





**Conclusie 21 okt '20** Aanhouden.  
De aanvrager is bij de vergadering aanwezig. De advisering van vorige vergadering wordt besproken. Aanvraag van de dakkapel zal ingetrokken worden. Andere vragen over mogelijke wijzigingen in de voorgevel en achteraanbouw wordt besproken met de welstandscommissie. Een nieuwe aanvraag volgt.

1.2	Adres Omschrijving Dossier Toetsingskader Beoordelingsniveau	<b>Stationsplein 22a, Hulst</b> het splitsen van een winkelruimte in twee winkelruimtes 207463, Olo 5501355 NRK, Objecten en voorzieningen soepel niveau
-----	--	--

**Conclusie 21 okt '20** Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

1.3	Adres Omschrijving Dossier Toetsingskader Beoordelingsniveau	<b>Nieuweweg 18, Hulst</b> plaatsen van zonnepanelen op het dak 206869, Olo 5494769 NRK, Vestingstad Hulst bijzonder niveau
-----	--	---

**Conclusie 21 okt '20** **Welstand- en Monumentencommissie**  
Negatief. Plan voldoet niet aan redelijke eisen van welstand en voldoet niet aan de eisen van de monumentencommissie. De voorgestelde plaatsing voldoet niet aan de voor zonnepanelen geldende criteria uit de binnenstad o.a.:

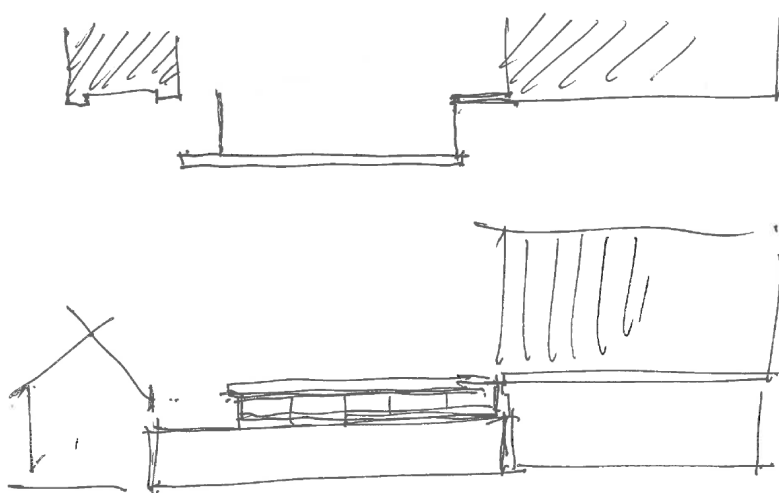
- maximaal 30% van dakbreedte in bovenste dakhelft mag bestaan uit zonnepanelen.
- minimaal 5 pannen vrijhouden vanaf nok

1.4	Adres Omschrijving	<b>Driehoefijzersstraat 2, Heikant</b> realiseren van een garage / schuur
-----	-----------------------	--

Dossier	205328, Olo 5458749
Toetsingskader	NRK, Dorpen en Linten
Beoordelingsniveau	normaal niveau
Bijzonderheden	Plan is al eerder besproken op 7 oktober 2020. Zijn nu meer gegevens bekend, opnieuw voorleggen aan de welstandscommissie.
<b>Conclusie 7 okt '20</b>	Aanhouden. Plan is pas te beoordelen bij een totaalbeeld van de eindsituatie. In zijn algemeenheid geldt dat een bijgebouw achter de voorgevel van het hoofdgebouw dient te liggen.
<b>Conclusie 21 okt '20</b>	Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand. Na nadere uitleg van situering en gebruik schuur als woning.
1.5	<p><b>Adres</b> Poorterslaan 72, Hulst</p> <p><b>Omschrijving</b> het bouwen van een constructie met 3 wanden en een dak om een terras.</p> <p><b>Dossier</b> 208192, Olo 5518015</p> <p><b>Toetsingskader</b> Woongebieden</p> <p><b>Beoordelingsniveau</b> Soepel niveau</p> <p><b>Bijzonderheden</b> Plan is al eerder besproken als vooroverleg ivm legalisatieonderzoek</p> <p><b>Conclusie 17 juni '20</b> Negatief. Strijdig met redelijke eisen van welstand. Voorgelegde uitbreiding is strijdig. Bijgebouw dient achter de voorgevel van het woonhuis te blijven.</p> <p><b>Conclusie 15 juli '20</b> Negatief. De commissie is zich er van bewust dat bebouwing op de locatie van het bijgebouw conform het bestemmingsplan mogelijk is, echter:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- in zijn algemeenheid hanteert de commissie het criterium dat een bijgebouw niet voor de voorgevel van het hoofdgebouw komt.</li> <li>- qua materiaalgebruik en flauw hellende dak is het bijgebouw niet afgestemd op het hoofdgebouw.</li> <li>- Het geheel oogt armoedig en is veel te gesloten van karakter.</li> </ul> <p><b>Conclusie 19 aug '20</b> De aanvrager is bij de vergadering aanwezig. Het bouwwerk dat zonder omgevingsvergunning geplaatst is wordt besproken. De eigenaar heeft een plan gemaakt, waarbij de gevel van het bijgebouw in het groen geplaatst wordt. De commissie merkt op dat zij het bouwwerk dienen te beoordelen en een groene inplanting is hier geen onderdeel van. Deze kan namelijk makkelijk weggehaald worden (bijvoorbeeld als de woning ooit verkocht wordt). Aangezien het bestemmingsplan akkoord gaat met het bijgebouw gaat de commissie in overleg met de aanvrager over een passende bouwkundige oplossing. De commissie heeft het volgende voorstel: Gemetselde muur van ongeveer 1,8 m<sup>1</sup> hoog op erfgrans. Daarboven bovenlichten van ongeveer 0,6m<sup>1</sup> hoog en voorzien van een plat dak.</p>

**Conclusie 26 aug '20**

Opnieuw besproken met aanvrager. Nieuw voorstel is te onsamenhangend en te gesloten van karakter. Oplossingsrichting is middels een schets toegelicht.



**Conclusie 9 sep '20**

Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand. Voorstel qua hoofdpzet akkoord. De commissie ziet de verdere bouwkundige uitwerking en detaillering met belangstelling tegemoet.

**Conclusie 21 okt '20** Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

<p>1.6 Adres Omschrijving Dossier Toetsingskader Beoordelingsniveau Bijzonderheden</p>	<p><b>Drie Gezustersdijk 41, Vogelwaarde</b> het slopen van een bestaande woning en herbouwen van een bijgebouw 208762, Olo 5531191 Buitengebied Soepel niveau Plan is al eerder besproken middels schetsplan S/20.00056</p> <p><b>Conclusie 1 juli '20</b> Aanhouden. Gezien het overgangsrecht is het bouwvolume op zich voorstelbaar. Uitvoering dient beter passend te zijn bij het woonhuis, bijvoorbeeld zwart gepotdekselde delen en een dak met keramische pannen. Situering zodanig dat er zoveel mogelijk zicht is op de achterliggende woning.</p> <p><b>Conclusie 29 juli '20</b> Aanhouden. De aanvrager gaat op zoek naar een potdeksel profiel gelijkende gevel beplating en komt met een voorstel.</p> <p><b>Conclusie 26 aug '20</b> Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand, mits de potdeksel profielplaat in zwart wordt uitgevoerd.</p>
--	---

**Conclusie 21 okt '20** Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

- 1.7 Adres **Kalverdijk 6, Walsoorden**
- Omschrijving het uitbreiden van de woning en bouwen van een berging
- Dossier 200900, Olo 5374551
- Toetsingskader NRK, Buitengebied (zonder waarden)
- Beoordelingsniveau soepel niveau
- Bijzonderheden Plan is al eerder besproken, nav het strijdige advies is de berging verplaatst, zodat deze vergunningsvrij gerealiseerd kan worden. Bouwkundig tekenaar zoekt naar een oplossing voor de onevenwichtige opzet tussen hoofdgebouw en aanbouw. Aanbouw dient uit praktisch oogpunt tot aan de voorgevel te lopen van het hoofdgebouw. Hoekraam vervalt hierdoor, wat zou hier de oplossing kunnen zijn. Aanvrager doet een beroep op de welstandscommissie voor een oplossingschets.
- Conclusie 26 aug '20**  
Negatief. Strijdig met redelijke eisen van welstand. De volgende opmerkingen worden door de welstandscommissie gemaakt:
- De aanbouw van de woning is onvoldoende ondergeschikt.
  - De totale opzet van hoofd- en aanbouw is onevenwichtig.
  - Een totaal overzicht van de situering (inclusief andere bebouwing, inclusief maatvoering) ontbreekt.
  - Onduidelijk is hoe de berging zich verhoudt tot de overige bebouwing.
  - Conform de Nota Ruimtelijke Kwaliteit dient een berging t.b.v. de woning in het achtererfgebied te liggen.
- Conclusie 21 okt '20** Negatief. Strijdig met redelijke eisen van welstand. Vrijstaande berging voldoet na wijziging van de situatie nu wel aan redelijke eisen van welstand. De aanbouw voldoet niet aan redelijke eisen van welstand. Zie suggestie van de welstandscommissie tav de aanbouw:

21/10/20

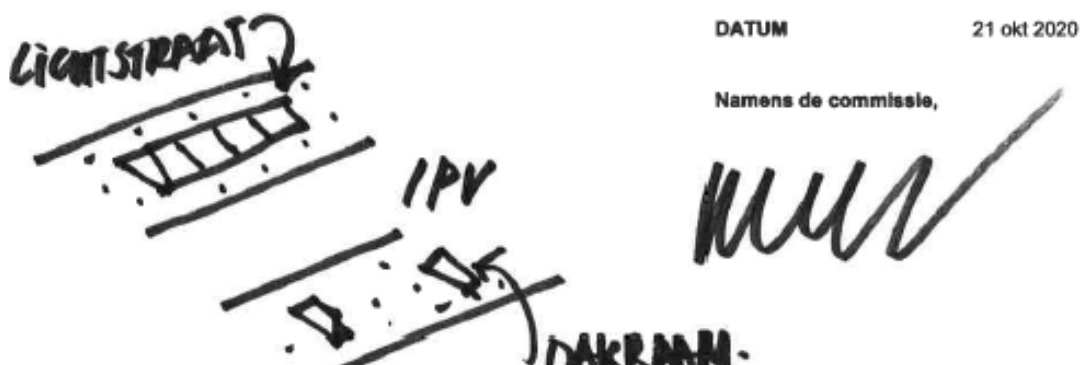


SUGGESTIE

- 1.8 Adres **Cornelis de Vosplein 6/6a, Hulst**  
 Omschrijving: het verbouwen van het gebouw  
 Dossier: collegiaal overleg  
 Toetsingskader NRK, Vestingstad Hulst  
 Beoordelingsniveau Bijzonder Niveau  
 Bijzonderheden Plan is al eerder besproken als collegiaal vooroverleg met de welstandscommissie.

**Welstand- en Monumentencommissie**

**Conclusie 21 okt '20** Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand en voldoet aan de eisen van de Monumentencommissie. De geïntegreerde commissie adviseert wel om meer daglicht te creëren middels lichtstraten o.i.d.



- 1.9 Adres **Dubbele Poort 10, Hulst**  
 Omschrijving: het bouwen van een nieuwe erfafscheiding tegen de Wal  
 Dossier: 205701, Olo 5475845  
 Toetsingskader NRK, Vestingstad Hulst  
 Beoordelingsniveau bijzonder niveau  
 Bijzonderheden Plan is al eerder besproken als collegiaal vooroverleg.  
**Monumentencommissie**  
**Conclusie 17 juni '20**  
 Aanhouden. Na de situatie bekeken te hebben adviseert de geïntegreerde commissie 2 opties:  
 - Gemetselde muur met penanten  
 - Voetmuur met penanten met daartussen gaaspanelen met begroeiing.

**Monumentencommissie**

**Conclusie 19 aug '20**

De aanvrager is bij de vergadering aanwezig en heeft een ander voorstel dan de 2 genoemde opties van de geïntegreerde commissie van de vergadering van 17 juni 2020. Met het voorstel wordt ingestemd. De erfafscheiding voldoet aan de eisen van de geïntegreerde commissie mits uitgevoerd in een hekwerk (zwart) begroeid met klimop (hedera).

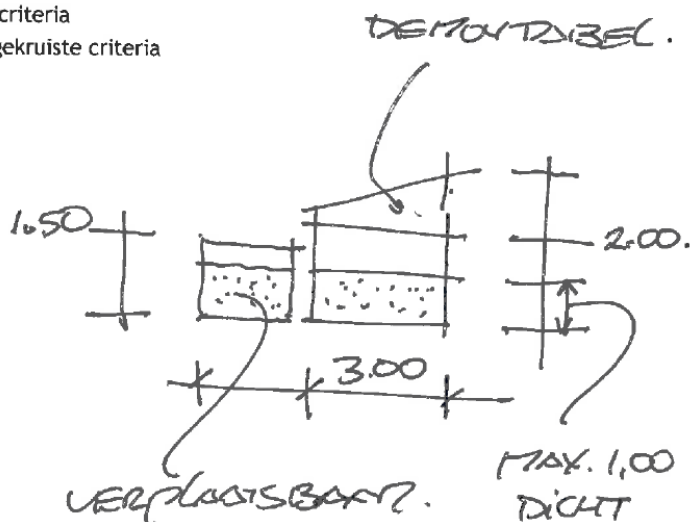
		<b>Monumentencommissie</b>
	<b>Conclusie 21 okt '20</b>	Positief. Voldoet aan de eisen van de Monumentencommissie.
1.10	Adres	<b>Jacobus de Waalstraat 18, Lamswaarde</b>
	Omschrijving	het realiseren van een kleine, ambachtelijke brood-en banketbakkerij in de huidige woning
	Dossier	206566, Olo 5479059
	Toetsingskader	NRK, Dorpen en Linten
	Beoordelingsniveau	normaal niveau
	<b>Conclusie 21 okt '20</b>	Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.
1.11	Adres	<b>Eeckseweg 5, Walsoorden</b>
	Omschrijving	het aanbouwen van een hobbyruimte achter de woning
	Dossier	206798, Olo 5494897
	Toetsingskader	NRK, Buitengebied
	Beoordelingsniveau	soepel niveau
	<b>Conclusie 21 okt '20</b>	Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.
1.12	Adres	<b>Hulsterloostraat 149, Nieuw Namen</b>
	Omschrijving	het plaatsen van een gevelisolatie en gevelpleisterwerk voorgevel woning
	Dossier	207617, Olo 5509781
	Toetsingskader	NRK, Dorpen en Linten
	Beoordelingsniveau	normaal niveau
	<b>Conclusie 21 okt '20</b>	Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand, mits een zelfde rand als bij de kozijnen rondom de voordeur wordt aangebracht.
1.13	Adres	<b>Grote Markt 10, Hulst</b>
	Omschrijving	plaatsen van een doorzichtige screen aan de zijde Gentsestraat tbv het terras van het restaurant
	Dossier	206634, Olo 5492939
	Toetsingskader	NRK, Vestingstad Hulst
	Beoordelingsniveau	bijzonder niveau
		<b>Welstand- en Monumentencommissie</b>
	<b>Conclusie 21 okt '20</b>	Negatief. Strijdig met redelijke eisen van welstand en voldoet niet aan de regels van de monumentencommissie. Een dicht doorzichtig screen aan de zijkant van de overkapping voldoet niet aan de eisen uit het beeld van de binnenstad.
		De terrasafscheiding voldoet aan redelijke eisen van welstand en aan de eisen van de monumentencommissie, mits:
		- De terrasafscheiding niet dieper wordt uitgevoerd dan 3 meter.



- De terrasafscheiding/zijwand 2 meter hoog wordt uitgevoerd, waarvan het onderste dichte niet hoger wordt uitgevoerd dan 1 meter. Het bovenste gedeelte dient transparant uitgevoerd te worden.
- Het gedeelte van de zijwand dat hoger ligt dan 2 meter dient transparant te zijn en demontabel.
- De toegepaste beglazing dient verticaal uitgevoerd te worden.
- De terrasafscheiding die verder dan 3 meter van de gevel ligt, dient niet hoger te worden uitgevoerd dan 1,5 meter, max 1 meter dicht (onderste gedeelte) en verplaatsbaar te zijn.

Als er conform bovenstaande voorwaarden een aanvraag om omgevingsvergunning wordt ingediend, dan zal de gezamenlijke commissie hier positief op adviseren. Zie tekening:

criteria  
gekruiste criteria



Windschermen en andere omsluitingen:

- Alleen aan zijkanten bij terrassen, verplaatsbaar en direct haaks aan de gevel geplaatst. Niet aan voorzijde of terras insluitend.
- Niet dieper dan terras en niet hoger dan 1.50 m., waarvan minstens de bovenste 0.50 m. transparant.
- Reclame op de schermen niet meer dan 10% van het oppervlak van de windschermen. Uitsluitend bestaande uit de naam van het horecabedrijf en/of een product dat in het bedrijf verkocht wordt.
- Toepassen van traditionele gedekte kleuren. Geen felle, contrasterende en/of bonte kleuren.

Parasols:

- Alleen terras overdekkend en dagelijks na sluitings-tijd ingeklapt.
- Niet groter dan het terras maar maximaal 16m<sup>2</sup>.
- Minimale hoogte tot de onderkant van de volant is minstens 2.20 m.
- Gemaakt van geweven (tent)doek of luchtdoorla-tend materiaal.
- Reclame uitsluitend bestaande uit de naam van het horecabedrijf en/of een product (logo) dat door het bedrijf verkocht wordt.
- Toepassen van traditionele gedekte kleuren. Geen felle, contrasterende en/of bonte kleuren.

Winterterras

In de loop der jaren is het terrasseizoen steeds langer geworden. In de praktijk blijkt dat er behoefte bestaat bij ondernemers om in de wintermaanden terrasmeubilair voor hun gevel op te stellen. Een dergelijk 'winterterras' van beperkte omvang is mogelijk. Naast de richtlijnen voor terrassen gelden voor winterterrassen enkele aanvullende richtlijnen.

- Winterterrassen uitsluitend aan gevels op pleinruimten met een bepaalde horecaconcentratie (bijv. Grote Markt, Vismarkt e.a.) als de daarvoor benodigde ruimte beschikbaar is en niet storend voor het straatbeeld met individuele gevels.
- Winterterrassen door overkappende zonneschermen en voorzien van (vaste) zijwanden is mogelijk. Geen wanden aan voorzijde.
- Het terras mag niet afgesloten zijn en geen volledig omsluitende (bouwkundige) uitbreiding van het horecabedrijf vormen.
- Vaste zijwanden maximaal 3.00 m. diep en niet hoger dan 2.00 m., waarvan minstens de bovenste 1.00 m. transparant.



- |      |  |   |
|------|--|---|
| 1.14 | Adres<br>Omschrijving<br>Dossier<br>Toetsingskader<br>Beoordelingsniveau | <b>Gentsestraat 15, Hulst</b><br>plaatsen van handelsreclame<br>208210, Olo 5523501<br>NRK, Vestingstad Hulst<br>bijzonder niveau                       |
|      | <b>Conclusie 21 okt '20</b>  | <b>Welstand- en Monumentencommissie</b><br>Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand en voldoet aan de eisen van de Monumentencommissie. |
- 
- |      |  |  |
|------|--|--|
| 1.15 | Adres<br>Omschrijving<br>Dossier<br>Toetsingskader<br>Beoordelingsniveau | <b>Kerkstraat 2B, Vogelwaarde</b><br>het verwijderen van bestaande houten kozijnen met enkel glas op de 1ste verdieping en het terug plaatsen van kunststof kozijnen inclusief dubbel glas<br>208822, Olo 5471167<br>NRK, Dorpen en Linten<br>normaal niveau |
|      | <b>Conclusie 21 okt '20</b>  | Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand, mits de kleur van de kozijnen op de begane grond en verdieping met elkaar in overeenstemming zijn.   |
-