Welstandsnota gemeente Sluis 2012

Vastgesteld in de raadsvergadering van 27 oktober 2011

Inhoud

Inhoud 1
1. Inleiding en leeswijzer 2
1.1 Inleiding 2
1.2 Leeswijzer 2
2. Wettelijk kader 3
3. Werkwijze welstandscommissie en procedures 4
3.1 Samenstelling welstandscommissie 4
3.2 Werkwijze van de commissie 4
3.3 Aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen 4
3.4 Aanvraag om omgevingsvergunning voor het voeren van reclame 4
3.5 Monumenten en beschermd dorpsgezicht 4
4. Doelstellingen en uitgangspunten van het welstandsbeleid 5
5. Gebiedsbeschrijving 6
6. Welstandscriteria 13
6.1 Algemene welstandscriteria 14
6.2 Gebiedsgerichte criteria en welstandsniveaus 17
6.3 Sneltoetscriteria 19
6.3.1 Bijbehorende bouwwerken 20
6.3.2 Dakkapellen 22
6.3.3 Erf- of perceelafscheidingen 24
6.3.4 Kozijnwijzigingen 25
6.4 Objectcriteria 26
6.4.1 Antennemasten 26
6.4.2 Cataloguswoning 26
6.4.3 Dakopbouwen 26
6.4.4 Installaties op het dak 27
6.4.5 Reclame-uitingen 28
6.4.6 Prefab units 29
6.4.7 Zeecontainers 30
6.4.8 Nissenhutten 30
6.5 Materiaalcriteria 31
6.5.1 Dakpanprofielplaten 31
6.5.2 Damwandprofielplaat 31
6.5.3 Geglazuurde dakpannen 31
6.5.4 Prefab beton 31
7 Excessenregeling 32
8 Slotopmerkingen 33

1. Inleiding en leeswijzer

1.1 Inleiding

De gemeenteraad heeft op 24 april 2008 een gewijzigde Welstandsnota vastgesteld. De welstandsnota uit 2004 heeft daarmee (op basis van de opgedane ervaring in de voorafgaande jaren) plaatsgemaakt voor een beknopt, leesbaar stuk met meer algemene uitgangspunten en richtlijnen. De nadruk van het welstandstoezicht ligt op het behoud van het beeld van de karakteristieke kernen.

De aanleiding om opnieuw een gewijzigde Welstandsnota vast te stellen is nu de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Deze wet is per 1 oktober 2010 in werking getreden.
De Welstandsnota moet worden aangepast aan de terminologie van de nieuwe wet (bijv. de aanduiding bouwvergunning komt te vervallen en het onderscheid lichte en reguliere bouwvergunningen komt geheel te vervallen).
Daarnaast is een bestuurlijke afweging noodzakelijk van de te stellen welstandseisen in relatie tot de werking van het Besluit omgevingsrecht. Voor bepaalde bouwactiviteiten is geen omgevingsvergunning vereist, mits geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn. Een bewuste afweging van de consequenties van die bepaling is gewenst en heeft plaatsgevonden bij de vaststelling van deze nota.

1.2 Leeswijzer

Voor een doelmatig en efficiënt gebruik van deze welstandsnota is het van belang dat de nota aan de hand van de volgende leeswijzer gehanteerd wordt:

1. Doelstelling en uitgangspunten van het welstandsbeleid (Hoofdstuk 4).
2. Gebiedsbeschrijvingen (Hoofdstuk 5). Hier staan de kern, de straatnaam en het bijbehorende welstandsniveau beschreven.
3. Gebiedsgerichte criteria en welstandsniveaus (Hoofdstuk 6.2). In dit hoofdstuk zijn de richtlijnen die horen bij het welstandsniveau opgenomen.
4. Sneltoetscriteria (Hoofdstuk 6.3). Hierin zijn concrete criteria voor veel voorkomende kleine bouwwerken zoals bijvoorbeeld een dakkapel of een bijbehorend bouwwerk opgenomen. Het is gewenst eerst de toelichting op de sneltoetscriteria aan het begin van dit hoofdstuk te lezen.
5. Objectcriteria (Hoofdstuk 6.4). Hierin zijn de criteria die zich richten op een object zoals een dakopbouw of een reclame-uiting beschreven.
6. Materiaalcriteria (Hoofdstuk 6.5) Hierin worden de criteria die zich richten op bijzondere materialen zoals dakpanprofielplaten genoemd.
7. Algemene welstandscriteria (Hoofdstuk 6). Tot slot is het van belang van de algemene welstandscriteria kennis te nemen omdat deze, naast de meer concrete criteria en richtlijnen, ten grondslag liggen aan de beoordeling van ieder plan.

2. Wettelijk kader

De Woningwet regelt dat iedere gemeente een eigen welstandsbeleid moet formuleren wanneer ze plannen wil laten toetsen aan redelijke eisen van welstand.
De Woningwet regelt verder dat de gemeente daarvoor een welstandsnota vaststelt en dat:

- de gemeente gebiedsgerichte criteria kan opstellen en aan die gebiedscriteria een norm kan koppelen: zo kunnen voor een beeldbepalend gebied strengere eisen gelden dan voor een reguliere woonwijk;
- het college repressief (achteraf) kan optreden tegen excessen;
- de welstandsvergaderingen openbaar moeten zijn;
- het college één maal per jaar verantwoording aflegt aan de gemeenteraad over de uitvoering van het welstandbeleid;
- de welstandscommissie de welstandsnota hanteert voor de beoordeling van bouwplannen.

3. Werkwijze welstandscommissie en procedures

3.1 Samenstelling welstandscommissie

De welstandscommissie van de gemeente Sluis bestaat uit drie deskundige leden en een burgerlid. De deskundige leden hebben een architectenopleiding gevolgd. Het burgerlid is een geïnteresseerde inwoner van de gemeente Sluis zonder architectuurachtergrond.

3.2 Werkwijze van de commissie

Eens in de twee weken vergaderen een gemandateerde architect en het burgerlid in Oostburg. Tijdens deze vergaderingen behandelen deze twee personen vooroverlegplannen en aanvragen om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Voor bouwplannen waarvan het college verwacht dat deze een grote invloed zullen hebben op de ruimtelijke ordening vraagt het college advies aan de voltallige welstandscommissie. De commissie adviseert schriftelijk. Een negatief advies voorziet de commissie van een motivering. Op verzoek van de gemeente motiveert de commissie ook een positief advies.
De welstandsvergaderingen zijn openbaar. Dat wil zeggen dat iedereen de behandeling van de aanvragen kan bijwonen. De behandeling van vooroverlegplannen is niet openbaar. Aanwezigen hebben geen spreekrecht. De aanvrager van een omgevingsvergunning kan een verzoek indienen om zijn of haar plan toe te lichten.

3.3 Aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen

Het college vraagt voor alle aanvragen om een omgevingsvergunning voor de activiteit “bouwen” advies aan de welstandscommissie.

3.4 Aanvraag om omgevingsvergunning voor het voeren van reclame

Het college vraagt voor alle aanvragen om een omgevingsvergunning voor de activiteit “voeren van handelsreclame” advies aan de welstandscommissie.

3.5 Monumenten en beschermd dorpsgezicht

De gemeente Sluis heeft meer dan 100 rijksmonumenten. St. Anna ter Muiden is een beschermd dorpsgezicht. Wanneer een bouwplan een rijksmonument betreft of wanneer het bouwwerk ligt binnen de grenzen van het beschermd dorpsgezicht vraagt het college in eerste instantie advies aan de monumentencommissie en dan pas aan de welstandscommissie. Bij voorkeur behandelen de monumenten- en welstandscommissie het bouwplan gezamenlijk.

4. Doelstellingen en uitgangspunten van het welstandsbeleid

De doelstellingen en uitgangspunten van het welstandsbeleid zijn:
- behoud en verbetering van de leefomgeving. Bouwwerken hebben een lange levensduur en beïnvloeden het straatbeeld en het welzijn van de inwoners vaak gedurende een mensenleven;
- sneltoetscriteria en richtlijnen zijn richtinggevend. Maatgevend is of een bouwplan past in de omgeving waarbij de commissie rekening moet houden met toekomstige ontwikkelingen;
- gemeenschappelijk belang gaat voor individueel belang;
- onpartijdig toetsingskader bieden ter bescherming van het algemeen belang;
- dorpscentra, historische gebieden en doorgaande wegen zijn belangrijker dan woonwijken;
- straatbeeld (openbare ruimte) is belangrijker dan achterkantsituatie.

Bij de toepassing van de welstandscriteria betrekt de welstandscommissie in haar advies deze doelstellingen en uitgangspunten.
Hetzelfde geldt voor de uiteindelijke besluitvorming van het college van burgemeester en wethouders.

5. Gebiedsbeschrijving

Inleiding

West Zeeuws-Vlaanderen heeft een interessante geschiedenis. Een geschiedenis die vaak gaat over de strijd tegen de zee en de strijd om indringers buiten de deur te houden. De vele polders met omringende dijken en de vestingwerken van Sluis en Retranchement getuigen nog van die geschiedenis. Uit de aanwezigheid van bouwwerken, plaats- en straatnamen blijkt dat veel plaatsen die nu kilometers van de zee verwijderd liggen in het verleden een directe relatie hadden met de zee. De historie gaat terug tot ca. 50 jr. v Chr. (komst van de Romeinen in ons gebied). Daarnaast zijn er ook bewoningssporen uit de pre-historie teruggevonden.
Geschiedenis staat in Nederland tegenwoordig weer in de belangstelling. Ook in de gemeente Sluis is dat merkbaar. Voorbeelden hiervan zijn het restaureren van delen van de Staats-Spaanse linies en de grote publieke belangstelling die ontstaat bij de voorgenomen sloop van historische gebouwen.
De wederopbouwplannen na de Tweede Wereldoorlog hebben ook in belangrijke mate bijgedragen aan de identiteit van het gebied. Het verder blootleggen van de cultuurhistorie vormt een onderdeel van het gemeentelijke cultuurbeleid.
Een groot deel van de beroepsbevolking (ca 40%) van de gemeente Sluis ontvangt direct of indirect inkomsten uit het toerisme. Naast zon, zee en strand heeft de gemeente een aantal interessante historische plaatsen. Het spreekt voor zich, dat deze historische plaatsen een belangrijk aandeel hebben in de aantrekkingskracht van de gemeente Sluis op de recreanten. Deze welstandsnota zoekt aansluiting bij het historisch verleden, het cultuurbeleid en de economie.

Wederopbouw *

In november 1944 was in West Zeeuws-Vlaanderen 35% van het woningbestand geheel verwoest en was 15% zwaar beschadigd. Bijna alle boerderijen waren verwoest. Voor het ontwerp van stedenbouwkundige plannen voor de diverse kernen werden de volgende stedenbouwkundigen aangesteld:
- Ir. A. Rothuizen voor Breskens en Schoondijke;
- Ir. P.J. 't Hooft voor Biervliet, Groede, Hoofdplaat, Nieuwvliet en IJzendijke;
- Ir. F.H. Klokke voor Aardenburg, Cadzand, Oostburg, Retranchement, Sluis, Waterlandkerkje en Zuidzande.

Ir. Klokke werd bovendien aangewezen als supervisor voor geheel Zeeland. Hij was een aanhanger van de zogenaamde Delftse school, te karakteriseren als traditioneel. Deze bouwstijl streefde naar architectuur die nederig was en niet te veel opviel. De functie van een gebouw moest tot uitdrukking komen in de vorm. Men maakte een groot onderscheid tussen woningen (eenvoudig en ingetogen) en publieke gebouwen als stadhuizen en kerken die juist monumentaal moesten zijn om uitdrukking te geven aan hun functie. Kenmerkend voor de Delftse School zijn het vrijwel uitsluitend gebruik van baksteen, zadeldaken afgedekt met dakpannen en het gebruik van natuursteen op constructief belangrijke punten. Een voorbeeld van deze stijl is bijvoorbeeld het rijkskantorengebouw aan het Ledelplein in Oostburg waarvan de hoofdbouw nog aanwezig is. Het is wel duidelijk dat de keuze van de stedenbouwkundige een enorme rol speelde bij het uiteindelijke resultaat van de wederopbouw van de afzonderlijke kernen, zeker als zo'n kern voor het grootste gedeelte verwoest was. De Delftse school is een eigentijdse bouwstijl, op een traditionele manier en met traditionele materialen vormgegeven.

* Bron:"Andermaal herrezen" aspecten van de wederopbouw van West Zeeuws-Vlaanderen (auteur Pauline van Roosmalen).

Toelichting gebiedsbeschrijvingen

Hierna volgt per kern en per gebied een korte gebiedsbeschrijving en een opsomming per kern van de straten die vallen binnen het welstandsniveau “historisch”. Niet genoemde straten vallen automatisch binnen het welstandsniveau “nieuwbouw” (zie hoofdstuk 6.2 voor een toelichting op de welstandsniveaus). De plaatsnamen en straatnamen staan op alfabetische volgorde. Omdat ook het dialect behoort tot het cultureel erfgoed staat achter de plaatsnaam de West Zeeuws-Vlaamse uitspraak vermeld.

Aardenburg. [Aerenburg]

De kern Aardenburg kent een lange geschiedenis die teruggaat tot de Romeinse tijd. In de Romeinse tijd bevond zich hier een Castellum met de naam Rodanum. De naam Aardenburg verwijst mogelijk naar een riviertje met de naam Rudanna of Rodana.
Aardenburg heeft (restanten van) vestingwerken zoals de Kaaipoort op de kop van de Weststraat en het wallengebied. Daarnaast heeft Aardenburg een aantal waardevolle monumenten zoals bijvoorbeeld de St. Baafskerk. De meeste monumenten en andere bezienswaardige panden bevinden zich aan de Weststraat. Aardenburg profileert zich als cultuurstad.
Gebieden die vallen binnen welstandsniveau “historisch” zijn: *Brouwerijstraat, Haven, Herendreef (van Kaai tot ingang Gaaiperswei), Kaai, Korte Dreefje, Markt, Marktstraat, Ruiterskwartier, Sint-Bavostraat, Tuimelsteenstraat, Westmolenstraat (gedeelte dat aansluit aan de Kaaipoort) en de Weststraat.*

Breskens [Bresjes]

De kern Breskens is van oudsher een vissersdorp. In augustus vieren de Bressiaanders de visserijfeesten. De naam Breskens verwijst naar een uitgestrekt schorrengebied, genaamd Breskinzand. Naast de inkomsten uit de visserij en bedrijven heeft Breskens veel inkomsten uit het toerisme. Breskens is een militair strategische plaats geweest vanwege de ligging aan de monding van de Schelde. Het voormalig fort Frederik Hendrik aan de oostzijde van de plaats herinnert hieraan. Op het huidige Oranjeplein bevond zich het voormalige havenfort.
Breskens is in de Tweede Wereldoorlog voor 80% verwoest of zwaar beschadigd. De wederopbouwplannen hebben het huidige karakter van de hoofdstraten en het centrum sterk bepaald. Na de wederopbouw is Breskens sterk in omvang toegenomen door de aanleg van grote planmatige uitbreidingen. Aan de oostzijde van Breskens bevindt zich een groot bedrijventerrein. Aan het Spuiplein, Oranjeplein en Scheldekade zijn recentelijk positieve veranderingen ingezet zoals wijziging van de zeewering en opwaardering van het Spui- en Oranjeplein. Gebieden die vallen binnen welstandsniveau “historisch” zijn: *Boulevard en Dorpsstraat.*
De wijk Roode Polder is welstandsvrij.

Cadzand [Kezand]

Cadzand is een middeleeuws kerkringdorp in het centrum van het voormalige eiland van Cadzand. De polders op het eiland van Cadzand behoren tot de oudste van Noordwest-Europa. De eerste inpolderingen vonden plaats omstreeks 1100. De naam Cadzand verwijst naar die inpolderingen door het aanleggen van lage dijkjes (kades van zand). Cadzand heeft diverse monumenten waaronder de Mariakerk in het midden van de kerkring en de korenmolen “Nooitgedacht”. De kern van Cadzand is kleinschalig van opzet en de bebouwing is in hoofdzaak vooroorlogs.
Gebieden die vallen binnen welstandsniveau “historisch” zijn: *Lambertusstraat, Keuvelstraat, Mariastraat, Prinsestraat, Ringdijk Noord en Ringdijk Zuid.*

Cadzand-Bad

Cadzand-Bad is een toeristische badplaats. De gemeente Sluis bereidt een nieuw bestemmingsplan met beeldkwaliteitseisen voor. Cadzand-Bad kent geen historische bebouwing.

Draaibrug

Draaibrug is een buurtschap op een kruispunt van wegen. Draaibrug ontleent zijn naam aan de aanwezigheid van een draaibrug over het kanaaltje dat Aardenburg verbond met het Zwin. In Draaibrug staan diverse rijksmonumenten waaronder de voormalige woningen voor het trampersoneel. *Geheel Draaibrug ,voor zover de bebouwing deel uitmaakt van de lintbebouwing, valt binnen welstandsniveau "historisch*".

Eede [Dji]

De naam van het grensdorp Eede (842 inwoners) verwijst naar het riviertje de Ee en het dorp dankt zijn ontstaan aan de aanwezigheid van een brug over deze rivier. De loop van dit riviertje is nog herkenbaar in de noord-zuidontwikkeling van het Dorpsplein. De eerste naam voor het dorp was Coensdike.
De Eedenaren hebben een sterke binding met het aangrenzende België. Dit uit zich niet alleen in het taalgebruik maar ook in de wijze van bebouwen.
De ruimtelijke structuur van de kern Eede wordt bepaald door het Dorpsplein en een aantal haaks op elkaar staande linten. Aan de noordzijde van het dorp ligt een groot bedrijventerrein. Door de verwoestingen van de Tweede wereldoorlog kent Eede geen historische bebouwing. Het Dorpsplein is herkenbaar als het oudste gedeelte van het dorp. Aan dit plein liggen de openbare gebouwen. Gebieden die vallen binnen welstandsniveau "historisch" zijn: *Dorpsplein.*

Groede [De Groe]

Groede is een historisch kerkringdorp (1070 inwoners). De oudste vermelding van de naam dateert uit het begin van de 12^{e} eeuw. De naam van het dorp verwijst naar het werkwoord groeien. Het dorp bleef in de Tweede Wereldoorlog gespaard vanwege de functie die het had als Rode Kruisdorp. Groede heeft dertien beschermde monumenten. In het museumstraatje " Slijkstraat" bevindt zich het " Vlaemsch Erfgoed": een verzameling van ouderwetse winkeltjes. In het midden van de Markt staan de protestantse kerk en de dorpspomp. De tuin rondom de kerk is onlangs heringericht. Groede is verbonden met Jacob Cats. De volksdichter en bestuurder zorgde tijdens het Twaalfjarig Bestand van de Tachtigjarige Oorlog voor de herdijkingen van de polders rondom Groede. Groede is een aantrekkelijke plaats voor toeristen vanwege de zichtbaarheid van het verleden.
Gebieden die vallen binnen welstandsniveau "historisch" zijn: *Blekestraat, Brouwerijstraat, Ellenstraat , Markt, Molenstraat, Nieuwstraat, Noordstraat, Schuitvlotstraat, Slijkstraat, Traverse, Voorstraat, Walenstraat.*

Groenevelt

Groenevelt is een woonwijk aan de oostzijde van Sluis. Het is de eerste woonwijk buiten de wallen van Sluis. De woonwijk, die bestaat uit villa-achtige woningen, is nog in ontwikkeling. De gemeenteraad heeft naast het bestemmingsplan ook een beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan vormt het welstandsbeleid.

Heille

Heille kent een sterke verweving met het buitengebied. De bebouwingsstructuur bestaat uit een drietal linten. Heille valt voor het welstandsbeleid onder het buitengebied (buurtschap=welstandsniveau historisch).

Hoofdplaat [Ôofdplaot]
Hoofdplaat bestaat uit twee elkaar kruisende linten en een planmatige uitbreiding. Belangrijkste punt is het centrale kruispunt. Naast het dorp ligt een recreatiepark. De oudste bebouwing bevindt zich aan de Dorpstraat en de Schoolstraat.
Gebieden die vallen binnen welstandsniveau "historisch" zijn: *Dorpsstraat en Schoolstraat.*

Nieuwvliet [Sinte Pier]
Nieuwvliet bestaat uit overwegend lintbebouwing en een kleine planmatige uitbreiding. Nieuwvliet heeft een klein inwoneraantal maar in de zomerperiode neemt vanwege de aanwezigheid van campings in de omgeving het " inwoneraantal" explosief toe.
Gebieden die vallen binnen welstandsniveau "historisch" zijn: *de St. Bavodijk, de Mettenijedijk en de verbindende Dorpsstraat daartussen.*

Oostburg [Wòstburg]
Oostburg ligt centraal in de gemeente Sluis. De meeste regionale functies van de gemeente zijn hier gevestigd. De naam Oostburg is ontleend aan de ringwalburg (omstreeks 10e eeuw) waarvan de verhoging nog zichtbaar is in het gebied rondom de straat Molenberg. Oostburg kreeg stadsrechten in 1237. Oostburg heeft vestingwerken gehad waarvan een klein gedeelte is hersteld ter plaatse van de Kroonwijksingel. Het meest opvallende bouwwerk is de watertoren aan het begin van de Bredestraat. Voor het centrum van Oostburg heeft de gemeente recentelijk een herstructureringsplan opgesteld.
Oostburg is in de Tweede Wereldoorlog voor 70% verwoest of zwaar beschadigd. De wederopbouwplannen hebben het huidige karakter van het centrum en de hoofdstraten sterk bepaald. Het gebied Oude Stad is grotendeels gespaard gebleven. Na de wederopbouw is Oostburg sterk in omvang toegenomen door de aanleg van grote planmatige uitbreidingen.
Gebieden die vallen binnen welstandsniveau "historisch" zijn: *Nieuwstraat, Noordwal, Oude Stad, Prins Mauritsstraat, Walstraat en Weststraat.*

Retranchement [Truzement]
Retranchement is een verschansing tussen twee forten ("Oranje" en "Nassau") langs het voormalige Zwin. Het dorpspleintje is de voormalige excecitieplaats van de militairen. Het dorp is ontstaan in de Tachtigjarige Oorlog. Terhofstede is een buurtschap die door de Braamdijk en Killedijk ruimtelijk is verbonden met Retranchement. Beide plaatsjes kennen een structuur van overwegend lintbebouwing. In Retranchement is een kleine planmatige uitbreiding aanwezig. Op de kop van de Noordstraat heeft eind jaren negentig nieuwbouw plaatsgevonden. De vestingwerken van Retranchement zijn nog grotendeels intact. Retranchement heeft drie beschermde monumenten: de kerk, de molen en de voormalige school. Naast monumenten kent Retranchement nog veel historische bebouwing, vooral langs de Dorpsstraat. In het hart van het dorp bevinden zich de horecavoorzieningen. Vooral in de zomer vormt Retranchement een stopplaats voor fietsrecreanten. In november is Retranchement de laatste stopplaats van de Canadese bevrijdingsmars. Rondom Retranchement zijn recentelijk gronden aangekocht en ingericht als natuurgebied.
Gebieden die vallen binnen welstandsniveau "historisch" zijn: *Achterweg, Braamdijk, Dorpsstraat, Killedijk, Noordstraat, Terhofstede en Zwinstraat.*

Schoondijke [Schwòndieke]
Het huidige Schoondijke is ontstaan na herdijking omstreeks 1650 van een van de grootste polders van Zeeland: Generale Prins Willempolder. Schoondijke is in de Tweede Wereldoorlog voor 54% verwoest of zwaar beschadigd. De wederopbouwplannen hebben het huidige karakter van de hoofdstraten sterk bepaald. Twee elkaar kruisende wegen vormen de bebouwingsstructuur van Schoondijke. Planmatige uitbreidingen vormen de inwendige hoeken van het assenstelsel. Aan de rand van Schoondijke bevindt zich het Technopark (bedrijventerrein). Er zijn plannen in ontwikkeling

om het verkeer dat Schoondijke nu via de N61 en N58 doorkruist om te leiden via een nieuw aan te leggen halve rondweg. De molen aan de zuidzijde van het dorp is een monument.
Gebied dat valt binnen welstandsniveau “historisch” is: *de Dorpsstraat*

Sasput, Nummer Een en Slijkplaat
Zie buitengebied

St. Anna ter Muiden
St. Anna ter Muiden is een klein plaatsje met ca. 50 inwoners in de meest westelijke punt van Nederland. Het naamdeel Muiden is afgeleid van Mude dat verwijst naar de vroegere monding van het Zwin. De heilige St. Anna is de patrones van de zeelieden. Mude was in de 13e eeuw een welvarende Vlaamse Hanzestad gelegen aan de monding van het Zwin. In 1242 kreeg Mude stadsrechten. Het enige bouwwerk dat nog aan die bloeitijd herinnert is de vieringtoren van de 14e eeuwse kerk. Deze toren deed ooit dienst als vuurtoren. Het huidige uiterlijk dateert grotendeels uit de 18e en 19e eeuw. Het plaatsje valt in zijn geheel onder de Monumentenwet als beschermd dorpsgezicht. Aan het bestemmingsplan is een beeldkwaliteitsplan gekoppeld. Dit beeldkwaliteitsplan vormt ook het welstandsbeleid. Voor ieder bouwplan in St. Anna ter Muiden vraagt de gemeente advies aan de monumentencommissie.

St. Kruis [Sint-Kruus]
Het dorp St. Kruis ligt op een pleistocene zandrug evenals Heille en Aardenburg. Op een aantal plaatsen van deze zandrug nabij St. Kruis hebben archeologen grote aantallen vuurstenen gevonden uit de midden-steentijd. Kenmerkend voor St. Kruis is de toren, bijgenaamd de Peperbus. Deze toren deed in vroeger tijd dienst als vuurbaken voor de scheepvaart. St. Kruis ligt op de grens tussen het open polderlandschap en het meer gesloten dekzandlandschap. De St. Pietersdijk accentueert deze grens.
Gebieden die vallen binnen welstandsniveau “historisch” zijn: *het gebied direct rondom de kerk (Dorpsstraat, Roeselaerestraat en Schoolpad)*

Sluis [Sluus]
Sluis kreeg stadsrechten in 1290. Sluis kwam in de 14e en 15e eeuw tot grote economische bloei als voorhaven van Brugge. De bebouwingsstructuur is nog steeds gebaseerd op het Middeleeuwse stratenpatroon. Een belangrijk deel van de vestingwerken is nog intact. In het centrum staat het enige Belfort van Nederland.
Sluis lag vroeger aan het Zwin. Aan de rand van het centrum ligt nog de oude haven.
Sluis is in de Tweede Wereldoorlog voor 58% verwoest of zwaar beschadigd. De wederopbouwplannen hebben het huidige karakter van de hoofdstraten en het centrum sterk bepaald. Sluis is nu vooral bekend als gezellige winkelstad. Sluis’ meest bekende inwoner was Johan Hendrik van Dale, naamgever van het Groot woordenboek der Nederlandse taal.
Gebieden die vallen binnen welstandsniveau “historisch” zijn: *Beestenmarkt, Dinsdagstraat, Garenmarkt, Geldelozestraat, Geweldigerstraat, Groote Markt, Hoogstraat, J.H. van Dalestraat, Julianastraat, Kaai, Kalkboei, Kapellestraat, Korte Wolstraat, Lange Wolstraat, Meerminnestraat, Nieuwe weg, Nieuwstraat (tot Ridderstraat), 1 novemberstraat, 11 octoberstraat, Oude Kerkstraat, Plompe toren, Smeestraat, St. Annastraat, St. Jacobstraat, Vrijstraat, Walplein, Zuiddijkstraat (aan de Grote Markt)*
Voor villapark Groenevelt zie Groenevelt

Terhofstede
Zie Retranchement.

Waterlandkerkje [‘t Kerkje]
Het dorp Waterlandkerkje bleef in de Tweede Wereldoorlog gespaard. Landelijk bekendheid kreeg Waterlandkerkje door als tweede te eindigen in de wedstrijd bij de verkiezing van ’de mooiste plaatsnaam van Nederland’. In het wapen van Waterlandkerkje staat een zeemeermin afgebeeld, naar een aan het dorp verbonden legende. Het dorp viert elk jaar de Meerminnefeesten.
Gebieden die vallen binnen welstandsniveau “historisch” zijn: *Cathalijnestraat, Molenstraat, Molenweg, Redouteplein en P.C. Boutenstraat;*

IJzendijke [Iezendieke]
Het historische stadje IJzendijke kent een lange geschiedenis. In de 13e eeuw was het een welvarend handelsstadje dat was aangesloten bij de Londense Hanze. In 1127 kreeg het stadsrechten. Het middeleeuwse IJzendijke is in de 14e en 15e eeuw als gevolg van diverse stormvloeden verzwolgen door de zee. Ongeveer twee kilometer ten zuidwesten van het oude IJzendijke bouwde de hertog van Parma in 1587 een nieuw fort dat ook IJzendijke werd genoemd. In 1604 werd fort IJzendijke door Prins Maurits veroverd en ingrijpend verbouwd. Hoewel de vestingwerken in de 19e eeuw zijn ontmanteld is de vestingbouwkundige grondvorm van IJzendijke nog goed herkenbaar. Ter plaatse van de boulevard is een ravelijn hersteld. De molen staat op een restant van de omwalling. In het oude stadhuis aan de Markt is het museum ‘Het Bolwerk’ gevestigd. In het museum is onder meer veel aandacht voor de Staats-Spaanse linies. IJzendijke werd in de Tweede Wereldoorlog zwaar beschadigd. IJzendijke kent, dankzij een historisch verantwoorde wederopbouw, een historische sfeer en een sterke identiteit. IJzendijke heeft 17 monumenten waarvan het merendeel ligt rondom de Markt.
Gebieden die vallen binnen welstandsniveau “historisch” zijn: *Barakkenstraat, Beursstraat, Biestraat, Blindehoek, Blindewijk, Bolwerk, Boulevard, Doel Bastion, Gouverneurstraat, Hoogstraat, Karnemelkstraat, Kazernestraat, Kerkstraat, Koninginnestraat, Lakenstraat, Landbouwstraat, Landpoortstraat, Markt, Minnepoortstraat, Molenstraat, Nassaustraat, Noordstraat, Oranjestraat, 17 Oktoberplein, Prinsessenstraat, Ravelijnstraat, Rozemarijnstraat, Slachthuisstraat, Slijpstraat, Tivoli, Trapstraat, Varkensstraat, Verlengde Molenstraat, Walplein, Walstraat en Waterpoortstraat.*

Zuidzande [Susande]
Zuidzande ontstond, net als Cadzand, op een eiland. Het dorp is net als Cadzand maar heel beperkt gegroeid in de laatste eeuw.
Gebieden die vallen binnen welstandsniveau “historisch” zijn: *Dorpsplein, Dorpsstraat, Mariastraat, Oostburgsestraat, Sluissestraat en Smidsweg.*

Buitengebied
Het buitengebied van de gemeente Sluis kenmerkt zich door de grote openheid. Boerenbedrijven (met name akkerbouw), dijken, dijklintbebouwing, kreken, buurtschappen en vestingwerken bepalen het karakter van het buitengebied. De gemeente biedt steeds meer mogelijkheden om het buitengebied te ontsluiten voor de toeristische sector. Hierbij kan aan de combinatie van landbouw en minicamping of logiesverblijven gedacht worden. Het is dus zaak de waardevolle elementen te behouden en te versterken. Daarnaast is het duidelijk dat de schaal van agrarische bedrijven toeneemt vanwege de internationale concurrentie. Dit resulteert in de bouw van extra opslagloodsen, werktuigbergingen, mestopslag en sleufsilo’s etc. Hierbij staat functionaliteit voorop. In overleg met agrariërs zal de welstandscommissie bespreken welke mogelijkheden er zijn voor een logische situering, het aanplanten van erfbeplanting, het afstemmen van dakvorm en materiaal- en kleurgebruik. Belangrijk is dat de onderlinge samenhang behouden blijft. Opvallend aan de inrichting van een (voormalig) agrarisch complex is de onderlinge situering van gebouwen. De bedrijfswoning ligt veelal dichter naar de weg dan de bedrijfsgebouwen.
Opvallend aan de richting van dijkwoningen is dat de nok veelal evenwijdig loopt met de richting van de dijk.

Bij agrarische bedrijven die vallen binnen het welstandsniveau “nieuwbouw” zal het welstandstoezicht zich slechts richten op het handhaven van de samenhang en het voorkomen van excessen. Bij agrarische bedrijven staat de functionele kwaliteit voorop.
Gebieden die vallen binnen welstandsniveau “historisch” zijn: *landschapscampings, historische boerderijen, bedrijfswoningen van een agrarisch bedrijf, buurtschappen en dijklintbebouwing.*

Bedrijventerreinen

De gemeente Sluis heeft tien bedrijventerreinen. Op bedrijventerreinen gaat de functionele kwaliteit boven de belevingswaarde. Daarom zal het welstandstoezicht zich hier slechts richten op het handhaven van de samenhang van de bebouwing en op het voorkomen van excessen. Middelen hiervoor zijn afstemming van materiaal- en kleurgebruik en het streven naar enige uniformiteit in hoofdvormen. De welstandscommissie stimuleert en helpt opdrachtgevers die een hogere kwaliteit nastreven. Bedrijven gelegen langs de openbare wegen (zichtlocaties) moeten een representatieve uitstraling hebben. Een representatieve uitstraling houdt in dat er sprake is van een goede afstemming tussen de gebouwen wat betreft kleur- en materiaalgebruik en hoofdvorm. De beelden moeten prikkelen en de nieuwsgierigheid opwekken. De gemeente adviseert voor de vormgeving van de gebouwen op zichtlocaties een deskundig ontwerper in te schakelen.

Recreatiegebieden

Hieronder vallen de campings en bungalowparken. De gemeente Sluis kent veel recreatiegebieden. Per jaar vinden er ca. 3 miljoen overnachtingen plaats. De grote recreatiegebieden liggen gesitueerd langs de kust. De bebouwing op de bungalowparken is veelal seriematig en daardoor vergelijkbaar met de planmatige uitbreidingen in de kernen. De interactie met het landschap is gering omdat de parken visueel zijn afgescheiden door een randbeplanting. Sommige bungalowparken hebben een combinatie van zomerwoningen en kampeerterrein. Bij de beoordeling van bouwplannen is het bestaande karakter en totaalbeeld van het gebied het uitgangspunt. Het welstandsniveau van deze gebieden is “nieuwbouw”.

6. Welstandscriteria

De gemeenteraad kan op grond van artikel 12, lid 2 van de Woningwet gebieden of categorieën bouwwerken uitsluiten van welstandstoezicht.

Volgens artikel 12a van de Woningwet stelt de gemeenteraad een welstandsnota vast, inhoudende beleidsregels waarin in ieder geval de criteria zijn opgenomen die het college van burgemeester en wethouders toepassen bij hun beoordeling:

a. of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan in strijd zijn met redelijke eisen van welstand;
b. of het uiterlijk van een bestaand bouwwerk in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Onderdeel a. is van toepassing bij de beoordeling van aanvragen om omgevingsvergunning. Zie hiervoor hoofdstuk 6 van de welstandsnota.

Onderdeel b. is van toepassing op bestaande bouw (dus ook vergunningsvrij gebouwde bouwwerken of werken). Zie hiervoor hoofdstuk 7 van de welstandsnota.

6.1 Algemene welstandscriteria

De algemene welstandscriteria liggen ten grondslag aan iedere planbeoordeling. Het is belangrijk dat iedere aanvrager en ontwerper, naast de meer concrete richtlijnen en criteria van de volgende paragrafen van hoofdstuk 6, kennis neemt van deze algemene welstandscriteria.

Algemeen

- Het bouwplan is aanvaardbaar in relatie tot de karakteristiek van de reeds aanwezige bebouwing, de openbare ruimte, het landschap dan wel de stedenbouwkundige context. De karakteristiek per deelgebied staat beschreven in de gebiedsomschrijvingen.
- Het bouwwerk heeft een evenwichtige samenhang bij de onderlinge relatie tussen de samenstellende delen van het bouwwerk.
- Het bouwplan is aanvaardbaar in relatie tot de te verwachten toekomstige ontwikkelingen in een gebied.
- De welstandscommissie beoordeelt het bouwplan daarbij op de volgende aspecten:
  - situering
  - massa en vorm
  - maat en schaal
  - gevelkarakteristiek
  - detaillering
  - materiaalkeuze
  - kleurstelling
- Bij de vervanging van een bouwwerk dat naar de huidige maatstaven gemeten niet voldoet aan redelijke eisen van welstand zijn de criteria van de welstandsnota maatgevend.

a. Situering

Situering betekent de positie van het bouwwerk in relatie tot de belendingen, de stedenbouwkundige opzet van de omgeving en de publieke ruimte.
Onderdelen van de beoordeling van de situering zijn de positie en de afstand van de bouwwerken onderling, de plaatsing op de kavel, de bouwrichting en de herhaling of ritmiek in de stedenbouwkundige opzet.
Een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand is op een logische wijze gepositioneerd, gewogen aan de hand van de bovengenoemde onderdelen.

b. Massa en vorm

Het gaat hierbij om de hoofdvorm en hoofdmassa van een bouwwerk. De hoofdvorm is de typering van een bouwwerk, bijvoorbeeld: twee bouwlagen met een zadeldak of een bouwlaag met een plat dak. Een vorm kan een richting hebben: ontwikkeling in de lengte , in de breedte of in de hoogte. Een volledig rond bouwwerk is richtingloos. De keuze van een richting is vaak afhankelijk van de omgeving.
Massa betekent het zichtbaar volume. Een te grote massa kan de ontwerper geleden (samenstellen in onderdelen) zodat er kleinere massa-eenheden ontstaan.
Onderdelen van de beoordeling van de massa en vorm zijn: het profiel, de samenstelling en de richting van een bouwwerk. De kapvorm neemt hierbij een bijzondere plaats in.
Een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand heeft een eenduidige hoofdvorm en is vormgegeven op een logische wijze gewogen aan de hand van deze onderdelen. Verder is het van belang dat bijgebouwen, aanbouwen, uitbouwen en opbouwen in een ondergeschikte verhouding staan tot de hoofdmassa.

c. Maat en schaal

Bij maat gaat het om de maatvoering (breedte, lengte en hoogte) van een bouwwerk op zichzelf. Bij schaal gaat om de betrekking die bestaat tussen de afmetingen van het geheel en de afmetingen van de onderdelen. Met schaalmiddelen kan een architect een groot gebouw klein doen lijken en aan een klein gebouw een zekere grootheid verlenen. Zo bestaat er ook een schaal van een bouwwerk ten opzichte van de schaal van de omgeving. Een strakke schaaleenheid in het straatbeeld leidt al snel tot verveling. Te grote tegenstellingen werken verstorend. De schaal van veel gebouwen is gebonden aan een vast gegeven: de menselijke maat. Dit is een vaste en vertrouwde maat waaraan een beschouwer de totale omvang van het bouwwerk meet. De maat van veel oude bouwwerken is gebaseerd op ambachtelijk werken (metselen), beperkte technische mogelijkheden (overspanning houten balk tot 4,5 meter), een matenstelsel gebaseerd op onderdelen van het lichaam (voet, el, duim etc.). De laatste eeuw hebben zich op verschillende gebieden schaalvergrotingen voorgedaan, bijvoorbeeld door de intrede van nieuwe bouwtechnieken, door het gebruik van grote machines en door het veranderen van het wereldbeeld. Het is dus voor een ontwerper van belang te bepalen wat de maat en schaal van een gebied is.

Een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand heeft een maat en een schaal die (ongeveer) overeenkomt met die van de omgeving. Schaal- en maatproblemen kunnen zich bijvoorbeeld voordoen bij het samentrekken van twee panden tot één groot geheel, bij het wijzigen van de functie van een gebouw of op een bedrijventerrein waar een heel groot gebouw staat naast een klein gebouw.

d. Gevelkarakteristiek

Bij de gevelkarakteristiek gaat het om de verschijningsvorm van de gevelaanzichten van een bouwwerk. Onderdelen van de beoordeling van de gevelkarakteristiek zijn:

- de gerichtheid en oriëntatie: de straatgevel is meestal georiënteerd naar de straat en niet naar binnen;
- de geleding: de vorm van ramen of uitbouwen geven aan een gevel een geleding. Deze kan horizontaal, verticaal of een combinatie van beide zijn;
- de compositie: de indeling van de gevel waardoor een harmonieus, symmetrisch of a-symmetrisch geheel ontstaat;
- ritme: de herhaling van vormen;
- plasticiteit: ruimtelijkheid in de gevel door uitspringende of diepliggende vormen zoals kozijnen, nissen, erkers, dakranden en balkons.

Een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand heeft een logische en consequente gevelkarakteristiek, gewogen aan de hand van de bovengenoemde onderdelen. Het zwaartepunt van de beoordeling van de gevelkarakteristiek van een bouwwerk ligt op de beoordeling van de gevels die zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte.

e. Detaillering

Bij detaillering gaat om de wijze van uitvoering van bouwonderdelen en hun onderlinge samenhang. Het gaat hierbij om de details die een beeldbepalende functie hebben. De wijze van uitvoering wil zeggen: hoe ziet het eruit, welke afmetingen hebben de onderdelen en uit welke materialen zijn ze samengesteld. Voorkomende beeldbepalende details bij een bouwwerk kunnen bijvoorbeeld zijn:

- het gootdetail
- het dakranddetail bij een hellend dak
- de detaillering van een dakkapel
- de kozijndetails
- de bijzondere gevelonderdelen zoals plaatselijk terugspringend metselwerk
- de toepassing van gootklossen of gootbeugels
- de toepassing van muurankers
- de toepassing van rollagen/speklagen
- het toepassen van ornamenten.

Onderdelen van de beoordeling van de detaillering zijn oorspronkelijkheid, gaafheid en stijlzuiverheid.
Een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand heeft detailleringen die consequent zijn toegepast en die passen bij de gekozen bouwstijlen. De (esthetische) kwaliteit van een bouwwerk valt of staat met de keuze van de detaillering. Het belang van de beoordeling van de detaillering door de welstandscommissie neemt toe naarmate de oorspronkeijkheid, gaafheid en stijlzuiverheid van het bouwwerk toeneemt.

f. Materiaal, kleur en textuur
Materiaal- en kleurtoepassing hebben een grote invloed op het uiterlijk van een bouwwerk en de omgeving. Textuur is de wijze waarop een materiaal is samengesteld en hoe de structuur eruit ziet. Materialen kunnen heel ingetogen zijn maar ook erg opvallend. Het is belangrijk de materiaal- en kleurkeuze af te stemmen op de omgeving. Ingetogen materiaal- en kleurgebruik verdienen de voorkeur. Op de juiste wijze toegepaste contrasterende kleuren en materialen kunnen evenwel een positieve bijdrage leveren aan het straatbeeld. Het is, op enkele uitzonderingen na, niet de bedoeling kleuren en materialen uit te sluiten. De toepasbaarheid hangt af van het ontwerp en de omgeving. Een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand kent een materiaal- en kleurgebruik en textuur die in harmonie zijn met het ontwerp en met de omgevingskarakteristiek.

6.2 Gebiedsgerichte criteria en welstandsniveaus

Het is in het belang van de toeristische sector en dus in het belang van de toekomst van de gemeente Sluis om vooral de historische bebouwing te behouden en waar mogelijk te verbeteren. In nieuwbouwwijken treedt het welstandstoezicht terughoudender op. Het beleid voor de nieuwbouwwijken is erop gericht om de basiskwaliteit te behouden. Verder zal de welstandscommissie meer een stimulerende dan een dwingende rol dienen te spelen in deze gebieden.

De gemeente Sluis onderscheidt **twee welstandsniveaus** met bijbehorende richtlijnen:

1. Welstandsniveau "historisch"

De gebieden die vallen binnen het historisch welstandsniveau kenmerken zich door bebouwing die voornamelijk dateert van voor de Tweede Wereldoorlog. Ook algemeen gewaardeerde architectuur uit de wederopbouwplannen valt binnen dit niveau. Trefwoorden voor de beoordeling en het ontwerpen van bouwplannen zijn: behoud, versterking, traditionele vormen en materialen.
Concrete richtlijnen:

- bouwen in de rooilijn, situering volgens de kenmerken van het gebied;
- geen schaalvergroting; onderscheid handhaven in vorm en materiaalgebruik indien meerdere panden worden samengevoegd tot één geheel;
- éénduidige hoofdvorm, afgestemd op de omgeving, meestal rechthoekige plattegrond afgedekt met een zadeldak van ca. 45°;
- kapvorm van aanbouwen en bijgebouwen bij voorkeur afleiden van hoofdgebouw; platte daken alleen toegestaan als tussenlid;
- dakkapellen aan de straatzijde ontwerpen in de schaal, architectuur en detaillering van de woning en het straatbeeld;
- terughoudendheid met het toepassen van dakramen in en zonnecollectoren op het voorgeveldakvlak;
- alleen gemetselde of groene erfafscheidingen toepassen;
- kapvorm, -helling en -richting van het hoofdgebouw afleiden van het straatbeeld;
- voor-, achter en zijgevels ontwerpen in samenhang met totaalbeeld; blinde gevels gericht naar de openbare ruimte zijn niet toegestaan;
- traditionele raamvormen zoals bijvoorbeeld T-vensters, worden afgestemd op de omgeving;
- geen raamroedes toepassen in het glas, bij voorkeur echte roedes; anders geplakt op het glas;
- cataloguswoningen, zeecontainers, prefab units, nissenhutten, dakpanprofielplaten en geglazuurde en geëngobeerde dakpannen zijn niet toegestaan;
- traditioneel materiaalgebruik toepassen: gebakken pannen met gegolfd profiel, baksteen en houten kozijnen; gebakken pan met vaak een sterk gegolfd profiel (zogenaamde Hollandse pan) of een klein vlak profiel met gegolfde aansluiting (Tuile du Nord) of een kruispan; in geval van kunststof kozijnen een profiel toepassen dat is afgeleid van een traditioneel houtprofiel (67 x 114 mm);
- detailleren in overeenstemming met de gekozen bouwstijl (stijlzuiver ontwerpen);
- stimuleren van gebruik van gevelornamenten zoals muurankers, getimmerde goten op gootklossen, speklagen, hanenkammen, rollagen, boogtrommels, tegelwerkversieringen, speciale metselwerkverbanden, daklijsten, deurlijsten, windveren, levensbomen, ingebouwde rolluiken etc.;
- toepassen van historisch verantwoorde kleuren voor het schilderwerk. Grote gevelvlakken, zoals garagedeuren, uitvoeren in een gedekte donkere kleur.

2. Welstandsniveau " nieuwbouw"

De gebieden die vallen binnen het "nieuwbouw" welstandsniveau, kenmerken zich door bebouwing die voornamelijk dateert van na de Tweede Wereldoorlog. Trefwoorden voor de beoordeling van bouwplannen zijn: behoud en stimulering. De hieronder genoemde richtlijnen hanteren de welstandscommissie en de ontwerper altijd in samenhang met de algemene welstandscriteria en de omgeving waar het bouwwerk is gesitueerd.

Concrete richtlijnen:

- beperkte schaalvergroting mogelijk;
- eenduidige hoofdvorm, afgestemd op de omgeving;
- kapvorm van aanbouwen en bijgebouwen bij voorkeur afleiden van hoofdgebouw; dakvlakken groter dan 30m² bij voorkeur (gedeeltelijk) afdekken met een hellend dak (zie verder de sneltoetscriteria voor bijbehorende bouwwerken);
- maatvoering dakkapellen aan de straatzijde ontwerpen conform de sneltoetscriteria;
- kapvorm, -helling en -richting van het hoofdgebouw afleiden van het straatbeeld;
- het welstandstoezicht beperkt zich in principe tot de gevels die zijn gericht naar de openbare ruimte; blinde gevels gericht naar de openbare ruimte zijn niet toegestaan;
- toepassen van diverse raamvormen mogelijk mits consequent toegepast in het gehele gebouw;
- zeecontainers, prefab units, nissenhutten en geglazuurde dakpannen zijn niet toegestaan;
- detailleren in overeenstemming met de gekozen bouwstijl (stijlzuiver ontwerpen).

6.3 Sneltoetscriteria

Toelichting op de sneltoetscriteria

Als uitwerking van de algemene criteria zijn sneltoetscriteria vastgesteld voor:
- bijbehorende bouwwerken;
- dakkapellen;
- erf- of perceelafscheidingen;
- kozijnwijzigingen.

De criteria betreffen uitsluitend de plaatsing, de maatvoering, de vorm, het materiaalgebruik en de kleur.

Een plan dat voldoet aan de sneltoetscriteria voldoet aan redelijke eisen van welstand.
Aan de hand van de sneltoetscriteria kan de aanvrager dus op een snelle en eenvoudige manier bepalen of het ontwerp voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Een bouwplan dat niet voldoet aan de sneltoetscriteria is niet per definitie in strijd met redelijke eisen van welstand. De commissie toetst het bouwplan aan de overige criteria van hoofdstuk 6. De welstandscommissie wijkt alleen gemotiveerd af van de sneltoetscriteria.
In bijzondere situaties kan het voorkomen dat de sneltoetscriteria niet toepasbaar zijn (denk bijvoorbeeld aan monumenten). Ook dan legt de gemeente het bouwplan voor advies voor aan de welstandscommissie.

Bij de sneltoetscriteria maakt de gemeente onderscheid tussen een voor- of achterkant situatie.
Het begrip voorkant houdt in:
- de voorgevel, het voorerf en het dakvlak aan de voorzijde van een gebouw;
- de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voorzover die zijde gekeerd is naar de openbare weg of het openbaar groen.

Het begrip achterkant houdt in:
- de achtergevel, het achtererf en het dakvlak aan de achterzijde van een gebouw;
- de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voorzover die zijde niet is gekeerd naar de openbare weg of het openbaar groen.

De nadruk van de criteria ligt op de voorkantsituaties omdat bouwen aan de voorkant meer invloed heeft op de openbare ruimte dan aan de achterkant.

6.3.1 Bijbehorende bouwwerken

Het begrip “bijbehorend bouwwerk” wordt gehanteerd als verzamelterm voor uitbreidingen van een hoofdgebouw, aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en andere soorten bouwwerken met een dak. Kort gezegd gaat het om bouwwerken die leiden tot een uitbreiding van het bouwvolume van of bij een hoofdgebouw.

Doelstellingen:
- respecteren en in stand houden van het straatbeeld;
- behoud van silhouet en contour van het hoofdgebouw of bouwblok;
- in gebieden met een grote seriematigheid streven naar gelijkvormige exemplaren die passen bij het karakter van de straat.

Algemeen:
- een bijbehorend bouwwerk voldoet aan de gebiedsgerichte criteria van hoofdstuk 6.2;
- een bijbehorend bouwwerk is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw;
- een bijbehorend bouwwerk aan een bestaande aanbouw heeft in principe dezelfde hoofdvorm als de bestaande aanbouw;
- het bestemmingsplan treedt in eerste instantie regelend op wat betreft rooilijnen, situering en afmetingen.

Plaatsing:
- aan de voorgevel zijn in principe alleen erkers mogelijk;
- afstand van een bijbehorend bouwwerk aan de zijgevel tot de voorgevellijn bedraagt minimaal 1 meter;
- afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de zij-erfgrens, grenzend aan de openbare weg of het openbaar groen bedraagt minimaal 1 meter;
- een bijbehorend bouwwerk aan de voorkant mag niet buiten de zijgevel steken.

Maatvoering:
- dakvoethoogte is niet hoger dan de eerste verdieping van het hoofdgebouw + 0,3 meter, blijft minimaal 0,5 meter onder de goot van het hoofdgebouw en is niet hoger dan 3 meter;
- nokhoogte is maximaal 5 meter en blijft minimaal 1 meter onder de nok van het hoofdgebouw;
- diepte van de aanbouw aan de oorspronkelijke zijgevel van het hoofdgebouw is maximaal 3 meter en aan de oorspronkelijke achtergevel maximaal 4 meter;
- een aanbouw aan de voorgevel (erker) heeft een breedte die past in de oorspronkelijke raamopening en bedraagt maximaal 60% van de oorspronkelijke voorgevel;
- de diepte van een erker bedraagt maximaal 1 meter gemeten loodrecht vanaf de oorspronkelijke voorgevel.

Vormgeving:
- vormgegeven in één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond;
- plat afgedekt, uitgevoerd met lessenaarsdak of uitgevoerd met een kap waarvan de dakhelling en kapvorm identiek zijn aan die van het hoofdgebouw;
- erkers plat afgedekt, serres desgewenst met een flauw hellend transparant dak;
- geen doorgetrokken voorgeveldakvlak van het hoofdgebouw over de aanbouw toepassen;
- gevelopzet, indeling en detaillering is eenvoudig en is afgestemd op het hoofdgebouw, behalve bij serres. Bij serres regelmatige verdeling van ranke kozijnstijlen toepassen;
- gevels gericht naar de openbare ruimte bestaan voor ca. 20% uit raamopeningen
- hoogte boeiboord is maximaal 0,25 meter voor erkers en 0,3 meter voor andere aanbouwen; overstek bedraagt maximaal 0,15 meter

Materiaal en kleur:

- materiaal- en kleurgebruik dienen afgestemd te worden op het hoofdgebouw (m.u.v. materiaalgebruik serres);
- bij tussenwoningen een eenvormige en ondergeschikte overgang door bijvoorbeeld een gemetselde muur op de erfgrens ter plaatse van het bijbehorend bouwwerk;
- garagedeuren en betimmeringen van topgevels uitvoeren in donkere gedekte kleuren.

6.3.2 Dakkapellen

Een dakkapel is een (bescheiden) uitbouw in de kap, bedoeld om de lichttoetreding te verbeteren en het bruikbaar vloeroppervlak te vergroten. Dakkapellen zijn, als ze zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, voor het straatbeeld zeer bepalend. Later toegevoegde dakkapellen zijn zelden een verrijking van het straatbeeld. Indien mogelijk zal de welstandscommissie adviseren de dakkapel op/in het achterdakvlak te situeren.

De volgende criteria zijn ook richtinggevend als de dakkapel deel uitmaakt van een aanvraag om vergunning (nieuwbouw woning) of in het geval van een beschermd monument of beschermd dorpsgezicht. Voor deze dakkapellen vraagt de gemeente altijd advies aan de welstands- en/of monumentencommissie.

Doelstellingen:
- respecteren en in stand houden van het straatbeeld;
- behoud van silhouet en contour van het hoofdgebouw of bouwblok;
- in gebieden met een grote seriematigheid streven naar gelijkvormige exemplaren die passen bij het karakter van de straat.

Algemeen:
- dakkapellen voldoen aan de gebiedsgerichte criteria van hoofdstuk 6.2;
- de dakkapel is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw;
- het verdient aanbeveling bij het ontwerp van een nieuwe woning rekening te houden met de mogelijkheden van een toekomstige dakkapel;
- dakkapellen op een aanbouw alleen mogelijk op het achterdakvlak;
- geen dakkapellen op vrijstaande bijgebouwen;
- het **bestemmingsplan** treedt in eerste instantie regelend op wat betreft situering en afmetingen.

Plaatsing:
- regelmatige rangschikking op horizontale lijn met dakkapellen op hetzelfde dakvlak of bouwblok;
- geen dakkapellen boven elkaar;
- de afstand van de dakkapel tot de dakvoet minimaal 0,5 meter en maximaal 1 meter;
- minimaal 0,5 meter onder de nok en minimaal 1 meter aan weerszijden van de dakkapel;
- niet meer dan twee dakkapellen in hetzelfde dakvlak;
- maten tussen de dakkapel en de nok of dakvoet van het hoofdgebouw verticaal gemeten;
- geen dakkapellen op verlengde dakvlakken van een dakopbouw.

Maatvoering:
- plat afgedekt: hoogte maximaal 1,75 meter loodrecht gemeten vanaf de voet van de dakkapel tot bovenzijde boeiboord of daktrim;
- aangekapt: hoogte maximaal 1,2 meter loodrecht gemeten vanaf de voet van de dakkapel tot de gootlijn van de dakkapel, aankapping minimaal 1,5 meter uit de nok;
- dakvlak aan de voorkant of zijkant gericht naar de openbare weg of openbaar toegankelijk groen: breedte in totaal max. 50% van de breedte van het dakvlak en met een maximum van 3,5 meter;
- dakvlak aan de achterkant of zijkant niet gericht naar de openbare weg of openbaar toegankelijk groen: breedte in totaal max.50% van de breedte van het dakvlak en met een maximum van 5 meter.

Vormgeving:
- plat afgedekt of een aangekapte dakkapel met een minimale dakhelling van 25°;
- dakkapellen afgedekt met een zadeldak alleen mogelijk in overleg met welstandscommissie;
- indeling passend bij gevelramen en kozijnen van het hoofdgebouw;
- overstek maximaal 0,15 meter en hoogte boeiboord maximaal 0,25 meter.

Materiaal en kleur:
- materiaal- en kleurgebruik afgestemd op het hoofdgebouw;
- voorvlak grotendeels uitgevoerd in glas, beperkte toepassing van dichte panelen;
- zijwangen uitgevoerd in een donkere gedekte kleur, zink of afgewerkt in de kleur van het dakvlak.

Bijzondere dakvormen:
- op daken met een dakhelling minder dan 30° of een stahoogte minder dan 2,1 meter is geen dakkapel mogelijk. Wellicht is een dakopbouw toepasbaar (zie hoofdstuk 6.4.2);
- mansardedak: dakkapel plaatsen in het onderste deel van het dak en aan te sluiten op de plaats van de knik van het dak.

6.3.3 Erf- of perceelafscheidingen

Een erf- of perceelafscheiding is een bouwwerk, bedoeld om het erf af te bakenen van een buurerf of van de openbare weg. Erf- of perceelafscheidingen aan de openbare weg zijn van grote invloed op de openbare ruimte.

De volgende criteria zijn ook richtinggevend als de erf- of perceelafscheiding deel uitmaakt van een aanvraag om vergunning (nieuwbouw woning) of in het geval van een beschermd monument of beschermd dorpsgezicht. Voor deze erf- of perceelafscheidingen vraagt de gemeente altijd advies aan de welstands- en/of monumentencommissie.

Doelstellingen:
- respecteren en in stand houden van het straatbeeld;
- voorkomen van een rommelig straatbeeld;
- in gebieden met een grote seriematigheid streven naar gelijkvormige exemplaren die passen bij het karakter van de straat.

Algemeen:
- het verdient aanbeveling bij het ontwerp van een woning of het opstellen van een stedenbouwkundig plan rekening te houden met eventueel toekomstige erfafscheidingen;
- het bestemmingsplan treedt in eerste instantie regelend op wat betreft situering en afmetingen.

Plaatsing en maatvoering:
- hoogte maximaal 1 meter als de erfafscheiding wordt geplaatst vóór de voorgevellijn;
- hoogte maximaal 2 meter als de erfafscheiding wordt geplaatst achter de voorgevellijn en op meer dan 1 meter van openbaar toegankelijk gebied.

Vormgeving:
- volledig te begroeien open gaas- of hekwerk, als drager voor groen blijvende beplanting zoals klimop;
- een combinatie van metselwerk en hout waarbij minimaal 50% open blijft (uitvoeren met bijvoorbeeld begroeiing);
- erfafscheidingen hebben een verticale geleding: minimaal om de 3 meter.

Materiaal en kleur:
- materiaal- en kleurgebruik dient afgestemd te zijn op het hoofdgebouw;
- metselwerk, hout, metaal en combinatie van die materialen;
- hout en metaal in donkere gedekte kleuren;
- beton, kunststof, damwandprofielplaat, golfplaat, rietmatten of vlechtschermen zijn niet toegestaan;

6.3.4 Kozijnwijzigingen

Van een kozijnwijziging is sprake bij het veranderen of verplaatsen van een kozijn. Met name kozijnwijzigingen in de voorgevel of zijgevel als deze gekeerd is naar de openbare weg of het openbaar toegankelijk groen vragen om een zorgvuldige vormgeving.

De volgende criteria zijn ook richtinggevend in het geval van een beschermd monument of beschermd dorpsgezicht. Voor deze kozijnwijzigingen vraagt de gemeente altijd advies aan de welstands- en/of monumentencommissie.

Doelstellingen:
- respecteren en in stand houden van het straatbeeld;
- respecteren en instandhouden van de aanwezige samenhang en ritmiek van de gevel.

Algemeen:
- kozijnwijzigingen voldoen aan de aanvullende richtlijnen van hoofdstuk 5;
- het plaatsen van een extra kozijn in de voorgevel of een zijgevel die is gekeerd naar de openbare weg of het openbaar toegankelijk groen legt het college voor advies voor aan de welstandscommissie.

Plaatsing en aantal:
- het toevoegen van een extra kozijn beoordeelt de welstandscommissie, tenzij het een extra kozijn in een achtergevel op begane grondniveau betreft.

Maatvoering:
- de oorspronkelijke maatvoering van het kozijn en de ramen blijft behouden;
- de diepte van de negge is gelijk aan die van de bestaande situatie;
- de oorspronkelijke profielafmetingen van het kozijn en/of het raamhout blijven behouden.

Vormgeving:
- de hoofdindeling komt overeen met de oorspronkelijke indeling;
- blinderen met panelen of schilderwerk is niet toegestaan;
- bestaande lateien, onderdorpels, raamlijsten, speklagen en/of rollagen blijven in originele staat behouden.

Materiaal en kleur:
- het materiaal- en kleurgebruik komen overeen met het materiaal- en kleurgebruik van de andere kozijnen in de beschouwde gevel;
- materiaalwijzigingen van hout naar kunststof of aluminium zijn toegestaan als de oorspronkelijke profielafmetingen van het kozijn en/of het raamhout behouden blijven;
- geen opvallend en/of contrasterend materiaalgebruik toepassen.

6.4 Objectcriteria

6.4.1 Antennemasten

Antennemasten hebben een vrij grote invloed op het aanzien van gebouwen of op de omgeving. Dit heeft te maken met hun forse afmetingen en afwijkende vormgeving ten opzichte van bijvoorbeeld woningen in een woonomgeving.
Vooral de keuze voor de locatie van de antenne speelt hierbij een belangrijke rol.
In principe geeft de welstandscommissie een positief welstandsadvies als:

- de antennemast buiten de bebouwde kom in landschappelijk minder gevoelige gebieden wordt geplaatst op een locatie waar al een concentratie van activiteiten, gebouwen of kunstwerken aanwezig is zoals verkeersknooppunten, viaducten, bedrijventerreinen en sportparken ;
- de antennemast binnen de bebouwde kom wordt geplaatst op een bedrijventerrein of sportpark.

In principe geeft de welstandscommissie een negatief welstandsadvies als:

- de antennemast wordt geplaatst buiten de bebouwde kom in of nabij landschappelijk gevoelige gebieden zoals natuurgebieden, beschermde dorpsgezichten, nabij kleinschalige dorpskernen of langs waardevolle dorpsrandzones en wanneer op zichtafstand van de gewenste locatie al een mast aanwezig is;
- de antennemast binnen de bebouwde kom wordt geplaatst in gebieden met het welstandsniveau “historisch”, in woongebieden en op of nabij begraafplaatsen.

De welstandscommissie stelt vooraf de kwaliteit van de locatie vast door een bezoek ter plaatse.

6.4.2 Cataloguswoning

Sommige bouwbedrijven hebben catalogussen waaruit een opdrachtgever een woning kan kiezen. Het spreekt voor zich dat de meeste van die woningen niet zonder meer passen in elke omgeving. Dit geldt sterker in de omgeving met welstandsniveau “historisch” dan in welstandsniveau “nieuwbouw”.

6.4.3 Dakopbouwen

Een dakopbouw is een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok of de dakrand van het dak, waardoor het silhouet van het oorspronkelijke dak wijzigt.

De woonruimtebehoefte is in de afgelopen jaren sterk toegenomen. Dit betekent dat de nieuwe woningen steeds groter worden, maar het betekent ook dat de druk om de bestaande woningen te vergroten toeneemt. Sommige woningtypen lenen zich minder goed voor de meest voor de hand liggende uitbreiding. Een dakkapel is niet voor ieder woning geschikt. Voor dergelijke woningen is het creëren van extra woningoppervlak binnen het bestaande vloeroppervlak soms wel mogelijk door het bouwen van een dakopbouw.
Een dakopbouw is veel groter van schaal en heeft veel meer invloed op het profiel, beeld en aanzicht van de bebouwing. Een dakopbouw is daarom alleen geschikt voor een eenvoudige kapvorm en uitsluitend acceptabel op het dakvlak gekeerd naar het achtererf.

Een dakopbouw is een vergunningplichtig bouwwerk. Over deze bouwplannen vraagt het college altijd advies aan de welstandscommissie.

Doelstellingen:
- respecteren en in stand houden van het straatbeeld;
- voorkomen van een rommelig straatbeeld;
- in gebieden met een grote seriematigheid streven naar gelijkvormige exemplaren die passen bij het karakter van de straat.

Algemeen:
- een dakopbouw is alleen toegestaan op het hoofdgebouw;
- dakopbouwen zijn alleen toegestaan in seriematig opgezette woonwijken en dus niet in de gebieden met welstandsniveau “historisch”;
- op een dakvlak van een woning(blok) waar al dakkapellen aanwezig zijn is het niet meer mogelijk een dakopbouw te plaatsen;
- het bestemmingsplan treedt in eerste instantie regelend op wat betreft situering en afmetingen. In veel gevallen zal de nieuwe goothoogte de toegestane goothoogte overschrijden. Medewerking is dan alleen mogelijk door middel van een vrijstelling van het bestemmingsplan;
- op een dakvlak van een woning(blok) waar al een dakopbouw aanwezig is, gebouwd volgens deze nota, geldt die dakopbouw als te volgen precedent (andere dakopbouwen moeten dus in dezelfde stijl worden uitgevoerd);

Plaatsing:
- alleen toegestaan op zadeldaken;
- alleen toegestaan op het achterdakvlak;
- alleen toegestaan op kappen waarvan de helling minder dan 30° bedraagt en de inwendige vrije hoogte onder de nokbalk minimaal 2 meter bedraagt;
- de nokverhoging vindt plaats door het verlengen van het voordakvlak, waardoor de nok naar achteren verschuift (dakopbouw gericht op achtererf).

Maatvoering:
- de kozijnhoogte, gemeten tussen de snijpunten van het kozijn en het dak, bedraagt niet meer dan 0,8 meter;
- de breedte van de dakopbouw bedraagt minimaal 80% en maximaal 100% van de breedte van de woning;
- bij eindwoningen blijft de dakopbouw minimaal 1 meter vrij ten opzichte van eindgevel.

Vormgeving:
- de hellingshoek van het dakvlak van de dakopbouw is gelijk aan die van het dakvlak van het hoofdgebouw;
- de bovenkant van het kozijn blijft onder de oorspronkelijke nokhoogte van het dak van het hoofdgebouw;
- maatverhoudingen van de ramen zijn gerelateerd aan die van het hoofdgebouw.

Materiaal en kleur:
- de materialen en kleuren zijn gelijk aan die van het hoofdgebouw;
- de zijwangen echter zijn van plaatmateriaal in een donkere kleurstelling.

6.4.4 Installaties op het dak

Utiliteitsgebouwen zoals horecabedrijven (waaronder strandpaviljoens), kantoren, winkels, bakkerijen etc. beschikken vaak over installaties. Het gaat hierbij om airco’s en rookgasafvoeren die men veelal op een plat dak plaats. De welstandscommissie beoordeelt deze installaties positief als deze visueel zijn weggewerkt (ver van de dakrand, onopvallend kleurgebruik) of bouwkundig zijn

geïntegreerd in het gebouw. De situering van het gebouw ten opzichte van de gebouwen in de omgeving en de locatie speelt hierbij ook een rol.

6.4.5 Reclame-uitingen

Bedrijven maken reclame om de naamsbekendheid te vergroten. Aandacht trekken van de consument en de herkenbaarheid van het bedrijf spelen hierbij een grote rol. In het straatbeeld heeft reclame ook een oriënterende functie voor het publiek. Naast deze functionele aspecten kan reclame, mits goed ontworpen, ook een positieve bijdrage leveren aan het straatbeeld.

Bedrijven hebben de neiging tegen elkaar op te bieden. Het risico bestaat dat bedrijven de reclames steeds groter en meer schreeuwend uitvoeren. Het doel van de criteria voor reclame-uitingen is het bieden van spelregels met duidelijke grenzen.

Reclamezuilen zijn vergunningplichtig op grond van de Woningwet, gevelreclame is vergunningplichtig op grond van de Woningwet of vergunningplichtig op grond van de APV.
Een plan dat voldoet aan de criteria voor reclame-uitingen voldoet aan redelijke eisen van welstand. De gemeente vraagt in dat geval geen advies meer aan de welstandscommissie.
Een bouwplan dat niet voldoet aan de criteria legt de gemeente voor advies voor aan de welstandscommissie. De commissie toetst het bouwplan verder aan de criteria van hoofdstuk 6.1.

Welstandscriteria voor reclame-uitingen

Bij het onderdeel plaatsing, aantal en afmeting is een splitsing gemaakt tussen drie veel voorkomende reclames. Andere vormen zoals zuilen op de grond, reclames op zonneschermen of terrasschotten beoordeelt de welstandscommissie aan de hand van de algemene welstandscriteria (hoofdstuk 6.1)

Doelstelling:
- respecteren en in stand houden van het straatbeeld;
- voorkomen van een rommelig straatbeeld;
- bij bedrijfsverzamelgebouwen en winkelstraten met een verbindend element zoals een luifel streven naar gelijkvormigheid wat betreft situering en afmetingen.

Algemeen:
- reclame is plaatsgebonden (direct verbonden aan het pand);
- geen gevaar of hinder voor publiek;
- de verlichtingssterkte levert geen hinder op voor mens en dier. De verlichting gaat uit wanneer de winkel sluit, maar in ieder geval om 0.00 uur;
- reclame mag de gevelarchitectuur niet domineren, maar vormt een ondergeschikte toevoeging aan de gevel en is zoveel mogelijk geïntegreerd in de architectuur van het pand;
- geen reclame voor diensten of producten die niet in het pand plaatsvinden c.q. verkrijgbaar zijn;
- niet groter dan voor een goede leesbaarheid van die locatie noodzakelijk is;
- reclame mag het uitzicht op de openbare ruimte niet ernstig belemmeren;
- voor reclame-uitingen in een beschermd dorps- of stadsgezicht vraagt het college altijd advies aan de monumentencommissie.

Plaatsing, aantal en afmetingen:
- wat betreft afmetingen en plaatsing is de reclame in harmonie met de bestaande gevelopzet;
- maximaal één reclame-uiting tegen de gevel en één reclame-uiting loodrecht op de gevel;
- reclame laat de aanwezige ritmiek ongemoeid;
- afstand tot de belending of de zijkant van de gevel maximaal 0,5 meter;

- geen reclames op het dak of uitstekend boven de gootlijn van een gebouw;
- plaatmaterialen: De breedte van een reclame-uiting evenwijdig aan de gevel is niet groter dan 70% van de breedte van de gevel, de hoogte bedraagt niet meer dan 0,5 meter, de reclame-uiting bevindt zich tussen de ramen van de begane-grond en die van de verdieping, of tegen de luifel;
- lichtbak: Een reclame-uiting tegen de gevel heeft een oppervlakte van maximaal 0,5 m² (0.6 x 0.8 meter); de reclame-uiting bevindt zich tussen de ramen van de begane-grond en die van de eerste verdieping;
- banier: Een reclame-uiting tegen de gevel heeft een oppervlakte van maximaal 1 m² (0,5 x 2 meter); de reclame-uiting bevindt zich tussen de ramen van de eerste verdieping maar niet hoger dan de bovendorpel van de kozijnen.

Vormgeving, kleur en materiaalgebruik:
- knipperende, bewegende en reflecterende reclames zijn niet toegestaan;
- losse letters en geschilderde letters op de gevel of op de luifel genieten de voorkeur;
- het aanlichten van reclame teksten geniet de voorkeur boven neonletters of lichtbakken;
- een donker fond met lichte letters geniet de voorkeur boven een licht fond met zwarte letters (lichtbakken).

Aanvullende criteria of opmerkingen voor reclame per gebied:

Winkelgebieden:
- de bovengenoemde criteria zijn toepasbaar in de winkelgebieden van Breskens, Oostburg en Sluis. Voor Aardenburg (Weststraat) en alle overige gebieden waar een vermenging aanwezig is van winkels en wonen is altijd een advies van de welstandscommissie nodig;
- het is mogelijk en het heeft de voorkeur dat ondernemingsverenigingen in samenspraak een op de situatie gerichte afspraak maken die zowel privaatrechterlijk als publiekrechterlijk handhaafbaar is.

Sport- en recreatieterreinen:
- de reclame op sportterreinen moet naar binnen gericht zijn op een hoogte lager dan 2 meter (rondom de sportvelden plaatsen);
- de reclame op campings e.d. moet naar binnen gericht zijn. Voor de afmetingen op de terreinen zijn de bovengenoemde criteria toepasbaar. Voor de reclame-uitingen gericht naar de openbare weg (aan de ingang van het terrein) is overleg met de welstandscommissie noodzakelijk.

Bedrijventerreinen:
- een bedrijventerreinen is grootschaliger dan een winkelgebied. Hier zijn in overleg met de welstandscommissie grotere reclame-uitingen mogelijk. Het verdient aanbeveling te streven naar eenduidigheid bij verzamelgebouwen en naar een centrale bewegwijzering aan de ingang van een terrein.

6.4.6 Prefab units

Prefab units gebruikt men veelal om in een tijdelijke behoefte te voorzien bijvoorbeeld als tijdelijke uitbreiding aan een school- of kantoorgebouw. Zogenaamde tijdelijke bouwwerken (maximaal voor een periode van 5 jaar) zijn op grond van de Woningwet uitgesloten van een welstandstoets. Voor het plaatsen van permanente prefab units vraagt het college advies aan de welstandscommissie.
Prefab units zijn vaak vormgegeven als rechthoekige doosvorm met wanden van kunststof in een lichte kleur. Prefab units passen daarom vaak niet in de omgeving wat betreft vorm, materiaal- en kleurgebruik en detaillering. De welstandscommissie beoordeelt deze units in de meeste gevallen negatief.

6.4.7 Zeecontainers

Zeecontainers zijn bedoeld als opslagmogelijkheid tijdens het transport van goederen. Een zeecontainer is erg goedkoop en in functioneel opzicht bruikbaar als bijvoorbeeld bergruimte bij openbare gebouwen, agrarische bedrijven, bedrijventerreinen, sport- en recreatieparken. De zeecontainers passen wat betreft vorm, materiaal en detaillering niet in de bebouwde kom of het landelijk gebiedbij de bestaande bebouwing. De gemeente Sluis staat afwijzend tegenover de plaatsing van zeecontainers voor alle gebieden en in alle situaties.

6.4.8 Nissenhutten

Nissenhutten en Romneyloodsen zijn loodsen met een halfcirkelvormige doorsnede, opgebouwd uit stalen spanten en dunne staalplaten. De bouwwerken zijn relatief goedkoop. De bouwwerken zijn snel op te bouwen en weer af te breken. Ze zijn bedoeld als **tijdelijk bouwwerk**. De bouwwerken worden veelal toegepast op bouwterreinen of fabrieksterreinen waarbij ze een tijdelijke functie van opslag of werkplaats vervullen. Nissenhutten en Romneyloodsen zijn niet geschikt voor een permanente plaatsing. Ze zijn samengesteld uit minder duurzame materialen waardoor ze al snel een armoedige uitstraling hebben. De nissenhutten passen wat betreft vorm, materiaal en detaillering meestal niet goed in gebouwde omgeving. De gemeente Sluis staat in principe afwijzend tegenover nissenhutten en Romneyloodsen.

6.5 Materiaalcriteria

6.5.1 Dakpanprofielplaten

Een dakpanprofielplaat is een plaatmateriaal dat meestal is gemaakt van metaal waarin een dakpanmotief aanwezig is. De platen zijn verkrijgbaar in diverse uitvoeringen. Vooral in de detaillering en uitstraling is duidelijk waarneembaar dat het om imitatie gaat. Dakpanprofielplaten zijn daarom alleen toegestaan als het gebouw waarop het wordt toegepast op grote afstand van de openbare weg is gelegen, bijvoorbeeld bij de vervanging van asbestgolfplaten van een landbouwschuur. In de bebouwde kom zijn dakpanprofielplaten alleen toegestaan als zij worden toegepast op dakvlakken van bestaande woningen met een helling van maximaal 15°. Deze daken zijn in de oorspronkelijke situatie vaak afgedekt met bitumen. De vervanging van bitumen door dakpanprofielplaten is dan een verbetering. Bovendien zijn de daken nauwelijks zichtbaar vanaf straatniveau. Een andere toepassing is op lage bijgebouwen op het achtererf. In alle andere gevallen staat de gemeente Sluis afwijzend tegenover de toepassing van dakpanprofielplaten.

6.5.2 Damwandprofielplaat

Damwandprofielplaat is een geprofileerde stalen plaat die loodsenbouwers veel toepassen voor wand- en dakbeplating van loodsen op bedrijventerreinen en bij agrarische bedrijven. Dit materiaal heeft een industriële uitstraling. De gemeente Sluis staat in principe afwijzend tegenover het gebruik van deze platen in een woonomgeving (bebouwde kom), tenzij het een architectuur ondersteunende functie heeft.

6.5.3 Geglazuurde dakpannen

Een nadeel van geglazuurde pannen is dat ze wat betreft textuur sterk afwijken van de veel toegepaste dakpannen. Geglazuurde pannen hebben een erg glad oppervlak in tegenstelling tot gewone gebakken pannen. De reflectie van zonlicht wordt door omwonenden bovendien vaak als hinderlijk ervaren. De gemeente Sluis staat in principe afwijzend tegenover het gebruik van geglazuurde dakpannen.

6.5.4 Prefab beton

Prefab beton is een materiaal dat loodsenbouwers veel toepassen als wandbekleding van loodsen op bedrijventerreinen en bij agrarische bedrijven. Dit materiaal heeft een industriële uitstraling. Deze uitstraling past in principe niet in een woonomgeving (bebouwde kom), tenzij het een architectuur ondersteunende functie heeft. Naast prefab beton wandelementen bestaan er ook prefab betonnen bouwwerken zoals garages, bergingen en dierenverblijven. De gemeente Sluis staat in principe afwijzend tegenover het gebruik van prefab beton. In de volgende gevallen is prefab beton welstandshalve voorstelbaar:

- als wandbekleding van de gevels van bedrijfspanden op bedrijventerreinen en bij agrarische bedrijven, mits dit aansluit bij het karakter van de bestaande omgeving;
- prefab beton bijgebouwen op het achtererf bij woningen, mits dit aansluit bij het karakter van de bestaande omgeving.

7 Excessenregeling

Ook bestaande (omgevingsvergunningvrije) bouwwerken moeten aan minimale welstandseisen voldoen. Volgens artikel 19 van de Woningwet kunnen burgemeester en wethouders de eigenaar van een bouwwerk dat in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand aanschrijven om die strijdigheid op te heffen. Volgens datzelfde wetsartikel kan het college alleen aanschrijven als de gemeenteraad hiervoor criteria heeft vastgesteld.

Een exces betreft altijd een bouwwerk of een aspect daarvan dat omgevingsvergunningvrij is. Voor omgevingsvergunningplichtige bouwwerken zijn in de welstandsnota al welstandscriteria opgenomen die de gemeente op de reguliere wijze kan handhaven.

De gemeente Sluis hanteert bij het toepassen van deze excessenregeling het criterium dat er sprake moet zijn van een buitensporigheid in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen evident is en die afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van een gebied. Het uiterlijk van een bouwwerk is in ernstige mate in strijd met redelijke eisen van welstand als:

- een bouwwerk visueel of fysiek is afgesloten voor zijn omgeving. Bijvoorbeeld: dichttimmeren van ramen of het volledig dichtplakken van ramen met (vergunningsvrije) reclame;
- bij aanpassing van een bouwwerk architectonische bijzonderheden zijn ontkend of vernietigd;
- armoedig materiaalgebruik is toegepast;
- felle of contrasterende kleuren zijn toegepast;
- er sprake is van een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is. Wat in de omgeving gebruikelijk is staat aangegeven in de gebiedscriteria.

Vergunningsvrije bouwwerken die voldoen aan de sneltoetscriteria zijn in ieder geval niet in ernstige mate in strijd met redelijke eisen van welstand.

8 Slotopmerkingen

Deze nota vervangt de nota die de raad heeft vastgesteld op 24 april 2008. Wanneer de raad nieuwe bestemmingsplannen vaststelt, gelden de bijbehorende beeldkwaliteitseisen voor het betreffende ontwikkelingsgebied in plaats van de welstandsnota. Indien de raad expliciet vaststelt dat een ontwikkelingsgebied welstandsvrij is dan gelden er in dat gebied geen welstandseisen.