

Conclusie 5 okt '22 Opdrachtgever is bij de vergadering aanwezig. Het advies van vorige vergadering wordt besproken. Opdrachtgever geeft de keuzes van het ontwerp en de positionering van het bijgebouw aan. Door het bijgebouw verder naar achteren te positioneren is er een langere oprit noodzakelijk, wat ten koste gaat van klimaatadaptie (hittestress) en de achterliggende groentetuin. De welstandscommissie geeft aan dat een oplossing voor de klimaatadaptie het toepassen van half verharding zou kunnen zijn (waterdoorlatende bestrating).

Aanhouden. De volgende opmerkingen worden gemaakt door de welstandscommissie:

- Breedte maximaal 8 meter
- Positionering zo ver mogelijk naar achteren

De commissie zie een aangepast plan met belangstelling tegemoet.

<p>1.2</p> <p>Adres Omschrijving</p> <p>Dossier Toetsingskader Beoordelingsniveau Bijzonderheden</p>	<p>Absdaalseweg 70, Hulst het realiseren van een nieuw te bouwen tuincentrum met facilitaire functies zoals kantoor- en magazijnruimten. Het tuincentrum zal tevens over ondersteunende horecafaciliteiten beschikken. 289126, Olo 7294365 Buitengebied (zonder waarden) Soepel niveau Plan is al eerder behandeld als schetsplan S/20.00100.</p> <p>Conclusie 14 jan '21 Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand. De commissie verzoekt de aanvrager om informatie aan te leveren van de inrichting van de omringende omgeving (landschappelijke inpassing):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parkeerterrein. - Randen naar omringend gebied. <p>Conclusie 3 nov '21 Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand. De commissie verzoekt de aanvrager om informatie aan te leveren van de omringende omgeving (landschappelijke inpassing):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parkeerterrein. - Randen naar omringend gebied. <p>Conclusie 1 dec '21 Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.</p> <p>Conclusie 5 okt '22 Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.</p>
---	---

<p>1.3</p> <p>Adres Aanwezig Afspraak</p>	<p>Hombachstraat 36, Nieuw Namen Opdrachtgever 15.00 uur</p>
--	---

<p>Omschrijving Dossier Toetsingskader Beoordelingsniveau Bijzonderheden</p>	<p>verhogen en vergroten aanbouw, plaatsen tuinkamer en garage 283853, Olo 7178995 NRK, Dorpen en linten normaal niveau Plan is al eerder besproken. Vanwege de negatieve advisering is het plan aangepast. Opdrachtgever wil graag bij de beoordeling van de welstandscommissie aanwezig zijn</p>
<p>Conclusie 24 aug '22</p>	<p>Aanhouden. De commissie merkt op dat er onduidelijkheden zijn voor een goede beoordeling. Graag zou zij meer informatie/ aanvullingen/ motivering (ter goedkeuring) ontvangen over de opbouw op de verdieping aan de achterzijde met plat dak; tot een maximale bouwdiepte van 12 m is akkoord.</p>
<p>Conclusie 5 okt '22</p>	<p>Opdrachtgever is bij de vergadering aanwezig en presenteert het nieuwe ontwerp. Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand, mits het terras / balustrade op de aanbouw achterwege gelaten wordt.</p> <p>Plan is inmiddels hierop aangepast (6 okt 2022). Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.</p>

<p>1.4 Adres Omschrijving Dossier Toetsingskader Beoordelingsniveau Bijzonderheden</p>	<p>Kanaaldijk ongenummerd, Zeedorp (HTN01 W 153) het aanleggen van verharding en een steiger. (Voorzieningen treffen om de scheldekust te versterken (toeristisch oogpunt)) 288666, Olo 7284721 Buitengebied soepel niveau Plan is al eerder besproken als collegiaal overleg Conclusie 26 jan '22 Architect en projectleider van de gemeente Hulst zijn bij de vergadering aanwezig. Architect presenteert de plannen.</p> <p>Aanhouden. De commissie is positief over de plannen/voorzieningen. Deze zijn zorgvuldig vorm gegeven en vertellen een helder verhaal. De commissie heeft twijfel m.b.t. de toiletten op de dijk. Verder zien zij een verdere uitwerking met belangstelling tegemoet.</p> <p>Conclusie 5 okt 2022 Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.</p>
--	--

<p>1.5 Adres Omschrijving Dossier Toetsingskader</p>	<p>Nieuwediep ongenummerd, Walsoorden (HTN01 B 1416) het aanleggen van verharding en een steiger. (Voorzieningen treffen om de scheldekust te versterken (toeristisch oogpunt)) 288779, Olo 7284837 Buitengebied</p>
--	---

Beoordelingsniveau	soepel niveau
Bijzonderheden	Plan is al eerder besproken als collegiaal overleg Conclusie 26 jan '22 Architect en projectleider van de gemeente Hulst zijn bij de vergadering aanwezig. Architect presenteert de plannen.
	Aanhouden. De commissie is positief over de plannen/voorzieningen. Deze zijn zorgvuldig vorm gegeven en vertellen een helder verhaal. De commissie heeft twijfel m.b.t. de toiletten op de dijk. Verder zien zij een verdere uitwerking met belangstelling tegemoet.
Conclusie 5 okt 2022	Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

1.6	Adres	Emmaweg ongenummerd, Emmadorp (HUL00 W 232)
	Omschrijving	het aanleggen van verharding en een steiger. (Voorzieningen treffen om de scheldekust te versterken (toeristisch oogpunt))
	Dossier	288795, Olo 7287891
	Toetsingskader	Buitengebied met waarden
	Beoordelingsniveau	normaal niveau
	Bijzonderheden	Plan is al eerder besproken als collegiaal overleg Conclusie 26 jan '22 Architect en projectleider van de gemeente Hulst zijn bij de vergadering aanwezig. Architect presenteert de plannen.
		Aanhouden. De commissie is positief over de plannen/voorzieningen. Deze zijn zorgvuldig vorm gegeven en vertellen een helder verhaal. De commissie heeft twijfel m.b.t. de toiletten op de dijk. Verder zien zij een verdere uitwerking met belangstelling tegemoet.
	Conclusie 5 okt 2022	Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

1.7	Adres:	Minderbroederstraat ongenummerd, Hulst (kad HUL00 A 2600) (Deelgebied 4 De Nieuwe Bierkaai)
	Omschrijving:	Het bouwen van twee woongebouwen met appartementen inclusief parkeergarage
	Dossier:	288950, Olo 7282769
	Toetsingskader	NRK, Vestingstad Hulst
	Beoordelingsniveau	Bijzonder niveau
	Bijzonderheden	Plan/proces is al meerdere keren besproken als collegiaal overleg. Conclusie 13 apr '18 De eerste bespreking van de massastudie van deelgebied 4 aan de Nieuwe Bierkaai wordt besproken met de architect. Deze is bij de vergadering aanwezig en geeft een presentatie van de stedenbouwkundige uitgangspunten van het gebied en de daarbij gekozen ontwerpkeuzes. De geïntegreerde commissie merkt op dat het gebouw nogal fors oogt. Er wordt afgesproken om eerst een toets te laten plaatvinden naar

aanleiding van de stedenbouwkundige randvoorwaarden en voorschriften uit het bestemmingsplan. Ook wil de commissie inzichtelijk krijgen hoe de eerdere plannen eruit zagen op deze locatie. Wordt vervolgd.

Geïntegreerde welstand- en monumentencommissie

Conclusie 24 mei '18

Plan aanhouden.

De gemeentelijk ambtenaar ruimtelijke ordening is bij de vergadering aanwezig. Naar aanleiding van de opmerkingen van de vorige vergadering geeft de gemeentelijk ambtenaar een terugblik op de totstandkoming van de randvoorwaarden van deelgebied 4. Ook worden de stedenbouwkundige randvoorwaarden en de historie van het bestemmingsplan op deze locatie besproken. Ten slotte is de massastudie getoetst aan de randvoorwaarden.

Op 2 punten wordt niet (geheel) voldaan aan de gestelde randvoorwaarden:

- *Aan de zijde van de stadswal dient de bovenste bouwlaag van het bouwplan 7 meter terug te liggen. In het document met randvoorwaarden is op pagina 9 in een afbeelding aangegeven om welke strook het dan gaat. Verderop op pagina 10 wordt aangegeven dat zich dit doorvertaalt in een maximale bouwhoogte van 13 meter aan de zijde van de stadswal en 16 meter aan de zijde van de stad. In de massastudie van Rothuizen blijkt uit de afbeelding op pagina 23 dat bijna het volledige bouwplan wordt gebouwd binnen de zone met een bouwhoogte tot 16 meter. Op verschillende punten steken de drie gebouwen echter door de grens heen met de zone waarin tot 13 hoog mag worden gebouwd. Op een beperkt aantal plaatsen gaat het daarbij om delen van het gebouw die hoger zijn dan 13 meter en is er dus sprake van strijdigheid met de randvoorwaarden;*
- *Uit de afbeeldingen op pagina 22 van de massastudie blijkt dat bij de plat afgedekte delen tussen de kappen binnen de afzonderlijke gebouwen de goothoogte hoger uitkomt dan de 10 meter die als randvoorwaarde is gesteld.*

De geïntegreerde commissie wacht nader overleg af tussen architect en stedenbouw (behandelend gemeentelijk ambtenaar) inzake de inpassing van de randvoorwaarden.

Belangrijke aandachtspunten die in het overleg naar voren zijn gekomen:

- Duidelijk standpunt over interpretatie goothoogte is noodzakelijk.
- Randvoorwaarden suggereren een opzet met goten aan de voorzijde en kappenlandschap aan de walzijde.
- Openheid tussen de blokken zal uiteindelijk worden bepaald door de architectonische ambitie van het voorstel.
- De open maat die eerder is vastgesteld dient daarbij uitgangspunt te zijn.
- In het ontwerp moet de historische kloostermuur op een overtuigende wijze worden verwerkt in het plan.

Conclusie 30 aug '18 Besproken (geïntegreerde commissie)

Plandocument

18004a_Bierkaai Hulst_2018-08-30 Welstand.pdf,
dd. 30-08-2018

In de vergadering zijn aanwezig. Mevrouw E. Rikhof (architect) en de heren T. Tuinhof (architect), S. Lavrysen (ontwikkelaar) en G. Totté (gemeente Hulst).

Als beleidskader voor welstand geldt het document 'Randvoorwaarden deelgebied 4 'De Posthoorn', Op ten Noort Blijdenstein, 28-03-2012 en de Nota Ruimtelijke Kwaliteit, juli 2015.
Voor de locatie is nog geen bestemmingsplan opgesteld.

De architecten geven een toelichting op de massastudie vanaf deel II van de bundel.
Op voorhand wordt gesteld dat het voorliggende plan niet geheel voldoet aan de randvoorwaarden. Blijkt uit de afbeelding van de bouwmassa irt het bestemmingsplan (p. 23)
Daarover bestaat consensus met de gemeente Hulst. Bij het opstellen van het bestemmingsplan kan hiermee rekening gehouden worden als ook met de wensen van de ontwikkelaar en de werkelijke situatie mbt bomenrij op de stadswal.

De corridor, privé buitenruimte van de onderste bouwlaag en de garage zijn opgenomen in de verhoogde stadswal.

Corridor. De voorgestelde smalle verbinding tussen de bouwblokken is transparant en deels in de opgehoogde wal geschoven.

De commissie vult aan dat het uitgangspunt is dat via de doorzichten tussen de bouwvolumes het zicht op de stadswal en de beleving daarvan behouden blijft.

Ook een glazen corridor kan dat zicht blokkeren. In overleg lijkt een het doorzetten van het talud aan de straatzijde een optie te zijn.

Buitenruimte. De privé buitenruimte wordt voor de onderste bouwlaag uitgevoerd als een uitsparing in de opgehoogde stadswal en sluit daarmee direct aan op het openbaar gebied.

De commissie vraagt om in de doorsnedes de contour van de huidige stadswal op te nemen.

De inrichting van de doorgang kan door een geloofwaardig landschapsplan de betekenis versterken.

De bouwmassa en kappen

Bouwvolume. De bouwvolumes zijn voorgesteld als een kloek hoofdvolume en een transparante aanbouw. Zoals eerder gesteld worden de bergingen opgenomen in de verhoogde stadswal.

Kappen. Voorgesteld is de toepassing van verschillende kapvormen (overigens nog in studie) maar uitgevoerd in hetzelfde materiaal. Hierdoor ontstaat het gewenste beeld van eenheid en differentiatie. De architect verwacht dat het uiterlijk van de volumes passend zal zijn maar met een eigen identiteit.

De dakkapellen (p.28). voldoen overigens niet aan het dakkapellen beleid van de gemeente.

De commissie merkt op dat de dakkapellen geen onderdeel zijn van het architectuurbeeld van Hulst en waarschuwt voor precedentwerking. Op dit punt dient daarom nog onderzoek plaats te vinden.

Aandacht wordt nog gevraagd voor de installaties. Zichtbaar vanuit de openbare ruimte, bijv. ook op het dak, dan dienen deze integraal te worden mee ontworpen. Zonnepanelen dienen te voldoen aan het onlangs vastgestelde beleid hiervoor. Denk hierbij nog aan de in de dakpan geïntegreerde versie.

De commissie is van mening dat differentiatie mogelijk is maar vraagt waakzaam op verdere ontvlechting. Dat zal voornamelijk afhangen van de gevelexpressie.

De commissie merkt op en vraagt aandacht voor het feit dat een gevel van volume 1 parallel loopt aan de kade terwijl in de randvoorwaarden een verdraaiing van de gevel plaatsvindt. Deze gevel ligt daarmee niet in het verlengde van de overige betreffende deelgebieden en lijkt een goed uitgangspunt. De knik hoeft daarbij niet per se op de hoek van het gebouw te liggen. De gevel-insnede ter plaatse van de balkons kan bijvoorbeeld ook als aanleiding dienen.

Kloostermuur.

Ter sprake komt nog de kloostermuur. Hoewel niet geheel authentiek genoemd zal deze toch worden geïntegreerd in het ontwerp.

De commissie ziet de nadere uitwerking met belangstelling tegemoet en vraagt daarbij aandacht voor de kritieke punten.

Welstand- en Monumentencommissie

Conclusie 20 dec '18

In het kort wordt de verslag van vorige vergadering aangehaald. Als eerder wordt ook nu opgemerkt dat er nog geen bestemmingsplan is dat het ruimtelijk kader biedt. Het advieskader heeft betrekking op welstand, de Nota Ruimtelijke Kwaliteit en erfgoed door de ligging nabij de monumentale stadswal en in het beschermd stadsgezicht.

De architect geeft een presentatie aan de hand van de presentatiebundel en de maquette.

Balkons. De architect voorziet balkons aan de stadswalzijde en loggia's aan de stadzijde. Ook een aantal buitenruimtes op het dak.

Voor de balkonafscherming wordt nog gezocht naar een evenwicht tussen de gewenste transparantie versus privacyaspecten. Ook constructieve invloeden worden daarbij onderzocht.

Aan de stadzijde zijn loggia's voorzien. Tussen de kopgevels van 'gebouw 1' is een glaspui voorgesteld die geheel te openen is.

De commissie heeft begrip voor de benadering waarbij de uitstraling naar de stadswal en stad van elkaar verschilt. Zij merkt in het algemeen op dat het toepassen van veel glas bij balkons, loggia's en buitenruimtes afbreuk kan doen aan de karakteristiek van het gebouw in deze omgeving.

Terrein en corridor. De architect heeft de aansluiting van de stadswal op de gebouw in onderzoek en laat dat aan de hand van de doorsnedetekeningen zien. Het bevindt zich nog in een onderzoekstadium. De aanlegdiepte verlagen heeft nadelige gevolgen voor de benodigde hellingbaan.

De commissie is van mening, dat door het complex op te nemen in een groen landschap dat naadloos overgaat in de stadswal een uitdaging ontstaat om dat op een geloofwaardige manier te doen.

De karakteristiek van de omgeving dient daarbij op een terughoudende wijze versterkt te worden.

De corridor/berging heeft een kijkspleet op ooghoogte (1,60 m) die zo laag mogelijk dient te worden gehouden. De commissie schetst daarbij een ontwerp oplossing waarbij door boven de abstracte kijkspleet de constructie naar binnen te voorzien een oplossing bestaat voor overliggend groen.

Tegelijkertijd bestaat overeenstemming om de spleet niet te voorzien aan de stadswal zijde waarbij ook geldt dat het naar de stad kijken vanuit de ruimte interessanter is.

De uitwerking van de kloostermuur blijft staan. De gemeente geeft aan dat de authenticiteit achterblijft. Verhoging van de muur en het toepassen van een ezelsrug is dan denkbaar.

Aanbouw. In het plan van 30 augustus 2018 was de plat afgedekte aanbouw aan de stadswalzijde voorgesteld als een transparant volume. Nu is een (antraciet) zinken variant in onderzoek.

De commissie heeft begrip voor de achterliggende motieven. Zij is wel van mening dat op deze wijze de aanbouw te veel op zichzelf komt te staan waardoor de beeldrelatie met de hoofdbouw afneemt. Wellicht kan nu de aanbouw als integraal onderdeel van de hoofdbouw worden beschouwd. Mogelijk als combinatie van metselwerk en (grote) puiten. Terughoudend omgaan met het aantal verschillende materialen zal bijdragen aan de uitstraling van het plan.

Dakkapellen. De architect is geïnspireerd door grote gebouwen waarbij steunberen zijn voorzien. Dit kan een bijdrage leveren aan het gevelbeeld en de voorgestelde dakkapellen. Verder wordt afgezien van de 'geknikte' dakramen. Naar een oplossing wordt nog gezocht.

De commissie merkt op dat de keuze voor de uitvoering van de dakkapel een praktisch functionele achtergrond heeft. Hoewel de stedenbouwkundige randvoorwaarden dergelijke beelden weergeeft is eerder ook aangegeven dat dergelijke dakkapellen niet voorkomen in Hulst. Rekening wordt gehouden met precedentwerking. In de architectuur zal dit daarom een overtuigend beeld moeten opleveren dat door kan gaan als een locatie-specifieke oplossing.

Kopgevel. In de kopgevel van gebouw 1 stelt de architect gevelopeningen voor die afwisselend open-dicht zijn ter voorkoming van een rigide benadering.

De commissie vraagt aandacht voor de introductie van een nieuw materiaal (hout). Zij stelt voor om binnen het kader de wisselende dichte vlakken uit te voeren met een spiegelvlak in metselwerk. De voegkleur kan dan afwijken.

Samenvattende conclusie:

De gezamenlijke commissie geeft aan dat het plan een goede ontwikkeling doormaakt. De volgende aandachtspunten worden meegegeven aan de architecten / opdrachtgever:

- Maaiveld, overgang wal en gebouw.
- Twijfel m.b.t. zinken aanbouwen aan walzijde.
- Twijfel m.b.t. houten toevoegingen t.p.v. kozijnen kopgevels.

- “Loopgraven” -> smalle kijkspleet, subtiel, abstract, niet storend.
- Onderzoeken van kleurnuance in metselwerk / voegen.
- Zonnepanelen niet zichtbaar vanuit het openbaar gebied.
- Balkons differentiatie maken tussen wal- en straatzijde. Aandacht voor transparantie balustrades (werkt vanuit 2 zijden).
- Dakkapellen in relatie tot beleid.

Een nieuwe afspraak wordt gemaakt voor de vergadering van 31 januari

Welstand- en Monumentencommissie

Conclusie 31 jan '18

De opdrachtgever, architect en de projectleiding zijn in de vergadering aanwezig. In het kort wordt het verslag van vorige vergadering (20 december 2019) aangehaald. De architect geeft een presentatie aan de hand van de presentatiebundel en de maquette. De architect gaat in op de volgende aandachtspunten.

Materialisering van de ‘aanbouwen’

De aanbouwen die eerst in het zink waren voorgesteld zijn nu gewijzigd naar metselwerk, waarbij de overgang tussen het hoofdgebouw en de aanbouw middels een glazen tussenlid verbonden wordt. De aanbouwen worden in een afwijkende kleur opgevoegd, waardoor er subtiel een verschil ontstaat in kleur, terwijl de metselwerksteen hetzelfde is.

Balkons

In het ontwerp is een verschil gemaakt tussen loggia's en balkons. De loggia's zijn bewust gesitueerd aan de stadzijde om de verticaliteit van het gebouw te versterken. Aan de walzijde is de verticaliteit minder van belang en kunnen de buitenruimtes optimaal benut worden door een toepassing van balkons. Een ander voordeel van deze balkons is de aangename ligging op het zuidwesten. Om toch een rustig beeld te krijgen van het gehele ontwerp is er gekozen om overal dezelfde behandeling toe te passen. De architect heeft gekozen voor slankheid in de constructie en een subtiele afscherming als balustrade/hekwerk. Waarbij deels open en dicht wordt gecombineerd d.m.v. een patroon van de stadswallen van Hulst. Een constructeur zal in een vroeg stadium bij het plan worden betrokken.

Aansluiting stadswal en bergingen + gangen

De wijze waarop het parklandschap en de gebouwen elkaar beïnvloeden is nog in onderzoek. Hiervoor worden aanvullende beelden getoond.

Beoordeling Welstandscommissie:

Aanhouden,

Het betreft hier een collegiaal vooroverleg. Reactie heeft voornamelijk alleen betrekking op welstandsaspecten. Reactie vanuit de monumentencommissie volgt. Reactie:

- Hoofdvorm akkoord;
- Aandacht wordt gevraagd voor de landschappelijke inpassing. Wellicht kan dat door de privétuinen duidelijk/hard te begrenzen in de verder glooiende buitenruimte waarbij de lineariteit van de stadswal gerespecteerd blijft.
- Bij het gewenste beeld waarbij gevelopeningen en dichte delen elkaar afwisselen is een invulling met houten lamellen onvoldoende passend bij het gebouw op deze plaats.

- De dakkapellen wijken af van het gemeentelijk beleid daardoor wordt verzocht een overtuigende benadering te kiezen.

Beoordeling Monumentencommissie:

Advies: Akkoord onder voorwaarden in vooroverleg.

Voor de commissie is een overtuigende hoofdropzet ontstaan voor deze gevoelige locatie. Wel worden als voorwaarde op een aantal punten nog aanpassingen voorgesteld, op te nemen in de verdere planuitwerkingen:

De historische wal dient altijd herkenbaar te blijven; bij grondaanvullingen daarom de overgang van historische wal en grondaanvulling duidelijk markeren, bijvoorbeeld met een cortenstalen keerwand-lijn;

Ter plaatse van de ingegraven bergingen/corridor (profiel 3B ontwerp A als uitgangspunt kiezen) geen losse (“schiegat”)vensters toepassen maar eerder één, abstract bandvenster;

In het gevelbeeld geen panelen/lamellen in blank hout toepassen maar eerder kiezen voor geschilderd hout of evt metalen lamellen;

Bij balkons geen glas toepassen maar eerder metaal met een gedekte kleuruitstraling; het voorgestelde patroon is denkbaar voor de commissie;

Uitwerking van cortenstaal-materialisaties ontbreekt nog;

Steenkeuze en materialen- en kleurenschema ter nadere goedkeuring overleggen;

Verdere uitwerkingen in vervolgfase worden tegemoet gezien

Welstand- en Monumentencommissie

Conclusie 22 apr '20

Aanhouden.

De aanvrager en architect zijn aanwezig bij de vergadering. De architect geeft een planpresentatie van de nieuwe ontwikkelingen / wijzigingen in het ontwerp. De grootste wijziging is de introductie van de parkeergarage. Deze ontwikkeling zorgt voor een aantal wijzigingen in het ontwerp. Zo wordt blok B een beetje gedraaid, waardoor de rooilijn gelijk ligt met blok A. Ook wordt er een verbindingsgang en parkeeringang gecreëerd tussen blok B en C. Een andere wijziging is de dakdoorbreking met balkon in blok A aan de walzijde.

De geïntegreerde commissie maakt de volgende opmerkingen:

- Verbindingsgangen op maaiveld tussen de blokken (B en C) laten vervallen.
- Uitbouwen aan de walzijde in met metselwerk uitvoeren (ipv zink).
- Geen grote dakdoorbrekingen t.b.v. de balkons.

- Nader onderzoek naar ligging voet van de wal i.v.m. positionering parkeergarage.
- Verdere planuitwerking wordt met belangstelling tegemoet gezien.

Welstand- en Monumentencommissie**Conclusie 3 dec '20**

De opdrachtgever, architect en projectleiding van de gemeente Hulst is aanwezig bij de vergadering. De architect presenteert de nieuwe / gewijzigde plannen. Er is een zoektocht geweest in de aantal wooneenheden en bijbehorende parkeermogelijkheden op deze locatie. Vanwege de hoge kosten voor een parkeergarage is ervoor gekozen om deze te laten vervallen. 1 Woonblok zal hierdoor verdwijnen, waardoor er geparkeerd kan worden op maaiveld. Het nieuwe ontwerp betreft dus 2 woonblokken ipv 3. Op het nieuwe parkeerterrein is ervoor gekozen om ook gebruik te maken van nieuwe bergingen / overdekte garages. Dit is een wens van de opdrachtgever en de toekomstige gebruikers.

Aanhouden. De geïntegreerde commissie gaat het plan nader bespreken en een advies verder uitwerken.

Advies (nadere bespreking 7 dec '20, Breda) geïntegreerde commissie:

Naar aanleiding van de presentatie (dd. 3 december 2020) van Rothuizen voor Deelgebied 4 De Nieuwe Bierkaai heeft de Welstand- en Erfgoedcommissie van Hulst haar reactie opgesteld.

De commissie vraagt om een aantal punten van het plan te heroverwegen. De commissie mist het derde volume. Het derde volume maakt het plan completer en zorgt voor aansluiting op het 's Gravenhofplein.

De commissie heeft begrip voor het terugbrengen van het woonprogramma; echter missen de garageboxen aan de straat de gezochte ruimtelijke kwaliteit. Parkeren op maaiveld is voorstelbaar, maar dan met behoud van de kloostermuur.

De bergingen moeten in het woongebouw opgenomen worden. In het plan zijn de bergingen in het talud geplaatst, wat ten koste gaat van de monumentale kwaliteiten van de wal. Het zicht op de wal moet ook centraal staan in de planvorming

De commissie ziet de woonblokken in gemeenschappelijk groen staan met kleine privé terrassen. Privé tuinen die bij een woning behoren is niet de bedoeling.

Welstand- en Monumentencommissie**Conclusie 28 jan '21**

Opdrachtgever, Architect en projectleiding van de gemeente Hulst zijn aanwezig bij de vergadering. Architect geeft een presentatie van de laatste ontwikkelingen van deelgebied 4. Architect heeft 2 varianten uitgewerkt waarbij de overdekte garageboxen zijn verwerkt op maaiveld

niveau. Ook komt er onder woonblok B een parkeergarage. Woonblok A is komen te vervallen, op deze locatie zijn nu dus 2 varianten uitgewerkt met garageboxen. Architect heeft bij de varianten getracht om de oude kloostermuur en de Wal zo goed mogelijk te respecteren / behouden. De volgende opmerkingen worden door de geïntegreerde commissie gemaakt. Aanhouden:

- Positief is het handhaven van de kloostermuur en de bestaande bomen aan de straat.
- Het handhaven van de bestaande groene uitstraling van dit plandeel is op zich voorstelbaar.
- De voorgestelde bebouwingsvarianten met garageboxen en bergingen wringen echter.
- Het geheel oogt rommelig en de bestaande wal en kloostermuur worden onvoldoende gerespecteerd.
- Het onderbrengen van het programma in één helder bouwvolume is wellicht voorstelbaar.
- De commissie pleit ervoor om zoveel mogelijk programma in de ondergrondse garage op te nemen.

Welstand- en Monumentencommissie

Conclusie 11 feb '21

Opdrachtgever, architect en projectleiding van de gemeente Hulst zijn aanwezig bij de vergadering. Architect heeft een nieuwe variant uitgewerkt waarbij blok B wat verschoven is, zodat er ondergronds meer ruimte is gecreëerd voor overdekte garageruimte. Bovengronds heeft de architect gekozen voor één helder bouwvolume van garageboxen, die 'los' liggen van de wal en de kloostermuur. Rond het bouwvolume (aan de walzijde) is er gekozen voor een groene afscheidingshaag, zodat publieke en private ruimte een duidelijk afscheiding heeft gekregen.

Aanhouden. Qua hoofdpzets akkoord. Aandachtspunten:

- Gevels richting wal niet van groen voorzien.
- Afstand garageboxen tot kloostermuur nog nader uitwerken.

Er wordt afgesproken om het plan verder in een definitief ontwerp (DO) uit te werken.

Welstand- en Monumentencommissie

Conclusie 15 jun '22

Aanhouden.

De opdrachtgever, architect en de projectleiding van de gemeente Hulst zijn in de vergadering aanwezig. Architect geeft een presentatie van de laatste ontwikkelingen van deelgebied 4. De volgende opmerkingen worden door de geïntegreerde commissie gemaakt en verdienen aandacht bij een verdere uitwerking:

- Uitwerking 2-laagse dakkapellen (breedte, detaillering, uitwerking).
- Grootte balkons, uitwerking hekwerken.
- Uitwerking kloostermuur in gebouw B
- Uitwerking talud vesting in relatie tot bergingen en erfafscheidingen.

Welstand- en Monumentencommissie

Conclusie 21 sep '22

Architect en ontwikkelaar zijn bij de vergadering aanwezig. De architect presenteert het ontwerp.

Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand en voldoet aan de eisen van de Monumentencommissie. Bemonstering + verdere uitwerking van de balustrades volgen nog ter goedkeuring.

Conclusie 5 okt '22

Welstand- en Monumentencommissie

Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand en voldoet aan de eisen van de Monumentencommissie. Bemonstering + verdere uitwerking van de balustrades volgen nog ter goedkeuring.

1.8	Adres	Havendijk 11, Terhole
	Omschrijving	het oprichten van een monomestvergister
	Dossier	288086, Olo 7267185
	Toetsingskader	Buitengebied
	Beoordelingsniveau	soepel niveau

Conclusie 5 okt 2022 Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

1.9	Adres	Vlasstraat 1, Heikant
	Omschrijving	het realiseren van een plaatsvervangende aanbouw en bijgebouw
	Dossier	288287, Olo 7273277
	Toetsingskader	Woongebieden
	Beoordelingsniveau	soepel niveau

Conclusie 5 okt 2022 Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

1.10	Adres	Plein de Mate 27, Sint Jansteen
	Omschrijving	het bouwen van een tuinkamer
	Dossier	288401, Olo 7276997
	Toetsingskader	Woongebieden
	Beoordelingsniveau	soepel niveau

Conclusie 5 okt 2022 Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.
