

Plaats **Hulst**
Datum **10 jan 2024**

1 Aanvragen omgevingsvergunning

1.1 Adres **Industrieweg ong, Hulst (kad HULoo M 1055)**
Omschrijving Het plaatsen van luifels met PV-panelen voor de parkeerplaats van de McDonald's
Dossier 656068 Olo 8288487
Toetsingskader Objecten en Voorzieningen
Beoordelingsniveau soepel niveau

Conclusie 10 jan '24 Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

1.2 Adres **Industrieweg ong, Hulst (kad HULoo M 1055)**
Omschrijving Het bouwen van een McDonald's met McDrive
Dossier 656078, Olo 8266441
Toetsingskader Objecten en Voorzieningen
Beoordelingsniveau soepel niveau
Bijzonderheden Plan is al eerder beoordeeld als collegiaal overleg.
Conclusie 4 okt '23
De architect en aanvragers zijn bij de vergadering aanwezig. Het plan wordt gepresenteerd door de architect aan de welstandscommissie.

Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

Conclusie 10 jan '24 Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

1.3 Adres **Zuiddijk 4, Hengstdijk**
Omschrijving Het plaatsen van een mono-mestvergistinginstallatie
Dossier 656135, Olo 8257913
Toetsingskader Buitengebied
Beoordelingsniveau soepel niveau

Conclusie 10 jan '24 Aanhouden.
De commissie heeft een aantal bedenkingen over deze aanvraag:
- Qua vormgeving niet passend binnen de criteria van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit.
- Qua omvang en hoogte dominant t.o.v. de bestaande bedrijfsbebouwing.
- Qua positionering - enigszins naast de denkbeeldige doorgetrokken gevellijn van de dichtstbijzijnde loods - goed zichtbaar vanuit het omringend gebied.

1.4	Adres Omschrijving Dossier Toetsingskader Beoordelingsniveau Bijzonderheden	<p>Klinkerstraat ong en Prins Bernhardstraat ong Cling Het realiseren van 5 woningen en 11 garageboxen 654008, Olo 8281095 Woongebieden soepel niveau Plan is al eerder beoordeeld als collegiaal overleg Conclusie 17 mei '23 Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand, mits de wanden + garagedeuren uitgevoerd worden in een donkere kleur.</p> <p>Conclusie 14 juni '23 Opdrachtgever heeft aanvullende vragen / opmerking gesteld. Graag ter beoordeling.</p> <p>Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand. Gezien de locatie op het achter terrein akkoord.</p> <p>Conclusie 10 jan '24 Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.</p>
-----	--	--

1.5	Adres Omschrijving Dossier Toetsingskader Beoordelingsniveau Bijzonderheden	<p>Achtereindstraat 43, Graauw Realiseren van een vervangende woning 654086, Olo 8280699 NRK, Dorpen en Linten normaal niveau Plan is al eerder beoordeeld als schetsplan S/23.00015 Conclusie 8 mrt '23 Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.</p> <p>Conclusie 10 jan '24 Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.</p>
-----	--	--

1.6	Adres Omschrijving Dossier Toetsingskader Beoordelingsniveau Bijzonderheden	<p>Meloweg ong, Graauw (HUL sectie O nr 1055) bouwen van een nieuwe woning 654064, Olo 8280943 Buitengebied soepel niveau Plan is al eerder beoordeeld als schetsplan 651883 Conclusie 13 dec '23 Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand, mits:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het woonhuis in een glooiend landschap komt. Het verhogende deel niet te krap rond het huis nemen. - De dakkapel meer onderdeel van het dak laten zijn. <p>Conclusie 10 jan '24 Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.</p>
-----	--	--

1.7	Adres Omschrijving	<p>Zeedijk van de Prosperpolder 2, Nieuw Namen bouwen van een vervangende nieuwe woning</p>
-----	-----------------------	---

	Dossier	654513, Olo 8276599
	Toetsingskader	Buitengebied
	Beoordelingsniveau	soepel niveau
	Bijzonderheden	Plan is al eerder besproken. Naar aanleiding van de advisering is het goedgekeurde ontwerp verder uitgewerkt. Conclusie 23 nov '23 (beoordeling via de email) De versie met een lessenaarsdak is <u>niet</u> akkoord. Het voorstel met zadeldak is in principe akkoord. Nog wel graag aandacht voor de overgang boeiboord-windveer t.p.v. de linker zijgevel.
	Conclusie 10 jan '24	Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.
1.8	Adres	Molenstraat 69, Clinge
	Omschrijving	Vergroten van het hoofdvolume van de woning
	Dossier	654595, Olo 8287403
	Toetsingskader	NRK, Dorpen en Linten
	Beoordelingsniveau	normaal niveau
	Conclusie 10 jan '24	Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.
1.9	Adres	Steenstraat 34, Hulst
	Omschrijving	Plaatsen van nieuwe dakramen, vervangen en uitbreiden dakpannen en isoleren dak.
	Dossier	654605, Olo 8269373
	Toetsingskader	NRK, Vestingstad Hulst
	Beoordelingsniveau	bijzonder niveau
		Welstand- en Monumentencommissie
	Conclusie 10 jan '24	Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand en voldoet aan de eisen van de Monumentencommissie.
1.10	Adres	Hulster Nieuwlandweg ong, Hulst (kad HUL00 D 1782)
	Omschrijving	Nieuw te bouwen woning
	Dossier	655819, Olo 8290411
	Toetsingskader	Stadsentrees
	Beoordelingsniveau	normaal niveau
	Bijzonderheden	Plan is al eerder besproken als schetsplan 618752 Welstand- en Monumentencommissie Conclusie 26 juli '23 Aangehouden door de Welstand- en Monumentencommissie. Het plan is in hoofdopzet voorstelbaar. De uitwerking is erg expressief t.o.v. de omgeving. Welstand- en Monumentencommissie Conclusie 20 sep '23 Aanvragers en architect zijn aanwezig bij de vergadering. Het plan wordt toegelicht door de architect.

Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand en voldoet aan de eisen van de Monumentencommissie, mits

- Kleur en materialisering aanleveren (minder expressief dan tekeningen aangeven).
- Aandacht voor erkers en (franse) balkons aan de voorgevel (zo rank en luchtig mogelijk).

Welstand- en Monumentencommissie

Conclusie 10 jan '24 Negatief. Strijdig met redelijke eisen van welstand en voldoet niet aan de eisen van de Monumentencommissie, tenzij:

- de hekwerken op de erkers aan de voorzijde achterwege gelaten worden.
- doorvalbeveiliging op de verdieping realiseren met glasplaat in de dag.

1.11 Adres **Rapenburg 76, Vogelwaarde**
 Omschrijving Realiseren van een aanbouw bij het bestaande bedrijfspand
 Dossier 655780, Olo 8298911
 Toetsingskader NRK, Dorpen en Linten
 Beoordelingsniveau normaal niveau

Conclusie 10 jan '24 Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

1.12 Adres **Rapenburg 76, Vogelwaarde**
 Omschrijving Realiseren van een bedrijfsloods bij het bestaande bedrijfspand
 Dossier 655789, Olo 8298665
 Toetsingskader NRK, Dorpen en Linten
 Beoordelingsniveau normaal niveau

Conclusie 10 jan '24 Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

1.13 Adres **Louisastraat 1, Nieuw Namen**
 Omschrijving Het bouwen van een nieuwe werktuigenloods
 Dossier 655844, Olo 8294745
 Toetsingskader NRK, Buitengebied
 Beoordelingsniveau soepel niveau

Conclusie 10 jan '24 Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

1.14 Adres **Overdamstraat ong. Hulst (kad HUL00 A 2939 en 3337) Deelgebied 8**
 Omschrijving: Realiseren van een appartementengebouw (gebouw B) 'Stadshave Hulst'
 Het appartementengebouw B bestaat uit 27 appartementen op de begane grond t/m 3^e verdieping, inpandige bergingen en parkeerplaatsen op maaiveld achterterrein
 Dossier: Olo 8293749
 Toetsingskader NRK, Vestingstad Hulst

Beoordelingsniveau Bijzonderheden	Bijzonder Niveau Zie eerdere verslaglegging. Plan is al vaak besproken. En bestaat uit gebouw A en B. Momenteel is alleen gebouw B aangevraagd.
--------------------------------------	--

Welstand- en Monumentencommissie

Conclusie 7 okt '20

Aanhouden.

De architecten en projectleiding van de gemeente Hulst zijn bij de vergadering aanwezig. Het vorige plan is na onderzoek beoordeeld als niet kostendekkend. Vandaar dat men de plannen wil gaan wijzigen.

De ondergrondse parkeergarage en het gebouw wordt in het gewijzigde plan kleiner uitgevoerd. Het vorige plan bestond uit 3 bouwvolumes in het nieuwe plan zal het voorste bouwvolume wat grenst aan de Bierkaai behouden blijven, de andere 2 bouwvolumes zijn vervallen. Er wordt nu gekozen voor een nieuw bouwvolume dat direct grenst tegen het 's Gravenhofplein. De ruimte tussen de 2 bouwvolumes zou dan ook gedeeltelijk ingericht worden als bovengrondse parkeerruimte, zodat de parkeergarage kleiner kan worden uitgevoerd. De architect heeft vervolgens een aantal massastudies gemaakt van het nieuwe bouwvolume.

De welstand- en monumentencommissie geven aan dat er eerst een studie gedaan moet worden naar de uitgangspunten van deelgebied 8. Op basis van deze uitgangspunten kan vervolgens een volume studie gedaan worden. De secretaris van de welstand zal deze uitgangspunten doorsturen naar de architecten.

Welstand- en Monumentencommissie

Conclusie 21 okt '20

Architect en opdrachtgever zijn bij de vergadering aanwezig. Architect heeft de doorgestuurde uitgangspunten in goede orde ontvangen en deze bestudeerd. Aan de hand van deze uitgangspunten (artikel 25 Waarde - Beschermd stadsgezicht Bierkaai) is een verdere uitwerking gemaakt van het nieuwe bouwvolume grenzend aan het 's Gravenhofplein. Het plan wordt gepresenteerd aan de geïntegreerde commissie.

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

28 oktober 2020

Naar aanleiding van de Studie (dd.21 oktober 2020) van VG Architecten voor Deelgebied 8 De Nieuwe Bierkaai heeft de commissie de behoefte om haar visie op het deelgebied onder woorden te brengen. Deelgebied 8 De Nieuwe Bierkaai ligt in een deel van Hulst, waar ooit een klooster stond en later een brouwerij is gevestigd. Het karakter van dit gebied (onderdeel beschermd stadsgezicht) is daardoor in de loop van de eeuwen in kleine stappen opgebouwd. De gebouwen in dit gebied kenden een divers gebruik (functies) maar ook een samenhang in kleinschaligheid. De nieuwbouwplannen van Deelgebied 8 moeten aansluiten bij het karakter van dit deel van Hulst.

- Het plan voor Deelgebied 8 moet variatie in de omgeving brengen. Een kopie van de gerealiseerde bebouwing aan het 's Gravenhofplein draagt hier niet aan bij.

- De gevel langs het 's Gravenhofplein moet uit verschillende geledingen bestaan. Een pandsgewijze expressie van de gevels is weliswaar niet noodzakelijk, maar een lange eenduidige doorgaande gevel langs het 's Gravenhofplein is niet gewenst. Een ontsluiting van het binnengebied en stallingsgarage vanaf het 's Gravenhofplein kan aanleiding zijn voor meer differentiatie. In de gevelopbouw dient de nadruk te liggen op verticaliteit.

- De voorgestelde galerijontsluiting aan de binnenkant van het bouwblok past niet bij de binnenstedelijke karakteristiek van Hulst. Een portiekontsluiting met een ontsluiting aan de straatzijde is wat dat betreft een betere oplossing.

- In de voorgestelde opzet grenst het bouwblok aan voor- en achterzijde aan een parkeerplaats. Het binnengebied moet meer verblijfskwaliteit hebben met een groene inrichting. Dit is een thema dat in Hulst vaker voorkomt met mooie omsloten groene binnengebieden. De positionering van de bergingen op het maaiveld van het binnengebied is in dit kader niet wenselijk. Onderbrengen van de bergingen in de stallingsgarage wordt bepleit.

VERSLAG MANDAATCOMMISSIE HULST

-
- Deelgebied 8 zou in basis meer het karakter moeten hebben van een gesloten bouwblok. Door de entree van het parkeerterrein aan de Minderbroederstraat en de ontsluiting van de stallingsgarage aan de 's Gravenhofstraat ontstaat er een gefragmenteerd beeld in deze straatwanden. Met name aan de 's Gravenhofstraat is er nu te weinig sprake van een straatwand. Eventuele resterende openingen in de straatwanden van de Minderbroederstraat en de 's Gravenhofstraat afsluiten met in de architectuur meegenomen hekwerken of tuinmuren.
 - De commissie vraagt te onderzoeken of de entree voor het parkeren in het binnenterrein en de toegang tot de stallingsgarage gecombineerd kunnen worden. De ontsluiting zou dan door middel van een poortelement o.i.d. aan het 's Gravenhofplein gerealiseerd kunnen worden. De in- en uitgang voor autoverkeer aan de Minderbroederstraat en de 's Gravenhofstraat is niet gewenst. Vooral de toegang naar de stallingsgarage via de smalle 's Gravenhofstraat oogt nogal geforceerd. - Het in het plan voorgestelde volume aan de Minderbroedersstraat heeft een veel gedifferentieerder beeld en sluit beter aan bij de voor dit deelgebied gewenste karakteristiek. In dit plandeel is ook een betere aanzet gegeven met betrekking tot de kapvorm. Er moet duidelijk sprake zijn van een helder kappenlandschap, dat zo kenmerkend is voor de binnenstad van Hulst. De bebouwing aan het 's Gravenhofplein zonder divers kappenlandschap is in dit kader niet wenselijk. De commissie adviseert om in deelgebied 8 geen gebruik te maken van verticale dakpannen. Deze oplossing is eenmalig voorbehouden aan het plan "De Brouwerij".
 - Een hoogte accent op de hoek tussen de Minderbroedersstraat en het 's Gravenhofplein is voorstelbaar.

Welstand- en Monumentencommissie

Conclusie 4 nov '20 Projectleider van de gemeente Hulst is bij de vergadering aanwezig. Het advies van de vorige vergadering wordt kort besproken. De commissie ziet een verdere uitwerking tegemoet.

Welstand- en Monumentencommissie

Conclusie 3 dec '20 Architecten, projectontwikkelaar en projectleiding gemeente Hulst zijn bij de vergadering aanwezig. Secretaris van de welstand geeft een korte terugblik op de advisering van vorige vergadering. Architect heeft deze in goede orde ontvangen en is hiermee aan de slag gegaan. Het plan is voor nu aangepast op stedenbouwkundig niveau. Hierbij is goed gekeken naar de opmerkingen van de welstand- en monumentencommissie. Een verdere uitwerking qua architectuur kan na goedkeuring van deze stedenbouwkundige oplossingen verder uitgewerkt worden. 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 VG Architecten voor Deelgebied 8 De Nieuwe Bierkaai heeft de Welstand- en Erfgoedcommissie van Hulst haar reactie opgesteld.

De commissie is positief over de hoofdopzet van het plan in een U-vorm. Het voortzetten van de gevel aan de 's Gravenhofstraat is positief waardoor enerzijds het bouwblok een duidelijke rand krijgt en meer tot leven komt met de tweede ontsluiting en het extra trappenhuis. De commissie ziet de uitwerking van de tuinmuren tegemoet, maar denkt aan metselwerk (muren en penanten) met hekwerk.

De commissie is positief over het hoogteaccent aan de Minderbroederstraat, echter hoeft het accent niet bij de 's Gravenhofstraat herhaald te worden. Het plan moet meer variatie krijgen, waardoor juist een symmetrische geveloplossing voorkomen moet worden. De commissie constateert dat het kappenlandschap nog niet tot zijn recht komt. Het plan heeft te veel plat dak. De drie schijnkappen midden in de gevel aan 's Gravenhofplein helpen daar niet bij.

Welstand- en Monumentencommissie

Conclusie 17 jun '21 Architect, opdrachtgever en projectleiding van de gemeente Hulst zijn bij de vergadering aanwezig. Architect heeft rekening gehouden met de eerdere advisering van de welstand-

en monumentencommissie en een nieuw ontwerp gemaakt voor blok B. Dit ontwerp 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. 17 Juni 2021) van Conix RDBM Architects voor Deelgebied 8 De Nieuwe Bierkaai heeft de Welstand- en Erfgoedcommissie van Hulst haar reactie opgesteld.

Het Deelgebied 8 De Nieuwe Bierkaai ligt in een deel van Hulst, waar ooit een klooster stond en later een brouwerij is gevestigd. Het karakter van dit gebied (onderdeel rijksbeschermd gezicht) is daardoor in de loop van de eeuwen in kleine stappen opgebouwd. De gebouwen in dit gebied kenden een divers gebruik (functies) maar ook een samenhang in kleinschaligheid. De nieuwbouwplannen van Deelgebied 8 moeten aansluiten bij het karakter van dit deel van Hulst.

Het plan voor Deelgebied 8 moet variatie in de omgeving brengen. De commissie is positief over de wijzigingen aan het blok langs de Nieuwe Bierkaai/Overdamstraat. De commissie constateert dat het plan langs het 's Gravenhoofdplein niet voldoet aan de eerdere adviezen op de plannen van VG architecten dd 21 oktober 2020 en dd 3 december 2020.

De commissie is positief over de hoofdopzet van het plan in een U-vorm, echter het plan moet meer variatie krijgen in materiaal en gevelopeningen. De gevel langs het 's Gravenhofplein moet uit verschillende geledingen bestaan. De verbijzondering op de hoek tussen de Minderbroedersstraat en het 's Gravenhofplein is voorstelbaar, maar wordt te vaak herhaald.

De commissie mist de hiërarchie tussen voorgevel en zijgevel, zij stelt voor om de hoogte accenten naar het plein te richten en met een lage goot/kap aan te sluiten op het blok langs Nieuwe Bierkaai/Overdamstraat in de Minderbroedersstraat en 's Gravenhofstraat. De commissie constateert dat het kappenlandschap nog niet tot zijn recht komt. Het plan heeft te veel plat dak. De sparing in de kap aan het 's Gravenhofplein is te groot.

De commissie ziet tot slot de uitwerking van de tuinmuren tegemoet, maar denkt aan metselwerk (muren en penanten) met hekwerk.

Conclusie 8 sept '21 Positief. Plan voldoet aan redelijke eisen van welstand en voldoet aan de eisen van de monumentencommissie, mits:

Het witte bouwvolume aan het 's Gravenhofplein een andere kap beëindiging krijgt.

De commissie vraagt nog aandacht voor de geveluitwerking bij het vluchttrappenhuis.

Aandachtspunt groene invulling t.p.v. spiegels in gevel t.p.v. de bergingen aan de 's Gravenhofstraat.

Conclusie 20 sept '21 Positief. Plan voldoet aan redelijke eisen van welstand en voldoet aan de eisen van de monumentencommissie

Plan is vervolgens op bovenstaande opmerkingen (verslag 8 sep 2021) aangepast en akkoord bevonden door de Welstand- en Monumentencommissie op 20 september 2021.

Kleine wijzigingen / aanpassingen zijn gemaakt. Deze graag ter controle voorleggen aan de Welstand- en Monumentencommissie.

Conclusie 21 okt '21 Aanhouden. De volgende opmerkingen worden door de geïntegreerde commissie gemaakt:

De verplaatsing van de dakkapellen is niet akkoord.

Voorstel aanpassing terras hoek 's Gravenhofplein - 's Gravenhofstraat uittekenen en ter beoordeling voorleggen

Overige wijzigingen akkoord.

Zie eerdere verslaglegging. Men wil een aantal wijzigingen maken in het goedgekeurde ontwerp. Opdrachtgever en architect willen dit graag bespreken met de geïntegreerde commissie.

Welstand- en Monumentencommissie

Conclusie 30 nov '22

Architect en opdrachtgevers/projectontwikkelaars zijn bij de vergadering aanwezig. De architect presenteert de massastudie. Bij de studie is gekeken naar de stedenbouwkundige uitgangspunten, de eisen uit het bestemmingsplan en de bestaande situatie. Een eerste volume ontwerp is hierbij naar voren gekomen. Gemeente Hulst geeft aan dat men graag nog maatvoering van deze eerste volume ontwerp wil ontvangen, zodat er goed getoetst kan worden of er aan de stedenbouwkundige uitgangspunten wordt voldaan. De architect gaat deze nog aanleveren.

Welstand- en Monumentencommissie:

Aanhouden. De volgende opmerkingen worden gemaakt:

- De geïntegreerde commissie is verheugd met de werkwijze/aanpak van deze volume studie.
- Er heerst bij de commissie een positieve grondhouding t.o.v het aangeleverde volume voorstel. De gemeente dient dit voorstel echter eerst nog te toetsen aan de stedenbouwkundige uitgangspunten.
- Architect stuurt maatvoering van de volume studie ter controle door naar de gemeente.

Welstand- en monumentencommissie

Conclusie 21 dec '22

Aanhouden. Zie bestemmingsplantoets en het vorige advies van 30 november 2022.

Conclusie 10 jan '24

Welstand- en monumentencommissie

Aanhouden.

De volgende opmerkingen worden door de Welstandscmissie gemaakt:

- Stedenbouwkundig gezien is het niet wenselijk dat alleen blok B aan het 's Gravenhofplein gerealiseerd wordt.
- De prioriteit ligt bij het completeren van de gevelwanden rondom de Bierkaai. In die zin moet het bouwblok aan de Overdamstraat als eerste gerealiseerd worden.

Aanhouden.

De volgende opmerkingen worden door de Monumentencommissie gemaakt:

- Prioriteit heeft het verbeteren van de gevelwand aan de aan de bierkaai / Overdamstraat. Het is niet wenselijk vanuit deze kant op de achterzijde van een nieuw te realiseren bouwblok B te kijken.
- Gelijk met het realiseren van blok A kan blok B beoordeeld worden. Kortom, blok B kan niet ontbonden worden van blok A maar is een geïntegreerd plan.

<p>1.15 Adres Omschrijving Dossier Toetsingskader Bijzonderheden</p>	<p>Perkpolderhaven ong, Walsoorden (HTN L 1634 en 1644) realiseren van appartementengebouwen E en F in het plan Waterzande 655952, Olo 8269025. Beeldkwaliteitsplan ontwikkeling Perkpolder deel 1. - Veerplein + eerste golf (8-11-2019), NRK woongebieden - soepel niveau. Fase 1 (85 woningen) is al eerder behandeld en verleend. Aanvraag: 174500, Olo 4813341. Dit verzoek is ook al eerder behandeld geweest,</p>
---	---

		dossier 276192, Olo 6978361 (is later ingetrokken, nu opnieuw aangevraagd)
		Fase 2 Welstandscommissie (collegiaal overleg)
		Conclusie 4 mei '22
		Architect en opdrachtgever zijn bij de vergadering aanwezig. Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.
		Conclusie 1 juni '22
		Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.
		Conclusie 30 nov '22
		Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.
	Conclusie 10 jan '24	Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

1.16	Adres Omschrijving Dossier Toetsingskader Beoordelingsniveau Bijzonderheden	Emmaweg 4, Nieuw Namen bezoekerscentrum verbouwen en uitbreiden 655980, Olo 8307467 Buitengebied met waarden normaal niveau Plan is al eerder besproken als schetsplan 630589.
		Conclusie 18 okt '23 Negatief. Strijdig met redelijke eisen van welstand. De volgende opmerkingen worden door de geïntegreerde commissie gemaakt: - Oplossing is veel te versnipperd en tast bestaande groen structuren teveel aan. - Het geheel geeft een rommelige onsamenhangende indruk. - Een meer integrale ontwerp oplossing wordt bepleit.
		Conclusie 29 nov '23 Naar aanleiding van de negatieve advisering is het plan aangepast. Graag een nieuwe beoordeling.
		Negatief. Strijdig met redelijke eisen van welstand, tenzij: - Het dakterras en dakkapel t.p.v. de linker zijgevel achterwege gelaten worden (tpv entree). - In combinatie met het entree element levert dit een te onevenwichtig beeld op.
	Conclusie 10 jan '24	Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

1.17	Adres Omschrijving Dossier Toetsingskader	Weverij 23, 25 en 27 Heikant realiseren van drie vrijstaande woningen 656019, Olo 8303229 Buitengebied met waarden, wordt nog gewijzigd naar woongebieden (soepel niveau)
-------------	--	---

	Beoordelingsniveau	normaal niveau wordt nog gewijzigd naar soepel niveau
	Conclusie 10 jan '24	Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.
1.18	Adres	Afrikaweg 12, Hulst
	Omschrijving	Realiseren van aanbouw bij bestaand bedrijfspand
	Dossier	656185, Olo 8301159
	Toetsingskader	Bedrijventerreinen
	Beoordelingsniveau	soepel niveau
	Bijzonderheden	Plan is al eerder behandeld als collegiaal overleg
		Conclusie 20 apr '22
		Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand, mits de overheaddeur en de overige deuren qua kleur op elkaar afgestemd worden.
	Conclusie 10 jan '24	Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.
1.19	Adres	Zoutedijk 3, Kloosterzande
	Omschrijving	bouwen van een vervangende vrijstaande woning
	Dossier	656251, Olo 8310119
	Toetsingskader	Dorpen en Linten
	Beoordelingsniveau	normaal niveau
	Bijzonderheden	Plan is al eerder behandeld als schetsplan 647270
		Conclusie 29 nov '23
		Architect is aanwezig bij de vergadering en presenteert het ontwerp.
		Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand. Eigentijdse architectuur op een zorgvuldige wijze ingepast in de straatwand.
	Conclusie 10 jan '24	Aanhouden. Advisering op plan na indiening van uitgewerkte tekeningen.
1.20	Adres	Warandastraat ong HUL00 S 1987 (waarschijnlijk 10), Sint Jansteen
	Omschrijving	het bouwen van een landgoed woning
	Dossier	654491, Olo 8286527
	Toetsingskader	Buitengebied met waarden
	Beoordelingsniveau	normaal niveau
	Bijzonderheden	Plan is al eerder besproken als collegiaal overleg en schetsplan 643093 met de welstandscommissie. Het ging toen om 2 landgoed woningen naast elkaar.
		Conclusie collegiaal overleg 8 feb '23
		Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.
		Naar aanleiding van de vraag over een dubbele garage merkt de commissie op dat er voldoende ruimte tussen de twee panden moet blijven.
		Conclusie schetsplan 643093 15 nov '23
		Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

Conclusie 10 jan '24 Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

1.21 Adres **Warandastraat ong HUL00 S 1988 (waarschijnlijk 10a), Sint Jansteen**
 Omschrijving het bouwen van een landgoed woning
 Dossier 654499, Olo 8286365
 Toetsingskader Buitengebied met waarden
 Beoordelingsniveau normaal niveau
 Bijzonderheden Plan is al eerder besproken als collegiaal overleg met de
 welstandscommissie. Het ging toen om 2 landgoed woningen naast
 elkaar.
Conclusie collegiaal overleg 8 feb '23
 Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.
 Naar aanleiding van de vraag over een dubbele garage merkt de
 commissie op dat er voldoende ruimte tussen de twee panden moet
 blijven.

Conclusie 10 jan '24 Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

1.22 Adres **Kauterstraat 10, Nieuw Namen**
 Omschrijving het plaatsen van een tiny house
 Dossier 654580, Olo 8287669
 Toetsingskader Dorpen en Linten
 Beoordelingsniveau normaal niveau

Conclusie 10 jan '24 Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand, gezien de locatie
 van een tweedelijns bebouwing is een plat afgedekte eenlaagse woning
 akkoord.

1.23 Adres **Marco Pololaan 2, Hulst**
 Omschrijving het realiseren van een plaatsvervangende dakopbouw
 Dossier 654506, Olo 8285313
 Toetsingskader Woongebieden
 Beoordelingsniveau soepel niveau
Bijzonderheden Is al eerder een omgevingsvergunning voor verleend. Inmiddels zijn de
 plannen gewijzigd, vandaar een nieuwe aanvraag en een nieuwe
 welstandsbeoordeling.

Conclusie 10 jan '24 Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

1.24 Adres **Elzenstraat ong, Vogelwaarde (HTN01 S 2277)**
 Omschrijving 10 woningen bouwen en 19 garageboxen
 Dossier 655677, Olo 8289965
 Toetsingskader Woongebieden
 Beoordelingsniveau soepel niveau

Bijzonderheden	<p>Plan is al eerder besproken als schetsplan S/20.00084 en als omgevingsvergunning 217514, Olo 5687397. Plannen zijn inmiddels licht gewijzigd.</p> <p>Conclusie 18 nov '20 Negatief. Strijdig met redelijke eisen van welstand, tenzij de vrijstaande woning van een kap wordt voorzien. De directe omgeving wordt gekenmerkt door woningen met kappen.</p> <p>Conclusie 14 jan '21 Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.</p> <p>Conclusie 22 apr '21 Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.</p> <p>Conclusie 10 jan '24 Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.</p>
----------------	---

1.25	<p>Adres Hof te Zandeplein 19, Kloosterzande</p> <p>Omschrijving kleine wijziging aan het hotel tbv extra kamers</p> <p>Dossier 647373, Olo 8218637</p> <p>Toetsingskader Dorpen en Linten</p> <p>Beoordelingsniveau normaal niveau</p> <p>Conclusie 10 jan '24 Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.</p>
-------------	---
