals baksteen, natuursteen en houten kozijnen. Vermijd felle kleuren, glimmende en glinsterende materialen.

Bouwsteen 7

Subtiel reclame maken



Wat is de bedoeling?

Voer reclame-uitingen aan de gevel subtiel uit. Laat het pand en de producten in de etalage spreken in plaats van overheersende reclame.

Wat doet het?

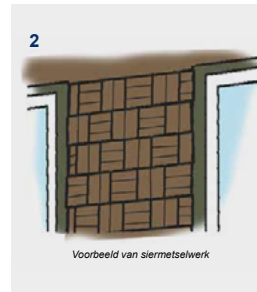
Ingetogen gevelreclame respecteert het gevelbeeld, houdt de gevel zichtbaar en geeft een elegante uitstraling.

Hoe zorg je daarvoor?

Verwijder oude lichtbakken en opzichtige gevelreclames. Gebruik - al dan niet verlichte - losse letters en logo's op de gevel.

Bouwsteen 8

Aandacht schenken aan details

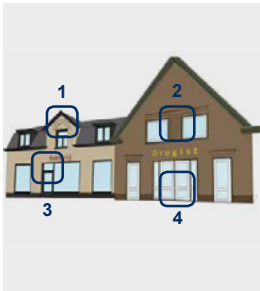


Wat is de bedoeling?

Haal typerende en oorspronkelijke gevel detaillering naar voren.

Wat doet het?

De details zijn onderdeel van de oorspronkelijke architectuur en geven ieder pand zijn eigen karakter.



Hoe zorg je daarvoor?

Herstel authentieke gevel details die naar de achtergrond zijn verdwenen. Onderzoek eventueel op foto's welke details verdwenen zijn en hoe deze in een nieuwe uitvoering zijn in te passen.

Bouwsteen 9

Naar binnen kijken



Wat is de bedoeling?

Gun publiek een blik naar binnen in de zaak.

Wat doet het?

Openheid oogt vriendelijk, gastvrij en heeft een positieve invloed op het gevoel van sociale veiligheid.

Hoe zorg je daarvoor?

Vervang een ondoorzichtig rolluik door een open variant. Verwijder ondoorzichtige folies of schermen.

Bouwsteen 10

Twee gevels benutten



Wat is de bedoeling?

Zorg dat ook de gevel aan een steegzijde er goed verzorgd uitziet en een relatie met de steeg heeft.

Wat doet het?

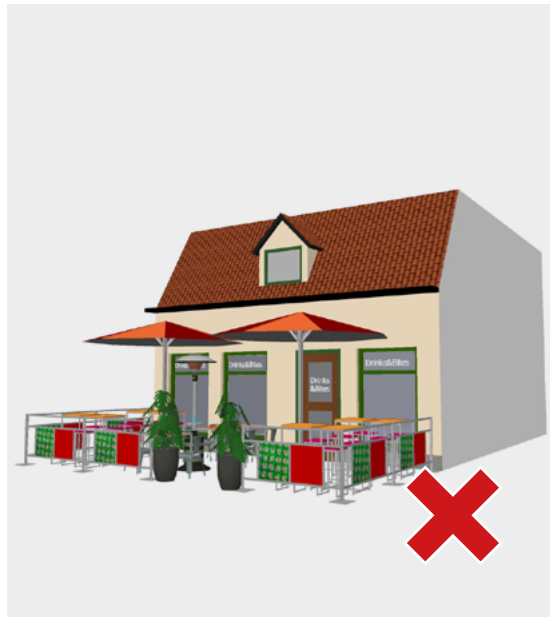
Het pand presenteert zich met beide gevels naar voorbijgangers, als een geheel.

Hoe zorg je daarvoor?

Pas voor beide gevels dezelfde vormgeving toe. Beschouw beide vrijstaande gevels van een hoekpand als een voorgevel.

Bouwsteen 11

Aantrekkelijk terras inrichten



Wat is de bedoeling?

Creëer een overzichtelijk en uitnodigend terras en houd de gevel in zicht.

Wat doet het?

Een verzorgd terras straalt gastvrijheid uit en respecteert de samenhang in het straatbeeld.

Hoe zorg je daarvoor?

Kies voor terrasmeubilair in een representatieve stijl. Wees terughoudend met terrasschermen en parasols met reclame van de brouwer. Stem de kleuren op het terras af op de kleuren van het pand.



Overzicht bijdragen gevelsubsidie

De gemeente Sliedrecht wil ondernemers en/of vastgoedeigenaren stimuleren om te investeren in een toekomstbestendige Kerkbuurt, en stelt daarvoor vier subsidies beschikbaar. De verhuissubsidie heeft als doel ondernemers in aanloopstraten aan te moedigen om te verhuizen naar het kernwinkelgebied. De transformatie- en planontwikkelingssubsidies kunnen worden ingezet om leegstaande winkels in de aanloopstraten te transformeren met een nieuwe functie. De gevelsubsidie is beschikbaar om de uitstraling van winkelpanden in de Kerkbuurt te verbeteren.

Soort verbetering	Bijdrage procentueel	Maximale bijdrage bij uitvoering
-------------------	----------------------	----------------------------------

Bijdrage voor vastgoedeigenaar of ondernemer

Verwijderen reclame en/of verlichting inclusief herstellen van de gevel	100 %	€ 500,-
Verwijderen dichte rolluiken inclusief herstellen van de gevel	100 %	€ 500,-
Verwijderen luifel inclusief herstellen van de gevel	100 %	€ 500,-
Aanbrengen subtiele gevelreclame conform eisen Welstand en 'Bouwstenen Gevelverbetering'	50 %	€ 750,-
Aanbrengen doorzichtig rolluik aan de binnenzijde	50 %	€ 2.500,-

Bijdrage voor vastgoedeigenaar

Integrale aanpak gevel conform eisen Welstand en 'Bouwstenen Gevelverbetering'	50 %	€ 12.500,-
--	------	------------

Gevelsubsidie

Eigenaren van panden in het kernwinkelgebied van Sliedrecht kunnen van de gemeente een bijdrage ontvangen voor het verbeteren van de gevel van hun pand. Voor het verwijderen of vervangen van gevelreclames en dichte rolluiken kunnen ook winkeliers een bijdrage aanvragen. De regeling geldt tot juli 2022, of zoveel eerder als het budget op is. Zie de kaart hiernaast voor een overzicht van het winkelgebied waarbinnen de regeling van toepassing is. Het overzicht hieronder zet de beschikbare bijdragen op een rij.

In veel gevallen kan al met een relatief gering aantal ingrepen enorme verbetering behaald worden. Eigenaren of ondernemers leveren daarmee een belangrijke bijdrage aan de vitaliteit van het winkelgebied. Voor de uitvoering van een gevelverbeteringsplan kunnen zij subsidie ontvangen. De gevelsubsidie is van toepassing voor de panden gelegen in het hieronder aangeduide gebied in de Kerkbuurt van Sliedrecht.

Bent u eigenaar of ondernemer en wilt u uw pand in het aangeduide gebied aanpakken? Dan zult u er profijt van hebben om al direct 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 en wijzen op de mogelijkheden van de gevelsubsidie.



Let op: de bijdrage dient te worden aangevraagd voordat met de uitvoeringswerkzaamheden wordt gestart. Een toegekende bijdrage wordt uitgekeerd nadat de geplande werkzaamheden zijn uitgevoerd.

Wilt u meer weten over gevelsubsidie? Neem dan contact op met projectenplan@sliedrecht.nl



Stappenplan

1 Onderzoek de mogelijkheid van subsidie

Ga na of uw pand is gelegen in een van de aangewezen winkelstraten (zie overzichtskaartje op p.30). Controleer of uw pand voldoet aan de gestelde voorwaarden van de subsidieverordening.

2 Laat u inspireren

Neem kennis van de bouwstenen, raadpleeg historische foto's en bouwtekeningen en kijk om u heen naar goede voorbeelden.

3 Controleer aanvullende voorwaarden

In de Welstandsnota kunnen aanvullende beeldkwaliteitscriteria staan. Indien uw pand een monument is gelden mogelijk aanvullende voorwaarden bij een verbouwing.

4 Verwerk uw ideeën in een schets

Ga met de opgedane kennis aan de slag en verken al schetsend de mogelijkheden voor het herstel van de gevel van uw pand.

5 Bespreek uw schets

Neem contact op met de gemeente en bespreek uw schets. We onderzoeken samen of uw schetsplan in aanmerking komt voor een bijdrage uit het gevelfonds.

6 Dien uw plan in

Maak van uw schetsplan een definitief plan en dien dit in voor de aanvraag van een omgevingsvergunning en een bijdrage vanuit het gevelfonds.

Hulp nodig?

Wij helpen u graag! Neem contact op met ons via projectenplan@sliedrecht.nl voor antwoord op uw vragen of voor het maken van een afspraak voor een vooroverleg.



Gemeente
Sliedrecht