

	Toetsingskader Beoordelingsniveau	Vestingstad Hulst bijzonder niveau
	Conclusie 23 aug '23	<p>Welstand- en Monumentencommissie</p> <p>Negatief. Strijdig met redelijke eisen van welstand en voldoet niet aan de eisen van de Monumentencommissie. Het volledig beplakken van de ramen voldoet niet aan de reclame criteria van het beleidsstuk: Beeld van de Binnenstad. Beplakken van ramen aan de binnenzijde beperkten tot maximaal de onderste helft van het betreffende raam. Deze onderste helft wordt bedekt met semitransparante folie of losse tekens/letters. Op de bovenste helft van het raam zijn enkel losse plakbelettering toegestaan van maximaal 0,3m hoogte.</p> <p>Andere reclame uitingen zijn akkoord en voldoen aan het beleid.</p>
1.3	Adres Omschrijving Dossier Toetsingskader Beoordelingsniveau	<p>Hof te Zandeplein ong, Kloosterzande</p> <p>het plaatsen van een geluidsscherm 620174, Olo 7963811 Dorpen en Linten normaal niveau</p>
	Conclusie 23 aug '23	Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand, ervan uitgaande dat het scherm vanaf de weg gezien achter de bomen en bossages geplaatst wordt.
1.4	Adres Omschrijving Dossier Toetsingskader Beoordelingsniveau	<p>Henri Dunantstraat 16 t/m 26, Sint Jansteen</p> <p>bouwen van 6 woningen 620185, Olo 7967183 Woongebieden soepel niveau</p>
	Conclusie 23 aug '23	Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.
1.5	Adres Omschrijving Dossier Toetsingskader Beoordelingsniveau	<p>Hof te Zandeplein ong, Kloosterzande</p> <p>bouwen van een woning 620228, Olo 7964721 Buitengebied wordt gewijzigd naar Dorpen en Linten normaal niveau</p>
	Conclusie 23 aug '23	Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand. Welstandsniveau wordt gewijzigd naar het voor de aangrenzende kavels geldende welstandsniveau.
1.6	Adres Omschrijving	<p>Houtmarkt 2, Hulst</p> <p>slopen van de voormalige bioscoop</p>

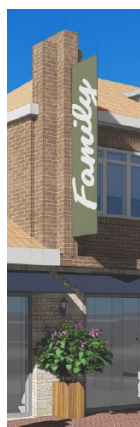
	Dossier	620243, Olo 7903269
	Toetsingskader	Vestingstad Hulst
	Beoordelingsniveau	bijzonder niveau
		Monumentencommissie
	Conclusie 23 aug '23	Positief. Voldoet aan de eisen van de Monumentencommissie.
1.7	Adres	Rietstraat 21, Hulst
	Omschrijving	het verlengen van de bestaande loods
	Dossier	617755, OLO 7944077
	Toetsingskader	Buitengebied
	Beoordelingsniveau	soepel niveau
	Conclusie 23 aug '23	Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.
1.8	Adres	Steenstraat 9, Hulst
	Omschrijving	het wijzigen van de kleur van de gevel
	Dossier	617769, OLO 7943527
	Toetsingskader	Vestingstad Hulst
	Beoordelingsniveau	bijzonder niveau
		Welstand- en Monumentencommissie
	Conclusie 23 aug '23	Positief. Plan is niet strijdig met redelijke eisen van welstand en voldoet aan de eisen van de Monumentencommissie. De volgende kleuren worden gekozen: Gevel - kleur 18 'Cuyp oker' Kozijnen - kleur 11 'Gele oker' Ramen + deur - kleur 25 'Tonzwart'
1.9	Adres	Stationsplein 9, Hulst
	Omschrijving	realiseren van een bedrijfsgebouw
	Dossier	298350, Olo 7520005
	Toetsingskader	Objecten en voorzieningen
	Beoordelingsniveau	soepel niveau
	Bijzonderheden	al eerder besproken, plan aangepast
		Conclusie 31 mei '23
		Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.
		Conclusie 28 juni '23
		Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.
	Conclusie 23 aug '23	Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.
1.10	Adres	Gentsestraat 56, Hulst
	Omschrijving	verbouwen van een winkel tot restaurant
	Dossier	623319, Olo 7994893

Toetsingskader
Beoordelingsniveau
Bijzonderheden

Vestingstad Hulst
bijzonder niveau
Plan is al eerder behandeld als collegiaal overleg:
Welstand- en Monumentencommissie
Conclusie 5 apr '23
De opdrachtgever is bij de vergadering aanwezig en presenteert zijn plannen.

Aanhouden. De volgende opmerkingen worden door de geïntegreerde commissie gemaakt:

- Terras niet aan de waterkant van het pad.
- Terras aan het gebouw verder van het pad weghouden, bijvoorbeeld grotendeels in het pand verwerken.
- Bomen in overleg met landschapsdeskundige.
- Behandeling achtergevel (afhaal) nog nader te bekijken.
- Reclame uitingen conform nota uitvoeren:



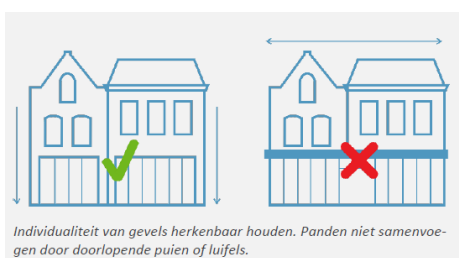
Banier plat of loodrecht bevestigd aan de gevel onder de bovendorpel van de ramen op de eerste verdieping. Banier mag maximaal 1,60m hoog zijn en bij loodrechte plaatsing in totaal maximaal 0,7 meter uit de gevel stekend. Bij plaatsing van meerdere banieren dienen deze identiek uitgevoerd te worden (geen verschillende banieren). Deze banier voldoet dus niet aan deze regels (te hoog geplaatst en te groot (langer dan 1,6 meter))



Vrijstaande reclames en uitstallingen zijn alleen toegelaten tijdens openingstijden en niet verankerd in de openbare ruimte. Ook dienen deze zich te bevinden binnen 0,70 m vanaf de gevel. Dit bord is dus niet toegestaan. Het beste kan deze informatie gedeeld worden op het pand zelf (bijvoorbeeld bij de entree)

Suggestie:

De geïntegreerde commissie geeft als suggestie mee om de voorgevel aan de Gentsestraat te detailleren als 2 individuele panden met eigen herkenbare gevels. Dus niet een doorlopende gevelpui, conform bestand.



Welstand- en Monumentencommissie

Conclusie 3 mei '23

Opdrachtgever en architect zijn druk bezig met een aangepast plan nav onderstaande advisering. Men wil graag weten of de voorgestelde achtergevel akkoord is. In vorige advisering werd gesteld dat dit nog nader bekeken diende te worden.

De achtergevel is nader bekeken door de geïntegreerde commissie.

Aanhouden.

De achtergevel is akkoord onder de volgende voorwaarden:

- Achtergevel stucen tot hart hwa's links en rechts
- Stucwerk schilderen
- Hwa's (regenpijpen) uitvoeren in zink
- Raamkozijnen zodanig herverdelen dat er links en rechts, zo'n 30 cm stucwerk zichtbaar blijft



		<p>Conclusie 14 juni '23 Negatief. Strijdig met redelijke eisen van welstand en voldoet niet aan de eisen van de Monumentencommissie, tenzij:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ter plaatse van de achtergevel aan de zijkanten minimaal 30cm baksteen + 30 cm stucwerk gerealiseerd wordt. - Ter plaatse van het terras geen bouwkundige constructies en hekwerken. Alleen een vlonderterras (zonder balustrade) en uitval schermen toepassen. <p>Conclusie 28 juni '23 Plan is aangepast naar aanleiding van de vorige adviseringen. Graag een nieuwe advisering van de geïntegreerde commissie. Aanhouden. De volgende opmerkingen worden door de Welstand- en Monumentencommissie gemaakt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Achtergevel akkoord met 30 cm metselwerk aan weerszijden. - Geen balustrade rond terras, dus ook geen haag. Openheid terras is leidend. Eventueel op kopse zijden van het terras bloembakken plaatsen. - Terras wellicht iets breder om 'vallen' te voorkomen. Voldoende gras tussen terras en pad over de wallen behouden. <p>Welstand- en Monumentencommissie</p>
	Conclusie 23 aug '23	Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand en voldoet aan de eisen van de Monumentencommissie.
1.11	Adres Omschrijving Dossier Toetsingskader Beoordelingsniveau Bijzonderheden	<p>Australiëweg 9a, 9b en 9c, Hulst (tussen 9 en 11, kad N 1122) Realiseren van bedrijfsgebouw 623370, Olo 7989051 Bedrijventerreinen soepel niveau Plan is al eerder behandeld als collegiaal overleg.</p> <p>Conclusie 22 mrt '23 Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.</p> <p>Conclusie 23 aug '23 Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.</p>
1.12	Adres Omschrijving Dossier Toetsingskader Beoordelingsniveau	<p>Hof te Zandeplein ong, Kloosterzande (HTN01 H 5390) het bouwen van 22 woningen 621408, OLO 7981443 Dorpen en Linten normaal niveau</p> <p>Conclusie 23 aug '23 Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.</p>
1.13	Adres Omschrijving Dossier	<p>Tuinstraat 13, Hulst het schilderen van de gevel en kozijnen 620848, OLO 7975201</p>

Toetsingskader	Vestingstad Hulst
Beoordelingsniveau	bijzonder niveau
Welstand- en Monumentencommissie	
Conclusie 23 aug '23	<p>Positief. Plan is niet strijdig met redelijke eisen van welstand en voldoet aan de eisen van de Monumentencommissie.</p> <p>De volgende kleuren worden gekozen:</p> <p>Gevel - RAL 9010</p> <p>Kozijnen - RAL 7046</p> <p>Ramen + deur - RAL 7012</p>

1.14	Adres	Hulsterweg 150, Terhole
	Omschrijving	het vervangen van het dak en isoleren van het dak en de voorgevel
	Dossier	622149, OLO 7962531
	Toetsingskader	Dorpen en Linten
	Beoordelingsniveau	normaal niveau
Conclusie 23 aug '23	<p>Negatief. Strijdig met redelijke eisen van welstand.</p> <ul style="list-style-type: none"> - De commissie constateert dat de bestaande toestand niet correct is weergegeven en niet is uitgevoerd conform de verleende vergunning uit 2018. - De voorgestelde wijzigingen zijn qua materiaal- en kleurgebruik te contrasterend met de omgeving en niet passend binnen de criteria van het geldende welstandsniveau 'dorpen en linten'. 	

1.15	Adres	Lange Nieuwstraat 23, Kloosterzande
	Omschrijving	verbouwen van een landbouwschuur voor huisvesting van seizoenarbeiders
	Dossier	624706, Olo 8005911
	Toetsingskader	NRK, Buitengebied
	Beoordelingsniveau	soepel niveau
	Bijzonderheden	Plan is al eerder behandeld als schetsplan S/22.00051:
		Conclusie 13 jul '22
		Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.
Conclusie 23 aug '23	Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.	
