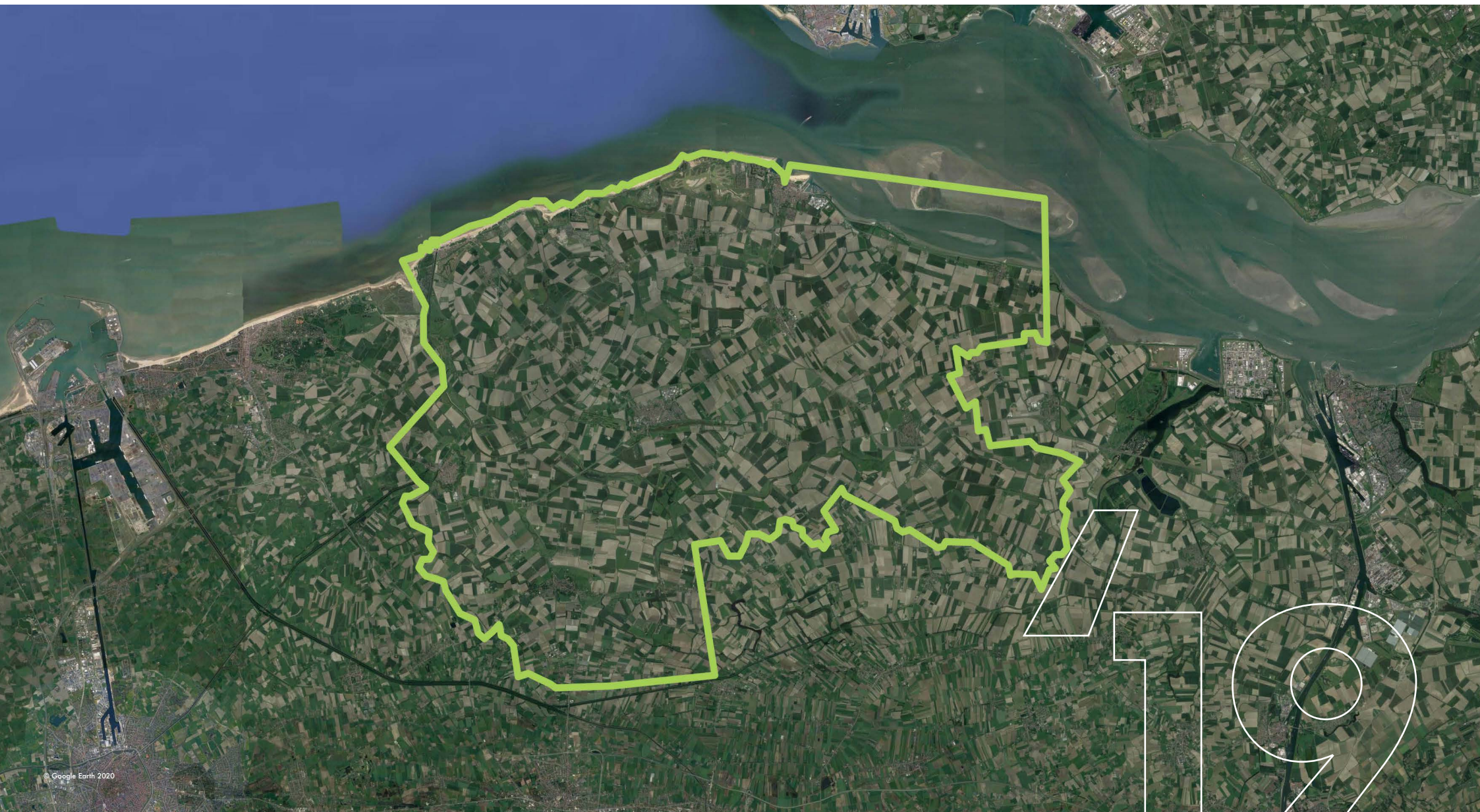


Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed gemeente Sluis



Inhoud

Advisering over architectuur, stedenbouw, landschap en erfgoed	3
Advies	3
Afstemming	3
Kaders bij advisering	4
Dialogoog	5
Bescherming van Erfgoed	5
Projectontwikkeling badplaats Cadzand in Oostburg	6
Nieuwe voetgangersbrug in historische kern	10
Gemeentelijke monumenten in Sluis	11
Tot slot	13

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.

Advies

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 2019 namens Dorp, Stad en Land architect Gerhard Vermeulen en bouwhistoricus Mark Bimmel 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. Maandelijks breidt deze commissie zich uit tot een geïntegreerde commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed en komen de plannen ten aanzien van monumenten aan bod.

Deze zittingen vinden in het gemeentehuis of (sinds Corona) online plaats. 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 de beoordeling van bouwplannen op deze nota's en op aanvullende, actuele beleidsontwikkelingen van de gemeente.

De gemeente zal in het lopende jaar van 2020 het beleid voor omgevingskwaliteit actualiseren naar de doelstelling van de Omgevingswet, waarbij de commissie graag het belang blijft ondersteunen van integrale en participatieve kwaliteitsafwegingen.



De nieuw aangelegde Jachthaven Cadzand

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.

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.

Projectontwikkeling badplaats Cadzand in Oostburg

Sinds 2006 worden in de badplaats Cadzand projecten ontwikkeld die als doel hebben om een eenvoudig dorpje aan zee te transformeren naar een meer mondaine badplaats. Als basis voor dit langjarige project werd door de raad van Oostburg in 2006 een Schilvisie vastgesteld. Dit beleidsdocument, 'een stedenbouwkundig ontwikkelingsperspectief voor de flanken' staat nu na 14 jaar nog steeds aan de basis van alle beslissingen over planinitiatieven die sinds die tijd worden ingediend. Daarnaast werd met name in de daaraan toegevoegde bijlage 6: 'Beeldkwaliteitsplan' aangegeven welke essentiële stedenbouwkundige en architectonische spelregels als basis dienden voor het tot stand brengen van de gewenste stedenbouwkundige samenhangen, kenmerken van bouwmassa's, architectonische stijlen en ensembles. In samenhang daarmee werd in een bijlage 5 de kwaliteit van de openbare ruimte van de gehele badplaats geformuleerd.

Ter begeleiding functioneert sinds 2006 een zogenoemd Q-team bestaande uit de stedenbouwkundige Kees Stegenga, opsteller van voornoemde beleidsdocumenten en Frans van den Meiracker als onafhankelijk architect van Dorp, Stad en Land. Alle partijen die initiatieven wensen te ontplooiën weten exact waar ze aan toe zijn. De lokale overheid blijft op afstand en laat de, tot nu, gunstige markt haar werk doen.

Inmiddels worden de contouren van de nieuwe badplaats zichtbaar. De projecten rond de nieuw aangelegde jachthaven zijn gereed.



In het paviljoen aan de jachthaven bevindt zich het restaurant AIRrepublic, een brasserie van Sergio Herman



het Strandhotel



hotel De Blanke Top

Op dit moment zijn het hotel De Schelde en de appartementen in aanbouw. Vanaf dit hotel hebben plannen in de aangrenzende meer steenachtige Rode Wielingen de laatste processen en procedures doorlopen. Rond het centrum zijn de hotels De Branding en Strandhotel klaar of bijna klaar.

Aan de oostzijde vormen hotel De Blanke Top en het Badhuis samen met en de aangrenzende duinappartementen een bijzonder geheel bij deze belangrijke duinovergang.



Hotel De Blanke Top met de bouw van de Blanke Top appartementen



Appartementen en horeca het Badhuis

In 2010 startte de aanleg van Cavelot langs de hele landzijde. Dit grote recreatiepark is reeds jaren geleden gerealiseerd en volop in bedrijf.



Tijdens de bouw van recreatiepark Cavelot

Nu de grootste projecten vastliggen is de gemeente begonnen met de volledige herinrichting van Boulevard de Wielingen. De plannen hiervoor zijn van Okra Landschapsarchitecten. De wandel- en fietspaden in combinatie met de duinovergangen zijn voorzien van uniform straatmeubilair voor de gehele badplaats.



Duintuin ter bevordering van groenteteelt



Strandpaviljoen De Piraat



Strandpaviljoen Caricole



Seizoensgebonden strandhuisjes

De aandacht die werd gericht op duin en dorp werd uitgebreid met een aparte commissie voor recreatieve ontwikkelingen bij campings en voor de strandpaviljoens. Dit resulteerde in een reeks vernieuwde en vernieuwende strandpaviljoens en strandhuisjes waarvan hier enkele voorbeelden.

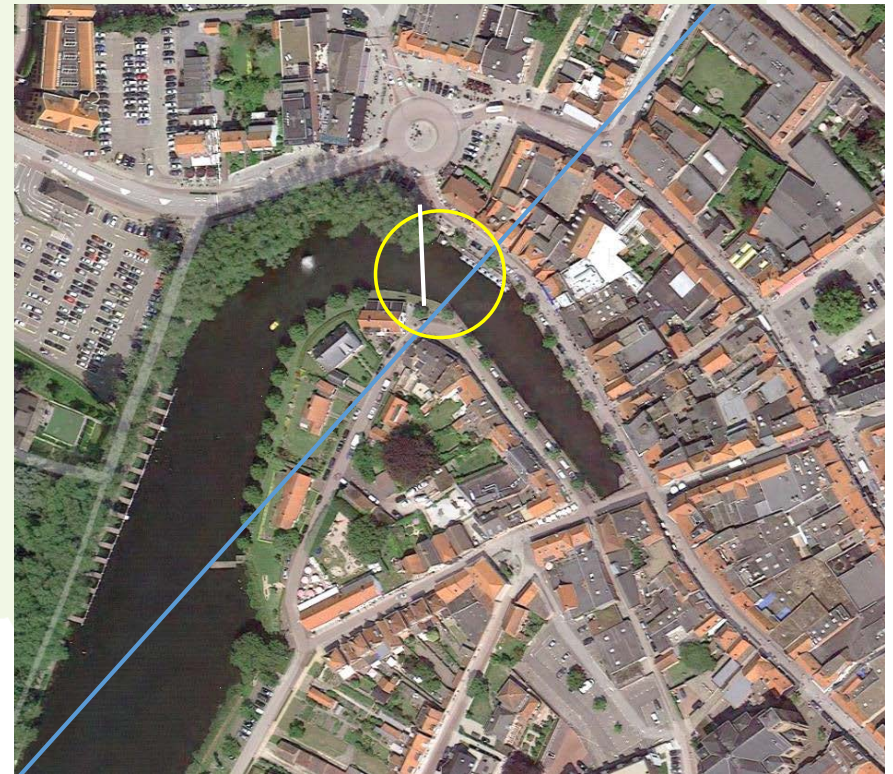
De komende jaren gaat de metamorfose van de badplaats verder.

Nieuwe voetgangersbrug in historische kern

Binnen de historische kern van Sluis, hebben ondernemers de lang gekoesterde wens voor een voetgangersbrug die de minder drukke westzijde van de haven beter bereikbaar maakt. De nieuwe brug aan de Kaai over de historische haven van Sluis heeft behoorlijk wat impact op de totale ervaring van dit gebied. De haven heeft hoge archeologische, cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarden. Binnen dit beschermde stadsgezicht zijn de kademuren beeldbepalend. De commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed heeft met de initiatiefnemers, ontwerpers en gemeente gesprekken gevoerd over het ontwerp, de locatie en de exacte positie van de aanlanding op beide kades. De commissie is over het plan waarbij de pijlers van de brug een bescheiden element vormen positief.



De locatie van de brug



De locatie van de brug bevindt zich op de witte lijn in de cirkel naast de locatie van de oude waterpoort, de blauwe lijn in de cirkel

Gemeentelijke monumenten in Sluis

De gemeente Sluis heeft rijksmonumenten en beschermde stads- en dorpsgezichten. Vanaf 2018 heeft de gemeente eveneens haar eigen gemeentelijke monumenten beschermd. Dit heeft de gemeente Sluis gedaan door het samenstellen van een gemeentelijke monumentenlijst, zodat de collectie van waardevolle bouwkunst met de beste voorbeelden van diverse bouwstijlen en periodes beschermd en bewaard worden voor de toekomst. De gemeente beschermt hiermee gebouwen en objecten met grote cultuurhistorische waarde.



Het Ledeltheater

Het overzicht van deze beschermde objecten heet 'gemeentelijke monumentenlijst' en is bij vaststelling voor iedereen ter inzage. Erfgoed Zeeland, een provinciaal erfgoed steunpunt dat deels door de provincie wordt gefinancierd, verrichtte hiervoor het vooronderzoek, inclusief de inventarisatie, waardering, selectie en het maken van de beschrijvingen. Adviseurs van Centrale Erfgoedcommissie van Dorp, Stad en Land hebben de gemeente bij de samenstelling hierbij geassisteerd. Het uitgangspunt stond bij iedere afweging centraal dat "behoud door ontwikkeling" ervoor zorgt dat monumentale waarden ook worden blijven behouden wanneer wijzigingen in het gebruik om aanpassingen vragen.

Bij het aanwijzen van gemeentelijke monumenten is gestart met 28 objecten die de gemeente zelf in bezit heeft. Enkele voorbeelden zijn de muziekkiosken in Breskens, Eede, Retranchement, Nieuwvliet, IJzendijke en Groede. In Oostburg werden het gemeentehuis, het Ledeltheater en de voormalige pastorie hierdoor beschermd. Deze drie gebouwen werden in 2013 door het Rijk bij hun selectie van dertig belangrijke Wederopbouw kernen in Nederland reeds als parels van de Wederopbouw architectuur genoemd. Als onderdeel van het proces van afwegen bij toekennen, stelden adviseurs van Dorp, Stad en Land samen met de inwoners en belanghebbenden een toekomstvisie op voor Oostburg. Hierin speelde de Wederopbouw een rol.

Vervolgens werden 41 objecten in particulier bezit beschermd. Daartoe behoren de watertoren in Oostburg, diverse kerken, begraafplaatsen, tuilmuren, maar ook de voormalige gemeentehuizen in Aardenburg, Groede, Hoofdplaat, Schoondijke en Waterlandkerkje. Hierna kwamen 15 kerken en kloosters voor het religieus erfgoed en volgde met 22 kazematten, bunkers en andere verdedigingswerken het militair erfgoed.

In de gemeente werden ook de circa 10 panden of ensembles van woonhuizen, ontworpen door Jos Bedaux, als belangrijk architect tijdens de Wederopbouw opgenomen in het overzicht.

De Centrale Erfgoedcommissie van Dorp, Stad en Land heeft positief geadviseerd over de selectie van gemeentelijke monumenten en is zeer verheugd dat ook het jongere erfgoed in de gemeente Sluis wordt beschermd. Bij enkele objecten zijn aanbevelingen gegeven, bijvoorbeeld om de buitenruimte rondom een gebouw ook goed te beschermen door de elementen in een tuin te benoemen. Het is belangrijk dat in een redengevende beschrijving alle waardevolle zaken worden benoemd. Als voor de wijziging van een monument advies gevraagd wordt aan de Erfgoedcommissie, dient de redengevende beschrijving als leidraad om het plan te kunnen beoordelen.



Voormalig raadhuis in Schoondijke

Tot slot

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.



Sfeerbeeld van Sturm Hoeve Bed & Breakfast in het buitengebied van Waterlandkerkje, woonhuis bij boerderij

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