gemeente SLUIS

22.0010145

Inkomende documenten Gemeente Sluis

Postadres:
Postbus 27
4500 AA Oostburg

Bezoekadres:
Nieuwstraat 22
4501 BD Oostburg

Telefoon (0117) 457 000
Telefax (0117) 452 241

RABO WZV 14.78.23.005
IBAN: NL65RABO147823005
Swift: RABONL2U

www.gemeentesluis.nl
info@gemeentesluis.nl

Aan de raad van de gemeente Sluis

Gemeente Sluis
Ingekomen
23 NOV. 2022
NR.

ons kenmerk : 22.-ED-U2022- 22.10000
uw brief d.d. : -
uw kenmerk : -
behandeld door : L. de Rooij
doorkiesnummer : 0117-457000
onderwerp : Welstandsnota
bijlage(n) : twee

Oostburg, 22 NOV 2022

Geachte dames en heren,

In de welstandsnota is vastgelegd welke welstandscriteria er in de gemeente Sluis van toepassing zijn. De welstandsnota vormt hiermee de basis voor het adviseren over aanvragen omgevingsvergunning voor bouwen door de Commissie ruimtelijke kwaliteit. De advisering hieromtrent is opgedragen aan de Stichting Dorp, Stad en Land.

Op 27 oktober 2011 heeft de gemeenteraad hiervoor de 'Welstandsnota gemeente Sluis 2012' vastgesteld. In de afgelopen 10 jaar zijn er vele ontwikkelingen geweest op het gebied van onder meer duurzaamheid en materialen. De ervaring met de huidige nota, het veranderende inzicht, de nieuwe materialen en de op stapel staande Omgevingswet hebben ertoe geleid dat er een nieuw beleidskader moet komen.

Proces
Na overleg met een delegatie van Dorp, Stad en Land is een plan van aanpak gemaakt. De eerste stap hierin was het in beeld brengen van de knelpunten waar we in de praktijk tegen aanlopen. Hierop hebben wij input gevraagd van Dorp, Stad en Land, de leden van de Commissie ruimtelijke kwaliteit, de vergunningverleners en onze erfgoedambtenaar. Deze knelpunten hebben wij samengebracht en met behulp hiervan hebben wij voorliggende concept 'Welstandsnota 2022' opgesteld. In de nota is getracht om onnodige regeldruk te vermijden en een verduidelijkingsslag te maken. Met het opstellen van deze welstandsnota is rekening gehouden met de intenties van de Omgevingswet en kan inhoud en context worden geboden voor het omgevingsplan ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit.

Belangrijkste wijzigingen

Wijziging	**Welstandsnota 2022**	**Welstandsnota 2012**
Vereenvoudiging regels	Algemeen	
Toevoegen nadere uitwerking algemene welstandscriteria	Hoofdstuk 6.1, blz. 16 en Bijlage 3	Hoofdstuk 6.1, blz. 14
Versoepeling regels dakkappelen	Hoofdstuk 6.3.2, blz. 23	Hoofdstuk 6.3.2, blz. 22

Regels ten aanzien van erfafscheidingen geschrapt	x	Hoofdstuk 6.3.3, blz. 24
Paragraaf betreffende antennemasten aangepast om in te spelen op de vraag om bereikbaarheid	Hoofdstuk 6.4.1, blz. 26	Hoofdstuk 6.4.1, blz. 26
Excessenregeling is aangepast en duidelijker gemaakt	Hoofdstuk 7, blz. 33	Hoofdstuk 7, blz. 32
Begrippenlijst toegevoegd	Bijlage 1	x
Verduidelijking historisch welstandsniveau door het toevoegen van kaarten	Bijlage 2	x
Leidraad van Rijksdienst voor cultureel erfgoed toegevoegd om meer mogelijkheden te creëren voor zonnepanelen op erfgoed	Bijlage 4	x

Procedure
Het college van burgemeester en wethouders heeft op 8 november 2022 het besluit genomen om op grond van de inspraakverordening gemeente Sluis de 'Welstandsnota 2022' vrij te geven voor inspraak. Het stuk zal gedurende een periode van 6 weken voor inspraak ter inzage gelegd worden. Gedurende deze periode kunnen onze inwoners een inspraakreactie indienen op het ontwerp. Het is afhankelijk van het aantal reacties dat wordt ingediend op het stuk wanneer het stuk aan u als gemeenteraad kan worden voorgelegd voor vaststelling.

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

De secretaris,

S.I. de Kievit-Minnaert

De burgemeester

mr. M.M.D. Vermue

Welstandsnota gemeente Sluis 2022

Vastgesteld in de raadsvergadering van !!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!

Inhoud

Inhoud 1
1. Inleiding en leeswijzer 2
1.1 Inleiding 2
1.2 Leeswijzer 2
2. Wettelijk kader 4
3. Werkwijze Commissie ruimtelijke kwaliteit en procedures 5
3.1 Samenstelling Commissie ruimtelijke kwaliteit 5
3.2 Werkwijze van de commissie 5
3.3 Aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen en afwijken van het bestemmingsplan
3.4 Aanvraag om omgevingsvergunning voor het voeren van reclame 5
3.5 Monumenten en beschermd dorpsgezicht 5
4. Doelstellingen en uitgangspunten van het welstandsbeleid 7
5. Gebiedsbeschrijving 8
6. Welstandscriteria 15
6.1 Algemene welstandscriteria 16
6.2 Gebiedsgerichte criteria en welstandsniveaus 17
6.3 Sneltoetscriteria 20
6.3.1 Bijbehorende bouwwerken 21
6.3.2 Dakkapellen 23
6.3.3 Kozijnwijzigingen 25
6.4 Objectcriteria 26
6.4.1 Antennemasten 26
6.4.2 Cataloguswoning 27
6.4.3 Dakopbouwen 27
6.4.4 Installaties 28
6.4.5 Reclame-uitingen 28
6.4.6 Prefab units 30
6.4.7 Zeecontainers 30
6.4.8 Nissenhutten 30
6.5 Materiaalcriteria 32
6.5.1 Dakpanprofielplaten 32
6.5.2 Damwandprofielplaat 32
6.5.3 Geglazuurde dakpannen 32
6.5.4 Prefab beton 32
7 Excessenregeling 33
8 Slotopmerkingen 34

Bijlagen
1. Begrippen
2. Kaarten historisch welstandsniveau
3. Uitwerking algemene welstandscriteria
4. leidraad van Rijksdienst voor cultureel erfgoed

1. Inleiding en leeswijzer

1.1 Inleiding

De Gemeente Sluis is trots op haar steden, dorpen en buitengebied en neemt de verantwoordelijkheid voor behoud en verbetering van de omgevingskwaliteit. Het is een publiek belang om zorgvuldig met die omgeving om te gaan. Ons woon- en leefklimaat wordt namelijk voor een belangrijk deel bepaald door de kwaliteit van de bebouwde omgeving. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving verhoogt bovendien de waarde van het onroerend goed en versterkt het vestigingsklimaat. Tegelijkertijd wil de gemeente burgers niet onnodig beperken in de mogelijkheid gebouwen aan te passen aan hun wensen. Het beoordelen van bouwplannen op redelijke eisen van welstand is een manier om deze twee uitgangspunten in de praktijk te brengen.

Op 27 oktober 2011 heeft de gemeenteraad hiervoor de Welstandsnota gemeente Sluis 2012 vastgesteld als sturingselement. In de afgelopen 10 jaar zijn er vele ontwikkelingen geweest op het gebied van onder meer duurzaamheid en materialen. Daarnaast zal de omgevingswet in werking treden. Deze wet moet het omgevingsrecht, het geheel aan wet- en regelgeving voor de fysieke leefomgeving, vergemakkelijken. Deze wetgeving zal regels omvatten over het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving en zal meerdere wetten bundelen tot één wet. De ervaring met de huidige nota, het veranderende inzicht, de nieuwe materialen en de op stapel staande nieuwe wetgeving hebben ertoe geleid dat er een nieuw beleidskader moet komen.

Deze welstandsnota vormt het nieuwe beleidskader voor planindieners en zal de basis vormen voor advisering over schetsplannen en vergunningaanvragen door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit aan het college van burgemeester en wethouders. In de nota is getracht om onnodige regeldruk te vermijden en een verduidelijkingsslag te maken. Met het opstellen van deze welstandsnota is rekening gehouden met de intenties van de Omgevingswet en kan inhoud en context worden geboden voor het omgevingsplan ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit.

Uitgangspunten
Deze herziene welstandsnota is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- actualisering (op basis van continuering) van het bestaande welstandsbeleid en verwerken van recente wet- en regelgeving
- een compacte, toegankelijke en werkbare beleidsnota door de inhoud terug te brengen tot de essentie die nodig is voor planbeoordeling;
- flexibeler beleid door ruimte te geven aan initiatiefnemers met een bouwplan;
- versoepeling waar mogelijk;
- verduidelijking.

De welstandsnota moet hanteerbaar, stimulerend, duidelijk en goed te handhaven beleid inrichten en opdrachtgevers, burgers en ontwerpers in een vroeg stadium informeren welke ambities de gemeente heeft en welke criteria van toepassing zijn.

Dialoog
Aanvragers en plantoetsers hebben elk hun eigen verantwoordelijkheid. Daarom verwoorden de gestelde criteria in deze nota niet hoe iets letterlijk moet worden ontworpen, maar waarop bij de beoordeling gelet wordt. In een vooroverleg kan een gesprek ontstaan tussen de aanvrager en de commissie Ruimtelijke Kwaliteit over de essentie van een opgave op een bepaalde plek, wat de

betekenis is voor de openbare ruimte. Ook in een reguliere vergadering van de commissie Ruimtelijke Kwaliteit is er voor de aanvrager mogelijkheid om in gesprek te treden met de commissie. Met deze nota is de gemeente ervan overtuigd dat de kwaliteit van de gebouwde omgeving goed kan worden besproken en beoordeeld. Met vaststelling van deze nota wordt de Welstandsnota gemeente Sluis 2012 vervangen.

Omgevingswet
Bij inwerkingtreding van de Omgevingswet maakt deze nota van rechtswege onderdeel uit van het omgevingsplan tijdelijk deel. Dit wordt mede het kader/beleid voor de dan aangestelde gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit. Deze gemeentelijke adviescommissie neemt onder meer de taken en werkzaamheden van de commissie ruimtelijk kwaliteit zoals aangegeven in deze nota over (onder voorbehoud van besluitvorming door de raad).

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 Commissie ruimtelijke kwaliteit de welstandsnota hanteert voor de beoordeling van bouwplannen.

3. Werkwijze Commissie ruimtelijke kwaliteit en procedures

3.1 Samenstelling Commissie ruimtelijke kwaliteit

De Commissie ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Sluis bestaat uit tenmiste 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 ruimtelijke kwaliteit

Eens in de twee weken vergaderen een gemandateerd Commissielid 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 Commissie ruimtelijke kwaliteit. 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 en handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening

Het college vraagt voor alle aanvragen om een omgevingsvergunning voor de activiteit "bouwen" advies aan de Commissie ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast kan indien nodig advies ingewonnen worden voor de activiteit handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening (afwijken van het bestemmingsplan).

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 Commissie ruimtelijke kwaliteit.

3.5 Monumenten en beschermd dorpsgezicht

Een monument is een object, gebouw, complex of terrein dat van algemeen belang is door schoonheid of geschiedenis, belangrijk is voor de wetenschap of cultuurhistorische waarde heeft. Het kan symbool staan voor een bepaalde periode of gezien worden als eerste of meest belangrijke verbeelding van een kunststroom. De gemeente Sluis heeft meer dan 200 rijksmonumenten en meer dan 100 gemeentelijke monumenten. St. Anna ter Muiden is een beschermd stadsgezicht. De monumenten zijn divers van karakter en hebben elk bepaalde bijzonderheden in cultuurhistorische, architectonische en/of stedenbouwkundige zin. Zowel rijksmonumenten als gemeentelijke monumenten zijn in principe volledig beschermd.

Wanneer een bouwplan een rijksmonument betreft of wanneer het bouwwerk ligt binnen de grenzen van het rijksbeschermd dorpsgezicht vraagt het college in eerste instantie advies aan zowel de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed als de Erfgoedcommissie en dan pas aan de Commissie ruimtelijke kwaliteit. Wanneer een bouwplan een gemeentelijk monument betreft vraagt het college

in eerste instantie advies aan de Erfgoedcommissie en dan pas aan de Commissie ruimtelijke kwaliteit. Bij voorkeur behandelen de Erfgoedcommissie- en Commissie ruimtelijke kwaliteit het bouwplan gezamenlijk.

Wanneer een bouwplan onder historisch welstandsniveau valt, vraagt het college in eerste instantie advies aan de Erfgoedcommissie en dan pas aan de Commissie ruimtelijke kwaliteit. Bij voorkeur behandelen de Erfgoedcommissie- en Commissie ruimtelijke kwaliteit het bouwplan gezamenlijk.

De erfgoedcommissie beoordeeld bouwplannen bij, op en aan monumenten en zal de beoordeling altijd richten op het handhaven, herstellen en versterken van de cultuurhistorische karakteristieken en de samenhang van het gebouw met zijn omgeving. Bij de beoordeling worden de 'Technische criteria Planbeoordeling Monumenten' (Dorp, Stad & Land, 2013) en de '10 uitgangspunten voor het omgaan met monumenten' (Federatie Ruimtelijke Kwaliteit, 2009) gehanteerd.

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 Commissie ruimtelijke kwaliteit 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". Daarnaast zijn ter verduidelijking kaarten in bijlage 2 bij deze nota gevoegd waarop de gebieden zijn weergegeven binnen de kernen die vallen binnen het welstandsniveau "historisch". Enkele straten zijn niet opgenomen op deze kaarten, namelijk Ringdijk Noord en Zuid te Cadzand en de Sint Annastraat in Sluis. Deze vallen onder lintbebouwing en behoren tevens tot het historisch welstandsniveau. 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, Busschieterstraat (gedeelte aan de Weststraat) Haven (gedeelte aan de Kaai), Herendreef (van Kaai tot ingang Gaaiperswei), Kaai, Kalverstraat (gedeelte aan de Weststraat) Korte Dreefje, Markt, Marktstraat, Ruiterskwartier, Sint-Bavostraat (gedeelte van de Marktstraat tot Het Ruiterskwartier), 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.

Gebieden die vallen binnen welstandsniveau "historisch" zijn: *1e Zandstraat, 2e Zandstraat, 3e Zandstraat, Boulevard, Dorpsstraat, Haven Westzijde, Oesterput, Scheldestraat, Spuiplein, Strandstraat.*

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 vallen onder lintbebouwing en vallen tevens binnen het historisch welstandsniveau.*

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: *Achternieuwstraat*, Bredestraat (vanaf de Trageldam/Zandstraat), Brouwerijstraat, Burchtstraat, *Burgemeester Gratamastraat, Molenberg Nieuwstraat, Noordwal, Oude Stad, Prins Mauritsstraat, Raadhuisstraat, Schoolstraat, Sint Michielstraat, 't, pompje Volderstraat, 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, Contre Escarpe Dorpsstraat, Killedijk, Markt, Molenstraat, Noordstraat, Oranjehoeve, 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). De molen aan de zuidzijde van het dorp is een monument.
Gebied dat valt binnen welstandsniveau "historisch" is: *de Dorpsstraat en Dorpsplein.*

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 Rijksdienst en 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 (aan de Nieuwstraat), 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 valt onder lintbebouwing en valt tevens binnen het historisch welstandsniveau, St. Jacobstraat, Vrijstraat, Walplein, Zuiddijkstraat (aan de Grote Markt en oneven zijde), Het Rondeel, Schaliestraat, Rentjes, s'Heerenboudewijnstraat*
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, 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 (gedeelte vanaf Vestingweg), 17 Oktoberplein, Prinsessenstraat, Ravelijnstraat, Rozemarijnstraat, Slachthuisstraat, Slijpstraat, Tivoli, Trapstraat, Varkensmarkt, 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, Molenweg, 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 Commissie ruimtelijke kwaliteit 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 Commissie 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. Uitbreidingsterreinen dienen integraal onderdeel uit te maken van het betreffende landschap. 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 beoordeling van een bouwwerk vindt plaats aan de hand van een aantal te beoordelen aspecten: het gebouw in zijn omgeving, het gebouw op zichzelf, de detaillering en het kleur- en materiaalgebruik. De algemene kwaliteitsprincipes geven inzicht in de inhoudelijke kant van deze aspecten en vormen een belangrijke basis voor de kwaliteitsbeoordeling van bouwplannen.

De principes richten zich op de zeggingskracht en het vakmanschap van het architectonisch ontwerp. In bijzondere situaties wanneer de in deze nota gestelde criteria ontoereikend zijn, kan worden teruggegrepen op deze algemene principes.

Dit kan het geval zijn als een bouwplan past binnen de criteria voor objecten of gebieden en toch duidelijk onder de maat blijft of als het afwijkt van de omgeving maar door bijzondere schoonheid wél aan redelijke eisen van welstand voldoet.

De algemene kwaliteitsprincipes zijn gebaseerd op de notitie 'Architectonische kwaliteit: een notitie over architectuurbeleid' van de voormalig Rijksbouwmeester ir. Tjeerd Dijkstra. In bijlage 3 is een volledige uitwerking opgenomen. Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat:

Een bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als:

- De verschijningsvorm een relatie heeft met het gebruik ervan en de wijze waarop het gemaakt is, terwijl de vormgeving daarnaast ook zijn eigen samenhang en logica heeft.
- Het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de openbare ruimte. Daarbij worden hogere eisen gesteld naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is.
- Verwijzingen en associaties zorgvuldig worden gebruikt en uitgewerkt, zodat er concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit.
- Er structuur is aangebracht in het beeld, zonder dat de aantrekkingskracht door simpelheid verloren gaat.
- Het een samenhangend stelsel van maatverhoudingen heeft dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen.
- Materiaal, textuur, kleur en licht het karakter van het bouwwerk zelf ondersteunen en de ruimtelijke samenhang met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan duidelijk maken.

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 Commissie ruimtelijke kwaliteit 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. Vanwege de hoge cultuurhistorische waarde vallen alle monumenten en het beschermde stadsgezicht Sint Anna ter Muiden onder dit welstandsniveau.

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. Voor het plaatsen van zonnecolectoren op erfgoed wordt de leidraad van Rijksdienst voor cultureel erfgoed gevolgd (bijlage 4);
- 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 ;
- detailleren in overeenstemming met de gekozen bouwstijl (stijlzuiver ontwerpen);
- toepassen van historisch verantwoorde kleuren voor het schilderwerk. Grote gevelvlakken, zoals garagedeuren, uitvoeren in een gedekte donkere kleur.

- bijgebouwen die niet zichtbaar zijn vanaf de weg zullen niet beoordeeld worden aan het historisch welstandsniveau en worden conform hoofdstuk 6.3.1. worden beoordeeld.

Zonnepanelen
Ook binnen de gebieden met een historisch welstandsniveau kunnen onder voorwaarden zonnepanelen worden aangebracht. Panelen op achterdakvlakken van niet monumentale panden waarvan het dakvlak niet naar de openbare ruimte is gekeerd, kunnen vergunningsvrij worden aangebracht mits voldaan wordt aan Bijlage II artikel 2 lid 6. Voor alle andere locaties of indien niet aan de voorwaarden wordt voldaan, is een omgevingsvergunning nodig.

Algemeen

- de plaatsing van panelen is passend binnen de architectuur van het pand en doet geen afbreuk aan eventueel aanwezige cultuurhistorische waarden van het gebouw. Het beeld blijft zo rustig mogelijk, de panelen overheersen niet en zijn visueel ondergeschikt.
- geen verschillende typen panelen in één legplan.
- panelen hebben een egale donkere kleur of een kleur die overeenkomt met het achterliggende dakvlak.
- panelen hebben bij de kleur passende randen en geen rasterpatroon of accenten.
- panelen reflecteren zo min mogelijk.
- bij nieuwbouwprojecten worden panelen geïntegreerd meegenomen in de architectuur.
- panelen worden op het dak geplaatst (niet aan gevels en wanden).
- indien het mogelijk is om de panelen te plaatsen op een ondergeschikt plat dak of bijgebouw, dient van deze mogelijkheid gebruik te worden gemaakt.

Criteria bij een schuin dak

- panelen op voor- en zijdakvlakken zijn toegestaan, mits deze gezien vanaf het straatniveau niet zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte. Indien dit aantoonbaar niet mogelijk is kan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit hier gemotiveerd van afwijken.
- panelen op achterdakvlakken zijn toegestaan, ook zichtbaar vanaf de openbare ruimte.
- de panelen worden zo laag mogelijk in het hellende dakvlak aangebracht.
- de hellingshoek van de panelen is gelijk aan de hellingshoek van het dakvlak.
- panelen in een recht aaneengesloten vlak aanbrengen op minimaal 0,5 meter afstand tot goot, nok en zijkanten van het dakvlak.
- meerdere panelen worden regelmatig gerangschikt in een rechthoekige vorm en hebben geen getrapte, onderbroken of asymmetrische opzet. Dakdoorbraken zoals dakkapellen, schoorstenen en dakvensters mogen de gesloten vorm niet aantasten.

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 Commissie ruimtelijke kwaliteit 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;
- 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 Commissie ruimtelijke kwaliteit 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 Commissie ruimtelijke kwaliteit.

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 moet lager zijn dan het hoofdgebouw en blijft minimaal 1 meter onder de nok van het hoofdgebouw;
- een aanbouw aan de voorgevel (erker) heeft een breedte die past in de oorspronkelijke raamopening en bedraagt maximaal 50% van de oorspronkelijke voorgevel;
- de diepte van een erker bedraagt maximaal 1,5 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 Commissie ruimtelijke kwaliteit 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, tenzij het dakvlak zich leent voor meer dakkapellen;
- 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: totale breedte aan dakkapellen 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 en voor zover niet vergunningsvrij: totale breedte aan dakkapellen 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 Commissie ruimtelijke kwaliteit;
- 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 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 Commissie ruimtelijke kwaliteit.

Plaatsing en aantal:
- het toevoegen van een extra kozijn beoordeelt de Commissie ruimtelijke kwaliteit, 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.

Algemeen

- *binnen de bebouwde kom, gebieden met welstandsniveau 'historisch', in woongebieden, nabij begraafplaasten, in of nabij landschappelijk gevoelige gebieden, beschermde dorpsgezichten, nabij kleinschalige dorpskernen of langs waardevolle dorpsrandzones dient een grote mate van terughoudendheid te worden betracht bij de plaatsing van nieuwe installaties.*

Specifiek

Binnen de bebouwde kom

- *de antennemast binnen de bebouwde kom wordt geplaatst op een bedrijventerrein of sportpark.*

Buiten de bebouwde kom

Onder het buitengebied worden de gebieden buiten de bebouwde kom verstaan, ook wel aangeduid als landelijk gebied. Hieronder vallen gebieden met een agrarisch karakter, maar ook natuur- en recreatiegebieden. De gemeente streeft naar een zo gunstig mogelijke landschappelijke inpassing waarbij geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden of natuurwaarden in de directe omgeving. Antenne-installaties dienen op zo´n manier en op zo'n locatie gerealiseerd te worden, dat ze de minste verstoring van de horizon opleveren. Voorwaarden voor plaatsing in het buitengebied zijn:

- *zoveel mogelijk bij reeds gebouwde of gerealiseerde elementen in het gebied. Denk aan bedrijventerreinen, wegen, viaducten, hoogspanningsmasten en verkeersportalen maar ook aan agrarische bedrijfscentra en de daar aanwezige hogere bouwwerken, zoals silo's*
- *een locatie in of aan een bos heeft de voorkeur boven een locatie midden in een open weidegebied*
- *in beschermd natuurgebied dient een grote mate van terughoudendheid te worden betracht bij de plaatsing van nieuwe installaties.*

Afwijkingsbevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders krijgt ingevolge artikel 2.10 lid 1d Wabo de mogelijkheid om bij strijd van een bouwplan met de redelijke eisen van welstand, toch de vergunning te verlenen indien het college van oordeel is dat daarvoor andere redenen zijn. Indien de maatschappelijke behoefte een bepaalde locatie rechtvaardigt, er geen reële alternatieven zijn en de wezenlijke kenmerken en waarden niet in grote mate onevenredig worden aangetast, kan gemotiveerd afgeweken worden van het gestelde in de algemene en specifieke criteria.

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 Commissie ruimtelijke kwaliteit.

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

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 Commissie ruimtelijke kwaliteit 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. Bij voorkeur wordt voor de plaatsing van een warmtepomp gekozen voor plaatsing op de begane grond, in het achtererfgebied en tegen de woning.

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 Commissie ruimtelijke kwaliteit.
Een bouwplan dat niet voldoet aan de criteria legt de gemeente voor advies voor aan de Commissie ruimtelijke kwaliteit. 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 Commissie ruimtelijke kwaliteit aan de hand van de algemene Commissie ruimtelijke kwaliteit (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 m^2 (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 m^2 (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 Commissie ruimtelijke kwaliteit 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 Commissie ruimtelijke kwaliteit noodzakelijk.

Bedrijventerreinen:
- een bedrijventerreinen is grootschaliger dan een winkelgebied. Hier zijn in overleg met de Commissie ruimtelijke kwaliteit 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 Commissie ruimtelijke kwaliteit.
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 Commissie ruimtelijke kwaliteit 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:

- het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving, zoals bijvoorbeeld het afdichten van gevelopeningen of het plaatsen van een ondoorzichtige erfafscheiding op locaties die juist om openheid vragen;
- het beplakken / dichtplakken van ruiten met folie, reclames met plakletters, etsglas etc. bij bedrijven en winkels, die zich juist naar de openbare ruimte dienen te presenteren met een optimale transparantie;
- het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een bouwwerk. Waaronder ook aantasting van de kenmerkende hoofdvorm van karakteristieke bebouwing.
- armoedig materiaalgebruik bij erfafscheidingen, bijgebouwen en overkappingen die zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte. Voorbeelden van armoedig materiaal zijn rietmatten, beddenspiralen, oude deuren, golfplaten, zeildoek;
- armoedig materiaalgebruik bij gevelbekleding die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte. Voorbeelden van armoedig materiaal zijn kunststof schroten en industriële beplating;
- een overdaad aan overbodige (technische) installaties die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte;
- toepassing van felle of contrasterende kleuren op gevels die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte;
- te opdringerige reclames die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte, zoals te dominant aanwezige bewegende en/of lichtgevende reclames;
- verloedering en verwaarlozing door achterstallig onderhoud door;
  o gedeeltelijke afbraak, instorting of verwaarlozing van een gebouw of bouwwerk;
  o een gebouw dat aan de buitenzijde geheel of voor een groot deel is beschadigd (bijvoorbeeld kapotte ruiten, scheurvorming in muren, instortende dakdelen/ontbrekende pannen, ontbrekende of rottende kozijnen en dakgoten, afbladdering van verflagen etc.)
- een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is (zie daarvoor de gebiedsgerichte welstandscriteria)

8 Slotopmerkingen

Deze nota vervangt de Welstandsnota gemeente Sluis 2012 die de raad heeft vastgesteld op 27 oktober 2011. 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.

Bijlage 1 Begrippen

A

Aanbouw een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Ook wel 'bijbehorend bouwwerk' genoemd (Besluit omgevingsrecht).
Achtererfgebied erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 meter achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen (Definitie Besluit omgevingsrecht)
Afdak dak dat is aangebracht tegen een muur of gebouw om tegen neerslag te beschermen.
Antenne-installatie installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

B

Band horizontale versiering in de gevel in afwijkend materiaal, meestal natuursteen of baksteen.
Bebouwing één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.
Bedrijfsbebouwing gebouwen ten behoeve van bedrijven zoals hallen, werkplaatsen en loodsen; hebben meestal een utilitair karakter.
Beschermd monument Rijks-, gemeentelijk of provinciaal monument, aangewezen en beschermd op grond van resp. de Monumentenwet 1988, gemeentelijke Erfgoedverordening of de Provinciale monumentenverordening.
Bestemmingsplan bestemmingsplan, provinciaal inpassingsplan of rijksinpassingsplan als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening dat van toepassing is op de plaats waar de activiteit wordt of zal worden verricht en de krachtens dat plan gestelde nadere eisen.
Bevoegd gezag bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning.
Bijbehorend bouwwerk functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw of ander bouwwerk met een dak. (Definitie Besluit omgevingsrecht)
Bijgebouw een op zichzelf staand gebouw dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en door ligging, constructie en/of afmetingen daaraan ondergeschikt is. Ook wel 'bijbehorend bouwwerk' genoemd (Besluit omgevingsrecht).
Blinde muur of gevel gevel of muur zonder raam, deur of andere opening.
Boeiboord opstaande kant van een dakgoot of dakrand, meestal uitgevoerd in hout of plaatmateriaal.
Boerderij gebouw of gebouwen op een erf met een (oorspronkelijk) agrarische functie en het daarbij horende woonhuis waaronder de hallehuisboerderijen en andere typen.
Bouwblok een aan alle zijden door straten en wegen begrensde groep gebouwen, die een stedenbouwkundige eenheid vormt.
Bouwen plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten.
Bouwlaag verdieping van een gebouw. Een gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balken is begrensd.
Bouwwerk elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.
Buitengebied buiten de bebouwde kom gelegen gebied, ook wel landelijk gebied genoemd.
Bungalow meestal vrijstaande woning waarvan alle vertrekken op de begane grond zijn gesitueerd.

Buurtschap een kleine bewoonde plaats met een soms een eigen naam en vaak zonder duidelijk middelpunt zoals een kerk of marktplein in het buitengebied.

C

Carport een bouwwerk, al dan niet aangebouwd aan een gebouw of ander bouwwerk en een van boven afgesloten c.q. afgedekte ruimte van een open constructie met maximaal één wand, bedoeld voor de stalling van motorvoertuigen.

D

Dak afdekking van een gebouw, vlak of hellend, waarop dakbedekking is aangebracht.
Dakhelling de hoek van het dak ten opzichte van een horizontale vlak.
Dakkapel uitbouw op een hellend dakvlak.
Daknok hoogste punt van een schuin dak.
Dakopbouw een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok van het dak, die het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert.
Dakraam raam in een hellend dak.
Dakvoet laagste punt van een schuin dak.
Detail ontmoeting van verschillende bouwdelen zoals gevel en dak of gevel en raam.
Dijklintbebouwing aaneengesloten bebouwing langs een dijk.

E

Ensemble architectonisch en stedenbouwkundig compositorisch geheel van meerdere panden.
Erf al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden.
Erker een al dan niet tot de vloer uitgebouwde toevoeging aan de gevel van een gebouw .

F

Flat groot kantoor- of woongebouw met meerdere verdiepingen.

G

Galerij gang aan de buitenkant van een (flat)gebouw die toegang verschaft tot de afzonderlijke woningen.
Gebouw elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
Geleding verticale of horizontale indeling van de gevel door middel van inspringingen.
Gepotdekseld gedeeltelijk over elkaar gespijkerde planken om inwatering tegen te gaan.
Gevel buitenmuur van een gebouw (afhankelijk van de plaats de voor-, zij- of achtergevel).

H

Hoekkeper de snijlijn van twee aangrenzende dakschilden die elkaar onder een uitspringende hoek snijden, hetgeen onder andere het geval is bij bv. schildaken en stolpdaken.
Hoofdgebouw een gebouw, of een gedeelte daarvan, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.
Hoogbouw gebouwen van meer dan vier lagen.

I

Individueel gebouw zelfstandig, op zichzelf staand gebouw.

K

Kavel grondstuk, kadastrale eenheid.
Karakteristiek pand pand dat van waarde is op grond van de uitwendige hoofdvorm, bepaald door

dakvorm, goothoogte, nokhoogte, nokrichting, dakhelling, gevelindeling en karakteristieke elementen.
Karakteristieke elementen elementen aan een pand zoals windveren, makelaars, raamluiken, pannenspiegel (stolpboerderij), schoorsteen, dakkapel, kroonlijst, dakgoot, typerende detaillering van hout- en metselwerk.
Keper zie hoekkeper
Kern centrum van een dorp of stad.
Klossen uit de muur stekende houten of gemetselde blokjes ter ondersteuning van uitstekende onderdelen van een gebouw zoals dakgoten.
Kop in het algemeen gebruikt om de smalle kant van een rechthoekige vorm aan te duiden, bijvoorbeeld bij een gebouw.

L
Laag zie bouwlaag.
Laagbouw gebouwen van één tot drie lagen.
Landelijk gebied zie buitengebied. Latei draagbalk boven gevelopening.
Lessenaarsdak dak met één hellend, niet onderbroken, dakvlak.
Lichtkoepel raamconstructie in een plat dak, in de vorm van een koepel.
Lijst een al dan niet versierde en geprofileerde rand als bekroning van de bovenzijde van een gevel.
Lint langgerekte weg met daarlangs bebouwing.
Luifel een plat uitgebouwd afdak, vaak boven een deur.

M
Maaiveld bovenzijde van het terrein dat een bouwwerk omgeeft, de grens tussen grond en lucht
Mansardekap dakvorm waarbij het onderste deel van het dak steiler is dan het bovenste deel waardoor een geknikte vorm ontstaat.
Massa volume van een gebouw of bouwdeel.
Metselverband het zichtbare patroon van metselwerk.

N
Nok horizontale snijlijn van twee dakvlakken, de hoogste lijn van het dak.

O
Omgevingsvergunning vergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
Onderbouw het onderdeel van een gebouw; heeft meestal betrekking op de begane grond van een gebouw.
Ondergeschikt voert niet de boventoon.
Ontsluiting de toegang tot een terrein of een gebouw.
Oorspronkelijk gebouw het hoofdgebouw zoals dat ten tijde van de afronding van de bouwwerkzaamheden, overeenkomstig de voor het hoofdgebouw verleende vergunning, is opgeleverd. Als aan de hand van een originele vergunning niet meer is vast te stellen wat als oorspronkelijk hoofdgebouw kan worden aangemerkt, zal in de praktijk veelal aan de hand van de historische kenmerken van het hoofdgebouw (bijvoorbeeld steenkleur, voegwerk of andere detailleringen) bepaald kunnen worden wat de oorspronkelijke omvang was van het gebouw en welke gevels 'oorspronkelijk' zijn. Als dat ook verder geen uitkomst biedt zal het gehele hoofdgebouw (met uitzondering van de bouwkundig en functioneel ondergeschikte aangebouwde onderdelen) aangemerkt moeten worden als oorspronkelijk hoofdgebouw.
Openbaar toegankelijk gebied weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, vaarwater en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

Oriëntatie de richting van een gebouw.
Overkapping een bouwwerk van één bouwlaag dat dient ter overdekking en niet of slechts gedeeltelijk met wanden is omgeven.
Overstek bouwdeel dat vooruitsteekt ten opzichte van het eronder gelegen deel.

P
Paneel rechthoekig vlak, geplaatst in een omlijsting
Plaatmateriaal bouwmateriaal dat in plaatvorm. geleverd wordt, zoals hout (triplex en multiplex), kunststof (onder andere trespa) of staal (vlak of met profiel).
Planmatige bebouwing groep gebouwen herkenbaar uitgevoerd volgens een vooraf opgesteld plan.
Plint een duidelijk te onderscheiden horizontale lijn aan de onderzijde van een gebouw.
Portiek gemeenschappelijk trappenhuis.
Piramidedak dak bestaande uit vier gelijk hellende vlakken die elkaar bovenaan in een punt ontmoeten.

R
Rabatdelen planken met duidelijk duidelijke groeven.
Renovatie vernieuwing van een gebouw.
Rijtjeshuis huis als onderdeel van een reeks aaneengebouwde, gelijkende woningen.
Rollaag horizontale rij stenen boven een gevelopening of aan de bovenzijde van een gemetselde wand.
Rooilijn de lijn/grens waarachter bebouwing is toegestaan

S
Serre voornamelijk uit glas (gevat in ijzer, hout of kunststof) bestaande uitbouw aan een woonhuis, die via deuren in directe verbinding met de tuin staat.
Schilddak dak met vier hellende vlakken waarvan twee grote en twee kleine vlakken.
Schuur bijgebouw ten behoeve van opslag.
Situering de plaats van een bouwwerk in zijn omgeving.
Solitair gebouw zelfstandig, op zichzelf staand gebouw (kan geschakeld).

T
Textuur de voelbare structuur van een materiaal (bij metselwerk dus de oneffenheden van de steen en het voegwerk).

U
Uitbouw een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Ook wel 'bijbehorend bouwwerk' genoemd (Besluit omgevingsrecht).

V
Voorgevellijn denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een bouwwerk.
Voorgevelrooilijn als bedoeld in het bestemmingsplan, de beheersverordening dan wel de gemeentelijke bouwverordening.
Voorerfgebied erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied. (Definitie Besluit omgevingsrecht)

W
Windveer plank aan weerskanten van een pannendak, bevestigd langs de buitenste rij pannen.
Woning een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

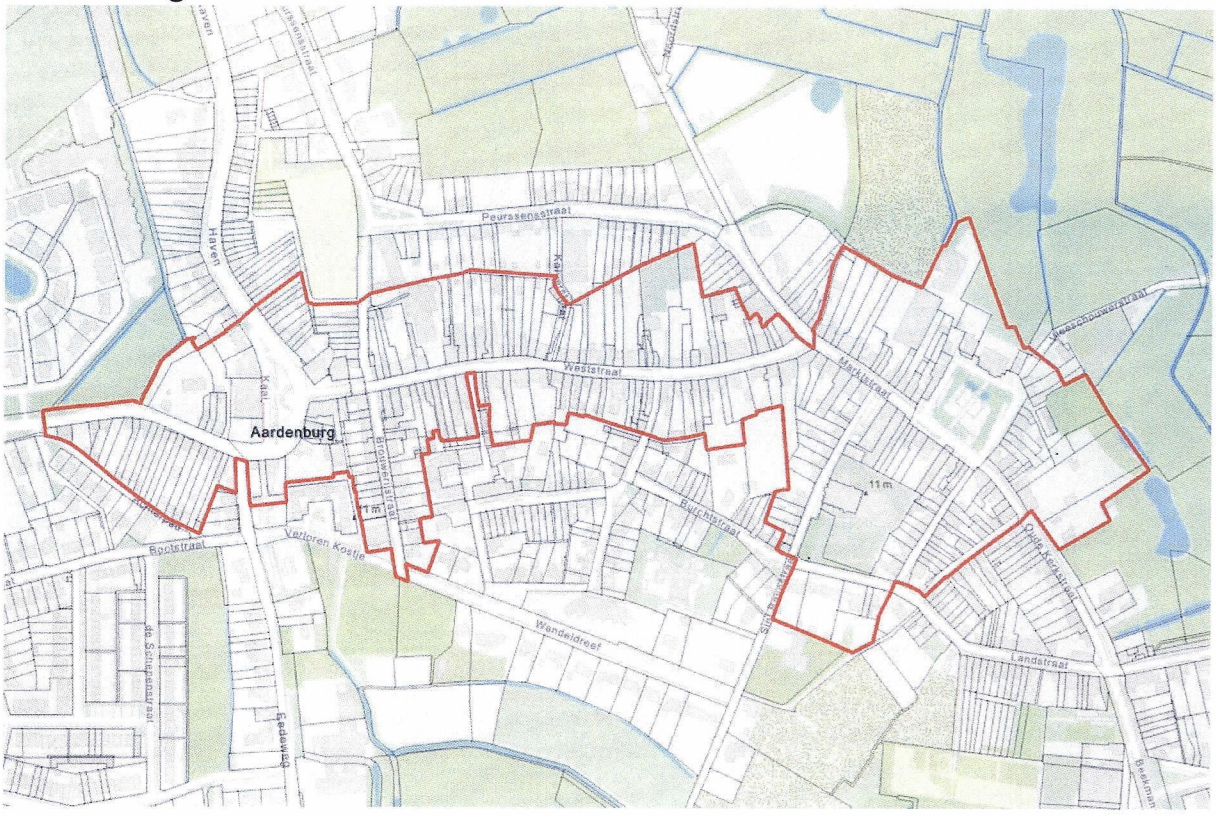
Z

Zadeldak dak met twee tegenoverliggende dakvlakken die bij de nok samenkomen.

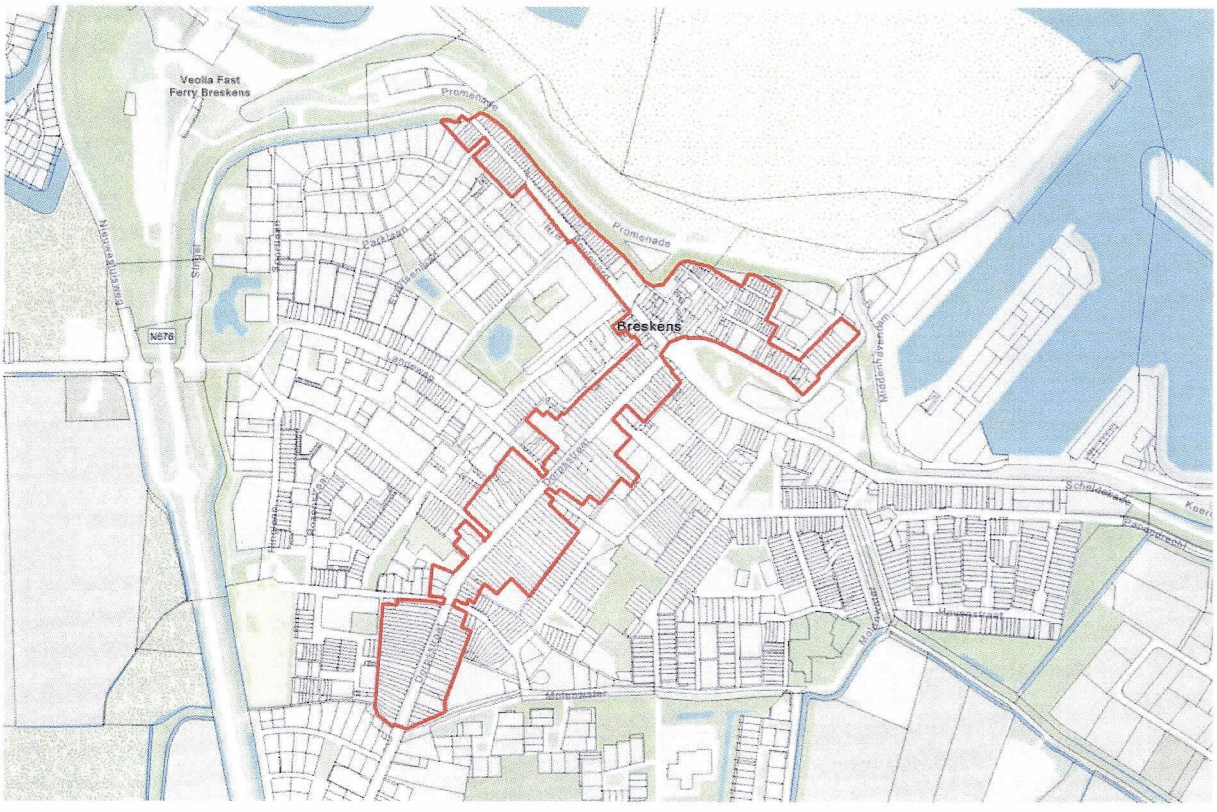
Zijgevellijn denkbeeldige lijn die strak loopt langs de zijgevel van een bouwwerk.

Bijlage 2 kaarten historisch welstandsniveau

Aardenburg



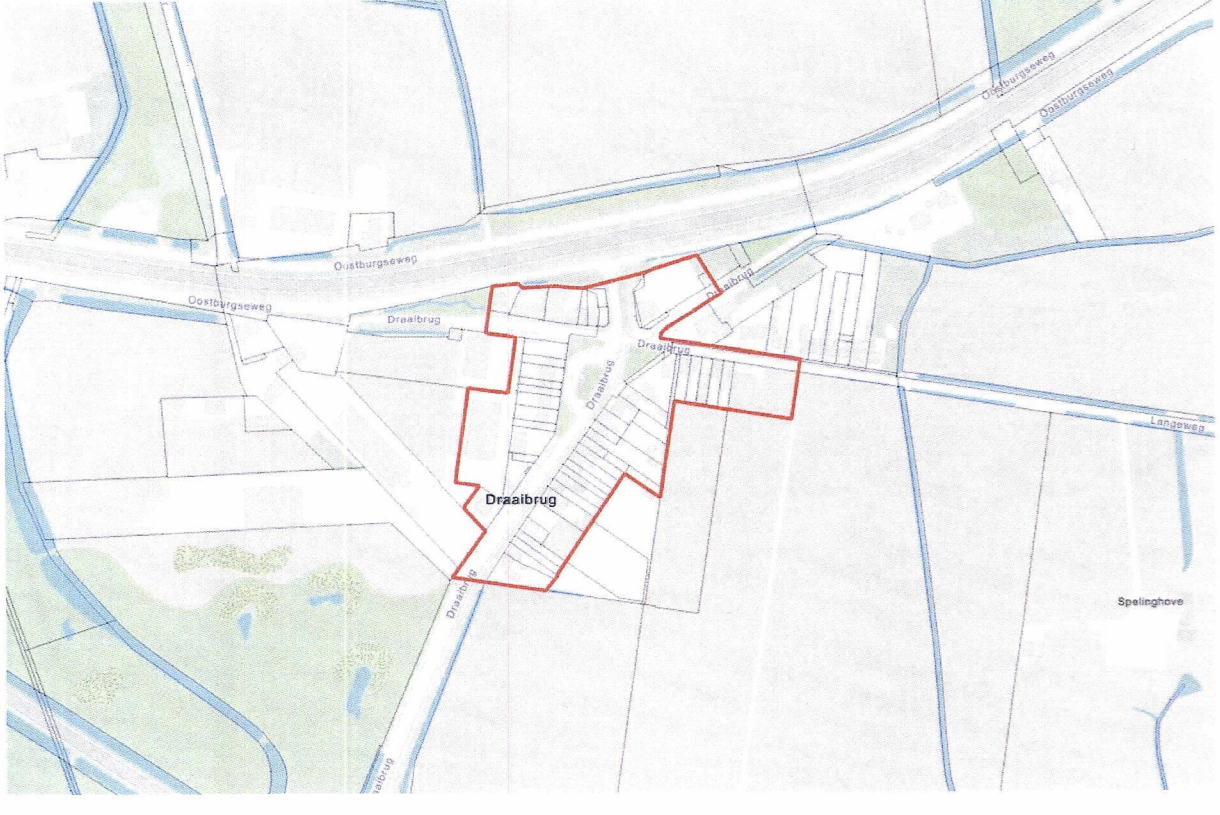
Breskens



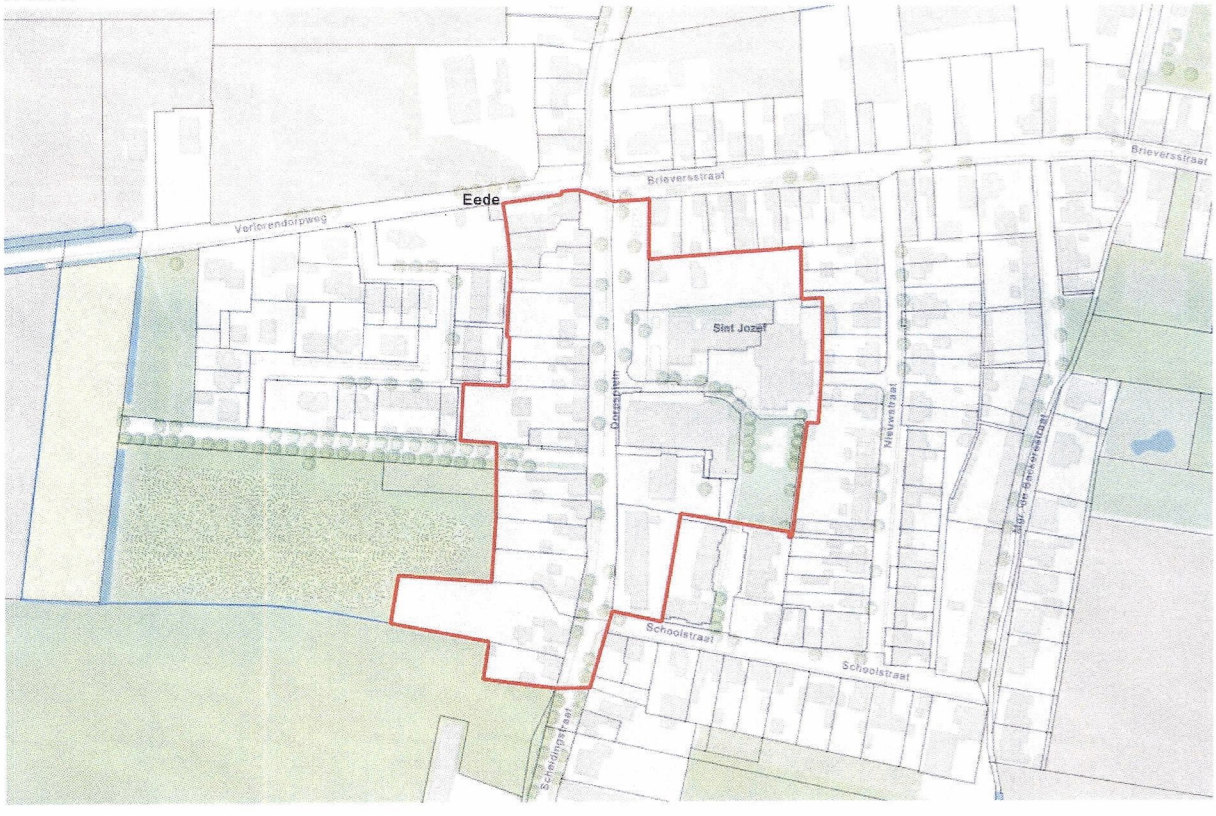
Cadzand



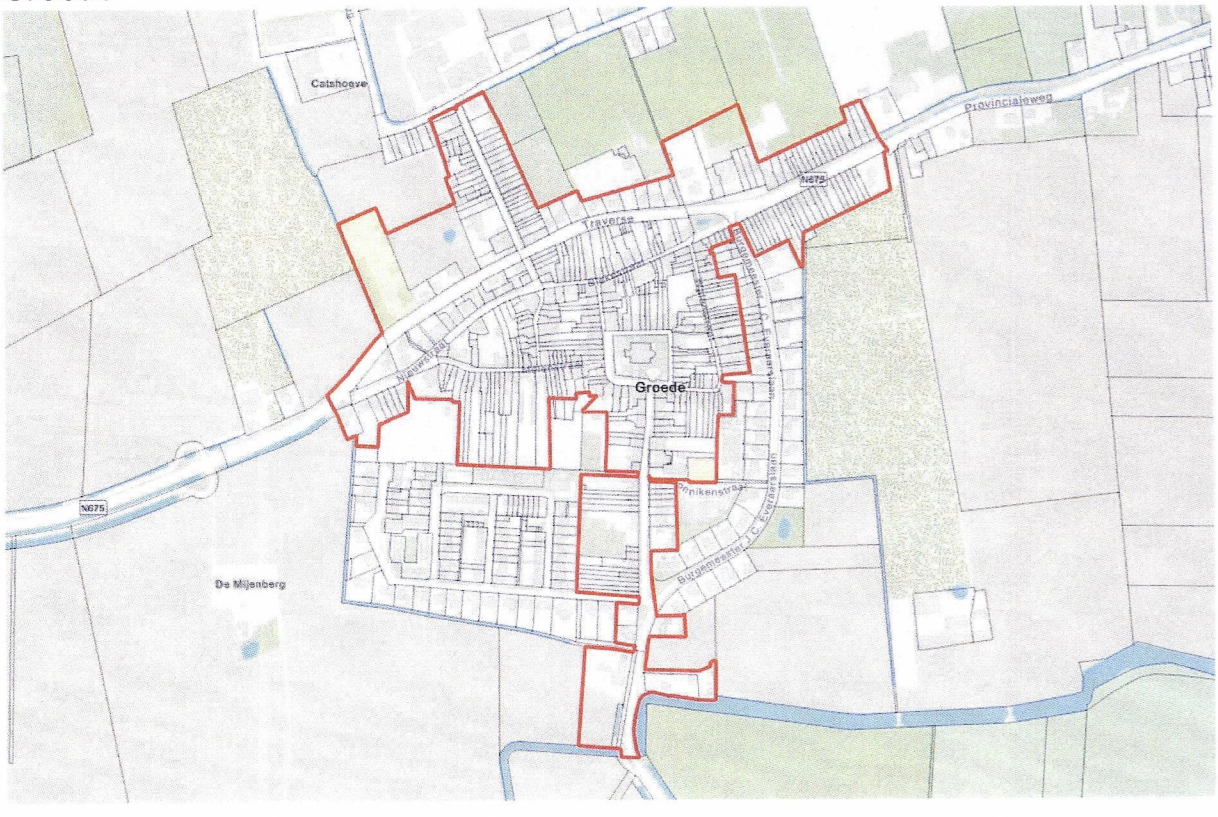
Draaibrug



Eede


Eede
Verbrendorpweg
Brieversstraat
Brieversstraat
Sint Jozef
Dorpsplein
Nieuwstraat
Schoolstraat
Schoolstraat
Schenkingstraat

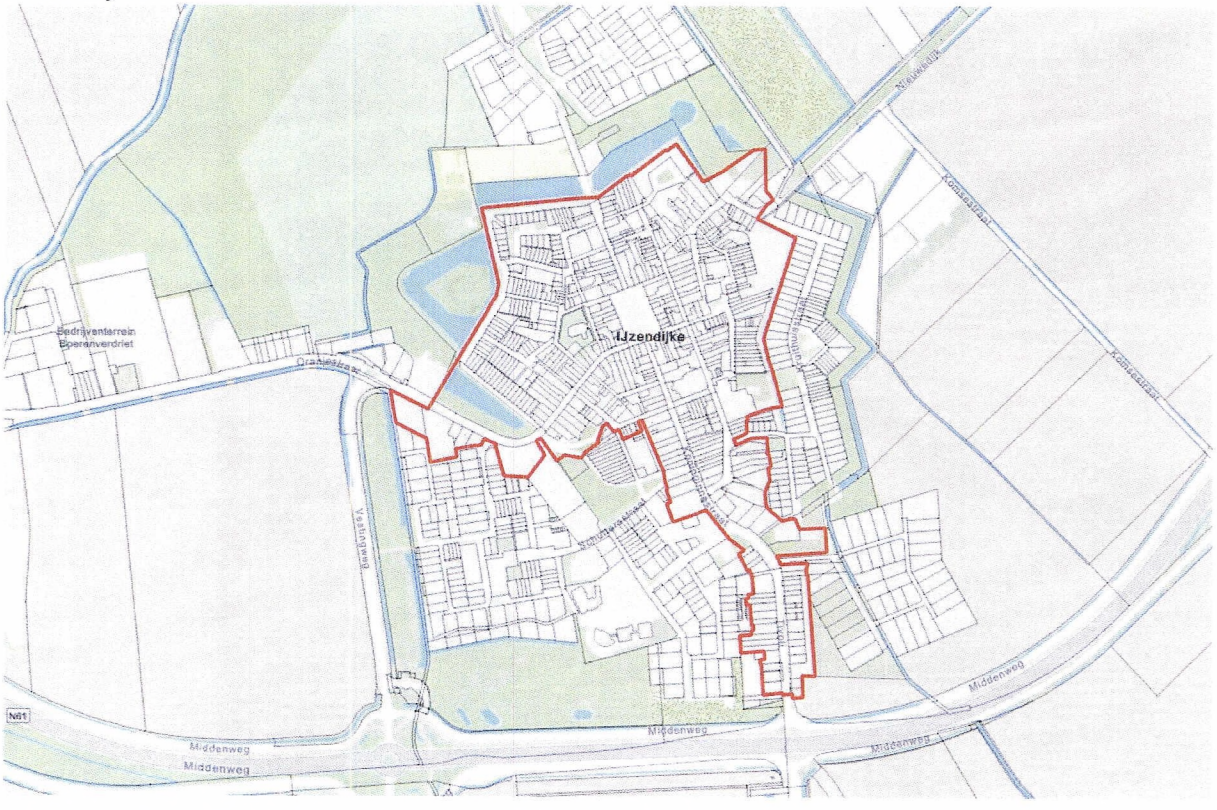
Groede


Catshoeve
Provincialeweg
N675
Traverse
Groede
N675
De Mijenberg

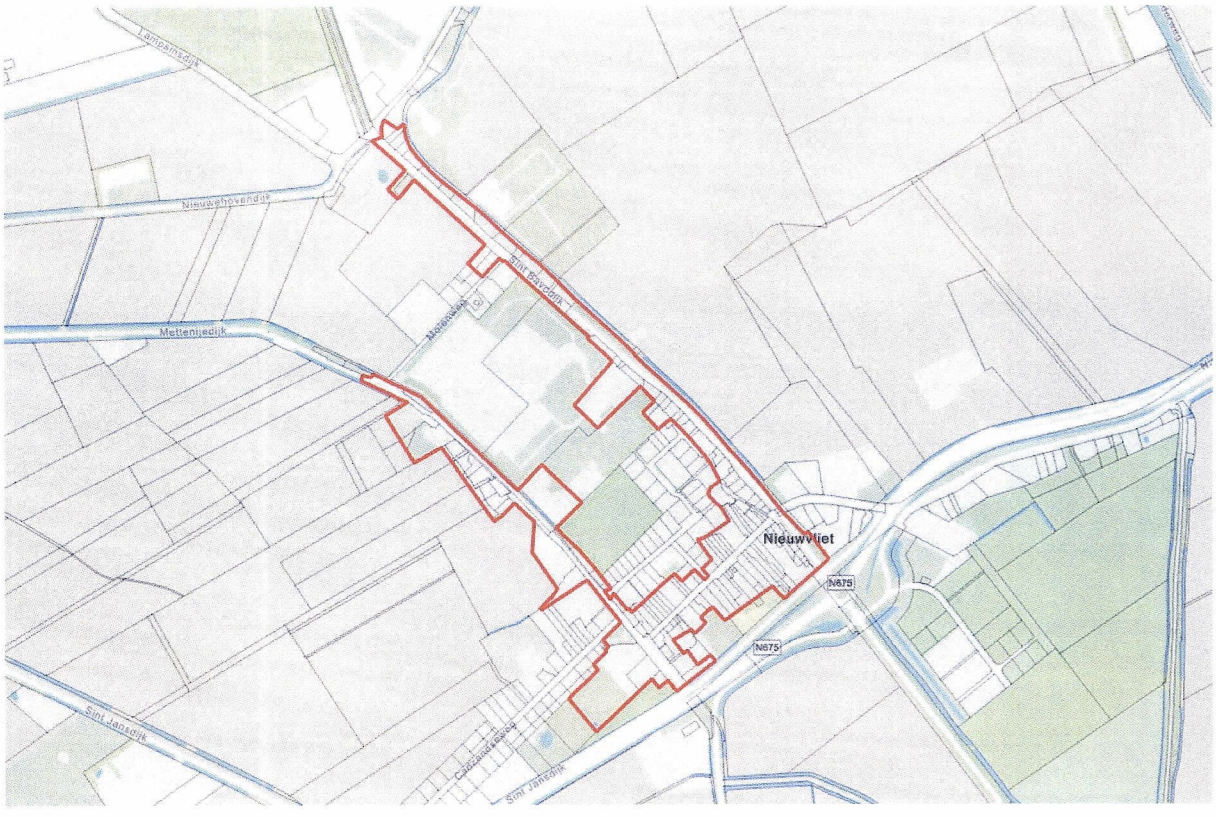
Hoofdplaat



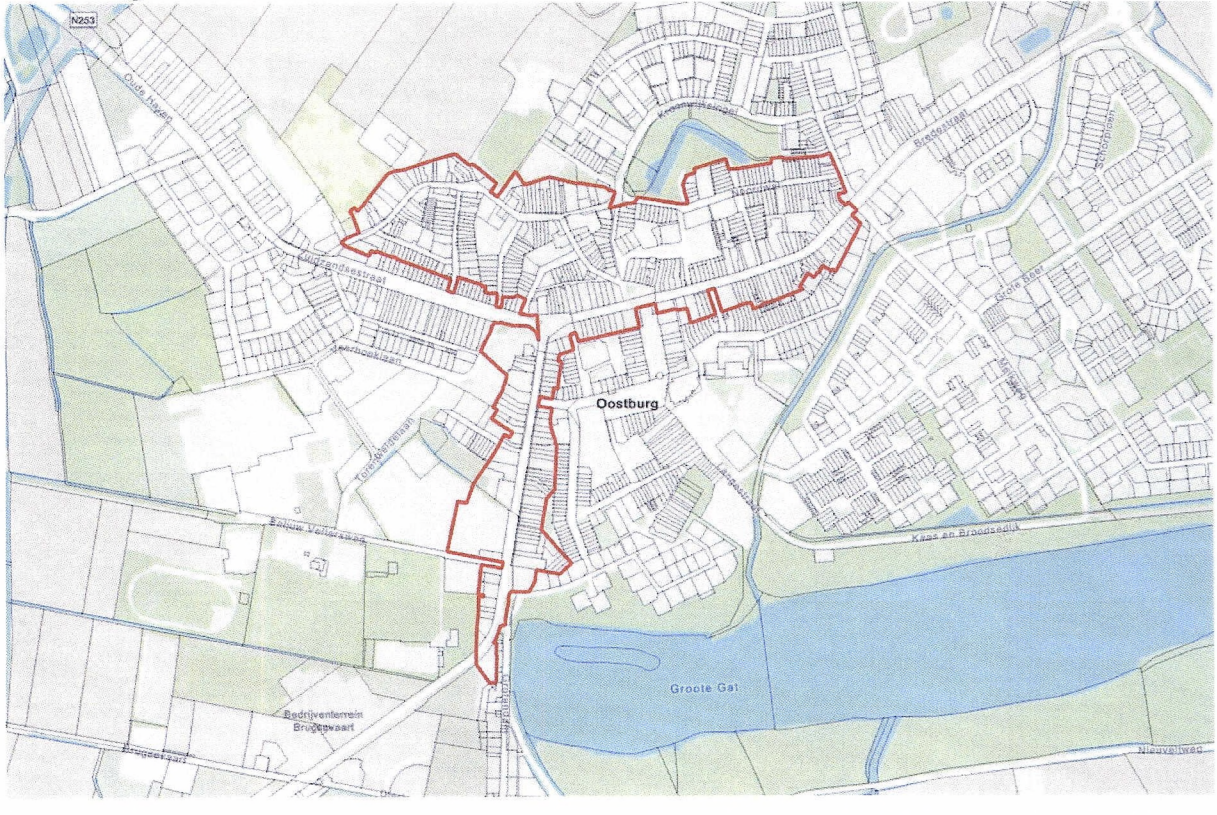
IJzendijke



Nieuwvliet



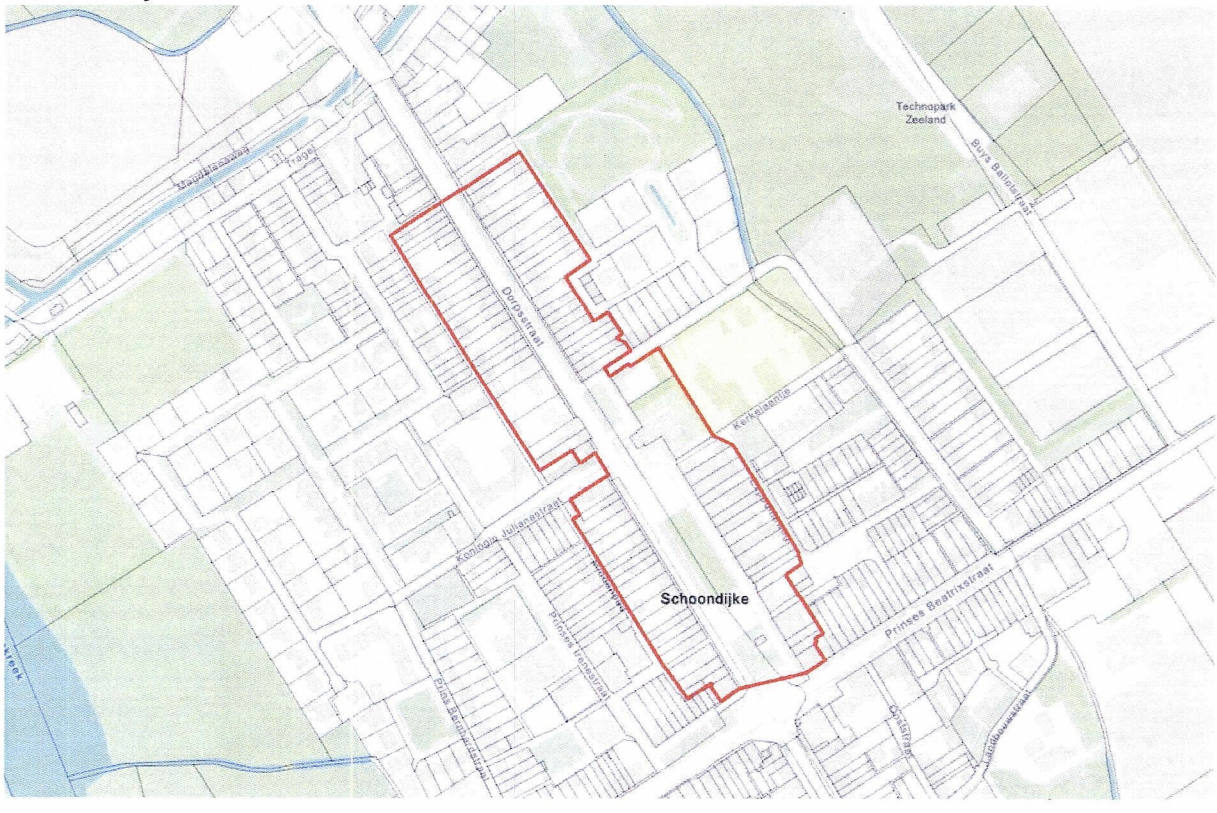
Oostburg



Retranchement



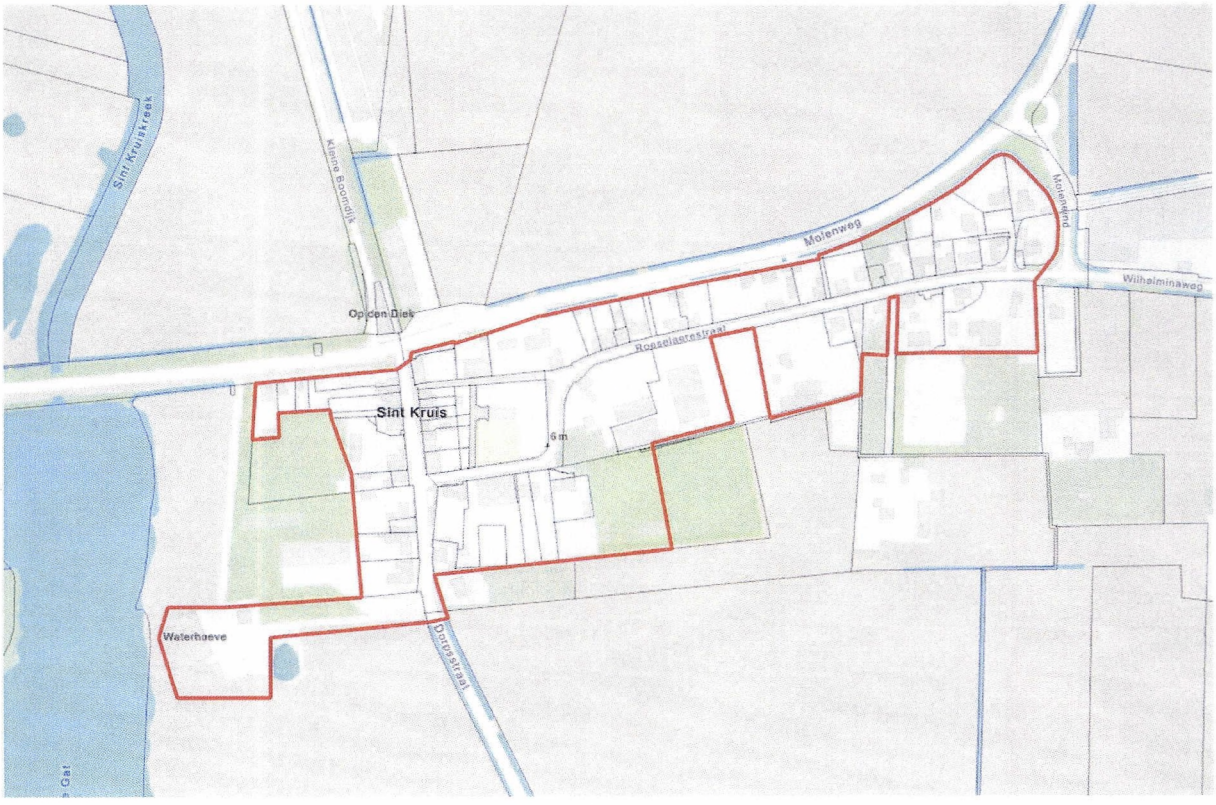
Schoondijke



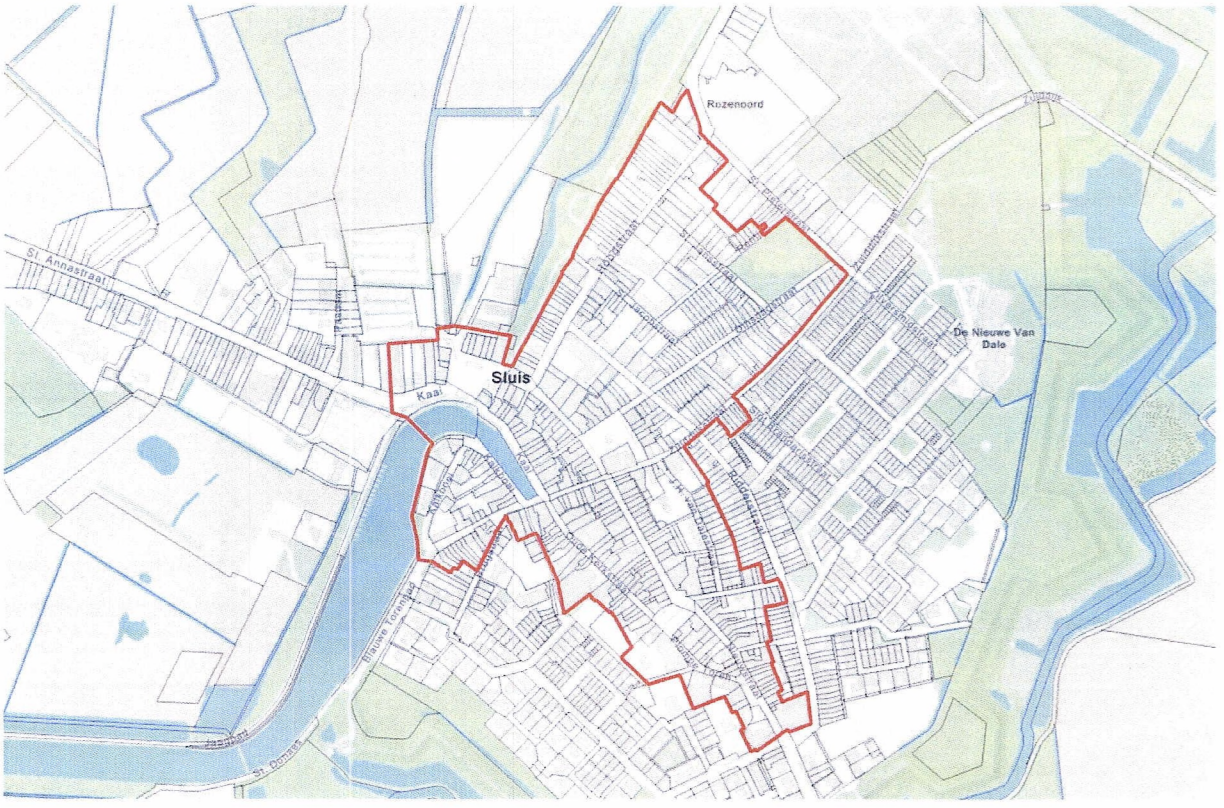
Sint anna ter muiden



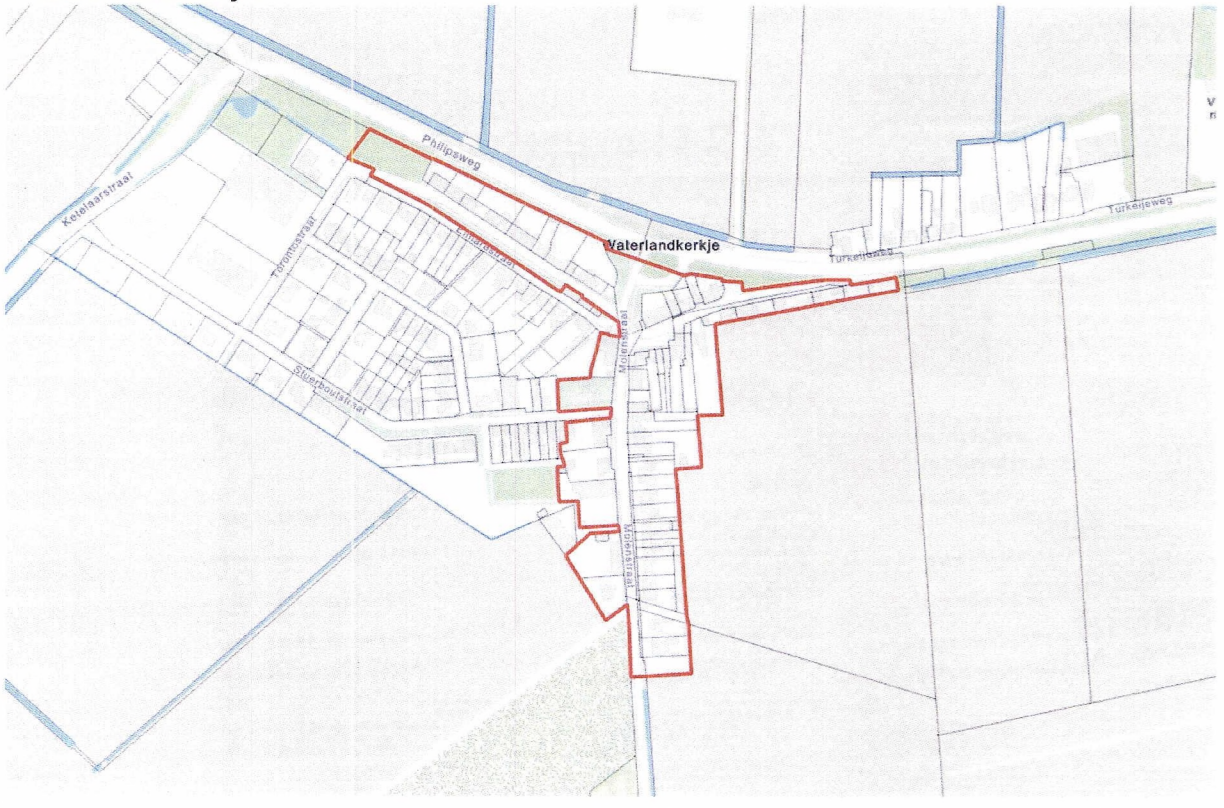
Sint Kruis



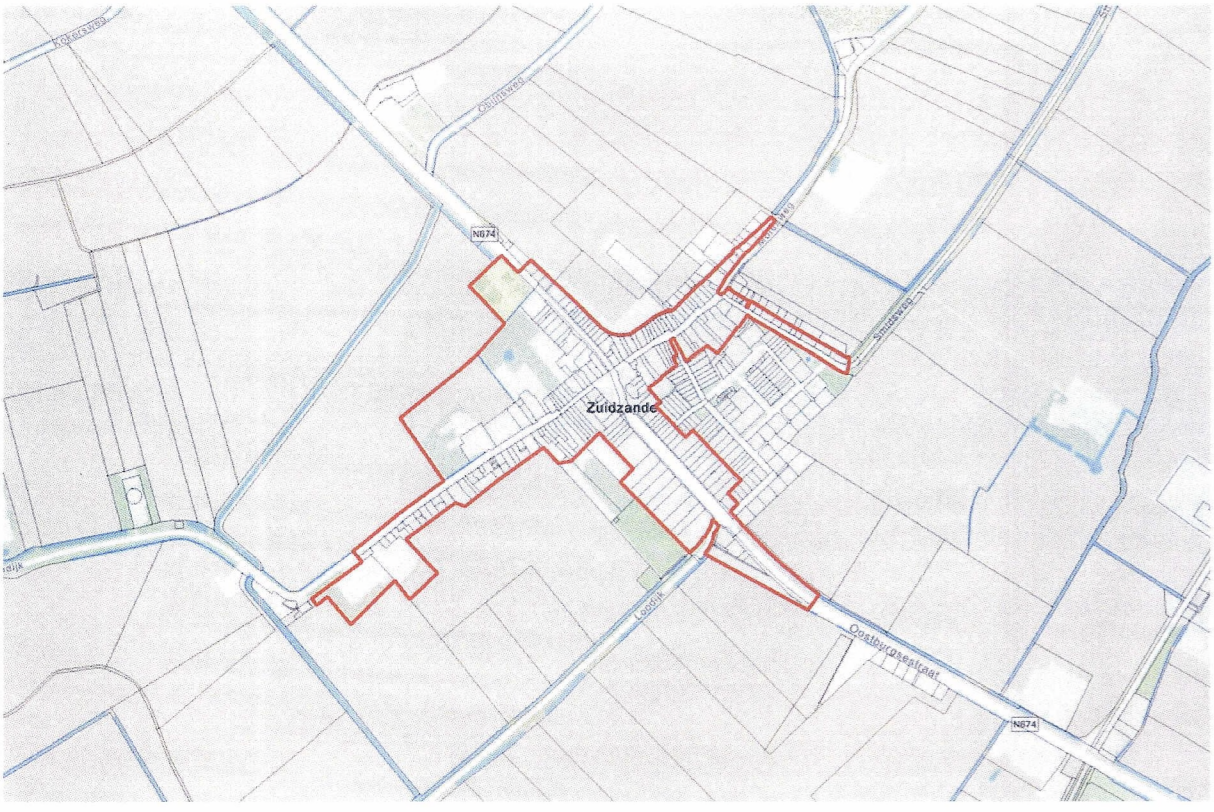
Sluis



Waterlandkerkje



Zuidzande



Bijlage 3 Uitwerking algemene welstandscriteria

Relatie tussen bouwwerk en omgeving
Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de openbare (stedelijke of landschappelijke) ruimte. Daarbij worden hogere eisen gesteld naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is.

Bij het oprichten van een gebouw is sprake van het afzonderen en in bezit nemen van een deel van de algemene ruimte voor particulier gebruik. Gevels en volumes vormen zowel de externe begrenzing van de gebouwen als ook de wanden van de openbare ruimte die zij gezamenlijk bepalen. Het gebouw is een particulier object in een openbare context, het bestaansrecht van het gebouw ligt niet in het eigen functioneren alleen maar ook in de betekenis die het gebouw heft in zijn stedelijke of landschappelijke omgeving. Ook van een gebouw dat contrasteert met zijn omgeving mag worden verwacht dat het zorgvuldig is ontworpen en de omgeving niet ontkent. Waar het om gaat is dat het gebouw een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de omgeving en de te verwachten ontwikkeling daarvan. Over de wijze waarop dat bij voorkeur zou moeten gebeuren kunnen de gebiedsgerichte welstandscriteria duidelijkheid verschaffen.

Relatie tussen vorm, gebruik en constructie
Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat de verschijningsvorm een relatie heeft met het gebruik ervan en de wijze waarop het gemaakt is, terwijl de vormgeving daarnaast ook zijn eigen samenhang en logica heeft.

Een bouwwerk wordt primair gemaakt om te worden gebruikt. Hoewel het welstandstoezicht slechts is gericht op de uiterlijke verschijningsvorm, kan de vorm van het bouwwerk niet los worden gedacht van de eisen vanuit het gebruik en de mogelijkheden die materialen en technieken bieden om een doelmatige constructie te maken. Gebruik en constructie staan aan de wieg van iedere vorm.

Daarmee is nog niet gezegd dat de vorm altijd ondergeschikt is aan het gebruik of de constructie. Ook wanneer andere aspecten dan gebruik en constructie de vorm tijdens het ontwerpproces gaan domineren, mag worden verwacht dat de uiteindelijke verschijningsvorm een begrijpelijke relatie houdt met zijn oorsprong. Daarmee is tegelijk gezegd dat de verschijningsvorm méér is dan een rechtstreekse optelsom van gebruik en constructie. Er zijn daarnaast andere factoren die hun invloed kunnen hebben zoals de omgeving en de associatieve betekenis van de vorm in de sociaalculturele context. Maar als de vorm in tegenspraak is met het gebruik en de constructie dan verliest zij daarmee aan begrijpelijkheid en integriteit.

Betekenissen van vormen in de sociaal-culturele context
Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat verwijzingen en associaties in het ontwerp zorgvuldig worden gebruikt en uitgewerkt, zodat die passen in de huidige tijd en context.

Voor vormgeving gelden in iedere cultuur bepaalde regels, net zoals een taal zijn eigen grammaticale regels heeft om zinnen en teksten te maken. Die regels zijn geen wetten en moeten ter discussie kunnen staan.
Maar als ze worden verhaspeld of ongeïnspireerd gebruikt, wordt een tekst verwarrend of saai. Precies zo wordt een bouwwerk verwarrend of saai als de regels van de architectonische vormgeving niet bewust worden gehanteerd. Als bepaalde vormen regelmatig voorkomen krijgen zij een zelfstandige betekenis en reopen zij, los van gebruik en constructie, bepaalde associaties op. Pilasters in classicistische gevels verwijzen naar zuilenstructuren van tempels, transparante

gevels van glas en metaal roepen associaties op met techniek en vooruitgang.

In iedere bouwstijl wordt gebruik gemaakt van verwijzingen en associaties naar wat eerder of elders reeds aanwezig was of naar wat in de toekomst wordt verwacht. De kracht of de kwaliteit van een bouwwerk ligt echter vooral in de wijze waarop die verwijzingen en associaties worden verwerkt en geïnterpreteerd binnen het kader van de actuele culturele ontwikkelingen, zodat concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit. Zorgvuldig gebruik van verwijzingen en associaties betekent onder meer dat er een bouwwerk ontstaat dat integer is naar zijn tijd doordat het op grond van zijn uiterlijk in de tijd worden geplaatst waarin het werd gebouwd of verbouwd. Bij restauraties is sprake van herstel van elementen uit het verleden, maar bij nieuw- of verbouw in bestaande (monumentale) omgeving betekent dit dat duidelijk moet zijn wat authentiek is en wat nieuw is toegevoegd. Een ontwerp kan worden geïnspireerd door een bepaalde tijdsperiode, maar dat is iets anders dan het imiteren van stijlen, vormen en detailleringen uit het verleden.

Associatieve betekenissen zijn van groot belang om een omgeving te 'begrijpen' als beeld van de tijd waarin zij is ontstaan, als verhaal van de geschiedenis, als representant van een stijl. Daarom is het zo belangrijk om ook bij nieuwe bouwplannen zorgvuldig met stijlvormen om te gaan, zij vormen immers de geschiedenis van de toekomst.

Evenwicht tussen helderheid en complexiteit
Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat er structuur is aangebracht in het beeld, zonder dat de aantrekkingskracht door simpelheid verloren gaat.

Een belangrijke eis die aan een ontwerp voor een gebouw mag worden gesteld is dat er structuur wordt aangebracht in het beeld. Een heldere structuur biedt houvast voor de waarneming en is bepalend voor het beeld dat men vasthoudt van een gebouw. Symmetrie, ritme, herkenbare maatreeksen en materialen maken het voor de gemiddelde waarnemer mogelijk de grote hoeveelheid visuele informatie die de gebouwde omgeving geeft, te reduceren tot een bevattelijk beeld.

Het streven naar helderheid mag echter niet ontaarden in simpelheid. Een bouwwerk moet de waarnemer blijven prikkelen en intrigeren en zijn geheimen niet direct prijsgeven. Er mag best een beheerst beroep op de creativiteit van de voorbijganger worden gedaan. Van oudsher worden daarom helderheid en complexiteit als complementaire begrippen ingebracht bij het ontwerpen van bouwwerken. Bij een gebouwde omgeving met een hoge belevingswaarde zijn helderheid en complexiteit tegelijk aanwezig in evenwichtige en spanningsvolle relatie.

Schaal en maatverhoudingen
Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een samenhangend stelsel van maatverhoudingen heeft dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen.

Ieder bouwwerk heeft een schaal die voortkomt uit de grootte of de betekenis van de betreffende bouwopgave. Grote bouwwerken kunnen uiteraard binnen hun eigen grenzen geleed zijn maar worden onherkenbaar en ongeloofwaardig als ze er uitzien alsof ze bestaan uit een verzameling losstaande kleine bouwwerken.

De maatverhoudingen van een bouwwerk zijn van groot belang voor de belevingswaarde ervan, maar vormen tegelijk één van de meest ongrijpbare aspecten bij het beoordelen van ontwerpen.

De waarnemer ervaart bewust of onbewust de maatverhoudingen van een bouwwerk, maar waarom de maatverhoudingen van een bepaalde ruimte aangenamer, evenwichtiger of spannender zijn dan die van een andere, valt nauwelijks vast te stellen. Duidelijk is dat de kracht van een compositie groter is naarmate de maatverhoudingen een sterkere samenhang en hiërarchie vertonen. Mits bewust toegepast kunnen ook spanning en contrast daarin hun werking hebben.

De afmetingen en verhoudingen van gevelelementen vormen tezamen de compo-sitie van het gevelvlak. Hellende daken vormen een belangrijk element in de totale compositie. Als toegevoegde elementen (zoals een dakkapel, een aanbouw of een zonnecollector) te dominant zijn ten opzichte van de hoofdmassa en/of de vlakverdeling, verstoren zij het beeld niet alleen van het object zelf maar ook van de omgeving waarin dat is geplaatst.

Materiaal, textuur, kleur en licht
Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat materiaal, textuur, kleur en licht het karakter van het bouwwerk zelf ondersteunen en passen in de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan.

Door middel van materialen, kleuren en lichttoetreding krijgt een bouwwerk uiteindelijk zijn visuele en tactiele kracht: het wordt zichtbaar en voelbaar. De keuze van materialen en kleuren is tegenwoordig niet meer beperkt tot wat lokaal aan materiaal en ambachtelijke kennis voorhanden is. Die keuzevrijheid maakt de keuze moeilijker en het risico van een onsamenhangend beeld groot.

Als materialen en kleuren teveel los staan van het ontwerp en daarin geen ondersteunende functie hebben maar slechts worden gekozen op grond van decoratieve werking, wordt de betekenis ervan toevallig en kan het afbreuk doen aan de zeggingskracht van het bouwwerk. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer het gebruik van materialen en kleuren geen ondersteuning geeft aan de architectonische vormgeving of wanneer het gebruik van materialen en kleuren een juiste interpretatie van de aard en de ontstaansperiode van het bouwwerk in de weg staat.

Bijlage 4 leidraad van Rijksdienst voor cultureel erfgoed



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 m^2 (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 m^2 (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.