

Gemeente Sluis

# Jaarverslag 2022

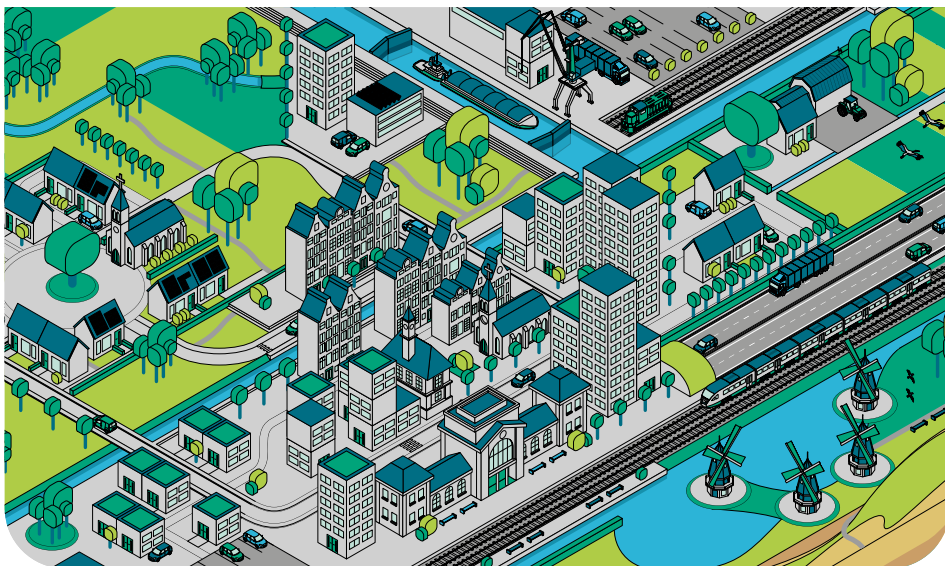


# Voorwoord

## En weer werd de invoering van de Omgevingswet op het laatste nippertje met voorlopig een half jaar uitgesteld.

### Was dat erg, ja en nee.

Ja, voor het gevoel dat we met iets nieuws aan de slag gaan. Iets waar je enthousiasme voor op kunt brengen en wat tot een verbetering zal moeten gaan leiden, maar waarvoor de noodzaak nu steeds minder gevoeld wordt. Ja, omdat de inzet, tijd en kosten die al gemaakt waren om op 1 januari 2023 klaar te kunnen staan voor het werken onder de Omgevingswet maar niet tot een echt resultaat leiden. Ook ja, omdat we in sommige van onze gemeenten nu af en toe met benoemingen in de knel komen te zitten en oplossingen daarvoor soms niet meteen voorhanden zijn. En ja, omdat er toen ik dit schreef er nog steeds geen duidelijkheid was over het uitstel - wordt het juli 2023 of toch januari 2024? (dit laatste dus).



Maar ook nee, want het is altijd beter om pas te beginnen met iets nieuws wanneer je zeker weet dat het kans van slagen heeft. Ook nee, omdat dit de kans op een goed werkend DSO, het digitale stelsel waarop alles moet gaan draaien, groter maakt. Nee, omdat we misschien de gemeentelijke omgevingsvisie nog eens kritisch tegen het licht kunnen houden nu de wereld om ons heen veel sneller is veranderd dan we een paar jaar geleden voor mogelijk hadden gehouden. En zeker nee, omdat we nu weer wat meer tijd hebben gekregen om ons, nog beter, voor te kunnen bereiden op de invoering zodat wij met onze gemeenten kunnen gaan werken aan een Omgevingswet die zorg draagt voor een goede omgevingskwaliteit.

Wij zijn Dorp, Stad en Land, de organisatie en onafhankelijke kennispartner waar op dit moment 60 gemeenten, vaak al jaren, lid van zijn. Dat geldt ook voor uw gemeente Sluis. Voor de meeste van deze gemeenten verzorgen wij de Commissies Ruimtelijk Kwaliteit (welstand en/of erfgoed). Dat doen we in uw gemeente door te zorgen voor deskundige commissieleden met een professionele ondersteuning. Op dit moment nog op basis van de Woningwet en de Monumenten-/Erfgoedwet en dat blijven we na de invoering ervan doen op basis van de Omgevingswet.

Vooruitlopend op die invoering zijn wij met al onze adviseurs gaan werken aan hun professionaliteit en kennisverbreding en hebben ze een training gevolgd hoe het beste te adviseren binnen de nieuwe Omgevingswet. Zodat we in kunnen spelen op de gewijzigde vragen die ons als Gemeentelijke Adviescommissie Omgevingskwaliteit in het vervolg gesteld gaan worden. Maar ook om met de beoogde nieuwe werkwijze te oefenen. Steeds meer van plantoetsing achteraf naar inspireren op initiatieven vooraf.

[Lees verder](#) →

De verordening die nodig is om deze gemeentelijke adviescommissie in te stellen is in veel gevallen gebaseerd op het concept wat Dorp, Stad en Land de gemeente heeft aangeboden en wat in overleg met de gemeente verder is uitgewerkt. De benoeming van de commissieleden kan zowel door de raad als in mandaat door het college gebeuren. Dit laatste is, vaak vanwege de efficiëntie die het oplevert, door de meeste gemeenten gekozen.

Maar we moeten dus nog even wachten. Pas wanneer de Omgevingswet ingaat worden de verordeningen van kracht. Tot die tijd zullen wij de gemeente van kennis en advies blijven voorzien op de huidige manier. Een manier die zich als goed heeft bewezen, maar waarvoor het ook wel goed is om deze eens op te schudden. Misschien dat we dat komend jaar al kunnen gaan doen, zodra de nieuwe Omgevingswet van kracht wordt.

#### **Ton Jansen**

Directeur Dorp, Stad en Land

(op 6 maart 2023 is het directiestokje overgenomen door Arlette van Poppel)



## Jaarlijkse Verantwoording (artikel 12b, derde lid van de Woningwet) *De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit stelt jaarlijks een verslag op van haar werkzaamheden voor de gemeenteraad*



### Advisering over architectuur, erfgoed, stedenbouw en landschap

Gemeente Sluis is met haar fysieke omgeving aantrekkelijk voor bedrijven, bewoners en bezoekers. Met zorg houdt de gemeente daarbij de afstemming tussen historie, landschap, gebiedsontwikkeling en innovatie voor ogen. Iedere beslissing heeft immers impact op een omgeving die duurzaam leefbaar is en blijft voor mens en natuur. Adviseurs van Dorp, Stad en Land ondersteunen uw gemeente hierbij als onafhankelijke kennispartner.

Met een integrale benadering assisteren wij uw gemeente voor optimale omgevingskwaliteit. In dit beknopte jaarverslag leest u over de advisering over ruimtelijke kwaliteit en erfgoed in uw gemeente.

### Opzet en werkwijze

Uw college krijgt over bouwplannen waarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd advies van een onafhankelijke Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed (geïntegreerde welstands- en monumentencommissie). Deskundigen en adviseurs van Dorp, Stad en Land nemen zitting in deze commissie, en hebben in uw gemeente geen zakelijke of bestuurlijke belangen. Hierdoor is de onafhankelijkheid bij de advisering over ontwikkelingen in uw gemeente gewaarborgd. De vaste commissie Ruimtelijke Kwaliteit bestaat uit vier leden, waaronder een burgerlid, die de plaatselijke betrokkenheid en lokale kennis vertegenwoordigt en er is een ambtelijk secretaris.

Bij haar advisering kijkt de commissie naar hoe het uiterlijk van het plan zich voegt in de omgeving, hoe het ontwerp er op zich en in relatie tot de omgeving uit komt te zien en welke materialen daarbij worden toegepast. Bij het formuleren van hun advies hanteren zij de actuele beleidsrichtlijnen van de gemeente en werken in geest van de Omgevingswet die zoals het er nu naar uit ziet op 1 januari 2024 van kracht zal gaan. De commissie adviseert over een grote diversiteit aan plannen. Van een bescheiden verbouwing van een woonhuis tot een volledig nieuwe woonbuurt. En van industriële bebouwing tot aanpassingen aan monumenten. Afhankelijk van de aard van de plannen, zijn specialisten met aanvullende expertises op gebieden van stedenbouw, landschap, erfgoed en architectuur op afroep mogelijk.

Het college neemt kennis van het advies van de commissie bij het nemen van een besluit tot vergunningverlening.

De commissie Ruimtelijk Kwaliteit van Sluis adviseert gedurende een jaar op veel uiteenlopende plannen. In dit verslag belicht de gemandateerde adviseur van de commissie belangrijke ontwikkelingen en een paar bijzondere plannen, omdat deze voorbeelden goed laten zien hoe er met zorg in de gemeente wordt gewerkt aan kwaliteit.

Ook in 2022 is de planadviseringen bij erfgoed-gerelateerde aanvragen, waar mogelijk en indien noodzakelijk, in nauwe samenwerking met de erfgoedadviseurs in de commissie uitgevoerd. Om de inhoudelijke dwarsverbanden tussen welstand en erfgoed gestalte te geven adviseren de verschillende deskundigen uit de commissie in zo'n geval veelal gezamenlijk. Dit geheel vooruitlopend op de bedoelingen van de komende Omgevingswet waar welstands- en monumentenaspecten integraal bekeken worden, en waar nodig, ook gezamenlijk met aanvragers en ontwerpers besproken worden. De werkwijze wordt als positief ervaren en kan eenvoudig gecontinueerd worden onder de paraplu van de komende Omgevingswet.

In het aanbod aan plannen dat de commissie in 2022 voorbij heeft zien komen vielen enkele plannen op, door het bijzondere karakter van het plan of door de positieve invloed van onderling overleg met de aanvrager of architect.

Eerste aanspreekpunt, de gemandateerde, van de commissie in uw gemeente is dhr. Gerard Vermeulen.

In de gemeente Sluis was de samenstelling van uw geïntegreerde Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoedcommissie als volgt:

- Dhr. Gerhard Vermeulen, adviseur ruimtelijke kwaliteit, voorzitter
- Dhr. Matthijs Klooster, erfgoed adviseur
- Dhr. Ton Jansen, adviseur ruimtelijke kwaliteit
- Dhr. Jan Couwenberg, adviseur ruimtelijke kwaliteit
- Dhr. Eric van Rootselaar, lokaal adviseur, burgerlid

Bij complexe of grote plannen kunnen de ontwerpen zo door meerdere adviseurs met ieder hun eigen expertises gezamenlijk bekeken en beoordeeld worden. Op deze manier wordt breed en geïntegreerd geadviseerd. Onder de nieuwe Omgevingswet is het mogelijk deze commissie om te vormen tot de integrale Gemeentelijke Adviescommissie Omgevingskwaliteit.

Over het algemeen vinden de vergaderingen twee wekelijks plaats in de even weken op woensdagochtend vanaf 08:30 uur tot 13.00 uur. Dit jaar waren de vergaderingen weer als vanouds fysiek bij de gemeente. Tijdens de coronaperiode, waarbij er alleen nog digitaal geadviseerd kon en mocht worden, hebben we daar veel ervaring mee opgedaan.

In de praktijk bestaat, gezien de korte beslistermijnen, behoefte aan de mogelijkheid voor advisering in mandaat. Mandaat is zinvol als het gaat om die aanvragen waarover de mening van de commissie als bekend mag worden verondersteld. De commissie heeft hier invulling aan gegeven, door in mandaat te adviseren wanneer het gaat om veelvoorkomende kleine

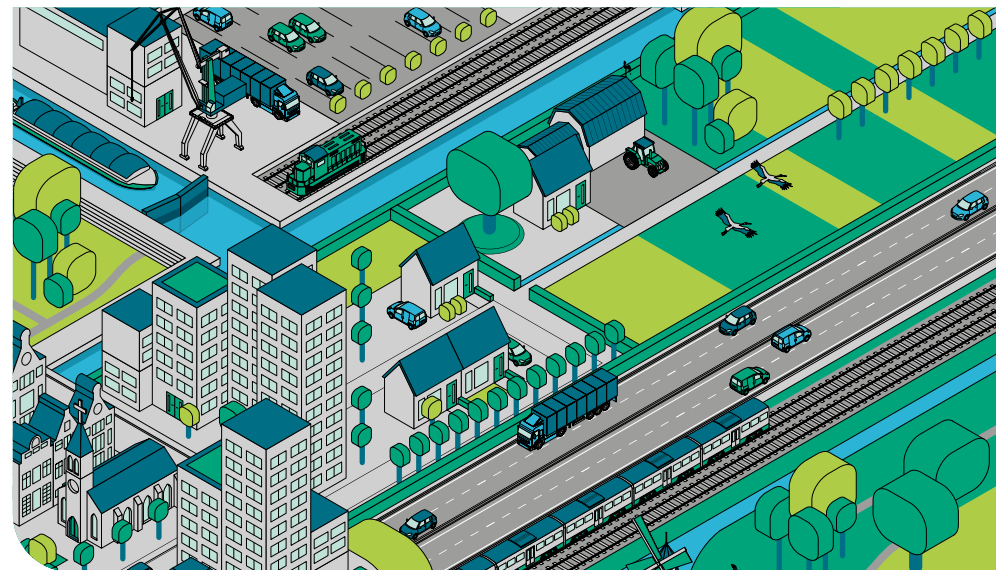
bouwplannen. Bij twijfel zal een bouwplan dan alsnog door de commissie moeten worden behandeld.

De adviezen worden uitgebracht op basis van het gemeentelijke beleid. Gekeken wordt of een aanvraag wel of niet strijdig is met de criteria uit het beleid. Normaal gesproken adviseert de commissie in termen als “akkoord,” “niet akkoord,” “akkoord mits” en “in principe akkoord.” Doorgaans zijn de positieve adviezen beperkt gemotiveerd. In geval van een negatief advies wordt een uitgebreidere onderbouwing van het advies gegeven. In voorkomende gevallen wordt achteraf een positief advies uitgebreider gemotiveerd, bijvoorbeeld in geval van zienswijzen en/of bezwaarprocedures stelt de commissie een uitgebreide motivering op. Zeker wanneer dit bezwaar betrekking heeft op de toepassing van de criteria door de commissie. Dan kan de commissie, net als standaard gebeurt bij een negatief advies, gemotiveerd aangeven op basis waarvan het advies is uitgebracht en wat de afwegingen waren om tot dat advies te komen.

De commissie constateert dat steeds vaker ook bij een positief advies vermeld wordt waarom het advies positief is, dit mede als aanmoediging en als uiting van waardering.

De adviseurs kunnen hun werk niet alleen doen. Voor een professionele en soepele afhandeling van de aanvragen is een goede samenwerking met de gemeente van groot belang.

In de gemeente worden de adviesverzoeken en het vooroverleg voorbereid door afdeling Externe Dienstverlening, cluster Vergunningen. Namens hen sluiten mevr. Angelique Jansen-Koster, adviseur vergunningen en bij haar



afwezigheid dhr. Laurens de Rooij, adviseur vergunningen met de bij hen in behandeling zijnde plannen aan in de vergadering. De medewerkers van de gemeenten bereiden de vergadering tijdig en goed voor, waardoor de commissieleden op tijd op de hoogte zijn van de agenda en de te bespreken plannen.

De behandelend ambtenaren lichten de plannen toe aan de commissie, Deze onderlinge samenwerking tussen de leden en de medewerkers van de gemeente verloopt efficiënt en prettig. Bij plannen voor nieuwbouw of erfgoed waarbij de inpassing in de omgeving meer vraagt van de ontwerper, kunnen de commissieleden besluiten de locatie te bezoeken. Op deze manier hebben zij nog beter inzicht in de vraagstelling van inpassing van het object

binnen de omgeving. De commissie gaat desgewenst in overleg met de ontwerpers van de bouwplannen over de vertaalslag van de uitgangspunten van het beleid in het ontwerp. Door initiatieven in vooroverleg te bespreken wordt de procedure voor de aanvraag omgevingsvergunning aanzienlijk versneld.

De commissie bespreekt in voorkomende gevallen de geagendeerde plannen graag vooraf door met een stedenbouwkundige, plantoetser, handhaver en/of beleidsmedewerker van de gemeente ter voorbereiding van de vergadering. Op deze manier is de commissie beter op de hoogte van welk beleid een rol speelt bij het voorgelegde plan. Voor Stedenbouw is geregeld overleg met een stedenbouwkundige van de gemeente. Deze gesprekken en toelichtingen vinden plaats op wederzijdse uitnodiging omdat alle partijen overtuigd zijn van het belang van vroegtijdig overleg en afstemming.

Er is dit jaar incidenteel overleg geweest met wethouder Peter Ploegaert. Dit in het kader van afstemming met de wethouder over de advisering.

### Kaders bij advisering

Een groot deel van de aan de commissie voorgelegde plannen betreft aanbouwen, dakopbouwen, dakkapellen en andere verbouwingen van woningen en bedrijfspanden. Tevens krijgt de commissie nieuwbouwplannen voor woningen en bedrijfspanden met een grotere schaal in behandeling. Als toetsingskader bij de advisering geldt het beleid van de gemeente zoals dat is vastgelegd in de “Welstandsnota 2012 Sluis”. Deze nota dateert uit 2012. In 2022 is de gemeente gestart met een herziening van deze nota. Dit heeft geresulteerd in een nieuwe “Welstandsnota gemeente Sluis 2022”.

Deze laatste nota is vastgesteld op 23 maart 2023 en is op 6 april 2023 in werking getreden.

De welstandsnota gemeente Sluis 2012 bood op zich houvast om de aanvragen te beoordelen. Op bepaalde punten was de nota enigszins achterhaald en soms niet helemaal consistent.

Knelpunten die hierbij werden ervaren:

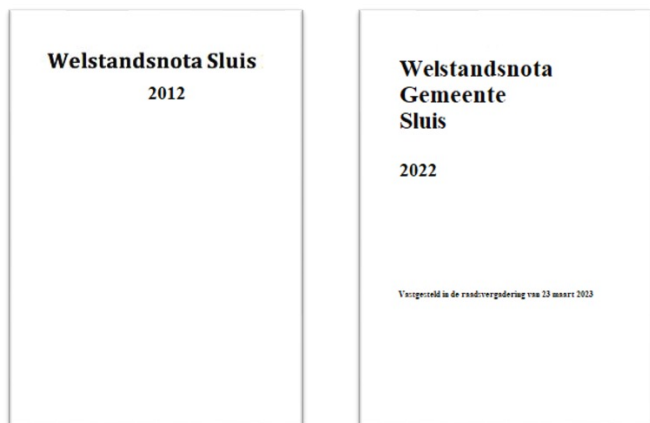
Criteria voor de beoordeling van de plaatsing van gsm-masten. Door de gestelde criteria bleek het onmogelijk om voldoende geschikte locaties te vinden voor de plaatsing van het vereiste aantal zendmasten. Bij de herziening is dit aangepast.

De omschrijving van historisch gebied was niet gekoppeld aan een onderliggende kaart zodat soms discussie ontstond of iets wel of niet binnen beschermd gebied viel. Bij de herziening wordt deze onderliggende kaart verduidelijkt.

De beoordelingscriteria voor historisch gebied zijn zeer uitgebreid en gedetailleerd. Voor wat betreft de beschreven klassieke detaillering was de commissie van mening dat dit bij een aantal plannen redelijkerwijs niet geëist kon worden. Bij de herziening is dit aangepast.

De nota voorzag nog niet in criteria m.b.t. duurzaamheid. In historisch gebied leverde dit bij de plaatsing van zonnepanelen geregeld discussie op. Dit speelde vooral op plaatsen waar al voor de aanwijzing tot beschermd gebied zonnepanelen geplaatst waren (precedentvorming). Bij de herziening is hier beleid voor geformuleerd.

De criteria voor plaatsing van dakkapellen in het voordakvlak werd als te beperkend ervaren. Bij de herziening zijn de mogelijkheden enigszins verruimd.



## Welstandsnota gemeente Sluis 2022

[Download PDF](#) ↓

Doel van het welstandsbeleid is het welstandstoezicht helder onder woorden te brengen en op een effectieve en controleerbare wijze in te richten. Daarbij is het van belang aanvragers door middel van de welstandsnota van tevoren op de hoogte te stellen van de aspecten die een rol spelen bij de welstandsbeoordeling. Het welstandsbeleid geeft de gemeente de mogelijkheid om cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden een rol te geven bij de ontwikkeling en beoordeling van bouwplannen. De Welstandsnota is de basis voor de advisering. De commissieleden baseren zich bij de beoordeling van bouwplannen op de nota en op aanvullende, actuele beleidsontwikkelingen van de gemeente. Bij adviesaanvragen wordt de Welstandsnota geraadpleegd en gebruikt bij het opstellen van het advies en de motivatie ervan.

In de nota wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende gebieden te weten: Wederopbouw, Gebiedsbeschrijvingen afgestemd op de afzonderlijke kernen, Buitengebied, Bedrijfventerreinen en Recreatiegebieden. Ook zijn er twee verschillende niveaus: Welstandsniveau 'historisch' en Welstandsniveau 'algemeen/nieuwbouw'.

Verder zijn voor specifieke onderwerpen sneltoetscriteria opgenomen voor: bijbehorende bouwwerken, dakkapellen en kozijnwijzigingen. En zijn er aanvullend objectcriteria voor: oa. antennemasten, cataloguswoning, dakopbouwen, installaties, reclame-uitingen, prefab-units, zeecontainers en nissenhutten.

De algemene criteria geven daarnaast de algemene eisen aan waaraan een aanvraag dient te voldoen of die steeds als uitgangspunt voor een ontwerp gelden. Denk hierbij bijvoorbeeld aan afstemming op omgeving, inspelen op de gegevens van de locatie, verhoudingen tussen de onderlinge volumes van de bouwmassa, bij het ontwerp passende vormgeving, detaillering en bijpassende kleuren en materialen.

Wanneer een ingediend bouwplan niet past binnen het bestemmingsplan, maakt de gemeente de afweging of het plan toch doorgang kan vinden, en zo ja, welke stedenbouwkundige voorwaarden voor het uiterlijk van het bouwwerk dan van kracht zijn.

De gemeente verwacht dat plannen goed ingebed zijn binnen stedenbouwkundige kaders die door de gemeente veelal worden opgesteld. Adviseurs van Dorp, Stad en Land kunnen de gemeente daarbij adviseren en ondersteunen. De plannen kunnen het vergunningentraject in wanneer zij passen binnen deze kaders.

De gemeente zal het beleid voor omgevingskwaliteit de komende tijd, na invoering van de Omgevingswet, kunnen actualiseren naar de doelstelling van die wet: Zorgen voor het behouden en het bereiken van een goede omgevingskwaliteit in de gemeente. De commissie biedt voor de ruimtelijke aspecten van het bereiken van deze doelstelling haar ondersteuning aan.

### Dialogoog en openbaarheid

Tijdens de zittingen ontvangt de commissie regelmatig tijdens een gesprek met de initiatiefnemers en ontwerpers, toelichtingen op het ontwerp. De commissie gaat desgewenst in overleg met de ontwerpers en initiatiefnemers van de bouwplannen over de vertaalslag van de uitgangspunten van het beleid in het ontwerp. Zo kunnen de commissieleden optimaal meedenken, adviseren en mogelijk inspireren. Deze aanpak kan bij initiatiefnemers en ontwerpers vaak rekenen op waardering.

Vergaderingen waarin het advies op een aanvraag omgevingsvergunning wordt uitgebracht zijn openbaar. Vooroverleg is in principe ook openbaar tenzij de aanvrager of de gemeente hier bezwaar tegen heeft. Via medewerkers van het cluster Vergunningen worden de vergaderschema's bekendgemaakt en kunnen afspraken ingepland worden. De welstandsagenda wordt door de gemeente gepubliceerd. Zodra iemand bij de vergadering aanwezig wil zijn, wordt met de desbetreffende persoon een afspraak in de commissievergadering gemaakt. Op verzoek van de commissie worden aanvragers soms uitgenodigd in de commissievergadering voor nadere toelichting of om in gezamenlijk overleg tot een oplossing te komen om eerder door commissie geformuleerde bezwaren weg te nemen.

De agenda en bijbehorende stukken zijn over het algemeen goed voorbereid. De vergaderingen verlopen in een ongedwongen "open" sfeer. Alle plannen worden geprint en fysiek op tafel beoordeeld en nog voorzien van een officieel Dorp, Stad en Land stempel. Richting de Omgevingswet is het bedoeling dat de omslag wordt gemaakt naar het digitaal beoordelen van de plannen. In 2023 zal hier een aanvang mee worden gemaakt. De analoge behandeling van de plannen is voor de adviseurs prettig vanwege het goede overzicht dat je bij de beoordeling hebt. Tijdens de Coronaperiode bleek het ICT-systeem van de gemeente en het overleg via Teams geen gelukkig huwelijk. Deze haperende techniek heeft destijds voor veel ergernis en tijdsverlies gezorgd. Om aan de wens te kunnen voldoen om 50% op locatie en 50% digitaal te adviseren is een goed functionerend ICT-systeem wel een vereiste. Ook hier wordt aan gewerkt.

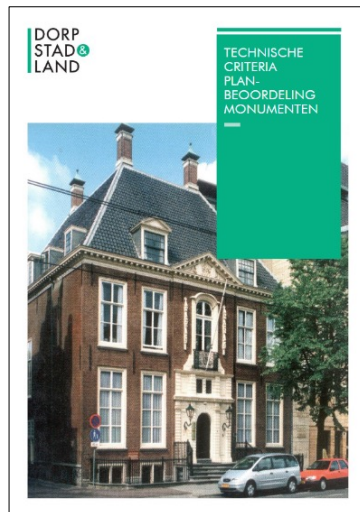
### Cultuurhistorie en erfgoed

De gemeente kan gebouwen en objecten met grote cultuurhistorische waarde beschermen door ze de status van gemeentelijk monument te geven. Dit kunnen naast gebouwen ook andere objecten zijn die iets vertellen over de lokale geschiedenis. De verhalen achter deze monumenten kunnen herinneren aan een bepaalde periode, aan bekende personen of bijvoorbeeld kenmerkende ambachten, oude landschappen en steeds zeldzamer geworden gebouwen. Bij de advisering over en het beoordelen van plannen voor behoud of herbestemming van monumenten geldt steeds de afweging over hoe enerzijds de monumentale waarde zoveel mogelijk behouden en leefbaar blijft en anderzijds de nieuwe bestemming realiseerbaar is. Bij herbestemming van monumenten gaan de adviseurs ervan uit dat doordat iemand bereid is

voor het pand te zorgen en erin te wonen of werken, het object juist daardoor duurzaam wordt behouden.

Voor erfgoedgerelateerde advisering en beoordeling is het eerste aanspreekpunt bij Dorp, Stad en Land voor de gemeente mevr. Aimee de Back deskundige op het gebied van monumentenzorg en omgevingskwaliteit.

Bij de erfgoedadviesing worden naast de al genoemde gebiedsgerichte en objectgerichte eisen uit de welstandsnota ook gebruik gemaakt van de gemeentelijke erfgoed/monumentenverordening van de gemeente Sluis 2016 (tegenwoordig aangepaste Erfgoedverordening Sluis 2023).



De commissie kan daarnaast de '10 uitgangspunten voor omgaan met monumenten': [https://www.monumenten.nl/files/2021-04/Brochure%20omgaan%20met%20monumenten\\_0.pdf](https://www.monumenten.nl/files/2021-04/Brochure%20omgaan%20met%20monumenten_0.pdf)

Ook kunnen de 'Technische Criteria Planbeoordeling Monumenten' waarin de belangrijkste richtlijnen zijn opgenomen voor het behouden van de technische en monumentale kwaliteiten van beschermde objecten toegepast worden:

<https://issuu.com/dorpstadenland/docs/technische-criteria-monumenten>

Daarnaast kan er gebruik worden gemaakt van de technische richtlijnen voor de diverse werkzaamheden (b.v. isoleren van monumenten) zoals die door de Rijksdienst Cultureel Erfgoed (RCE) steeds worden uitgegeven en geactualiseerd.

### Aantallen

De commissie adviseert gedurende een jaar op veel uiteenlopende plannen. In 2022 heeft de gemeente 545 plannen ter advisering aan de commissie voorgelegd, die zijn gespecificeerd in de tabel.

| Totaal aantal ingediende plannen             | 545 |
|----------------------------------------------|-----|
| Omgevingsvergunning (reguliere adviezen)     | 325 |
| Overige plannen (vooroverleggen)             | 214 |
| Direct of na aanpassing positief geadviseerd | 312 |
| Negatief geadviseerd                         | 13  |

## Plannen

De samenwerking met de gemeente verloopt goed. Alle aanvragen voor omgevingsvergunningen met de activiteit 'bouwen' worden door de commissie gezien. De beoordeelde plannen waren ook dit jaar zeer divers van aard. Het varieert van een particuliere verbouwing tot grootschalige plannen zoals de herontwikkeling van de haven van Breskens. Kenmerkend voor de gemeente Sluis is het grote aantal recreatiewoningen.

In het aanbod aan plannen dat de commissie in 2022 voorbij heeft zien komen vielen de volgende plannen op, door het bijzondere karakter van het plan of door de positieve invloed van onderling overleg met de aanvrager of architect. Ook geven deze voorbeelden goed aan hoe er in de gemeente Sluis wordt gewerkt aan zorg voor omgevingskwaliteit.

Plan 1: **Voormalige Rabobank, Kaai, Aardenburg**

Plan 2: **Toren aan de Middenhavendam, Breskens**

Plan 3: **Bunkerwoning, Grote Beer 105A, Oostburg**



Gemeente Sluis

# Bijlagen

## Bijlagen

### Voormalige Rabobank, Kaai, Aardenburg

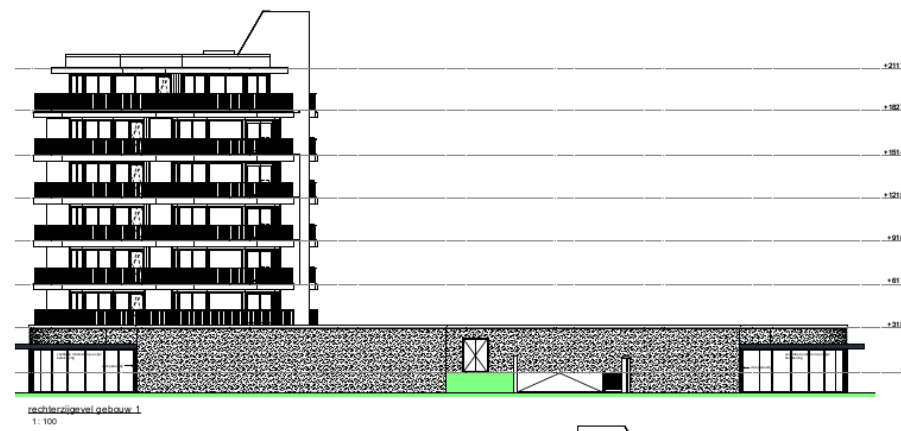
Aanvankelijk was er voor de herbestemming van de voormalige Rabobank in Aardenburg een plan ingediend dat op geen enkele wijze voldeed aan de criteria van het 'historisch welstandsniveau'. Na overleg met de aanvrager is er uiteindelijk een plan ontstaan dat zich met gebruikmaking van het bestaande casco veel beter voegt in de historische context en ook veel beter aansluit bij de in de nota geformuleerde criteria.



## Bijlagen

### Toren aan de Middenhavendam, Breskens

De toren aan de Middenhavendam is onderdeel van de grootschalige herontwikkeling van de haven van Breskens. Voor deze ontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Bij de opstelling van dit beeldkwaliteitsplan heeft de regiocommissie Zeeland van Dorp Stad en Land een adviserende rol gespeeld. De beoordeling van de in dit plan te ontwerpen gebouwen is gedelegeerd aan de welstandscommissie Sluis. Als zodanig is dit bouwplan dan ook getoetst aan het BKP. Het aanvankelijk ontwerp week dermate af van het BKP dat de commissie in overleg is gegaan met aanvrager en architect. Het vergunde ontwerp is nu in overeenstemming met de uitgangspunten van het BKP.



## Bijlagen

### Bunkerwoning, Grote Beer 105A, Oostburg

Dit ontwerp betreft een woning op een oude schuilkelder van de voormalige Bescherming Bevolking. Aanvankelijk had de commissie bedenkingen bij de organische vormgeving en de relatie tot de bestaande bunker. Het plan is aangehouden en de architect is uitgenodigd voor overleg. Na de toelichting van de architect werd duidelijk wat de intenties waren en is de commissie

overtuigd van de kwaliteit van het ontwerp. In het collegiale overleg dat volgde heeft de commissie een aantal suggesties gedaan waarmee de architect het concept van het uiteindelijke ontwerp nog heeft weten te versterken.



Dorp, Stad en Land adviseert en inspireert met oog voor de omgeving. Daarbij leggen we verbinding tussen de visie van het bestuur en de wensen van de burger, en bewaken we de mogelijke grenzen van een volgende generatie.

Dat doen we door het adviseren over ruimtelijke kwaliteit in momenteel 59 grote en kleine gemeenten in vijf provincies. We formuleren daarnaast handvatten voor nieuw beleid, analyseren en faciliteren de dialoog tussen bewoners en bestuur en bouwen aan een vooruitstrevend monumentenbeleid.

U kunt Dorp, Stad en Land bereiken op  
010 - 280 94 45 en via  
[info@dorpstadenland.nl](mailto:info@dorpstadenland.nl)

Groothandelsgebouw  
Stationsplein 45  
hoofdingang A, 3e etage, unit A3.207

Postbus 29129  
3001 GC Rotterdam