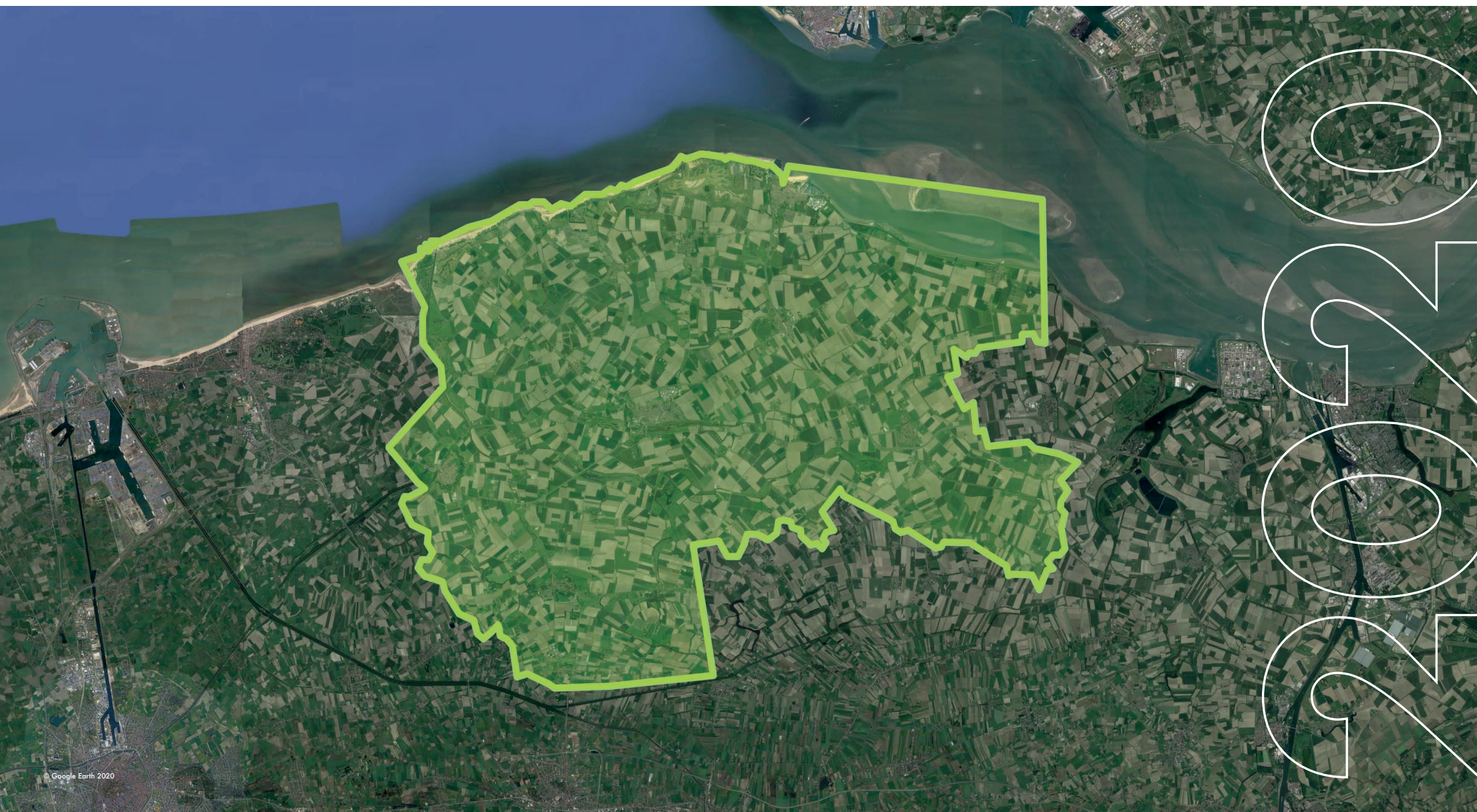


Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed gemeente Sluis



Inhoud

Advisering over architectuur, stedenbouw, landschap en erfgoed	3
Organisatie	3
Afstemming	3
Kaders bij advisering	4
Dialogoog	5
Bescherming van erfgoed	5
Plannen	5
Het voormalige Raadhuis Schoondijke	6
Transformatie van de voormalige Heilige Johannes de Doperkerk	7
Hotel Du Commerce	8
Appartementen Pharos	9
Landgoed Nooren	10
Blik vooruit	11

Advisering over architectuur, stedenbouw, landschap en erfgoed

Gemeente Sluis is met haar fysieke omgeving aantrekkelijk voor bedrijven, bewoners en bezoekers. Met zorg houdt de gemeente daarbij de synergie tussen historie, landschap, gebiedsontwikkeling en innovatie voor ogen. Iedere beslissing heeft immers impact op een omgeving die duurzaam leefbaar is en blijft voor mens en natuur. Met een integrale benadering assisteren adviseurs van Dorp, Stad en Land uw gemeente bij deze optimale omgevingskwaliteit. In dit jaarverslag leest u over de advisering over ruimtelijke kwaliteit en erfgoed in uw gemeente.

Organisatie

De burgemeester en wethouders van gemeente Sluis krijgen over bouwplannen waarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd advies van de onafhankelijke commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed. Adviseurs van Dorp, Stad en Land nemen zitting in deze commissie, en hebben in uw gemeente geen zakelijke of bestuurlijke belangen. Hierdoor is de onafhankelijkheid bij de advisering aan uw gemeente gewaarborgd. In de commissie namen in 2020 namens Dorp, Stad en Land architect Gerhard Vermeulen en erfgoeddeskundige Matthijs Klooster zitting, en vanuit de bewoners van de gemeente was het derde commissielid Eric van Rootselaar.

Bij haar advisering kijkt deze commissie naar hoe het uiterlijk van het plan past in de omgeving, hoe het ontwerp eruit komt te zien en welke materialen zijn gebruikt. Bij het formuleren van hun advies hanteren zij de actuele beleidsrichtlijnen van de gemeente en werken in geest van de Omgevingswet die in 2022 van kracht zal gaan.

De commissie levert aan de gemeente en aan de initiatiefnemers integrale adviezen over aspecten van ruimtelijke kwaliteit en erfgoed, en krijgt steeds vaker adviesvragen op het gebied van stedenbouw, landschap en ruimtelijk beleid. Bij het verder uitbouwen van deze integrale advisering vanuit meerdere expertises kan de commissie onder de nieuwe Omgevingswet worden omgevormd tot de integrale Adviescommissie Omgevingskwaliteit.

Afstemming

Iedere twee weken komt de commissie bijeen op woensdag om te adviseren over plannen die aan de gemeente voor het verkrijgen van een vergunning zijn voorgelegd. Afhankelijk van het planaanbod breidt deze commissie zich uit tot een geïntegreerde commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed en worden de plannen ten aanzien van monumenten besproken.

De zittingen vinden normaal gesproken in het gemeentehuis plaats. Vanwege Covid-19 heeft de advisering in 2020 voornamelijk online plaatsgevonden. Aanvragers hebben via Teams de mogelijkheid gekregen om de plannen met de commissie te bespreken. Medewerkers van de gemeenten bereiden de vergadering tijdig en goed voor, waardoor de commissieleden ruim op tijd op de hoogte zijn van de agenda en de te bespreken plannen. De commissie bespreekt in voorkomende gevallen de geagendeerde plannen door met stedenbouwkundigen, plantoetsers, handhavers en beleidsmedewerkers van de gemeente ter voorbereiding van de vergadering. Hierdoor is de commissie goed op de hoogte van welk beleid een rol speelt bij het voorgelegde plan.

Deze onderlinge samenwerking tussen de leden en de medewerkers van de gemeente verloopt efficiënt en prettig. Bij plannen voor nieuwbouw of erfgoed waarbij de inpassing in de omgeving van de ontwerper meer vraagt, bezoeken commissieleden de locatie. Op deze manier hebben zij een nog beter inzicht in de gemeente en de vraagstelling van inpassing van het object binnen de omgeving waar de ontwerper voor staat.

Kaders bij advisering

Een groot deel van de aan de commissie voorgelegde plannen betreft aanbouwen, dakopbouwen, dakkapellen en verbouwingen van woningen en bedrijfspanden. Tevens krijgt de commissie nieuwbouwplannen voor woningen en bedrijfspanden op grotere schaal in behandeling.

Als toetsingskader bij de advisering geldt het beleid van de gemeente, zoals dat is vastgelegd in de Welstandsnota 2012. Dit beleid geeft de gemeente de mogelijkheid om cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden een rol te geven bij de ontwikkeling en beoordeling van nieuwe bouwplannen. De commissieleden baseren zich bij het adviseren over de bouwplannen op deze nota's en op aanvullende, actuele beleidsontwikkelingen van de gemeente.

De gemeente zal in het lopende jaar van 2021 het beleid voor omgevingskwaliteit actualiseren naar de doelstelling van de Omgevingswet, waarbij de commissie graag het belang blijft ondersteunen van integrale en participatieve kwaliteitsafwegingen.

Wanneer een ingediend bouwplan niet past binnen het bestemmingsplan, maakt de gemeente de afweging of het plan toch doorgang kan vinden, en zo ja, welke stedenbouwkundige voorwaarden voor het uiterlijk van het bouwwerk dan van kracht zijn. Wanneer het college besluit om bij sommige vergunningaanvragen in afwijking van de advisering van de commissie te handelen, informeert het college de commissie.

Dialogoog

Tijdens de vergadering ontvangen de commissieleden op de plannen, veelal tijdens een gesprek met de initiatiefnemers en ontwerpers, toelichtingen op het ontwerp. De commissie gaat desgewenst in overleg met de ontwerpers van de bouwplannen over de vertaalslag van de uitgangspunten van het beleid in het ontwerp. Zo kunnen de commissieleden optimaal meedenken en adviseren. Initiatiefnemers en ontwerpers spreken hun waardering uit over deze aanpak.

Bescherming van erfgoed

De gemeente beschermt sinds 2018 gebouwen en objecten met grote cultuurhistorische waarde door ze de status van gemeentelijk monument te geven. Dit kunnen gebouwen, bruggen, sluizen en grenspalen, tot bomen of banken die iets vertellen over de lokale geschiedenis. De verhalen achter de monumenten kunnen herinneren aan een bepaalde

periode, aan bekende personen of bijvoorbeeld kenmerkende ambachten, oude landschappen en steeds zeldzamer geworden gebouwtjes, zoals een bollenschuur of bakhuisje. Het overzicht van deze beschermde objecten is voor iedereen ter inzage en heet 'de gemeentelijke monumentenlijst'. Gemeente Sluis heeft ruim 114 gemeentelijke monumenten, variërend van boerderijen, molens, kerken en bijzondere kleinere en grotere woonhuizen. Tevens kent de gemeente Sluis vele rijksmonumenten en stads- en dorpsgezichten.

Bij de advisering over en het beoordelen van plannen voor herbestemming van monumenten geldt steeds de afweging over hoe enerzijds de monumentale waarde zoveel mogelijk behouden en leefbaar blijft en anderzijds de nieuwe bestemming realiseerbaar is. Bij herbestemming van monumenten gaan de adviseurs ervan uit dat doordat iemand bereid is voor het pand te zorgen en er in te wonen of werken, het object juist daardoor duurzaam wordt behouden.

Plannen

Dorp, Stad en Land adviseert gedurende een jaar op veel uiteenlopende plannen. In dit verslag belicht de commissie een paar bijzondere plannen, omdat deze voorbeelden goed laten zien hoe er met zorg in de gemeente Sluis wordt gewerkt aan kwaliteit.

Het voormalige Raadhuis Schoondijke

Het voormalige raadhuis van Schoondijke is een gemeentelijk monument met een woonbestemming. Aanvankelijk was het plan om kozijnen te vervangen door stalen kozijnen met houten affimmering, wat ten koste ging van de monumentale uitstraling en duurzaamheid. In overleg met de aanvrager is het uiteindelijk toch mogelijk gebleken om het achterstallig onderhoud te verhelpen en de oorspronkelijke kozijnen met uitzet mechanisme te handhaven en te repareren. Alleen de grote ramen zijn vervangen door geïsoleerde stalen profielen. De commissie heeft zodanig kunnen adviseren dat bestaande monumentale waarden behouden konden blijven.



ANTA architecten BVBA

BTW BE 0667 400 025
www.anta-architecten.be
A +32 494 65 04 42
T +32 485 37 49 33

RPR Brugge burgerlijke vennootschap met handelsvorm
Maatschappelijke zetel Torhoutsteenweg 47 8210 Loppem

VERVANGEN RAMEN

OPDRACHTGEVER		BOUWPLAATS	
DHR. & MEVR. VAN NUFFEL - DE MEYST		DOORPLEIN 9	
		4507 BH SCHOONDIJKE	
		NEDERLAND	
VO_G_N_1_GEVEL			10-03-2020
			1/1
DATUM	INDEX	TEK	WIJZIGING

Situaties voor het vervangen van de ramen door ANTA architecten BVBA.

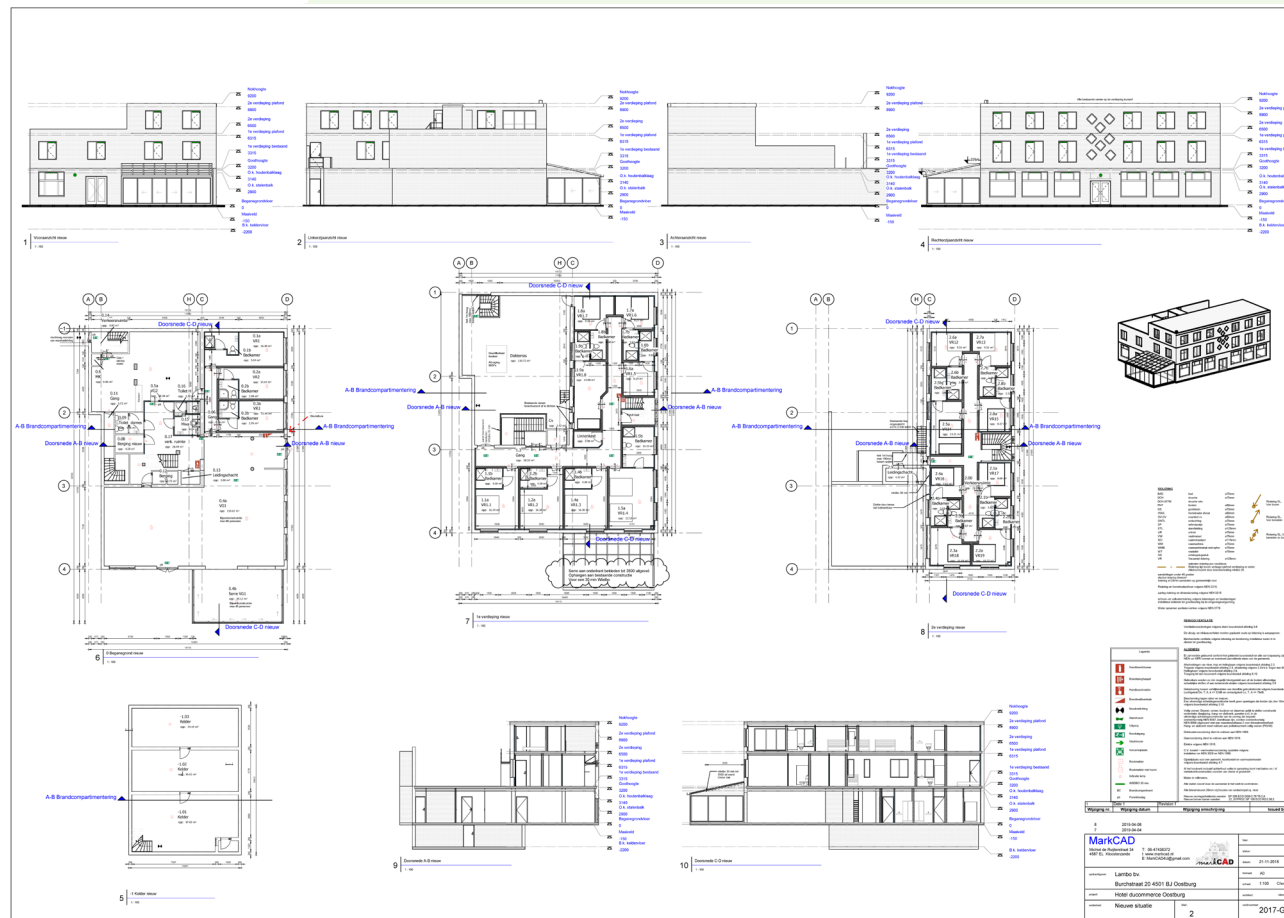
Transformatie van de voormalige Heilige Johannes de Doperkerk

De voormalige Johannes de Doperkerk in Sluis is een gemeentelijk monument. De transformatie van kerk naar woningen is gedurende een aantal jaren door de commissie van advies voorzien. Het project is bijzonder vanwege het behoud van de religieuze functie in de vorm van een kapel aan de Oude kerkstraat en vanwege de inpandige parkeervoorziening voor het woonprogramma in de voormalige kerkzaal. In overleg met de aanvrager zijn de nieuwe gevels van de woningen achter het bakstenen traceerwerk geplaatst. De commissie heeft zodanig kunnen adviseren dat bestaande monumentale waarden behouden konden blijven.



Impressie van de Heilige Johannes de Doperkerk naar ontwerp van Architectenburo Frans van Roy i.s.m. Studio VA - interieur.

Hotel Du Commerce



Hotel Du Commerce is een gemeentelijk monument. Aanvankelijk was het plan om de kozijnen te vervangen door kunststof kozijnen. Er was zelfs al een begin gemaakt met de werkzaamheden. In overleg met de aanvrager is het uiteindelijk toch mogelijk gebleken om de oorspronkelijke kozijnen te handhaven en te repareren. Daarnaast heeft de commissie zodanig kunnen adviseren dat bestaande monumentale waarden behouden konden blijven.

Tekening van de nieuwe situatie voor Hotel Du Commerce naar ontwerp van MarkCAD.

Appartementen Pharos

De appartementen Pharos komen aan de westkant van de haven van Breskens. De commissie is vanaf de opstelling van het beeldkwaliteitsplan voor de herontwikkeling van de haven van Breskens bij dit plan betrokken. Dit maakt het mogelijk om de van aanvang beoogde beeldkwaliteit ook bij de uitwerking van de plannen met elkaar in adviesgesprekken goed te bewaken. Het plan Pharos moest een maritieme uitstraling krijgen, hetgeen tot uitdrukking komt in de sterke horizontale belijning, de welvingen in de terrassen, de landschappelijke inpassing en de materialisering.

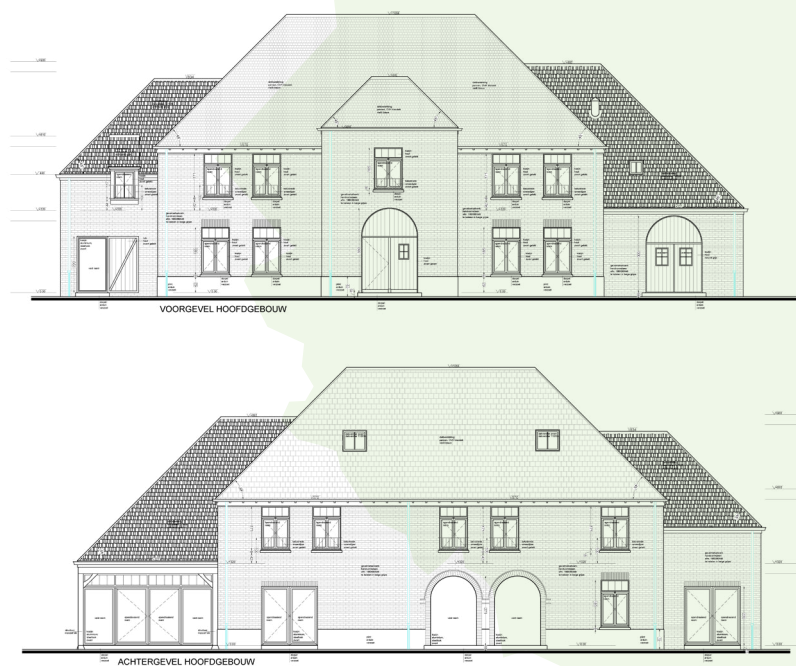


Impressie van het appartementencomplex Pharos door The Virtual Dutch Men.

Landgoed Nooren

Landgoed Nooren is een ruim opgezet plan met grote kavels in een gemeenschappelijk, landschappelijk kader. Er is hier ruimte voor verschillende architectuurstijlen. Alle bouwplannen moeten aan een set van regels voldoen, die voor dit landgoed zijn opgesteld.

Eén van de belangrijkste regels is dat de bouwvolumes voorzien moeten worden van grote heldere kappen. Voor de commissie is het bij het landgoed vooral van belang om ervoor te zorgen dat er samenhang ontstaat op hoofdvorm en positionering.



Geveltekeningen van het hoofdgebouw op Landgoed Nooren door A-ID Architectuur.



Geveltekeningen van de schuur op Landgoed Nooren door A-ID Architectuur.

Blik vooruit

Wij zijn verheugd om een bijdrage te mogen leveren aan het mooie werk dat uw gemeente verricht aan het ontwikkelen, behouden en borgen van een goede omgevingskwaliteit, want Sluis is een aantrekkelijke gemeente.

Dorp, Stad en Land is een onafhankelijke kennispartner op het gebied van landschap, stedenbouw, architectuur en cultureel erfgoed. Met een integrale benadering vanuit deze expertises adviseert de vereniging sinds 1929 haar leden over optimale omgevingskwaliteit. Ruim 60 gemeenten uit meer dan 3 provincies zijn lid.

U kunt Dorp, Stad en Land bereiken op 010 – 280 94 45 en via info@dorpstadenland.nl

Kantoor:

Stationsplein 45 | hoofdingang A

3e etage | unit A3.207

Postbus 29129 | 3001 GC Rotterdam

www.dorpstadenland.nl