

Plaats    Hulst  
Datum    4 november 2020

**Afspraken:**

1.     14.00 uur, aanvrager en architect  
      Kruisstraat 2, Hulst (zie agendapunt 3.1)  
      Het verbouwen van een woning naar restaurant en hotel  
      Welstand- en Monumentenadvies - collegiaal overleg
2.     14.30 uur, aanvrager  
      Mulderstraat ongenummerd sectie N nummer 1192, Hulst (zie agendapunt 2.1)  
      Het bouwen van een vrijstaande woning  
      Welstandsadvies - schetsplan
3.     15.30 uur, gemeente Hulst  
      Deelgebied 8 DNB, Hulst (zie agendapunt 3.7)  
      Het bouwen van een appartementen  
      Welstand- en Monumentenadvies - collegiaal overleg
4.     16.00 uur, gemeente  
      Kleine windmolens (zie agendapunt 3.9)  
      Welstandsadvies

**1 Aanvragen omgevingsvergunning**

- |     |  |   |
|-----|--|---|
| 1.1 | Adres<br>Omschrijving<br>Dossier<br>Toetsingskader<br>Beoordelingsniveau<br>Bijzonderheden | <b>Tragel 3, Sint Jansteen</b><br>het bouwen van een extra verdieping op de bestaande aanbouw<br>202238, Olo 5401909<br>NRK, Woongebieden<br>soepel niveau<br>Gaat om een legalisering, plan is in strijd met het bestemmingsplan,<br>vandaar dat deze voorgelegd dient te worden aan de<br>welstandscommissie. |
|     | <b>Conclusie 4 nov '20</b>   | Negatief. Strijdig met redelijke eisen van welstand. De aanbouw is<br>onvoldoende ondergeschikt en respecteert op geen enkele wijze de<br>bestaande woning.   |
- 

- |     |  |  |
|-----|--|--|
| 1.2 | Adres<br>Omschrijving<br>Dossier<br>Toetsingskader<br>Beoordelingsniveau<br>Bijzonderheden | <b>Grote Markt 8, Hulst</b><br>realiseren van een vestiging van domino's pizza in het pand<br>205013, Olo 5459543<br>NRK, Vestingstad Hulst<br>bijzonder niveau<br>Al eerder behandeld. Door aanvrager is nu meer informatie verstrekt over<br>de schoorsteen. |
|-----|--|--|

		<p><b>Welstand- en Monumentencommissie</b> <b>Conclusie 7 okt '20</b> Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand en voldoet aan de eisen van de monumentencommissie, mits er nadere informatie over de schoorsteen wordt aangeleverd over positie en de vraag of deze ook minder hoog kan worden uitgevoerd.</p>
	<b>Conclusie 4 nov '20</b>	<p><b>Welstand- en Monumentencommissie</b> Aanvullende informatie over de locatie van de schoorsteen en het daarbij behorende zicht wordt besproken. Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand en voldoet aan de eisen van de monumentencommissie.</p>
1.3	<p>Adres Omschrijving Dossier Toetsingskader Beoordelingsniveau Bijzonderheden</p>	<p><b>Tivoliweg 1, Hulst</b> het bouwen van een vervangende woning 206800, Olo 5494909 NRK, Stadsentrees normaal niveau Plan is al eerder behandeld als schetsplan S/20.00035 <b>Conclusie 22 apr '20</b> De architect is bij de vergadering aanwezig en geeft een toelichting op het gemaakte ontwerp en de daarbij behorende ontwerpkeuzes.</p> <p>Plan wordt door de geïntegreerde commissie aangehouden. Een aantal zaken dienen eerst beter onderzocht / verduidelijkt te worden, zodat er een advies kan volgen.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Eerst onderzoeken wat de mogelijkheden zijn t.a.v. het afgraven van het talud i.v.m. monumentale status stadswal.</li> <li>2. Er dient een gemotiveerde onderbouwing te komen van de architect t.a.v. de bestaande situatie.</li> <li>3. Er dient nog overleg plaats te vinden tussen architect en gemeente i.v.m. de randvoorwaarden op deze specifieke locatie.</li> </ol> <p><b>Welstand- en Monumentencommissie</b> <b>Conclusie 7 mei '20</b> Negatief. Strijdig met redelijke eisen van welstand en voldoet niet aan de eisen van de monumentencommissie. De architect is aanwezig bij de vergadering en geeft een toelichting op het gemaakte ontwerp (massastudie 3 varianten), de bestaande situatie (bestaande woning). De volgende afspraken worden gemaakt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vervangende nieuwbouw is in principe voorstelbaar.</li> <li>- In het plan dient rekening gehouden te worden met de historische context.</li> <li>- Architect onderzoekt de consequenties van het kwart slag draaien van de kap.</li> <li>- Insnijding in het talud dient meer landschappelijk ingepast te worden.</li> </ul>

- Kleur- en materiaalgebruik dient afgestemd te worden op de bestaande belendingen.

**Welstand- en Monumentencommissie****Conclusie 20 mei '20**

De architect is aanwezig bij de vergadering en geeft een toelichting op de gemaakte variant waarbij de woning gedraaid is (zoals bij de bestaande toestand) loodrecht op de Tivoliweg.

Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand en voldoet aan de eisen van de monumenten (hoofdvorm akkoord), mits er rekening wordt gehouden met de volgende aandachtspunten:

- Uitwerking voorgevel: voldoende openheid creëren (bv toevoegen entree, op het moment is de voorgevel erg gesloten) en aansluiting zoeken met de belendende woningen.
- Landschappelijke inpassing.

**Conclusie 15 juli '20**

De architect is aanwezig bij de vergadering en geeft een toelichting op de wijzigingen van het plan.

De gedraaide variant is verder uitgewerkt, waarbij de voorzijde vrij traditioneel in jaren '30 stijl is ontworpen. De ingang is naar de voorzijde verplaatst. Aan de achterzijde is een schoorsteen en meer metselwerk opgenomen t.o.v. het vorige ontwerp. De hellingbaan rechts van de woning wordt nagenoeg niet meer aangepast ten opzichte van de oorspronkelijke situatie. De noordwestgevel is nagenoeg volledig dicht.

Aanhouden. Ontwerp heeft een positieve ontwikkeling doorgemaakt.

- Hoofdropzet is akkoord
- Plint begane grond en keldergevel in metselwerk uitvoeren
- Keermuur en trap dienen op te gaan in landschap/omgeving
- Plan verder uitwerken met:
  - o Materialisering
  - o Detaillering
  - o Verfijning
  - o Landschappelijke inpassing van terrassen, keerwanden, trap e.d.

**Welstand- en Monumentencommissie****Conclusie 23 sep '20**

De architect is aanwezig bij de vergadering en geeft een toelichting op de uitwerking en detaillering van het plan.

Aanhouden. Plan wordt verder uitgewerkt voor omgevingsvergunning.

**Welstand- en Monumentencommissie****Conclusie 4 nov '20**

Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand en voldoet aan de eisen van de monumentencommissie, mits de materialisering en detaillering van de hekwerken ter goedkeuring wordt voorgelegd.

---

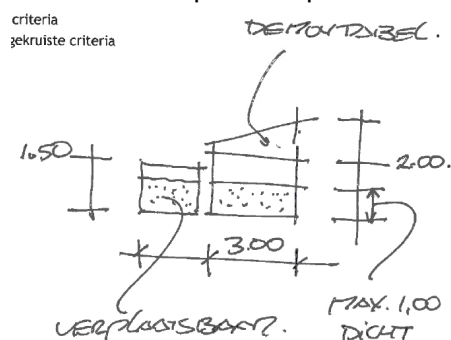
1.4	Adres Omschrijving Dossier Toetsingskader Beoordelingsniveau	<p><b>Tivoliweg 1, Hulst</b> het slopen van de bestaande woning tbv nieuwbouw 206800, Olo 5494909 NRK, Stadsentrees normaal niveau</p> <p><b>Monumentencommissie</b> Positief. Sloop voldoet aan de eisen van de monumentencommissie.</p>
	<b>Conclusie 4 nov '20</b>	

1.5	Adres Omschrijving  Dossier Toetsingskader Beoordelingsniveau	<p><b>Grote Markt 10, Hulst</b> plaatsen van een doorzichtige screen aan de zijde Gentsestraat tbv het terras van het restaurant 206634, Olo 5492939 NRK, Vestingstad Hulst bijzonder niveau</p> <p><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.</p>
-----	--	---

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:



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.

**Welstand- en Monumentencommissie**

**Conclusie 4 nov '20**

Aanhouden. Niet te beoordelen op basis van de aangeleverde gegevens.

1.6	Adres Omschrijving Dossier Toetsingskader Beoordelingsniveau	<b>Hogeweg 2C, Hulst</b> het bouwen van een overkapping 210223, Olo 5567429 Bedrijventerrein Soepel niveau
-----	--	--

**Conclusie 4 nov '20**

Aanhouden. Het is onduidelijk waarnaar de open gevel is gekeerd.

1.7	Adres: Omschrijving: Dossier: Toetsingskader Beoordelingsniveau Bijzonderheden	<b>Wolfstraat 13, Hulst</b> Het bouwen van een bedrijfsgebouw 209423, Olo 5550355 NRK, Bedrijventerreinen Soepel niveau Plan is eerder al besproken als schetsplan S/17.00114 en omgevingsvergunning O/17.00569, Olo 3385033. Zie verslaglegging hieronder. <b>Conclusie 26 okt '17</b> Aanhouden, de commissie wil graag de ontwerper uitnodigen voor de volgende welstandsvergadering. De commissie zou graag de beweegredenen/uitgangspunten van de ontwerper willen bespreken. <b>Conclusie 9 nov '17</b> De architect is aanwezig bij de vergadering. Het plan wordt besproken. Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand, mits de voorgevel op dezelfde wijze wordt vormgegeven als de andere gevels. <b>Conclusie 18 jan '18</b> Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.
-----	---	---

---

		<p><b>Conclusie 26 feb '20</b> Aanhouden. Ontwerper uitnodigen voor overleg.</p> <p><b>Conclusie 11 mrt '20</b> De architect is aanwezig bij de vergadering. Het plan wordt besproken. Architect geeft aan dat er grote wijzigingen in het ontwerp zijn gemaakt ivm de logistieke uitgangspunten van het bedrijf. Negatief. Plan voldoet niet aan redelijke eisen van welstand, tenzij:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aanpassingen worden doorgevoerd in de grote ongelede gevelvlakken.</li> <li>- Er een integraal ontwerp wordt gemaakt van het pompgebouw en de waterberging.</li> <li>- De naamsaanduiding op een ander gevelvlak wordt geplaatst.</li> </ul> <p><b>Conclusie 25 mrt '20</b> Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.</p>
	<b>Conclusie 4 nov '20</b>	Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

---

1.8	<p>Adres Omschrijving Dossier Toetsingskader Beoordelingsniveau Bijzonderheden</p>	<p><b>Karel Doormanstraat 29 en 31 te Kloosterzande</b> Het bouwen van twee 2-onder-1 dakwoning 209434, Olo 5551289 NRK, Woongebieden Soepel niveau Plan is al eerder behandeld als schetsplan S/19.00052.</p> <p><b>Conclusie 8 mei 2019</b> Negatief. Voorgevel is onevenwichtig. Door de plaats/uitvoering van ramen, deuren en luifel binnen deze samengestelde voorgevel ontstaat geen overtuigend samenhangend gevelbeeld.</p> <p><b>Conclusie 22 mei '19</b> De architect is bij de vergadering aanwezig en geeft een toelichting op het gemaakte ontwerp. Negatief. Strijdig met redelijke eisen van welstand. De welstandscommissie licht het advies van vorige vergadering toe. De architect gaat een planaanpassing doorvoeren. Wordt vervolgd.</p> <p><b>Conclusie 5 juni '19</b> De architect is bij de vergadering aanwezig en presenteert het gewijzigde ontwerp. De opmerkingen van de welstandscommissie uit de vorige vergaderingen is hierbij verwerkt.</p> <p>Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.</p>
	<b>Conclusie 4 nov '20</b>	Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

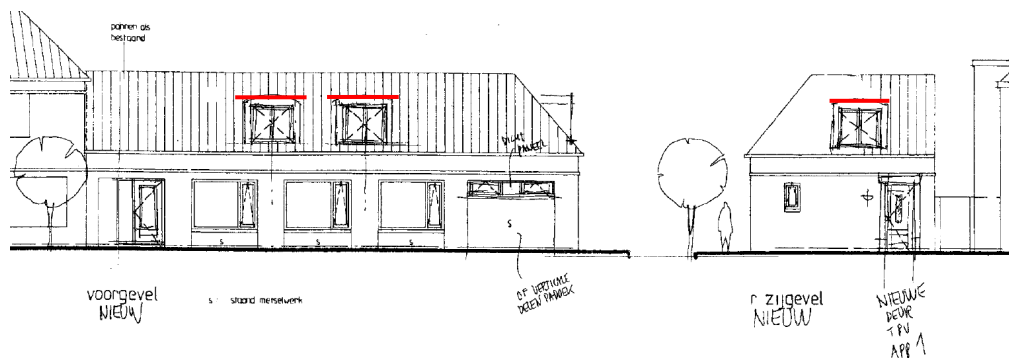
---

1.9	<p>Adres Omschrijving: Dossier: Toetsingskader Beoordelingsniveau</p>	<p><b>'s Gravenstraat 276, Clinge</b> het realiseren van garageboxen 209512, Olo 5548601 NRK, Dorpen en Linten normaal niveau</p>
	<b>Conclusie 4 nov '20</b>	Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

De commissie adviseert om tussen de garagebox en het trottoir van de 's Gravenstraat beplanting aan te brengen.

- 1.10 Adres **Irenestraat ong (kavel 1), kad HUL, sectie H, nummer 911 Graauw**  
 Omschrijving: het realiseren van een vrijstaande moderne woning  
 Dossier 209645, Olo 5555613  
 Toetsingskader Woongebieden  
 Beoordelingsniveau soepel niveau  
 Bijzonderheden Al eerder behandeld als collegiaal overleg  
**Conclusie 23 sep '20**  
 Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.
- Conclusie 4 nov '20** Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

- 1.11 Adres **Godsplein 14, Hulst**  
 Omschrijving omvormen rechterdeel drukkerij tot 2x appartement  
 Dossier 209414, Olo 5550001  
 Toetsingskader Vestingstad Hulst  
 Beoordelingsniveau bijzonder niveau  
 Bijzonderheden Al eerder behandeld als collegiaal overleg en schetsplan S/20.00075.  
**Conclusie 26 aug '20**  
 Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand, mits de afmetingen van de dakkapellen voldoen aan de criteria uit de N.R.K en aan de bovenzijde plat worden afgedekt.  
**Welstand- en Monumentencommissie**  
**Conclusie 23 sep '20**  
 Negatief. Strijdig met redelijke eisen, tenzij het voorstel uitgewerkt wordt conform het eerste voorstel 0.1 d.d. 29/05/2020 en de dakkapellen conform de Nota worden uitgewerkt en aan de bovenzijde plat afgedekt worden.



**Welstand- en Monumentencommissie**  
**Conclusie 21 okt '20**

Aanvrager en architect zijn bij de vergadering aanwezig en geven een toelichting op de behoefte van de plaatsing van drie dakkapellen in de voorgevel van het pand.

		Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand en voldoet aan de eisen van de monumentencommissie mits de dakkapellen gelijkmatig gerangschikt worden in het dakvlak.
	<b>Conclusie 4 nov '20</b>	<b>Welstand- en Monumentencommissie</b> Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand en voldoet aan de eisen van de monumentencommissie.
1.12	Adres Omschrijving Dossier Toetsingskader Beoordelingsniveau Bijzonderheden	<b>Sasdijk 16 te Hulst</b> het bouwen van een nieuwe woning 209161, Olo 5361207 Buitengebied met waarden normaal niveau Plan is al eerder besproken als schetsplan S/20.00063. <b>Conclusie 19 aug '20</b> De architect is bij de vergadering aanwezig en geeft een toelichting op het gemaakte ontwerp.  Aanhouden. Plan voldoet niet aan redelijke eisen van welstand. De volgende opmerkingen worden door de commissie gemaakt: - Een meer evenwichtige opzet van volumes, zodat het totaal meer 1 hoofdgebouw wordt. - Meer afstand tussen dijk en bebouwing houden. - Het geheel meer naar achteren schuiven (rooilijn t.o.v. belendingen).  <b>Conclusie 9 sep '20</b> Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand, mits de luifel minimaal 1m <sup>1</sup> achter de voorgevel teruggelegd wordt.
	<b>Conclusie 4 nov '20</b>	Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.
1.13	Adres Omschrijving Dossier Toetsingskader Beoordelingsniveau	<b>Hulsterloostraat 97 te Nieuw Namen</b> het realiseren van een aanbouw bij de bestaande woning 209924, Olo 5560799 Dorpen en Linten normaal niveau
	<b>Conclusie 4 nov '20</b>	Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.
1.14	Adres Omschrijving Dossier Toetsingskader Beoordelingsniveau	<b>Verdunlaan 7, Sint Jansteen</b> het vernieuwen van ramen en deur door kunststof 205609, Olo 5474671 NRK, Woongebieden soepel niveau
	<b>Conclusie 4 nov '20</b>	Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.