

Negatief. Strijdig met redelijke eisen van welstand. Conform de Nota Ruimtelijke Kwaliteit dient de bestaande cultuurhistorische karakteristiek gewaarborgd te worden.

Conclusie 25 mrt '21

Opdrachtgevers en architect zijn bij de vergadering aanwezig. De motivering van het negatieve advies wordt door de welstandscommissie toegelicht. De commissie heeft bij zijn advisering gekeken heeft naar de mogelijkheden conform de voorwaarden uit de Nota Ruimtelijke Kwaliteit (voorheen de welstandsnota). Deze Nota is in 2015 vastgesteld door de gemeenteraad van Hulst. De woning is gelegen in het welstandsgebied 'Dorpen en Linten' met een normaal toetsingsniveau.

De Nota Ruimtelijke kwaliteit (pagina 40 en 41, zie bijlage) geeft o.a. de volgende criteria voor dit welstandsgebied:

- Waarborgen van de aanwezige cultuurhistorische karakteristieken
- Iedere bouwkundige toevoeging of verandering dient de bestaande stedenbouwkundige structuur en de karakteristiek van de gebouwen als uitgangspunt te nemen.
- Bij renovatie of verbouwing samenstelling van de hoofdmassa respecteren
- Behouden van de individuele herkenbaarheid van bebouwing
- Bij renovatie of verbouwing de oorspronkelijke bouwstijl en gevelgeleding behouden. Eigentijdse uitwerking van onderdelen van een gevel is mogelijk.
- Bij renovatie of verbouwing het oorspronkelijke kleur- en materiaalgebruik respecteren.
- In wit of andere lichte kleur geschilderde gevels en stucwerk is mogelijk.
- Geen sterk contrasterende kleuren en materialen

Naar aanleiding van bovenstaande criteria heeft de welstandscommissie het voorgestelde ontwerp negatief beoordeeld. Op teveel vlakken wordt er namelijk niet voldaan aan bovenstaande criteria. In de vergadering zijn oplossingsrichtingen besproken:

- Verduurzaming middels buitengevel isolatie met een op de omgeving afgestemde materialisering van de afwerking is mogelijk.
- Verder is qua gevelafwerking volgens de Nota ook wit of andere lichte kleur geschilderde gevels en stucwerk mogelijk.
- Qua dakbedekking dient ook het oorspronkelijke materiaal gerespecteerd te worden. Nieuwe dakpannen zou dan het meest voor de hand liggen, met daaronder goede isolatie. Zonnepanelen kunnen hierop vergunningsvrij worden geplaatst onder volgende voorwaarden:

een collector voor warmteopwekking of een paneel voor elektriciteitsopwekking op een dak, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

- *a. indien op een schuin dak:*
 - o 1°. binnen het dakvlak,*
 - o 2°. in of direct op het dakvlak, en*
 - o 3°. hellingshoek gelijk aan hellingshoek dakvlak,*
- *b. indien op een plat dak: afstand tot de zijkanten van het dak ten minste gelijk aan hoogte collector of paneel*

- Verder is in de vergadering besproken dat de ondergeschikte aanbouw, meegenomen kan worden als 1 hoofdvolume met dezelfde materialisering.

Als er gekozen wordt om deze ondergeschikt te houden (dus lager dan de hoofdwooning) dan kan deze anders gematerialiseerd worden dan de hoofdwooning, dit hoeft echter niet. Het kan ook in dezelfde materiaal uitgewerkt worden.

Conclusie 8 apr '21

Opdrachtgevers en architect zijn bij de vergadering aanwezig. Plan wordt aangehouden. Oplossingsrichtingen zijn besproken. Wordt vervolgd.

Conclusie 22 apr '21

Opdrachtgevers en architect zijn bij de vergadering aanwezig.

Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand, mits:

- Definitieve kleur- en materialenoverzicht aanleveren.
- Ramen in voorgevel voorzien van een 3-deling.

Conclusie 1 juli '21 Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

<p>1.3</p> <p>Adres Omschrijving Dossier Toetsingskader Beoordelingsniveau Bijzonderheden</p>	<p>Zandrug 16, Heikant het bouwen van een woning 238594, Olo 6028747 NRK, Woongebieden soepel niveau Plan is al eerder behandeld als schetsplan S/21.00010</p>
--	---

Architect wil eerst een beoordeling op hoofdvolume (massa), ivm vooruitspringende garage, wens van de aanvrager. Vervolgens volgt de verdere uitwerking. Nav de negatieve advisering van 28 jan 2021 is het plan aangepast. Architect wil dit graag bespreken met de welstandscommissie.

Conclusie 28 jan '21

Negatief. Strijdig met redelijke eisen van welstand. De volgende opmerkingen worden door de commissie gemaakt:

- Qua typologie niet passend in de omgeving.
- Geen eenduidige hoofdvorm
- Bijgebouw onvoldoende ondergeschikt.

Conclusie 25 feb '21

Architect is bij de vergadering aanwezig. Het aangepaste ontwerp en het advies van de vorige vergadering wordt besproken.

Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand, mits de middelste dakkapel tussen de andere twee gecentreerd wordt.

Conclusie 1 juli '21 Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

1.4	Adres Omschrijving Dossier Toetsingskader Beoordelingsniveau	Jacob van Heemkerckstraat ong, Kloosterzande het realiseren van een nieuwe vrijstaande woning 238761, Olo 6170189 Woongebieden soepel niveau
	Conclusie 1 jul '21	Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

1.5	Adres Omschrijving Dossier Toetsingskader Beoordelingsniveau Bijzonderheden	Zandrug 11, Heikant het realiseren van een nieuwe villa met overkapping en carport 239108, Olo 6176801 NRK, Woongebieden soepel niveau Plan is al eerder behandeld als schetsplan S/21.00029 Conclusie 25 mrt '21 Architect is aanwezig bij de vergadering. Het ontwerp wordt toegelicht. Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.
	Conclusie 1 jul '21	Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

1.6	Adres Omschrijving Dossier Toetsingskader Beoordelingsniveau	Molenstraat 7, Kuitaart het bouwen van een vervangende woning 240060, Olo 6197701 NRK, Buitengebied soepel niveau
	Conclusie 1 jul '21	Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

1.7	Adres Omschrijving Dossier Toetsingskader Beoordelingsniveau Bijzonderheden	Irenestraat 21, Graauw realiseren van een nieuwe vrijstaande woning 239494, Olo 6185693 Woongebieden soepel niveau Plan is al eerder behandeld als schetsplan S/21.00052 Conclusie 27 mei '21 Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand, mits de woning op dezelfde wijze gesitueerd wordt als Irenestraat 11, 13 en 15 te Graauw.
	Conclusie 1 jul '21	Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

1.8	Adres Omschrijving Dossier	Kerkhofpad 10, Vogelwaarde het plaatsen van een dakkapel 235520, Olo 6093061
-----	----------------------------------	---

<p>Toetsingskader Beoordelingsniveau Bijzonderheden</p>	<p>NRK, Dorpen en Linten normaal niveau Plan is al eerder behandeld Conclusie 27 mei '21 Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand, mits de gevelaanzichten en kleur en materiaalstaat nog ter goedkeuring worden aangeleverd.</p>
<p>Conclusie 1 jul '21</p>	<p>Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand, mits de maatvoering voldoet aan de criteria uit de nota.</p>

<p>1.9</p>	<p>Adres Omschrijving Dossier Toetsingskader Beoordelingsniveau</p>	<p>Vismarkt 6, Hulst het inrichten van een frituur en plaatsen van gevelreclame 236880, Olo 6124659 NRK, Vestingstad Hulst bijzonder niveau</p>
<p>Conclusie 1 jul '21</p>	<p>Welstand- en Monumentencommissie Positief. Voldoet aan redelijke eisen van welstand en voldoet aan de eisen van de monumentencommissie, mits er nadere informatie wordt verstrekt over de uitvoering van de reclame.</p>	

<p>1.10</p>	<p>Adres Omschrijving Dossier Toetsingskader Beoordelingsniveau</p>	<p>Zeesluis 13, Hulst het bouwen van een tuinkas 237204, Olo 6106033 NRK, Woongebieden soepel niveau</p>
<p>Conclusie 1 jul '21</p>	<p>Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.</p>	
