

Beleidsregels welstand

5. Gebiedsbeschrijving

Inleiding

West Zeeuws-Vlaanderen heeft een interessante geschiedenis. Een geschiedenis die vaak gaat over de strijd tegen de zee en de strijd om indringers buiten de deur te houden. De vele polders met omringende dijken en de vestingwerken van Sluis en Retranchement getuigen nog van die geschiedenis. Uit de aanwezigheid van bouwwerken, plaats- en straatnamen blijkt dat veel plaatsen die nu kilometers van de zee verwijderd liggen in het verleden een directe relatie hadden met de zee. De historie gaat terug tot ca. 50 jr. v Chr. (komst van de Romeinen in ons gebied). Daarnaast zijn er ook bewoningssporen uit de pre-historie teruggevonden.

Geschiedenis staat in Nederland tegenwoordig weer in de belangstelling. Ook in de gemeente Sluis is dat merkbaar. Voorbeelden hiervan zijn het restaureren van delen van de Staats-Spaanse linies en de grote publieke belangstelling die ontstaat bij de voorgenomen sloop van historische gebouwen.

De wederopbouwplannen na de Tweede Wereldoorlog hebben ook in belangrijke mate bijgedragen aan de identiteit van het gebied. Het verder blootleggen van de cultuurhistorie vormt een onderdeel van het gemeentelijke cultuurbeleid.

Een groot deel van de beroepsbevolking (ca 40%) van de gemeente Sluis ontvangt direct of indirect inkomsten uit het toerisme. Naast zon, zee en strand heeft de gemeente een aantal interessante historische plaatsen. Het spreekt voor zich, dat deze historische plaatsen een belangrijk aandeel hebben in de aantrekkingskracht van de gemeente Sluis op de recreanten. Deze welstandsnota zoekt aansluiting bij het historisch verleden, het cultuurbeleid en de economie.

Wederopbouw *

In november 1944 was in West Zeeuws-Vlaanderen 35% van het woningbestand geheel verwoest en was 15% zwaar beschadigd. Bijna alle boerderijen waren verwoest. Voor het ontwerp van stedenbouwkundige plannen voor de diverse kernen werden de volgende stedenbouwkundigen aangesteld:

- Ir. A. Rothuizen voor Breskens en Schoondijke;
- Ir. P.J. 't Hooft voor Biervliet, Groede, Hoofdplaat, Nieuwvliet en IJzendijke;
- Ir. F.H. Klokke voor Aardenburg, Cadzand, Oostburg, Retranchement, Sluis, Waterlandkerkje en Zuidzande.

Ir. Klokke werd bovendien aangewezen als supervisor voor geheel Zeeland. Hij was een aanhanger van de zogenaamde Delftse school, te karakteriseren als traditioneel. Deze bouwstijl streefde naar architectuur die nederig was en niet te veel opviel. De functie van een gebouw moest tot uitdrukking komen in de vorm. Men maakte een groot onderscheid tussen woningen (eenvoudig en ingetogen) en publieke gebouwen als stadhuisen 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 rijkskantorengedouw aan het Ledelplein in Oostburg waarvan de hoofdbouw nog aanwezig is. Het is wel duidelijk dat de keuze van de stedenbouwkundige een enorme rol speelde bij het uiteindelijke resultaat van de wederopbouw van de afzonderlijke kernen, zeker als zo'n kern voor het grootste gedeelte verwoest was. De Delftse school is een eigentijdse bouwstijl, op een traditionele manier en met traditionele materialen vormgegeven.

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

Toelichting gebiedsbeschrijvingen

Hierna volgt per kern en per gebied een korte gebiedsbeschrijving en een opsomming per kern van de straten die vallen binnen het welstandsniveau "historisch". Daarnaast zijn ter verduidelijking kaarten in bijlage 2 bij deze nota gevoegd waarop de gebieden zijn weergegeven binnen de kernen die vallen binnen het welstandsniveau "historisch". Enkele straten zijn niet opgenomen op deze kaarten, namelijk Ringdijk Noord en Zuid te Cadzand en de Sint Annastraat in Sluis. Deze vallen onder lintbebouwing en behoren tevens tot het historisch welstandsniveau. Niet genoemde straten vallen automatisch binnen het welstandsniveau "nieuwbouw" (zie hoofdstuk 6.2 voor een toelichting op de welstandsniveaus). De plaatsnamen en straatnamen staan op alfabetische volgorde. Omdat ook het dialect behoort tot het cultureel erfgoed staat achter de plaatsnaam de West Zeeuws-Vlaamse uitspraak vermeld.

Aardenburg. [Aerenburg]

De kern Aardenburg kent een lange geschiedenis die teruggaat tot de Romeinse tijd. In de Romeinse tijd bevond zich hier een Castellum met de naam Rodanum. De naam Aardenburg verwijst mogelijk naar een riviertje met de naam Rudanna of Rodana.

Aardenburg heeft (restanten van) vestingwerken zoals de Kaaiport 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, Busschietstraat (gedeelte aan de Weststraat) Haven (gedeelte aan de Kaai), Herendreef (van Kaai tot ingang Gaaiperswei), Kaai, Kalverstraat (gedeelte aan de Weststraat) Korte Dreefje, Markt, Marktstraat, Ruiterskwartier, Sint-Bavostraat (gedeelte van de Marktstraat tot Het Ruiterskwartier), Tuimelsteenstraat, Westmolenstraat (gedeelte dat aansluit aan de Kaaipoort) en de Weststraat.

Breskens [Bresjes]

De kern Breskens is van oudsher een vissersdorp. In augustus vierden de Bressiaanders de visserijfeesten. De naam Breskens verwijst naar een uitgestrekt schorrengebied, genaamd Breskinzand. Naast de inkomsten uit de visserij en bedrijven heeft Breskens veel inkomsten uit het toerisme. Breskens is een militair strategische plaats geweest vanwege de ligging aan de monding van de Schelde. Het voormalig fort Frederik Hendrik aan de oostzijde van de plaats herinnert hieraan. Op het huidige Oranjeplein bevond zich het voormalige havenfort.

Breskens is in de Tweede Wereldoorlog voor 80% verwoest of zwaar beschadigd. De wederopbouwplannen hebben het huidige karakter van de hoofdstraten en het centrum sterk bepaald. Na de wederopbouw is Breskens sterk in omvang toegenomen door de aanleg van grote planmatige uitbreidingen. Aan de oostzijde van Breskens bevindt zich een groot bedrijventerrein. Gebieden die vallen binnen welstandsniveau "historisch" zijn: 1e Zandstraat, 2e Zandstraat, 3e Zandstraat, Boulevard, Dorpsstraat, Haven Westzijde, Oesterput, Scheldestraat, Spuiplein, Strandstraat.

De wijk Roode Polder is welstandsvrij.

Cadzand [Kezand]

Cadzand is een middeleeuws kerkringdorp in het centrum van het voormalige eiland van Cadzand. De polders op het eiland van Cadzand behoren tot de oudste van Noordwest-Europa. De eerste inpolderingen vonden plaats omstreeks 1100. De naam Cadzand verwijst naar die inpolderingen door het aanleggen van lage dijkes (kades van zand). Cadzand heeft diverse monumenten waaronder de Mariakerk in het midden van de kerkring en de korenmolen "Nooitgedacht". De kern van Cadzand is kleinschalig van opzet en de bebouwing is in hoofdzaak vooroorlogs.

Gebieden die vallen binnen welstandsniveau "historisch" zijn: Lambertusstraat, Keuvelstraat, Mariastraat, Prinsestraat, Ringdijk Noord en Ringdijk Zuid vallen onder lintbebouwing en vallen tevens binnen het historisch welstandsniveau.

Cadzand-Bad

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

Draaibrug

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

Eede [Dji]

De naam van het grensdorp Eede (842 inwoners) verwijst naar het riviertje de Ee en het dorp dankt zijn ontstaan aan de aanwezigheid van een brug over deze rivier. De loop van dit riviertje is nog herkenbaar in de noord-zuidontwikkeling van het Dorpsplein. De eerste naam voor het dorp was Coensdike.

De Eedenaren hebben een sterke binding met het aangrenzende België. Dit uit zich niet alleen in het taalgebruik maar ook in de wijze van bebouwen.

De ruimtelijke structuur van de kern Eede wordt bepaald door het Dorpsplein en een aantal haaks op elkaar staande linten. Aan de noordzijde van het dorp ligt een groot bedrijventerrein. Door de verwoestingen van de Tweede wereldoorlog kent Eede geen historische bebouwing. Het Dorpsplein is herkenbaar als het oudste gedeelte van het dorp. Aan dit plein liggen de openbare gebouwen. Gebieden die vallen binnen welstandsniveau "historisch" zijn: Dorpsplein.

Groede [De Groe]

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

Gebieden die vallen binnen welstandsniveau "historisch" zijn: Blekestraat, Brouwerijstraat, Ellenstraat, Markt, Molenstraat, Nieuwstraat, Noordstraat, Schuitvlotstraat, Slijkstraat, Traverse, Voorstraat, Walenstraat.

Groenevelt

Groenevelt is een woonwijk aan de oostzijde van Sluis. Het is de eerste woonwijk buiten de wallen van Sluis. De woonwijk, die bestaat uit villa-achtige woningen, is nog in ontwikkeling. De gemeenteraad

heeft naast het bestemmingsplan ook een beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan vormt het welstandsbeleid.

Heille

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

Hoofdplaat [Ôofdplaoit]

Hoofdplaat bestaat uit twee elkaar kruisende linten en een planmatige uitbreiding. Belangrijkste punt is het centrale kruispunt. Naast het dorp ligt een recreatiepark. De oudste bebouwing bevindt zich aan de Dorpsstraat en de Schoolstraat.

Gebieden die vallen binnen welstandsniveau "historisch" zijn: Dorpsstraat en Schoolstraat.

Nieuwvliet [Sinte Pier]

Nieuwvliet bestaat uit overwegend lintbebouwing en een kleine planmatige uitbreiding. Nieuwvliet heeft een klein inwoneraantal maar in de zomerperiode neemt vanwege de aanwezigheid van campings in de omgeving het "inwoneraantal" explosief toe.

Gebieden die vallen binnen welstandsniveau "historisch" zijn: de St. Bavodijk, de Mettenijdijk en de verbindende Dorpsstraat daartussen.

Oostburg [Wostburg]

Oostburg ligt centraal in de gemeente Sluis. De meeste regionale functies van de gemeente zijn hier gevestigd. De naam Oostburg is ontleend aan de ringwalburg (omstreeks 10e eeuw) waarvan de verhoging nog zichtbaar is in het gebied rondom de straat Molenberg. Oostburg kreeg stadsrechten in 1237. Oostburg heeft vestingwerken gehad waarvan een klein gedeelte is hersteld ter plaatse van de 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: Achternieuwstraat, Bredestraat (vanaf de Trageldam/Zandstraat), Brouwerijstraat, Burchtstraat, Burgemeester Gratamastraat, Molenberg Nieuwstraat, Noordwal, Oude Stad, Prins Mauritsstraat, Raadhuisstraat, Schoolstraat, Sint Michielstraat, 't, pompje Volderstraat, Walstraat en Weststraat.

Retranchement [Truzement]

Retranchement is een verschansing tussen twee forten ("Oranje" en "Nassau") langs het voormalige Zwin. Het dorpspleintje is de voormalige 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.

Gebieden die vallen binnen welstandsniveau "historisch" zijn: Achterweg, Braamdijk, Contre Escarpe Dorpsstraat, Killedijk, Markt, Molenstraat, Noordstraat, Oranjehoeve, Terhofstede en Zwinstraat.

Schoondijke [Schwöndieke]

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

Gebied dat valt binnen welstandsniveau "historisch" is: de Dorpsstraat en Dorpsplein.

Sasput, Nummer Een en Slijkplaat

Zie buitengebied.

St. Anna ter Muiden

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

beeldkwaliteitsplan gekoppeld. Dit beeldkwaliteitsplan vormt ook het welstandsbeleid. Voor ieder bouwplan in St. Anna ter Muiden vraagt de gemeente advies aan de Rijksdienst en monumentencommissie.

St. Kruis [Sint-Kruus]

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

Sluis [Sluus]

Sluis kreeg stadsrechten in 1290. Sluis kwam in de 14e en 15e eeuw tot grote economische bloei als voorhaven van Brugge. De bebouwingsstructuur is nog steeds gebaseerd op het Middeleeuwse stratenpatroon. Een belangrijk deel van de vestingwerken is nog intact. In het centrum staat het enige Belfort van Nederland.

Sluis lag vroeger aan het Zwin. Aan de rand van het centrum ligt nog de oude haven.

Sluis is in de Tweede Wereldoorlog voor 58% verwoest of zwaar beschadigd. De wederopbouwplannen hebben het huidige karakter van de hoofdstraten en het centrum sterk bepaald. Sluis is nu vooral bekend als gezellige winkelstad. Sluis' meest bekende inwoner was Johan Hendrik van Dale, naamgever van het Groot woordenboek der Nederlandse taal.

Gebieden die vallen binnen welstandsniveau "historisch" zijn: Beestenmarkt, Dinsdagstraat, Garenmarkt, Geldelozestraat (aan de Nieuwstraat), 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 valt onder lintbebouwing en valt tevens binnen het historisch welstandsniveau, St. Jacobstraat, Vrijstraat, Walplein, Zuiddijkstraat (aan de Grote Markt en oneven zijde), Het Rondeel, Schaliestraat, Rentjes, s'Heerenboudewijnstraat

Voor villapark Groenevelt zie Groenevelt

Terhofstede

Zie Retranchement.

Waterlandkerkje [t Kerkje]

Het dorp Waterlandkerkje bleef in de Tweede Wereldoorlog gespaard. Landelijk bekendheid kreeg Waterlandkerkje door als tweede te eindigen in de wedstrijd bij de verkiezing van 'de mooiste plaatsnaam van Nederland'. In het wapen van Waterlandkerkje staat een zeemeermin afgebeeld, naar een aan het dorp verbonden legende. Het dorp viert elk jaar de Meerminnefeesten.

Gebieden die vallen binnen welstandsniveau "historisch" zijn: Cathalijnestraat, Molenstraat, Redouteplein en P.C. Boutenstraat;

IJzendijke [Izendieke]

Het historische stadje IJzendijke kent een lange geschiedenis. In de 13e eeuw was het een welvend handelsstadje dat was aangesloten bij de Londense Hanze. In 1127 kreeg het stadsrechten. Het middeleeuwse IJzendijke is in de 14e en 15e eeuw als gevolg van diverse stormvloedverzwolgen door de zee. Ongeveer twee kilometer ten zuidwesten van het oude IJzendijke bouwde de hertog van Parma in 1587 een nieuw fort dat ook IJzendijke werd genoemd. In 1604 werd fort IJzendijke door Prins Maurits veroverd en ingrijpend verbouwd. Hoewel de vestingwerken in de 19e eeuw zijn ontmanteld is de vestingbouwkundige grondvorm van IJzendijke nog goed herkenbaar. Ter plaatse van de boulevard is een ravelijn hersteld. De molen staat op een restant van de omwalling. In het oude stadhuis aan de Markt is het museum 'Het Bolwerk' gevestigd. In het museum is onder meer veel aandacht voor de Staats-Spaanse linies. IJzendijke werd in de Tweede Wereldoorlog zwaar beschadigd. IJzendijke kent, dankzij een historisch verantwoorde wederopbouw, een historische sfeer en een sterke identiteit. IJzendijke heeft 17 monumenten waarvan het merendeel ligt rondom de Markt.

Gebieden die vallen binnen welstandsniveau "historisch" zijn: Barakkenstraat, Beursstraat, Biestraat, Blindehoek, Blindewijk, Bolwerk, Boulevard, Doel Bastion, Gouverneurstraat, Hoogstraat, Karnemelkstraat, Kazernestraat, Kerkstraat, Koninginnestraat, Lakenstraat, Landbouwstraat, Landpoortstraat, Markt, Minnepoortstraat, Molenstraat, Nassaustraat, Noordstraat, Oranjestraat (gedeelte vanaf Vestingweg), 17 Oktoberplein, Prinsessenstraat, Ravelijnstraat, Rozemarijnstraat, Slachthuisstraat, Slijpstraat, Tivoli, Trapstraat, Varkensmarkt, Verlengde Molenstraat, Walplein, Walstraat en Waterpoortstraat.

Zuidzande [Susande]

Zuidzande ontstond, net als Cadzand, op een eiland. Het dorp is net als Cadzand maar heel beperkt gegroeid in de laatste eeuw.

Gebieden die vallen binnen welstandsniveau "historisch" zijn: Dorpsplein, Dorpsstraat, Mariastraat, Molenweg, Oostburgsestraat, Sluissestraat en Smidsweg.

Buitengebied

Het buitengebied van de gemeente Sluis kenmerkt zich door de grote openheid. Boerenbedrijven (met name akkerbouw), dijken, dijklintbebouwing, kreken, buurtschappen en vestingwerken bepalen het

karakter van het buitengebied. De gemeente biedt steeds meer mogelijkheden om het buitengebied te ontsluiten voor de toeristische sector. Hierbij kan aan de combinatie van landbouw en minicamping of logiesverblijven gedacht worden. Het is dus zaak de waardevolle elementen te behouden en te versterken. Daarnaast is het duidelijk dat de schaal van agrarische bedrijven toeneemt vanwege de internationale concurrentie. Dit resulteert in de bouw van extra opslagloodsen, werktuigbergingen, mestopslag en sleufsilo's etc. Hierbij staat functionaliteit voorop. In overleg met agrariërs zal de Commissie ruimtelijke kwaliteit bespreken welke mogelijkheden er zijn voor een logische situering, het aanplanten van erfbeplanting, het afstemmen van dakvorm en materiaal- en kleurgebruik. Belangrijk is dat de onderlinge samenhang behouden blijft. Opvallend aan de inrichting van een (voormalig) agrarisch complex is de onderlinge situering van gebouwen. De bedrijfswoning ligt veelal dichterbij de weg dan de bedrijfsgebouwen.

Opvallend aan de richting van dijkwoningen is dat de nok veelal evenwijdig loopt met de richting van de dijk.

Bij agrarische bedrijven die vallen binnen het welstandsniveau "nieuwbouw" zal het welstandstoezicht zich slechts richten op het handhaven van de samenhang en het voorkomen van excessen. Bij agrarische bedrijven staat de functionele kwaliteit voorop.

Gebieden die vallen binnen welstandsniveau "historisch" zijn: landschapscampings, historische boerderijen, bedrijfswoningen van een agrarisch bedrijf, buurtschappen en dijklintbebouwing.

Bedrijventerreinen

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

Recreatiegebieden

Hieronder vallen de campings en bungalowparken. De gemeente Sluis kent veel recreatiegebieden. Per jaar vinden er ca. 3 miljoen overnachtingen plaats. De grote recreatiegebieden liggen gesitueerd langs de kust. De bebouwing op de bungalowparken is veelal seriematig en daardoor vergelijkbaar met de planmatige uitbreidingen in de kernen. Uitbreidingsterreinen dienen integraal onderdeel uit te maken van het betreffende landschap. Sommige bungalowparken hebben een combinatie van zomerwoningen en kampeerterrein. Bij de beoordeling van bouwplannen is het bestaande karakter en totaalbeeld van het gebied het uitgangspunt. Het welstandsniveau van deze gebieden is "nieuwbouw".

6. Welstandscriteria

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

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

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

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

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

6.1 Algemene welstandscriteria

De beoordeling van een bouwwerk vindt plaats aan de hand van een aantal te beoordelen aspecten: het gebouw in zijn omgeving, het gebouw op zichzelf, de detaillering en het kleur- en materiaalgebruik. De algemene kwaliteitsprincipes geven inzicht in de inhoudelijke kant van deze aspecten en vormen een belangrijke basis voor de kwaliteitsbeoordeling van bouwplannen.

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

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

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

Een bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als:

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

6.2 Gebiedsgerichte criteria en welstandsniveaus

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

De gemeente Sluis onderscheidt twee welstandsniveaus met bijbehorende richtlijnen:

1. Welstandsniveau "historisch"

De gebieden die vallen binnen het historisch welstandsniveau kenmerken zich door bebouwing die voornamelijk dateert van voor de Tweede Wereldoorlog. Ook algemeen gewaardeerde architectuur uit de wederopbouwplannen valt binnen dit niveau. Trefwoorden voor de beoordeling en het ontwerpen van bouwplannen zijn: behoud, versterking, traditionele vormen en materialen. Vanwege de hoge cultuurhistorische waarde vallen alle monumenten en het beschermde stadsgezicht Sint Anna ter Muiden onder dit welstandsniveau.

Concrete richtlijnen:

- bouwen in de rooilijn, situering volgens de kenmerken van het gebied;
- geen schaalvergroting; onderscheid handhaven in vorm en materiaalgebruik indien meerdere panden worden samengevoegd tot één geheel;
- 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;
- terughoudendheid met het toepassen van dakramen in en zonnecollectoren op het voorgevel-dakvlak. Voor het plaatsen van zonnecollectoren op erfgoed wordt de leidraad van Rijksdienst voor cultureel erfgoed gevolgd (bijlage 4);
- alleen gemetselde of groene erfafscheidingen toepassen;
- kapvorm, -helling en -richting van het hoofdgebouw afleiden van het straatbeeld;
- voor-, achter en zijgevels ontwerpen in samenhang met totaalbeeld; blinde gevels gericht naar de openbare ruimte zijn niet toegestaan;
- traditionele raamvormen zoals bijvoorbeeld T-vensters, worden afgestemd op de omgeving;
- geen raamroedes toepassen in het glas, bij voorkeur echte roedes; anders geplakt op het glas;
- cataloguswoningen, zeecontainers, prefab units, nissenhutten, dakpanprofielplaten en geglazuurde en geëngobeerde dakpannen zijn niet toegestaan;
- traditioneel materiaalgebruik toepassen: gebakken pannen met gegolfd profiel, baksteen en houten kozijnen; gebakken pan met vaak een sterk gegolfd profiel (zogenaamde Hollandse pan) of een klein vlak profiel met gegolfde aansluiting (Tuile du Nord) of een kruispan; in geval van kunststof kozijnen een profiel toepassen dat is afgeleid van een traditioneel houtprofiel;
- detailleren in overeenstemming met de gekozen bouwstijl (stijlzuiver ontwerpen);
- toepassen van historisch verantwoorde kleuren voor het schilderwerk. Grote gevelvlakken, zoals garagedeuren, uitvoeren in een gedekte donkere kleur.
- bijgebouwen die niet zichtbaar zijn vanaf de weg zullen niet beoordeeld worden aan het historisch welstandsniveau en worden conform hoofdstuk 6.3.1. worden beoordeeld.

Zonnepanelen

Ook binnen de gebieden met een historisch welstandsniveau kunnen onder voorwaarden zonnepanelen worden aangebracht. Panelen op achterdakvlakken van niet monumentale panden waarvan het dakvlak

niet naar de openbare ruimte is gekeerd, kunnen vergunningsvrij worden aangebracht mits voldaan wordt aan Bijlage II artikel 2 lid 6. Voor alle andere locaties of indien niet aan de voorwaarden wordt voldaan, is een omgevingsvergunning nodig.

Algemeen

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

Criteria bij een schuin dak

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

Afwijkingsbevoegdheid

In de praktijk is er een spanningsveld tussen erfgoedbeleid en de duurzaamheidsopgave. De eigenaren van gemeentelijke monumenten moeten de ruimte krijgen om hun woning te verduurzamen. Als concrete richtlijn voor het plaatsen van zonnecollectoren op gemeentelijke monumenten wordt de leidraad van Rijksdienst voor cultureel erfgoed gevolgd (bijlage 4). In sommige gevallen is het door omstandigheden echter niet mogelijk om op basis van deze leidraad zonnecollectoren te plaatsen.

Het college van burgemeester en wethouders krijgt voor deze gevallen ingevolge artikel 2.10 lid 1d Wabo de mogelijkheid om bij strijd van een bouwplan met de redelijke eisen van welstand, toch de vergunning te verlenen indien het college van oordeel is dat daarvoor andere redenen zijn. Indien het technisch niet mogelijk is om de zonnepanelen op het achterdakvlak te plaatsen, er geen reële alternatieven zijn en de wezenlijke kenmerken en waarden niet in grote mate onevenredig worden aangetast, kan gemotiveerd afgeweken worden van de leidraad van de Rijksdienst voor cultureel erfgoed gevolgd (bijlage 4). De zonnepanelen dienen hierbij aan de volgende zaken te voldoen

- de zonnepanelen dienen reversibel geplaatst te worden
- geen verschillende typen panelen in één legplan.
- panelen hebben bij voorkeur een kleur die overeenkomt met het achterliggende dakvlak of een egale donkere kleur.
- panelen hebben bij de kleur passende randen en geen rasterpatroon of accenten.
- panelen reflecteren zo min mogelijk.
- Panelen worden bij voorkeur geplaatst op het achterdakvlak en niet zichtbaar vanaf de straat of gemotiveerd aan de zij- of voorkant.
- panelen worden op het dak geplaatst (niet aan gevels en wanden).
- de panelen worden zo laag mogelijk in het hellende dakvlak aangebracht.
- de hellingshoek van de panelen is gelijk aan de hellingshoek van het dakvlak.
- panelen in een recht aaneengesloten vlak aanbrengen op minimaal 0,5 meter afstand tot goot, nok en zijkanten van het dakvlak.
- meerdere panelen worden regelmatig gerangschikt in een rechthoekige vorm en hebben geen getrapte, onderbroken of asymmetrische opzet. Dakdoorbraken zoals dakkapellen, schoorstenen en dakvensters mogen de gesloten vorm niet aantasten.

2. Welstandsniveau "nieuwbouw"

De gebieden die vallen binnen het "nieuwbouw" welstandsniveau, kenmerken zich door bebouwing die voornamelijk dateert van na de Tweede Wereldoorlog. Trefwoorden voor de beoordeling van bouwplannen zijn: behoud en stimulering. De hieronder genoemde richtlijnen hanteren de Commissie

ruimtelijke kwaliteit en de ontwerper altijd in samenhang met de algemene welstandscriteria en de omgeving waar het bouwwerk is gesitueerd.

Concrete richtlijnen:

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

6.3 Sneltoetscriteria

Toelichting op de sneltoetscriteria

Als uitwerking van de algemene criteria zijn sneltoetscriteria vastgesteld voor:

- bijbehorende bouwwerken;
- dakkapellen;
- kozijnwijzigingen.

De criteria betreffen uitsluitend de plaatsing, de maatvoering, de vorm, het materiaalgebruik en de kleur. Een plan dat voldoet aan de sneltoetscriteria voldoet aan redelijke eisen van welstand.

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

Een bouwplan dat niet voldoet aan de sneltoetscriteria is niet per definitie in strijd met redelijke eisen van welstand. De commissie toetst het bouwplan aan de overige criteria van hoofdstuk 6. De Commissie ruimtelijke kwaliteit wijkt alleen gemotiveerd af van de sneltoetscriteria.

In bijzondere situaties kan het voorkomen dat de sneltoetscriteria niet toepasbaar zijn (denk bijvoorbeeld aan monumenten). Ook dan legt de gemeente het bouwplan voor advies voor aan de Commissie ruimtelijke kwaliteit.

Bij de sneltoetscriteria maakt de gemeente onderscheid tussen een voor- of achterkant situatie.

Het begrip voorkant houdt in:

- de voorgevel, het voorerf en het dakvlak aan de voorzijde van een gebouw;
- de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voorzover die zijde gekeerd is naar de openbare weg of het openbaar groen.

Het begrip achterkant houdt in:

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

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

6.3.1 Bijbehorende bouwwerken

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

Doelstellingen:

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

Algemeen:

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

Plaatsing:

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

Maatvoering:

- dakvoetheogte is niet hoger dan de eerste verdieping van het hoofdgebouw + 0,3 meter, blijft minimaal 0,5 meter onder de goot van het hoofdgebouw en is niet hoger dan 3 meter;
- nokhoogte moet lager zijn dan het hoofdgebouw en blijft minimaal 1 meter onder de nok van het hoofdgebouw;
- een aanbouw aan de voorgevel (erker) heeft een breedte die past in de oorspronkelijke raamopening en bedraagt maximaal 50% van de oorspronkelijke voorgevel;
- de diepte van een erker bedraagt maximaal 1,5 meter gemeten loodrecht vanaf de oorspronkelijke voorgevel.

Vormgeving:

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

Materiaal en kleur:

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

6.3.2 Dakkapellen

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

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

Doelstellingen:

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

Algemeen:

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

Plaatsing:

- regelmatige rangschikking op horizontale lijn met dakkapellen op hetzelfde dakvlak of bouwblok;
- geen dakkapellen boven elkaar;
- de afstand van de dakkapel tot de dakvoet minimaal 0,5 meter en maximaal 1 meter;
- minimaal 0,5 meter onder de nok en minimaal 1 meter aan weerszijden van de dakkapel;

- niet meer dan twee dakkapellen in hetzelfde dakvlak, tenzij het dakvlak zich leent voor meer dakkapellen;
- maten tussen de dakkapel en de nok of dakvoet van het hoofdgebouw verticaal gemeten;
- geen dakkapellen op verlengde dakvlakken van een dakopbouw.

Maatvoering:

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

Vormgeving:

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

Materiaal en kleur:

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

Bijzondere dakvormen:

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

6.3.3 Kozijnwijzigingen

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

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

Doelstellingen:

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

Algemeen:

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

Plaatsing en aantal:

- het toevoegen van een extra kozijn beoordeelt de Commissie ruimtelijke kwaliteit, tenzij het een extra kozijn in een achtergevel op begane grondniveau betreft.

Maatvoering:

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

Vormgeving:

- de hoofdindeling komt overeen met de oorspronkelijke indeling;
- blinderen met panelen of schilderwerk is niet toegestaan;

- bestaande lateien, onderdorpels, raamlijsten, speklagen en/of rollagen blijven in originele staat behouden.

Materiaal en kleur:

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

6.4 Objectcriteria

6.4.1 Antennemasten

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

Algemeen

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

Specifiek

Binnen de bebouwde kom

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

Buiten de bebouwde kom

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

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

Afwijkingsbevoegdheid

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

6.4.2 Cataloguswoning

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

6.4.3 Dakopbouwen

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

De woonruimtebehoefte is in de afgelopen jaren sterk toegenomen. Dit betekent dat de nieuwe woningen steeds groter worden, maar het betekent ook dat de druk om de bestaande woningen te vergroten toeneemt. Sommige woningtypen lenen zich minder goed voor de meest voor de hand liggende uitbreiding. Een dakkapel is niet voor ieder woning geschikt. Voor dergelijke woningen is het creëren van extra woningoppervlak binnen het bestaande vloeroppervlak soms wel mogelijk door het bouwen van een dakopbouw.

Een dakopbouw is veel groter van schaal en heeft veel meer invloed op het profiel, beeld en aanzicht van de bebouwing. Een dakopbouw is daarom alleen geschikt voor een eenvoudige kapvorm en uitsluitend acceptabel op het dakvlak gekeerd naar het achtererf.

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

Doelstellingen:

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

Algemeen:

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

Plaatsing:

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

Maatvoering:

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

Vormgeving:

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

Materiaal en kleur:

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

6.4.4 Installaties

Utiliteitsgebouwen zoals horecabedrijven (waaronder strandpaviljoens), kantoren, winkels, bakkerijen etc. beschikken vaak over installaties. Het gaat hierbij om airco's en rookgasafvoeren die men veelal op een plat dak plaats. De Commissie ruimtelijke kwaliteit beoordeelt deze installaties positief als deze visueel zijn weggewerkt (ver van de dakrand, onopvallend kleurgebruik) of bouwkundig zijn geïntegreerd in het gebouw. De situering van het gebouw ten opzichte van de gebouwen in de omgeving en de locatie speelt hierbij ook een rol. Bij voorkeur wordt voor de plaatsing van een warmtepomp gekozen voor plaatsing op de begane grond, in het achtererfgebied en tegen de woning.

6.4.5 Reclame-uitingen

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

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

Reclamezuilen zijn vergunningplichtig op grond van de Woningwet, gevelreclame is vergunningplichtig op grond van de Woningwet of vergunningplichtig op grond van de APV.

Een plan dat voldoet aan de criteria voor reclame-uitingen voldoet aan redelijke eisen van welstand. De gemeente vraagt in dat geval geen advies meer aan de Commissie ruimtelijke kwaliteit.

Een bouwplan dat niet voldoet aan de criteria legt de gemeente voor advies voor aan de Commissie ruimtelijke kwaliteit. De commissie toetst het bouwplan verder aan de criteria van hoofdstuk 6.1.

Welstandscriteria voor reclame-uitingen

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

Doelstelling:

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

Algemeen:

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

Plaatsing, aantal en afmetingen:

- wat betreft afmetingen en plaatsing is de reclame in harmonie met de bestaande gevelopzet;
- maximaal één reclame-uiting tegen de gevel en één reclame-uiting loodrecht op de gevel;
- reclame laat de aanwezige ritmiek ongemoeid;
- afstand tot de belending of de zijkant van de gevel maximaal 0,5 meter;
- geen reclames op het dak of uitstekend boven de gootlijn van een gebouw;
- plaatmaterialen: De breedte van een reclame-uiting evenwijdig aan de gevel is niet groter dan 70% van de breedte van de gevel, de hoogte bedraagt niet meer dan 0,5 meter, de reclame-uiting bevindt zich tussen de ramen van de begane-grond en die van de verdieping, of tegen de luifel;
- lichtbak: Een reclame-uiting tegen de gevel heeft een oppervlakte van maximaal 0,5 m² (0,6 x 0,8 meter); de reclame-uiting bevindt zich tussen de ramen van de begane-grond en die van de eerste verdieping;
- banier: Een reclame-uiting tegen de gevel heeft een oppervlakte van maximaal 1 m² (0,5 x 2 meter); de reclame-uiting bevindt zich tussen de ramen van de eerste verdieping maar niet hoger dan de bovendorpel van de kozijnen.

Vormgeving, kleur en materiaalgebruik:

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

Aanvullende criteria of opmerkingen voor reclame per gebied:

Winkelgebieden:

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

Sport- en recreatieterreinen:

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

Bedrijventerreinen:

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

6.4.6 Prefab units

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

6.4.7 Zeecontainers

Zeecontainers zijn bedoeld als opslagmogelijkheid tijdens het transport van goederen. Een zeecontainer is erg goedkoop en in functioneel opzicht bruikbaar als bijvoorbeeld bergruimte bij openbare gebouwen, agrarische bedrijven, bedrijventerreinen, sport- en recreatieparken. De zeecontainers passen wat betreft vorm, materiaal en detaillering niet in de bebouwde kom of het landelijk 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 uit minder duurzame materialen waardoor ze al snel een armoedige uitstraling hebben. De nissenhutten passen wat betreft vorm, materiaal en detaillering meestal niet goed in bebouwde omgeving. De gemeente Sluis staat in principe afwijzend tegenover nissenhutten en Romneyloodsen.

6.5 Materiaalcriteria

6.5.1 Dakpanprofielplaten

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

6.5.2 Damwandprofielplaat

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

6.5.3 Geglazuurde dakpannen

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

6.5.4 Prefab beton

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

- als wandbekleding van de gevels van bedrijfspanden op bedrijventerreinen en bij agrarische bedrijven, mits dit aansluit bij het karakter van de bestaande omgeving;

- prefab beton bijgebouwen op het achtererf bij woningen, mits dit aansluit bij het karakter van de bestaande omgeving.

7 Excessenregeling

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

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

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

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

8 Slotopmerkingen

Deze nota vervangt de Welstandsnota gemeente Sluis 2012 die de raad heeft vastgesteld op 27 oktober 2011. Wanneer de raad nieuwe bestemmingsplannen vaststelt, gelden de bijbehorende beeldkwaliteits-eisen 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.