

# **Welstandsnota gemeente Sluis 2008**

Eerste wijziging van de welstandsnota 2004

# Inhoudsopgave

1.	inleiding en 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.	lichte bouwvergunningen-----	4
3.4.	reguliere bouwvergunningen-----	4
3.5.	reclamevergunningen-----	4
3.6.	monumenten en beschermd dorpsgezicht-----	4
4.	doelstellingen en uitgangspunten welstandsbeleid-----	5
5.	gebiedsbeschrijvingen-----	6
6.	welstandscriteria-----	14
6.1	algemene welstandscriteria-----	15
6.2	gebiedsgerichte criteria en welstandsniveaus-----	18
6.3	sneltoetscriteria-----	20
6.3.1	aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen-----	21
6.3.2	overkappingen en vrijstaande bijgebouwen-----	23
6.3.3	dakkapellen-----	25
6.3.4	erfafscheidingen-----	27
6.3.5	kozijnwijzigingen-----	28
6.4	objectcriteria-----	29
6.4.1	antennemasten-----	29
6.4.2	cataloguswoning-----	29
6.4.3	dakopbouwen-----	30
6.4.4	installaties op het dak-----	31
6.4.5	reclame-----	31
6.4.6	prefab units-----	31
6.4.7	zeecontainers-----	33
6.4.8	nissenhutten en romneyloodsen-----	33
6.5	materiaalcriteria -----	34
6.5.1	dakpanprofielplaten-----	34
6.5.2	damwandprofielplaat-----	34
6.5.3	geglazuurde dakpannen-----	34
6.5.4	prefab beton-----	34
7.	excessenregeling-----	35
8.	slotwoord-----	35

# 1. Inleiding en leeswijzer

## Inleiding

Op 24 juni 2004 stelde de gemeenteraad de eerste welstandsnota van de gemeente Sluis vast. Nu de burgers en ambtenaren van de gemeente Sluis enige jaren ervaring hebben opgedaan met het werken met de nota stelt de gemeenteraad vast dat:

1. de omvang van de nota te groot is (211 blz. A-3). Resultaat is dat burgers en professionele ontwerpers de nota niet lezen. De bedoeling van het opstellen van de nota was juist de transparantie van het welstandsbeleid te vergroten. De gewijzigde nota komt aan dit bezwaar tegemoet;
2. de criteria zo concreet zijn dat veel aanvragers de nota ervaren als een keurslijf. In de gewijzigde nota zijn de welstandscriteria juist heel algemeen gehouden. Naast de algemene welstandscriteria zijn nu richtlijnen voor twee welstandsniveaus opgenomen in plaats van zeven soorten gebiedscriteria. Voor de kleine verbouwingen zijn wel concrete criteria opgenomen omdat de Woningwet dat zo regelt. Ook deze zijn van negen naar vier teruggebracht.
3. de sneltoetscriteria in sommige gevallen te weinig ruimte bieden. Dit geldt met name voor de dakkapellen. Deze nota biedt de mogelijkheid voor het toepassen van dakkapellen met grotere afmetingen en met andere dakvormen dan alleen een plat dak. Voor aanbouwen op het achtererf geldt juist dat met name het ontbreken van een maximum diepte tot problemen kan leiden. Deze maat is nu gesteld op 4 meter. Grotere aanbouwen blijven mogelijk maar hierover vraagt het college advies aan de welstandscommissie.
4. het nut van welstand zowel positief als negatief wordt ervaren. De roep om de vermindering van de regeldruk is in Nederland een algemeen gegeven. Ook op het gebied van welstandsregels. Deze nota is daar een resultaat van. Toch blijkt dat welstand ook een gewaardeerd en onmisbaar instrument is om de leefomgeving aangenaam te houden. Te denken valt daarbij aan park Groenevelt waar door het optreden van de vereniging van eigenaren een beeldkwaliteitsplan is vastgesteld. De voorschriften in dat beeldkwaliteitsplan gaan een stuk verder dan de beperkte voorschriften in de welstandsnota. In Zomerdorp het Zwin hebben de huiseigenaren als reactie op de verrommeling in hun park een statuut opgesteld met eigen welstandsregels. Daarnaast blijft bijvoorbeeld natuurbeschermingsvereniging 't Duumpje belangstelling tonen voor de bebouwde omgeving. Naast burgers met teleurstellende ervaringen met de welstandscommissie zijn er ook tevreden burgers die welstand als een nuttig instrument zien om hun bouwplannen te verbeteren.
5. flauw hellende zadeldaken weinig mogelijkheden bieden voor een dakkapel. In dat geval kan een dakopbouw mogelijkheden bieden. Omdat dakopbouwen in belangrijke mate het beeld van het dak bepalen is het belangrijk dat dit op een eenduidige manier gebeurt. In deze nota staan de dakopbouwen in een aparte paragraaf beschreven. Dakopbouwen hebben vaak tot gevolg dat de goothoogte de toegestane goothoogte op grond van de bestemmingsplanvoorschriften overschrijdt. Door verhoging van de goothoogte moet voor een dakopbouw veelal een vrijstellingsprocedure op grond van de wet Ruimtelijke Ordening gevolgd worden.
6. sommige bouwwerken of bouwmaterialen in de gemeente Sluis niet gewenst zijn. Het gaat hierbij om zogenaamde zeecontainers, prefab units en nissenhutten. Het toepassen van geglazuurde dakpannen leidt tot hinderlijke lichtreflectie. Deze bouwwerken en materialen zijn op grond van deze nota niet toegestaan.

## Leeswijzer

Voor een doelmatig en efficiënt gebruik van deze welstandnota is het van belang dat u de nota op de volgende leeswijze hanteert:

1. Doelstelling en uitgangspunten van het welstandsbeleid (Hoofdstuk 4).
2. Gebiedsbeschrijvingen (Hoofdstuk 5). Hier zoekt u de kern, de straatnaam en het bijbehorende welstandsniveau.
3. Gebiedsgerichte criteria en welstandsniveaus (Hoofdstuk 6.2). Hier vindt u de richtlijnen de horen bij het welstandsniveau. Lees eerst de toelichting op de gebiedscriteria op bladzijde 7.
4. Sneltoetscriteria (Hoofdstuk 6.3). Lees eerst de toelichting op de sneltoetscriteria aan het begin van dit hoofdstuk. Hier vindt u concrete criteria voor veel voorkomende kleine bouwwerken zoals bijvoorbeeld een dakkapel of een aanbouw.
5. Objectcriteria (Hoofdstuk 6.4). Hier vindt u criteria die zich richten op een object zoals een dakopbouw of een reclame-uiting.
6. Materiaalcriteria (Hoofdstuk 6.5) Hier vindt u criteria die zich richten op bijzondere materialen zoals dakpanprofielplaten.
7. Algemene welstandscriteria (Hoofdstuk 6). Tot slot is het van belang dat u kennis neemt van de algemene welstandscriteria 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 concrete criteria formuleert voor een aantal licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken; het gaat hierbij om aanbouwen en bijgebouwen bij woningen, dakkapellen, erfafscheidingen en kozijnwijzigingen; aan de hand van deze criteria moet de aanvrager zelf kunnen bepalen of zijn plan voldoet aan redelijke eisen van welstand;
- 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 welstandnota hanteert voor de beoordeling van bouwplannen.

### 3. Werkwijze welstandscommissie en procedures

#### **3.1 Samenstelling welstandscommissie**

De welstandcommissie 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 bouwaanvragen. 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 bouwaanvragen kan bijwonen. De behandeling van vooroverlegplannen is niet openbaar. Aanwezigen hebben geen spreekrecht. De aanvrager van een bouwvergunning kan een verzoek indienen om zijn of haar plan toe te lichten.

#### **3.3 Aanvraag om een lichte bouwvergunning**

Het college heeft een ambtenaar gemandateerd om aanvragen om een lichte bouwvergunning te toetsen aan de sneltoetscriteria (zie hoofdstuk 6.3). Voldoet het bouwplan aan de sneltoetscriteria, dan legt het college het bouwplan in principe niet meer voor advies voor aan de welstandscommissie. Voldoet het bouwplan niet aan de welstandscriteria of is er sprake van een bijzondere situatie, dan legt het college het bouwplan alsnog voor advies voor aan de welstandscommissie.

#### **3.4 Aanvraag om reguliere bouwvergunning**

Het college vraagt voor alle aanvragen om een reguliere bouwvergunning advies aan de welstandscommissie.

#### **3.5 Aanvraag om reclamevergunning**

Het college heeft een ambtenaar gemandateerd om aanvragen om reclamevergunning te toetsen aan de criteria voor reclame (zie hoofdstuk 7.1). Voldoet het bouwplan aan die criteria, dan legt het college het bouwplan in principe niet meer voor advies voor aan de welstandscommissie. Voldoet het bouwplan niet aan de welstandscriteria of is er sprake van een bijzondere situatie, dan legt het college het bouwplan alsnog voor advies voor aan de welstandscommissie.

#### **3.6 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 betreft 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 vakk 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. toen de Romeinen ons gebied bezochten. 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 <sup>1)</sup>

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.

1) Bron: "Andermaal herrezen" aspecten van de wederopbouw van West Zeeuws-Vlaanderen

## Toelichting gebiedsbeschrijvingen

Hierna volgt per kern en per gebied een korte gebiedsbeschrijving en een opsomming 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, ca. 2440 inwoners, 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, Herendreef (van Kaai tot ingang Gaaiperswei), Kaai, Korte Dreefje, Haven, Markt, Marktstraat, Ruiterskwartier, Sint-Bavostraat, Tuimelsteenstraat, Westmolenstraat (gedeelte dat aansluit aan de Kaaipoort) en de Weststraat.*

### **Bedrijventerreinen**

De gemeente Sluis heeft tien bedrijventerreinen waarvan er één nog onbebouwd is (Nieuwvliet). Op bedrijventerreinen gaat de functionele kwaliteit boven de belevingswaarde. Daarom zal het welstandstoezicht zich hier slechts richten op het handhaven van de samenhang en 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. Gesloten doosvormige gebouwen zijn daar niet gewenst. 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. Voor de uitbreidingen van Deltahoek in Breskens en Stampershoek in Oostburg heeft de gemeente een beeldkwaliteitsplan vastgesteld dat zal dienen als toetsingskader voor de welstandcommissie. Voor de overige terreinen gelden de algemene welstandscriteria.

### **Breskens** [Bresjes]

De kern Breskens, ca. 4740 inwoners, is van oudsher een vissersdorp. In augustus vieren de Bressiaanders de visserijfeesten. De naam Breskens verwijst naar een uitgestrekt schorregebied, genaamd Breskinzand. Naast de inkomsten uit de visserij en bedrijven heeft Breskens veel inkomsten uit het toerisme. Breskens is altijd 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*.

Voor de “oesterputten” heeft de gemeente een beeldkwaliteitsplan ontwikkeld. De nieuw aan te leggen wijk Roode Polder is welstandsvrij.

### **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 sleuvsilo'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*.

### **Cadzand [Kezand]**

Cadzand, ca. 800 inwoners, 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 [Dij]**

De naam van het grensdorp Eede (ca. 870 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 met ca. 1070 inwoners. De oudste vermelding van de naam dateert uit het begin van de 12<sup>e</sup> 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 de 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 12-jarig bestand van de Tachtigjarige Oorlog voor de herdikkingen 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, Schuivlotstraat, 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 (ca. 90 inwoners) 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** [Ôofdplaoit]

Hoofdplaat (ca. 770 inwoners) 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 Dorpsstraat en de Schoolstraat.

Gebieden die vallen binnen welstandsniveau “historisch” zijn: *Dorpsstraat en Schoolstraat*.

### **Nieuwvliet** [Sinte Pier]

Nieuwvliet, ca. 465 inwoners, 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, ca. 5010 inwoners, 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 10<sup>e</sup> 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 Kroonwijk singel. 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 (ca. 490 inwoners) is een verschansing tussen twee forten (“Oranje” en “Nassau”) langs het voormalige Zwin. Het dorpspleintje is de voormalige executieplaats 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. Het project “Sluis aan Zee” is een mogelijke nieuwe ontwikkeling voor Retranchement.

Gebieden die vallen binnen welstandsniveau “historisch” zijn: *Achterweg, Braamdijk, Dorpsstraat, Killedijk, Noordstraat, Terhofstede en Zwinstraat*.

## **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 veelal 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". In Zomerdorp het Zwin heeft de vereniging van eigenaren bouwvoorschriften opgesteld ter voorkoming van een verbrokkeling van het bebouwingspatroon. (zie zomerdorp het Zwin)

## **Schoondijke [Schwòndieke]**

Het huidige Schoondijke, ca 1475 inwoners is ontstaan na herdijking omstreeks 1650 van één 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 rondweg. De molen aan de zuidzijde van het dorp is een monument. Gebieden die vallen 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 13<sup>e</sup> 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 14<sup>e</sup> eeuwse kerk. Deze toren deed ooit dienst als vuurtoren. Het huidige uiterlijk dateert grotendeels uit de 18<sup>e</sup> en 19<sup>e</sup> 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 heeft 340 inwoners. Het dorp 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 14<sup>e</sup> en 15<sup>e</sup> 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, Geweldigestraat, Groote Markt, Hoogstraat, J.H. van Dalestraat, Julianastraat, Kaai, Kalkboei, Kapellestraat, Korte Wolstraat, Lange Wolstraat, Meerminnestraat, Nieuwe weg, Nieuwstraat (tot Ridderstraat), 1 novemberstraat, 11 oktoberstraat, 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 heeft 546 inwoners. Het dorp 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 [Izendieke]**

Het historische stadje IJzendijke heeft ca. 2185 inwoners. Het stadje kent een lange geschiedenis. In de 13<sup>e</sup> eeuw was het een welvarend handelsstadje dat was aangesloten bij de Londense Hanze. In 1127 kreeg het stadsrechten. Het middeleeuwse IJzendijke is in de 14<sup>e</sup> en 15<sup>e</sup> eeuw als gevolg van diverse stormvloedten 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 19<sup>e</sup> 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 ondermeer 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.*

### **Zomerdorp het Zwin (Retranchement)**

Eind jaren negentig vonden er veel uitbreidingen van zomerwoningen plaats. Als reactie op de dreigende verbrokkeling van het bebouwingsbeeld heeft de vereniging van eigenaren bouwvoorschriften opgesteld. Eigenaren met (ver)bouwplannen moeten in eerste instantie overleg plegen met het bestuur van de vereniging. De gemeente attendeert aanvragers op het bouwbeleid van de vereniging van eigenaren.

### **Zuidzande [Susande]**

Zuidzande met ca. 590 inwoners 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.*

## 6 Welstandscriteria

De gemeenteraad kan op grond van artikel 12, lid 2 van de Woningwet gebieden of categorieën bouwwerken uitsluiten van welstandstoezicht. Van deze mogelijkheid heeft de gemeenteraad geen gebruik gemaakt.

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

**Onderdeel a.** is van toepassing bij de beoordeling van aanvragen om bouwvergunning. 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:
  - a) situering
  - b) massa en vorm
  - c) maat en schaal
  - d) gevelkarakteristiek
  - e) detaillering
  - f) materiaalkeuze
  - g) kleurstelling
- Bij de vervanging van een bouwwerk dat naar de huidige maatstaven gemeten niet voldoet aan redelijke eisen van welstand is het beleid 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 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
- detaillering van een dakkapel
- kozijndetails

- 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 oorspronkelijkheid, 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.

Zo onderscheidt de gemeente Sluis **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.

Steekwoorden 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;
- éénzijdige 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;
- terughoudend met het toepassen van dakramen in en zonnecollectoren op het voorgeveldakvlak;
- alleen gemetselde of groene erfafscheidingen;
- 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;
- toepassen van traditionele raamvormen zoals bijvoorbeeld T-vensters, afgestemd op de omgeving;
- geen raamroedes 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: 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. Steekwoorden voor de beoordeling van bouwplannen zijn: behoud, 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 30 m<sup>2</sup> bij voorkeur (gedeeltelijk) afdekken met een hellend dak. (Zie verder de sneltoetscriteria voor aanbouwen en bijgebouwen);
- 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

De gemeente is op grond van artikel 7 van het Besluit bouwvergunningstvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken verplicht welstandscriteria vast te stellen voor de volgende lichtbouwvergunningplichtige bouwwerken:

- aan- en uitbouwen;
- bijgebouwen en overkappingen;
- kozijnwijzigingen;
- dakkapellen;
- perceelsafscheidingen;

De criteria mogen uitsluitend gaan over de plaatsing, de maatvoering, de vorm, het materiaalgebruik en de kleur.

Het college heeft de toetsing van licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken gemandateerd aan een ambtenaar. Een plan dat voldoet aan de sneltoetscriteria voldoet aan redelijke eisen van welstand. De gemeente vraagt in dat geval geen advies meer aan de welstandscommissie.

Aan de hand van de sneltoetscriteria kan de aanvrager 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 gemeente legt dergelijke plannen voor advies voor aan de welstandscommissie. De commissie toetst het bouwplan aan de overige criteria van hoofdstuk 6. De welstandscommissie kijkt 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 heeft dan aan de achterkant..

### 6.3.1 aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen

Wanneer in dit hoofdstuk wordt gesproken over aanbouwen, dan worden hier ook bedoeld uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen. Een aanbouw is een grondgebonden toevoeging van één bouwlaag aan een gevel van een gebouw.

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

Doelstellingen:

- respecteren en instandhouden 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 aanbouw voldoet aan de gebiedsgerichte criteria van hoofdstuk 6.2;
- de aanbouw is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw;
- een aanbouw 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, in principe, alleen erkers mogelijk;
- afstand van de aanbouw aan de zijgevel tot de voorgevellijn minimaal 1 meter;
- afstand van de aanbouw tot de zij-erfgrens, grenzend aan de openbare weg of het openbaar groen minimaal 1 meter;
- een aanbouw aan de voorkant mag niet buiten de zijgevel steken.

Maatvoering:

- dakvoetheogte niet hoger dan de eerste verdieping van het hoofdgebouw + 0,25 meter, minimaal 0,50 meter onder de goot van het hoofdgebouw en niet hoger dan 3 meter;
- nokhoogte maximaal 5 meter en minimaal 1 meter onder de nok van het hoofdgebouw;
- diepte van de aanbouw aan de oorspronkelijke zijgevel van het hoofdgebouw 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;
- gevelopzet, indelingen detaillering eenvoudig en afgestemd op het hoofdgebouw, behalve bij serres. Bij serres regelmatige verdeling van ranke kozijnstijlen;

- gevels gericht naar de openbare ruimte bestaan voor ca. 20 % uit raamopeningen
- hoogte boeiboord maximaal 0,25 meter voor erkers en 0,30 meter voor andere aanbouwen. Overstek maximaal 0,15 meter

Materiaal en kleur:

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

### 6.3.2. overkappingen en vrijstaande bijgebouwen

Een bijgebouw staat los op het erf van het hoofdgebouw en is meestal bedoeld als schuur of garage. Een overkapping staat los op het erf of tegen het hoofdgebouw aan en is meestal bedoeld als carport of luifel.

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

#### Doelstellingen:

- respecteren en instandhouden 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:

- bijgebouwen en overkappingen voldoen aan de gebiedsgerichte criteria hoofdstuk 6.2;
- de overkapping is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw;
- een bijgebouw of overkapping aan een bestaand bijgebouw of overkapping heeft in principe dezelfde hoofdvorm als het bestaande bijgebouw of overkapping;
- het **bestemmingsplan** treedt in eerste instantie regelend op wat betreft rooilijnen, situering en afmetingen.

#### Plaatsing:

- geen bijgebouw of overkapping op het voorerf;
- bescheiden luifel boven de entree in de voorgevel is mogelijk;
- afstand van het bijgebouw of overkapping aan de zijgevel tot de voorgevellijn minimaal 1 meter;
- afstand van het bijgebouw of overkapping tot de zij-erfgrens, grenzend aan de openbare weg of het openbaar groen minimaal 1 meter;
- de afstand van een vrijstaand bijgebouw of overkapping tot hoofdgebouw minimaal 1 meter.

#### Maatvoering:

- (goot) hoogte maximaal 3 meter, nokhoogte maximaal 5 meter, gemeten vanaf het aansluitende terrein.

#### Vormgeving:

- vormgegeven in één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond;
- plat afgedekt of met een kap waarvan de dakhelling en kapvorm identiek zijn aan die van het hoofdgebouw;
- gevels gericht naar de openbare ruimte bestaan voor ca. 20 % uit raamopeningen
- Luifel boven een entree niet als doorgetrokken voorgeveldakvlak van het hoofdgebouw;
- gevelopzet, indelingen detaillering eenvoudig en afgestemd op het hoofdgebouw;
- hoogte boeiboord maximaal 0,30 meter.



Materiaal en kleur:

- materiaal- en kleurgebruik afgestemd op het hoofdgebouw of op het tuinkarakter (metselwerk of geschilderd hout);
- garagedeuren en betimmeringen van topgevels uitvoeren in donkere gedekte kleuren.

### 6.3.3. 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. Wanneer 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 reguliere 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 instandhouden 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 gebiedgerichte 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 (tenzij vergunningsvrij mogelijk)
- 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 0,50 meter en maximaal 1 meter;
- minimaal 0,50 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 1,50 meter loodrecht gemeten vanaf de voet van de dakkapel tot bovenzijde boeiboord of daktrim;
- aangekapt: hoogte maximaal 1,20 meter loodrecht gemeten vanaf de voet van de dakkapel tot de gootlijn van de dakkapel, aankapping minimaal 1,50 meter uit de nok;
- dakvlak aan de voorkant of zijkant gericht naar de openbare weg of openbaar toegankelijk groen: breedte in totaal 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 50 % van de breedte van het dakvlak en met een maximum van 5,0 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 2,10 meter geen dakkapel mogelijk. Wellicht 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.

### 6.3.4 erfafscheidingen

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

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

Doelstellingen:

- respecteren en instandhouden 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:

- erfafscheidingen voldoen aan de aanvullende richtlijnen van hoofdstuk 5;
- 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.

plaats/maatvoering:

- hoogte maximaal 1.00 meter als de erfafscheiding wordt geplaatst vóór of op minder dan 1.00 meter afstand achter de voorgevellijn;
- hoogte maximaal 2.00 meter als de erfafscheiding wordt geplaatst op meer dan 1.00 meter achter de voorgevellijn;

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 3.00 meter;

Materiaal en kleur:

- materiaal- en kleurgebruik afgestemd 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;

### 6.3.5 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 instandhouden 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;
- voor kozijnwijzigingen in achtergevels op begane grond niveau gelden geen sneltoetscriteria

Plaatsing en aantal:

- niet van toepassing want 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 hoofdingeling komt overeen met de oorspronkelijke indeling;
- blinderen met panelen of schilderwerk niet toegestaan;
- bestaande lateien, onderdorpels, raaml ijsten, 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;

## 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.

Vooraf 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 zondermeer 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 het dakvlak gekeerd naar het achtererf.

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

Doelstellingen:

- respecteren en instandhouden 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;

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 2.00 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 et dak,bedraagt niet meer dan 0,80 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 een dak

Utiliteitsgebouwen zoals horecabedrijven, 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 bouwvergunningplichtig op grond van de Woningwet, gevelreclame is bouwvergunningplichtig op grond van de Woningwet of reclamevergunningplichtig 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 instandhouden 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 breder 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<sup>2</sup> (0.6 x .8) , 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<sup>2</sup> (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 publiekrechtelijk 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 eveneens 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

Deze 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:

Dit zijn containers die bedoeld zijn 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 gebied bij 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 van minder duurzame materialen waardoor ze al snel een armoedige uitstraling hebben. Deze 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 (bouwvergunningsvrije) 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 excès betreft altijd een bouwwerk of een aspect daarvan dat bouwvergunningvrij is. Voor bouwvergunningplichtige 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;
- te opdringerige reclames zijn toegepast of;
- 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 sneltoestcriteria 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 juni 2004. 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.