

Plaats **Hulst**
Datum **14 juli 2021**

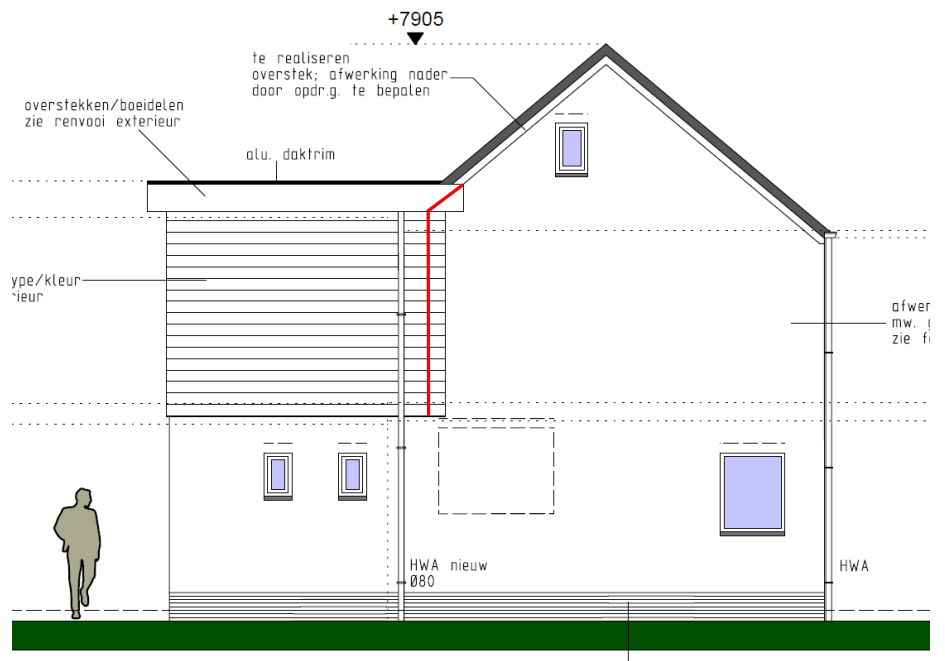
Afspraken:

1. **14.00 uur, opdrachtgever**
Koninginnestraat 1, Nieuw Namen (zie agendapunt 3.3)
Het uitbreiden van de microbrouwerij
Welstandsadvies - collegiaal overleg
2. **14.30 uur, opdrachtgever**
Dorpsplein 6, Graauw (zie agendapunt 3.1)
Het verbouwen / nieuwbouwen van een rijwoning
Welstandsadvies - collegiaal overleg

1 Aanvragen omgevingsvergunning

1.1 Adres **Bossestraat 134, Vogelwaarde**
Omschrijving **het vergroten van een bestaand hoofdvolume (aanbouw op verd niveau)**
Dossier **237965, Olo 6150907**
Toetsingskader **Dorpen en Linten**
Beoordelingsniveau **normaal niveau**

Conclusie 14 juli '21 Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand. De commissie draagt de volgende suggestie aan: Windveer aan onderzijde doortrekken tot onderzijde boeiboord + geveldelen tot aan deze ontmoeting laten lopen.



1.2	Adres	Deelgebied 2 DNB, Hulst
	Omschrijving:	Het bouwen van een bioscoop
	Dossier:	218571, Olo 5709477
	Toetsingskader	NRK, Vestingstad Hulst
	Beoordelingsniveau	bijzonder Niveau
	Bijzonderheden	Plan is al eerder behandeld. Zie eerdere verslaglegging.

Welstand- en monumentencommissie**Conclusie 17 juni 2020****Aanwezig**

In de vergadering zijn aanwezig de investeerders/initiatiefnemers, architect en projectleiding van de gemeente Hulst.

Beleidskader

Als beleidskader voor welstand geldt het document 'Stedenbouwkundig ontwerp, Op ten Noord Blijdenstein, 25 januari 2005' en de Nota Ruimtelijke Kwaliteit, juli 2015.

Voor de locatie geldt het bestemmingsplan 'Binnenstad Hulst geconsolideerd' datum: 2020-03-10.

Ontwerp

De ontwikkelaar geeft een toelichting op het gemaakte ontwerp en de daarbij behorende uitgangspunten. De ontwikkelaar geeft aan dat hij bij het ontwerp geïnspireerd is geraakt door de Art Deco architectuur stijl (kenmerken Art Deco: eenvoudige geometrische patronen, strakke en eenvoudige vormgeving, strenge verticale lijnen en abstractie). In het gebouw bevinden zich 3 bioscoopzalen, horeca gedeelte en één bedrijfswoning. De plattegronden, gevel- en 3d aanzichten worden door de ontwikkelaar toegelicht.

Conclusie welstand- en monumentencommissie

Als eerste merkt de geïntegreerde commissie op dat het voorgelegde programma van publieke functies (bioscoop, horeca) op deze locatie een welkome aanvulling zijn voor het plan van de Nieuwe Bierkaai.

De commissie komt na bestudering van de randvoorwaarden 'Stedenbouwkundig ontwerp 2005' tot de volgende advisering:

Plan aanhouden.

De geïntegreerde commissie constateert dat het gepresenteerde ontwerp niet voldoet aan het stedenbouwkundige ontwerp, de voorwaarden van een solitair eigentijds gebouw. Het gebouw is tevens teveel een mengvorm van architectuur stijlen die niet aan het kenmerk eigentijdse architectuur voldoet. Het ontwerp vraagt op deze locatie om eenzijdige uitstraling. Het gebouw is namelijk vanaf alle zijden gericht naar het openbaar gebied. De commissie vraagt aan de aanvrager, voordat verder wordt gegaan in de ontwerpfase, om in een vervolgoverleg eerst een idee te vormen wat er volgens hen verstaan wordt onder een solitair eigentijds gebouw. Dit kan duidelijk gemaakt worden doormiddel van sfeerbeelden (foto's andere gebouwen etc.). Wat is hier het ambitie niveau. In de daarop volgende fase dient bij het ontwerp uitgegaan te worden van het genoemde vastgestelde stedenbouwkundig ontwerp en de bestemmingsplanvoorschriften

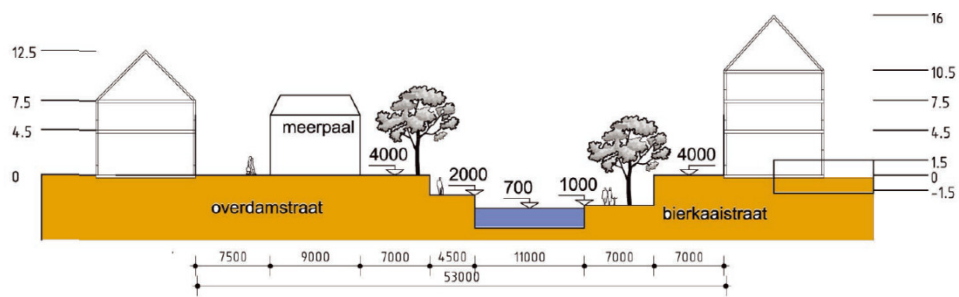
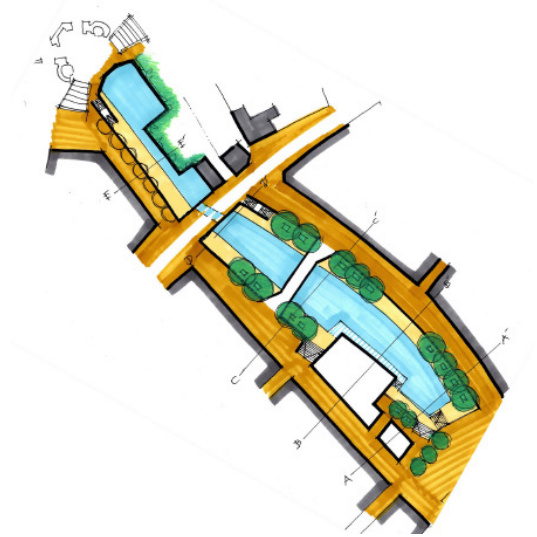
Bouwen op deze specifieke en prominente plek vraagt om een plan met ontwerp kwaliteit. Dat is een inspanningsverplichting die van de ontwikkelaar wordt verwacht.

De gestelde randvoorwaarden (toetsingskader welstand- en monumentencommissie) voor deelgebied 2 worden hieronder omschreven.

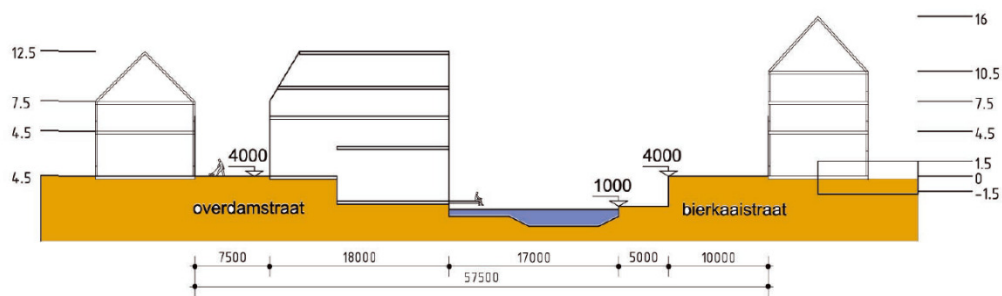
Stedenbouwkundig ontwerp, Op ten Noord Blijdenstein, 25 januari 2005:

DEELGEBIED 2

- herintroductie van de haven in de morfologie van Hulst
- creëren van bijzondere en aantrekkelijke openbare ruimte
- integreren Bierkaaistraat in hoofdwinkelstructuur
- solitair, eigentijds gebouw aan de haven (havengebouw)
- handhaving taveerne de Meerpaal



doorsnede A-A'



Beeldkwaliteit C

o eigentijds handschrift aan de haven

THEMA'S

- solitair, eigentijds



Conclusie 3 dec '20 Architecten, projectontwikkelaar, aannemer en projectleiding gemeente Hulst zijn bij de vergadering aanwezig. Secretaris van de welstand geeft een korte terugblik op de advisering van vorige vergadering en de daarbij behorende stedenbouwkundige randvoorwaarden. Het plan wordt gepresenteerd aan de geïntegreerde commissie.

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 de architect voor de Bioscoop in Deelgebied 2 De Nieuwe Bierkaai heeft de Welstand- en Erfgoedcommissie van Hulst haar reactie opgesteld.

De commissie is positief over de eigentijdse vorm, dat juist contrasteert met de directe omgeving en de Meerpaal. Hiermee voldoet het voorstel aan een belangrijk onderdeel van het vastgestelde beeldkwaliteitsplan.

De commissie kan zich voorstellen dat het volume in een semitransparante kunststofbekleding wordt uitgewerkt dat ook door zorgvuldig gebruik van verlichting een uitnodigende uitstraling krijgt en vooral 's avonds bijdraagt aan de leefbaarheid van Hulst. In het volume kunnen nog grote glasvlakken of raampartijen opgenomen worden voor de programma-onderdelen, die nu nog geen daglicht hebben. Deze glasvlakken moeten een groot gebaar zijn en niet een serie van kleinere gevelopeningen. De commissie vraagt aandacht voor de uitwerking van het dakvlak als vijfde gevel.

De commissie vraagt aandacht de routing in het gebouw vooral voor de minder-validen. Daarnaast moet het dubbel gebruik van het podium in zaal 3 en café verder uitgewerkt worden om een succes te worden. De commissie vraagt aandacht voor de uitwerking van de meerpaal, zo kan een transparante doorkijk tussen de meerpaal en zaal 3 het plan versterken.

Conclusie 11 feb '21 Projectleiding wil graag van de geïntegreerde commissie weten of het plaatsen van een serre voor de ingang van de Meerpaal toegestaan is. Commissie geeft aan dat dit niet voldoet aan het Beeld van de Binnenstad. Een overkapping is mogelijk, mits deze wordt uitgevoerd

conform de uitgangspunten van het beeld van de binnenstad. De commissie refereert naar de overkapping van Grote Markt 10 (Restaurant De korenbeurs). Belangrijke ontwerp uitgangspunten waren om de overkapping zo rank mogelijk te ontwerpen en deze los te plaatsen van de gevel (glasstrook 1,5m toepassen als verbindingsstuk tussen de gevel en de overkapping).

Conclusie 25 feb '21

Welstand- en Monumentencommissie

architect, investeerders/initiatiefnemers en projectleiding gemeente Hulst is bij de vergadering aanwezig. Door architect en investeerders/initiatiefnemers worden 2 onderdelen voorgelegd / besproken met de geïntegreerde commissie over de invulling van de bioscoop.

1. Nadere uitwerking van de bioscoop en uitbreiding Meerpaal.

De plattegronden en gevelaanzichten van de bioscoop en Meerpaal worden gepresenteerd door de architect.

Grootste wijzigingen t.o.v. het eerdere ontwerp is de situering van de ingang van de bioscoop en de uitbreiding van de Meerpaal door een voorgebouw waar de ingang van de Meerpaal in gesitueerd wordt. De extra ruimte bij de Meerpaal is nodig om een goede bedrijfsvoering te kunnen creëren voor het restaurant. Het nieuwe voorgebouw loopt als het ware als een cirkel rond het gebouw. Naast dat dit nieuwe voorgebouw extra ruimte creëert, heeft de architect ook getracht om door de gebogen vorm een aansluiting en accentuering te maken naar de bioscoop en de daarbij behorende nieuwe hoofdingang.

2. Invulling/ideeën voor activiteiten aan de lage kade.

Investeerders/initiatiefnemers geven aan dat het uitbaten van alleen een nieuwe bioscoop niet rendabel genoeg is in Hulst. Het horeca gedeelte is eigenlijk op deze locatie het belangrijkste voor een gezonde bedrijfsvoering. In het ontwerp en de daarbij behorende buitenruimte/terrasruimte is gekeken naar mogelijkheden. Naast dat er een culinair restaurant in de Meerpaal komt en een horeca gedeelte in de bioscoop, willen de initiatiefnemers ook graag gebruik maken van de lage kade aan de nieuwe Bierkaai. De invullingen en ideeën voor de lage kade worden aan de commissie gepresenteerd.

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

Advies (nadere bespreking 2 mrt '21, Breda) geïntegreerde commissie:

Naar aanleiding van de presentatie (dd. 25 februari 2021) van de architect voor de Bioscoop in Deelgebied 2 De Nieuwe Bierkaai heeft de Welstand- en Erfgoedcommissie van Hulst haar reactie opgesteld.

Na bestudering van de tekeningen kan zowel de Integrale Welstand en Erfgoed commissie niet instemmen met het voorstel en kiezen zij voor Aanhouden in afwachting van opvolgen van het onderstaande advies.

De commissie is negatief over de aanpassingen aan de Meerpaal. De aanbouw past niet bij de uitstraling van de Meerpaal qua vormgeving. De

Meerpaal moet in ere hersteld worden. Voor aanpassingen moet naar het verleden van dit pand gekeken worden.

De commissie begrijpt de wens om de route naar de entree van de bioscoop beter te begeleiden. Mogelijk kan het entreevolume uitgebreid worden naar de kade waardoor de entree naast de achtergevel van de meerpaal beter zichtbaar is.

De commissie is positief over het verleggen van de buitentrap. Zij stelt dan wel een gesloten trap voor in de gangbare hardstenen afwerking met daaronder voldoende opslagmogelijkheid. De toegang tot deze opslagruimte vanaf het lagere niveau van de Bierkaai komt dan ook onder de buitentrap.

De commissie is negatief over dakopbouw die boven de gevel uitsteekt en het monolithische karakter van de bioscoop ondermijnt. De afwerking van de bioscoop in Kingspan gevelplaten mist de gewenste hoogwaardige afwerking die in de historische binnenstad van Hulst gevraagd wordt. De referentie van vergrijsd hout in zorgvuldige detaillering moet weer nagestreefd worden. De commissie vraagt aandacht voor de uitwerking van het dakvlak als vijfde gevel.

Welstand- en Monumentencommissie

Conclusie 11 mrt '21 Architect, investeerders/initiatiefnemers en projectleiding gemeente Hulst is bij de vergadering aanwezig. Naar aanleiding van de advisering van vorige vergadering heeft de architect een aantal aanpassingen gemaakt aan het ontwerp. Architect heeft aanpassingen gemaakt aan de gevelafwerking, hoofdingang en dakrand van de bioscoop. Ook is de aanbouw van de Meerpaal gewijzigd.

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

Advies (nadere bespreking 16 mrt '21, Breda) geïntegreerde commissie:

Naar aanleiding van de presentatie (dd. 11 maart 2021) van de architect voor de Bioscoop in Deelgebied 2 De Nieuwe Bierkaai heeft de Welstand- en Erfgoedcommissie van Hulst haar reactie opgesteld.

Na bestudering van de tekeningen kan zowel de Integrale Welstand en Erfgoed commissie niet instemmen met het voorstel en kiezen zij voor Aanhouden in afwachting van opvolgen van het onderstaande advies.

De commissie is negatief over de vorm van de serreaanbouw aan de Meerpaal. Deze aanbouw draagt bij aan een omsluiting van de Meerpaal aan drie gevels, terwijl de Meerpaal juist in haar waarde behouden moet worden. Deze moderne serre vult ook nog de ruimte en zichtlijnen op, die de commissie in haar eerdere advies heeft willen bewerkstelligen door uitbreiding van het bioscoopentreevolume (tot kademuur) voor betere zichtbaarheid en door verleggen van de buitentrap richting de kade voor betere doorstroming van publiek.

De commissie stelt voor om de serre aan de voorgevel van de Meerpaal te beperken door deze te laten beginnen op het penant naast de voormalige

voordeur en vervolgens door te trekken tot de kademuur. De entree van de bioscoop en de entree van de meerpaal kunnen dan samenvallen in een volume met maximale transparantie, waarbij de lichtkasten met posters in het interieur komen te staan, eventueel als ruimte scheiding tussen restaurant en terras. Het uitzicht op de nieuwe Bierkaai moet ongehinderd blijven.

De commissie is positief over het aanbrengen van voorzieningen in de bestrating van het lagere deel van de Bierkaai voor tijdelijke voorzieningen. De kademuren met penanten blijven dan ongeschonden op het lager deel aan de bierkaai.

De commissie blijft negatief over dakopbouw die boven de gevel uitsteekt en het monolithische karakter van de bioscoop ondermijnt. De gewenste afwerking voor de gevel blijft vergrijsd hout in zorgvuldige detaillering met meer plasticiteit (conform eerder aangeleverde referentie). De commissie vraagt aandacht voor de uitwerking van het dakvlak als vijfde gevel en stelt voor de dakopbouw te verkennen in een andere hellingshoek maar wel met dezelfde houten gevelbekleding.

De commissie vraagt aandacht voor het beheerdersraam. Een verticale gevelopening in de verticale bekleding van het zalenvolume zou beter passen. De commissie vraagt aandacht voor de uitwerking van de plint van de bioscoop aan het water, in plaats van grijze beplating zou meer transparanten beter passen.

Welstand- en Monumentencommissie

Conclusie 25 mrt '21 Projectleiding van de gemeente Hulst is aanwezig bij de vergadering. Deze geeft een toelichting op de ontwerp problemen van de architect en initiatiefnemers n.a.v. het laatste advies (11 maart 2021). Gezamenlijk wordt er gekeken naar mogelijke oplossingen.

De geïntegreerde commissie maakt de volgende opmerkingen:

- Uitbreiding Restaurant richting Bierkaai akkoord.
- Voorgevel Meerpaal terugbrengen in oude 'chrevrolet' staat.
- Nieuwe invulling wel terughouden t.o.v. voorgevel Meerpaal.
- Entree bioscoop in tussenzone Meerpaal en bioscoop. Overdamstraat als shared space uitvoeren (herinrichten ivm veiligheid).
- Entree woning in zijgevel Meerpaal.
- Eerdere opmerkingen over de uitwerking, detaillering en materialisering zie vorig advies.

Welstand- en Monumentencommissie

Conclusie 22 apr '21 architect, investeerders/initiatiefnemers en projectleiding gemeente Hulst zijn bij de vergadering aanwezig. Architect presenteert het gewijzigde plan.

Naar aanleiding van de presentatie (dd. 22 april 2021) voor de Bioscoop in Deelgebied 2 De Nieuwe Bierkaai heeft de Welstand- en Erfgoedcommissie van Hulst haar reactie opgesteld.

Na bestudering van de tekeningen kan zowel de Integrale Welstand en Erfgoed commissie instemmen met het voorstel en kiezen zij voor **Positief Advies mits het gevelmateriaal nader wordt uitgewerkt**

De commissie is positief over de inspanningen die architect en initiatiefnemer hebben geleverd om tot een zorgvuldige invulling voor Deelgebied 2 De nieuwe Bierkaai te komen. De commissie kan instemmen met de ruimtelijke vorm. Het verleggen van de entree van de bioscoop heeft het pand van de Meerpaal meer ruimte gegeven voor een serre aan de kaai. De ronde vorm van de serre wijkt weliswaar af van de schuine vormen van de bioscoop, maar zorgt wel voor wijkend zicht op de kaai vanaf de Vismarkt.

De commissie vraagt aandacht voor de materialisatie van de gevels. Zij vraagt om meer transparantie in de serre in plaats van de gesloten delen. De commissie heeft het gevelmonster voor het bioscoop gedeelte kunnen beoordelen en constateert dat het aangeleverde monster kwetsbaar is voor beschadigingen die in de openbare ruimte van de Overdamstraat te verwachten zijn. Er komt makkelijk een deuk of een kras in, wanneer iemand zijn fiets tegen de gevel zet.

De commissie stelt voor om enerzijds te kijken naar mogelijkheden om beschadigingen van een eventuele metalen gevelbekleding te voorkomen door het materiaal meer van het maaiveld op te trekken. Anderzijds is de commissie minder gecharmeerd van de houtprint in combinatie met het voorgestelde damwandprofiel, vanwege het kunstmatige karakter. De commissie begrijpt de budgetbeperkingen die mogelijkheden beperken en stelt voor om of houten delen toe te passen of te kijken of een zink-achtige uitstraling middels een verticale metalen fels-bekleding mogelijk is.

Welstand- en Monumentencommissie

Conclusie 27 mei '21 Aanhouden. De geïntegreerde commissie wil ter beoordeling de volgende gegevens nog ontvangen:

- Detaillering, kleur en materialen aanleveren.
- Verticale gevelementen met verlichting ontbreken.

Welstand- en Monumentencommissie

Conclusie 14 juli '21 Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand en voldoet aan de eisen van de Monumentencommissie, mits:

1. De serredeur en het rechter serrekozijn (tegen de bioscoop) dienen zonder bovenlicht/borstwering uitgevoerd te worden.
 2. De dubbele deuren van het café dienen zonder bovenlicht te worden uitgevoerd.
 3. Ten minste 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden dienen details van de gevel verlichting en kozijnen in de bovenbouw van de bioscoop ter nadere goedkeuring te worden overlegd.
 4. Aanvrager dient nog met een voorstel te komen ter bescherming van de kwetsbare gevelbekleding (zink) tot op maaiveld aan de Overdamstraat (bijvoorbeeld fietsbeugels op duidelijke en logische plaatsen).
 5. Kleuren kozijnen van de oudbouw is te contrastrijk voor het Rijksbeschermd stadsgezicht. Kleuren uitvoeren conform de Dordtse kleurenwaaier: Loodwit 01 en Rodermont 29.
-

VERSLAG MANDAATCOMMISSIE HULST

1.3	Adres Omschrijving Dossier Toetsingskader Beoordelingsniveau Bijzonderheden	<p>'s Gravenstraat 273, Clinge verruiming van het hoofdvolume van de bestaande woning en algehele renovatie 240730, Olo 6213203 Dorpen en Linten normaal niveau Al eerder behandeld als schetsplan S/21.00045 Conclusie 22 april '21 Negatief. Strijdig met redelijke eisen van welstand. Strijdig qua hoofdvorm. De totale opzet is onevenwichtig. Conclusie 6 mei '21 Negatief. Strijdig met redelijke eisen van welstand. Architect is bij de vergadering aanwezig. Het negatieve welstandsadvies wordt besproken, samen is er gekeken naar verschillende oplossingsmogelijkheden. Wordt vervolgd. Conclusie 27 mei '21 Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.</p> <p>Conclusie 14 juli '21 Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.</p>
-----	--	--

1.4	Adres Omschrijving Dossier Toetsingskader Beoordelingsniveau	<p>Assestraat 41, Hulst het uitbreiden van een windscherm 240396, Olo 6206291 Woongebieden soepel niveau</p> <p>Conclusie 14 jul '21 Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand, mits uitgevoerd conform bestaand.</p>
-----	--	--

1.5	Adres Omschrijving Dossier Toetsingskader Beoordelingsniveau Bijzonderheden	<p>Kerkdreef 5, Vogelwaarde het uitbreiden van een woning en het bouwen van een garage 241018, Olo 5990485 Dorpen en Linten normaal niveau Al eerder behandeld als schetsplan S/21.00038. Conclusie 22 apr '21 Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.</p> <p>Conclusie 14 jul '21 Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.</p>
-----	--	---

1.6	Adres Omschrijving Dossier Toetsingskader Beoordelingsniveau	<p>Gertsweg 5, Hulst het plaatsen van een nieuwe schuur 241050, Olo 5565497 NRK, Buitengebied soepel niveau</p>
-----	--	--

Conclusie 14 jul '21	Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.
-----------------------------	---

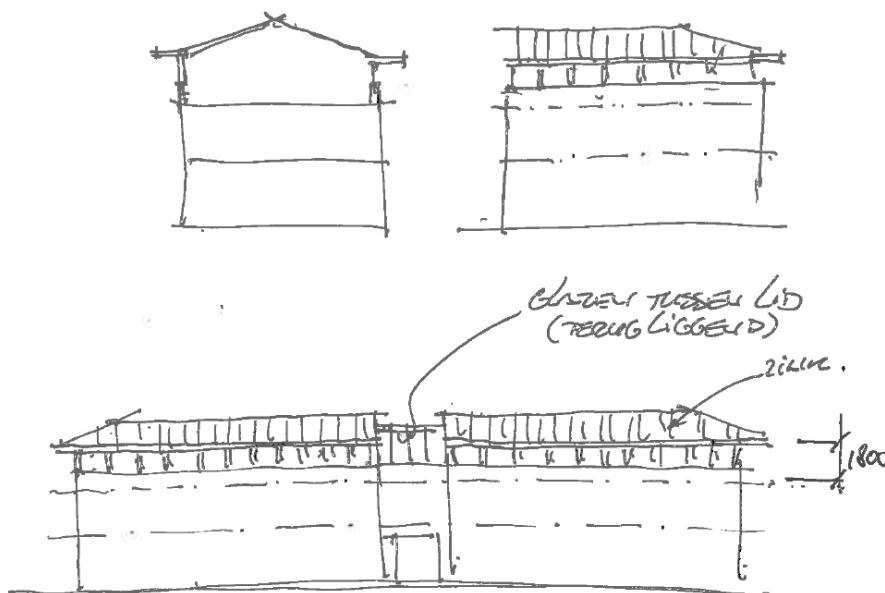
1.7	<p>Adres Steenstraat 10, Hulst Omschrijving het splitsen van de winkel en woning (naar winkel en 2 appartementen) Dossier 241153, Olo 6222495 Toetsingskader Vestingstad Hulst Beoordelingsniveau bijzonder niveau</p>	<p>Welstand- en Monumentencommissie Conclusie 14 jul '21 Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand en voldoet aan de eisen van de Monumentencommissie.</p>
------------	---	--

1.8	<p>Adres Donizettistraat 10 t/m 16, Hulst Omschrijving het gasloos maken van 4 woningen Dossier 238806, Olo 6170899 Toetsingskader NRK, Woongebieden Beoordelingsniveau soepel niveau</p>	<p>Conclusie 14 jul '21 Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.</p>
------------	--	--

1.9	<p>Adres Amundsunstraat 3, Hulst Omschrijving het plaatsen van dakkapellen aan de voorzijde van de woning Dossier 238595, Olo 6166263 Toetsingskader NRK, Woongebieden Beoordelingsniveau soepel niveau</p>	<p>Conclusie 14 jul '21 Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.</p>
------------	--	--

1.10	<p>Adres: Rapenburg 76, Vogelwaarde Omschrijving: Het uitbreiden van het kantoorgebouw Dossier: 238798, Olo 6099261 Toetsingskader NRK, Dorpen en Linten Beoordelingsniveau normaal niveau Bijzonderheden Plan is al eerder besproken als collegiaal overleg en schetsplan S/21.00054.</p>	<p>Conclusie 11 mrt '20 Situatie wordt besproken met de welstandscommissie. De commissie geeft een suggestie voor de realisatie van een extra verdieping.</p>
-------------	--	---

11/03/20



Conclusie 8 apr '20

Aanhouden. Kantoor idee 10 heeft de voorkeur. Bij de andere opties wordt het bouwvolume te massaal t.o.v. de omgeving. De opbouw dient zo luchtig mogelijk vormgegeven te worden.

Conclusie 3 juni '20

Niet te beoordelen. Op basis van de aangeleverde massa studie is onvoldoende duidelijk wat voor architectonisch beeld dit op gaat leveren.

Conclusie 27 mei '21

Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

Conclusie 14 jul '21 Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

<p>1.11 Adres: Omschrijving: Dossier: Toetsingskader Beoordelingsniveau Bijzonderheden</p>	<p>Sint Antoniusdreef 4, Sint Jansteen het intern verbouwen van een bestaand lokaal (geen uitbreiding) en het vervangen / wijzigen van kozijnen 238897, Olo 6171101 NRK, Woongebieden soepel niveau Plan is al meerdere malen besproken als collegiaal overleg. Plannen zijn inmiddels dusdanig gewijzigd dat onderstaande notulen hier niet direct meer van toepassing zijn, Conclusie 25 mrt '20 Vraagje afdeling Wonen en Werken: In hoeverre is de woning dermate uniek/cultuurhistorisch waardevol dat het bouwwerk koste wat kost behouden zou moeten blijven. Het betreft een voormalige basisschool, welke is omgebouwd volgens de Bossche School. Dit in de geest van</p>
---	--

architect Hans van der Laan. Het pand is ook opgenomen in de encyclopedie “Gebouwen van het Plastische Getal”

Momenteel heeft onze gemeente geen gemeentelijke monumentenlijst. Mocht deze monumentenlijst ontwikkelt worden zou dit gebouw dan op deze lijst komen?

Aanhouden. Vraag wordt doorgestuurd naar de monumentencommissie.

Monumentencommissie

Conclusie 8 apr '20

Plan is doorgestuurd naar de monumentencommissie ter advisering. Deze heeft aangegeven dat het pand dusdanig bijzonder/uniek is men adviseert voor behoud.

Conclusie 4 nov '20

Aanhouden. In principe voorstelbaar, de pui tussen woonkamer dient verder nader uitgewerkt/aangepast te worden.

Conclusie 14 jul '21 Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

1.12	Adres Omschrijving Dossier Toetsingskader Beoordelingsniveau	Kleine Bagijnestraat 2 en 2a, Hulst het verbouwen van de bestaande woning tot twee appartementen 238954, Olo 6170331 NRK, Vestingstad Hulst bijzonder niveau
------	--	---

Welstand- en Monumentencommissie

Conclusie 14 jul '21 Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand en voldoet aan de eisen van de Monumentencommissie.

1.13	Adres Omschrijving Dossier Toetsingskader Beoordelingsniveau Bijzonderheden	Roverbergsestraat 8, Lamswaarde zonnepanelen op loods legaliseren 241388, Olo 6229179 NRK, Buitengebied soepel niveau Plan is al eerder beoordeeld door de welstandscommissie als collegiaal overleg (handhaving) Conclusie 25 feb '21 Nav handhavingsverzoek, wil de gemeente graag de plaatsing van de zonnepanelen laten beoordelen door de welstandscommissie. Plaatsing is niet gebeurd conform de regels van vergunningsvrij bouwen. Is nooit vergunning voor aangevraagd. Nav het negatieve advies 25 februari 2021 wil de eigenaar wat aanpassingen gaan maken, hij wil dit graag vooraf bespreken met de welstandscommissie.
------	--	--

Negatief. Strijdig met redelijke eisen van welstand. Plaatsing is enkel mogelijk als de zonnepanelen:

1. binnen het dakvlak liggen.

2. In of direct op het dakvlak.
3. De hellingshoek gelijk is aan de hellingshoek van het dakvlak.

Conclusie 27 mei '21

Eigenaar is bij de vergadering aanwezig en geeft een toelichting op de situatie.

Negatief. Plan voldoet niet aan redelijke eisen van welstand. De zonnepanelen op een hellend dakvlak dienen plat op dit dakvlak aangebracht te worden.

- Conclusie 14 jul '21** Negatief. Plan voldoet niet aan redelijke eisen van welstand. De zonnepanelen op een hellend dakvlak dienen plat op dit dakvlak aangebracht te worden.

1.14	Adres Omschrijving Dossier Toetsingskader Beoordelingsniveau	Hogeweg 12a, Hulst het uitbreiden van het bestaande bedrijfspand 241827, Olo 6239347 NRK, Bedrijventerrein soepel niveau
------	--	--

- Conclusie 14 jul '21** Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

1.15	Adres Omschrijving Dossier Toetsingskader Beoordelingsniveau	Churchillweg 2, 4, 6, 6a en 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41 Vierambachtenstraat 18, 20, 22, 24, 26, 28 te Hulst het bouwen van 21 vervangende woningen 240369, Olo 6203007 NRK, Woongebieden soepel niveau
------	--	--

- Conclusie 14 jul '21** Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

1.16	Adres Omschrijving Dossier Toetsingskader Beoordelingsniveau Bijzonderheden	Irenestraat 17 en 19, Graauw Realiseren van 2 aan 1 woningen 240370, Olo 6205551 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 14 jul '21** Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

1.17	<p>Adres Omschrijving Dossier Toetsingskader Beoordelingsniveau Bijzonderheden</p>	<p>Heerstraat 49, Sint Jansteen het realiseren van een vrijstaande woning met aangrenzend bijgebouw 240521, Olo 6207971 Buitengebied (met waarden) normaal niveau Plan is al eerder behandeld als schetsplan S/21.00046 Conclusie 22 apr '21 Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.</p> <p>Conclusie 14 jul '21 Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.</p>
------	--	---

1.18	<p>Adres Omschrijving Dossier Toetsingskader Beoordelingsniveau</p>	<p>Industrieweg ong, HUL00, D, 1379 Hulst het plaatsen van 2 vleermuiskasten 240844, Olo 6215931 Stadsentrees normaal niveau</p> <p>Conclusie 14 jul '21 Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.</p>
------	---	--

1.19	<p>Adres Omschrijving Dossier Toetsingskader Beoordelingsniveau Bijzonderheden</p>	<p>Grote Markt ongenummerd, Hulst (nabij frituur Messagie) het plaatsen van een infozuil aan de Grote Markt van Hulst 241549, Olo 6232817 NRK, Vestingstad Hulst bijzonder niveau Plan is al eerder behandeld als collegiaal overleg: Info CRK: Stadsplattegronden zelfs wanneer aan de achterzijde reclame is voorzien zijn vergunningsvrije bouwwerken.</p> <p>In het voorstel is maar een gedeelte van het scherm voorzien voor een stadsplattegrond. Die weliswaar interactief is. Veel informatie is via het touchscreen oproepbaar. De andere zijde van de informatiezuil is in zijn geheel bedoeld voor wisselende LED-reclames. Daardoor zou het best zo kunnen zijn dat het hier wel om een vergunningsplichtig bouwwerk gaat. Vanwege toerisme is de gemeente hierbij betrokken en door de ligging in het beschermd stadsgezicht is zeker zorgvuldigheid geboden.</p> <p>Vraag CRK: Zou voor deze informatiezuil een positief welstands- en monumentenadvies worden gegeven wanneer het een vergunningplichtig bouwwerk blijkt te zijn? Graag informeel advies. Daarbij aandacht voor onder meer hoofdstuk 4.4. Reclame en uitstallingen van de beleidsnota, Het Beeld van de Binnenstad.</p> <p>Welstand- en Monumentencommissie</p>
------	--	---

Conclusie 22 apr '21

Negatief. Strijdig met redelijke eisen van welstand en voldoet niet aan de eisen van de monumentencommissie. Gezien het Beeld van de Binnenstad is het informatieve deel akkoord. Het reclame gedeelte is strijdig.

Conclusie 14 jul '21**Welstand- en Monumentencommissie**

Negatief. Strijdig met redelijke eisen van welstand en voldoet niet aan de eisen van de monumentencommissie. Gezien het Beeld van de Binnenstad is het informatieve deel akkoord. Het reclame gedeelte is strijdig.

1.20

Adres

Omschrijving

Dossier

Toetsingskader

Beoordelingsniveau

Grote Bagijnestraat 13, Hulst

het plaatsen van dakpannen en isolatie

233043, Olo 6032861

Vestingstad Hulst

bijzonder niveau

Conclusie 14 jul '21**Welstand- en Monumentencommissie**

Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand en voldoet aan de eisen van de monumentencommissie.
