
Plaats Hulst
Datum 5 juni 2019

Afspraken:

1. 13.30 uur, architect
 Paardenmarkt 13, Hulst (zie agendapunt 1.2)
 Het plaatsen van bakstenen steenstrips
 Welstand- en monumentenadvies - aanvraag
2. 14.00 uur, architect
 Karel Doornmanstraat 29, 31, 33 en 35 Kloosterzande (zie agendapunt 2.3)
 Het bouwen van twee 2-onder-1 dakwoningen
 Welstandsadvies - schetsplan
3. 15.00 uur, architect en opdrachtgever
 Vismarkt 6 te Hulst (zie agendapunt 1.4)
 Het plaatsen van een nieuwe winkelpui en dakgoot
 Welstand- en monumentenadvies - aanvraag
4. 15.15 uur, architect
 Lange Bellingstraat 2, Hulst (zie agendapunt 3.1)
 Het verbouwen van een pand tot 7 appartementen
 Welstand- en monumentenadvies - collegiaal overleg
5. 16.00 uur, aanvrager en wethouder (op locatie)
 Gentsestraat 33, Hulst (zie agendapunt 3.2)
 Het plaatsen van een strektent op de wal behorende bij het terras van het restaurant
 Welstand- en monumentenadvies - collegiaal overleg

1 Aanvragen omgevingsvergunning

- | | | |
|-----|--|--|
| 1.1 | Adres
Omschrijving
Dossier
Toetsingskader
Beoordelingsniveau
Bijzonderheden | Julianastraat 23D, Heikant
Het bouwen van een nieuwe woning
152792, Olo 4455373
NRK, Dorpen en Linten
normaal niveau
Al eerder behandeld als schetsplan S/19.00048
Conclusie 24 april '19
Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand. |
| | Conclusie 5 juni '19 | Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand. |
-

- | | | |
|-----|---|--|
| 1.2 | Adres:
Aanwezig
Afspraak
Omschrijving:
Dossier
Toetsingskader NRK, | Paardenmarkt 13, Hulst
Architect
13.30 uur
Het plaatsen van bakstenen steenstrips rond de bestaande woning
144409, Olo 4292973
Vestingstad Hulst |
|-----|---|--|

<p>Beoordelingsniveau Bijzonderheden</p>	<p>Bijzonder niveau Plan is al 3x eerder besproken (als collegiaal overleg en aanvraag) Conclusie 21 dec '17 Plan is in principe voorstelbaar. Voor een definitief advies graag het volgende ter goedkeuring aanleveren:</p> <ul style="list-style-type: none"> - aansluitdetails aanleveren van de kozijnen, goot- en dakranden. - Hoekoplossingen verduidelijken en visualiseren. - Materialen bemonsteren. <p>De monumentencommissie merkt op dat de verbreding van de muur zo minimaal mogelijk mag worden uitgevoerd. De nieuwe isolatie dient dus erg dun te worden uitgevoerd.</p> <p>Door de verbreding van de muur, zal er ook een klein gedeelte van gemeentegrond (openbare stoep) in gebruik worden genomen. De gemeente kan hierin toestemmen, mits dit zo minimalistisch mogelijk wordt uitgevoerd. Plan is inmiddels verder uitgewerkt. Welstand- en Monumentencommissie Conclusie 31 jan '19 Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand en voldoet aan de monumenten eisen, mits voldaan wordt aan de bij het schetsplan gestelde voorwaarden. Deze voorwaarden waren:</p> <ul style="list-style-type: none"> - aansluitdetails aanleveren van de kozijnen, goot- en dakranden. - Hoekoplossingen verduidelijken en visualiseren. <p>De aanvrager kan een definitief plan indienen, waarbij de gestelde voorwaarden verder uitgewerkt dienen te worden.</p> <p>Welstandscommissie Conclusie 27 mrt '19 Aanhouden. Voor beoordeling de volgende details aanleveren:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aansluitdetails kozijnen - Detail t.p.v. goot topgevel en hoekoplossing - Wat gebeurt er met de muurankers? <p>Monumentencommissie Plan is doorgestuurd naar de monumentencommissie Conclusie 2 apr '19 Positief. Gezien de eerdere adviezen akkoord. Graag een steensoort en metselverband (en voeg afmetingen) toepassen die het huidige beeld overneemt.</p> <p><i>De erfgoedcommissie baseert haar advies op de Wabo, de Erfgoedwet, het gemeentelijk monumenten/ erfgoedbeleid, de publicatie '10 uitgangspunten voor het omgaan met monumenten' (Federatie Welstand, 2009) en de 'Technische Criteria planbeoordeling monumenten' (DSL, 2006).</i></p> <p>Welstand- en monumentencommissie Conclusie 5 juni '19 Positief, voldoet aan redelijke eisen van welstand en voldoet aan de eisen van de monumentencommissie, mits dat de stenestrips uitgevoerd worden in wildverband en goten in geschilderd hout.</p>
--	---

		De betrokkenen zijn aanwezig bij de vergadering en bespreken de detaillering en technische toepassingen van de steenstrips. Er wordt ook een monster overlegd van de toegepaste steen. De geïntegreerde commissie is positief over de voorgelegde documenten / monsters, mits de stenen uitgevoerd worden in een wild verband metselwerk en de goten uitgevoerd worden in geschilderd hout.
--	--	---

1.3	<p>Adres: Puttingstraat 9 t/m 39 Sint Janstreen</p> <p>Omschrijving: het bouwen van 13 rijwoningen</p> <p>Dossier: 151134, Olo 4417373</p> <p>Toetsingskader NRK: Woongebieden,</p> <p>Beoordelingsniveau Soepel niveau</p> <p>Bijzonderheden Al eerder behandeld als schetsplan S/19.00040</p>	<p>Conclusie 10 april '19 Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand, mits rekening wordt gehouden met de sprong in het bouwblok.</p> <p>Conclusie 8 mei '19 (2 woningtypen zijn aangepast) Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand, mits rekening wordt gehouden met de sprong in het bouwblok.</p>
	<p>Conclusie 5 juni '19</p>	<p>Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.</p>

1.4	<p>Adres: Vismarkt 6, Hulst</p> <p>Aanwezig Opdrachtgever</p> <p>Afspraak 15.00 uur</p> <p>Omschrijving: het plaatsen van een nieuwe winkelpui en dakgoot</p> <p>Dossier: 143503, OLO 4275175</p> <p>Toetsingskader NRK, Vestingstad Hulst</p> <p>Beoordelingsniveau bijzonder niveau</p> <p>Bijzonderheden Welstand- en Monumentencommissie Plan is al eerder behandeld op 10 april 2019. Naar aanleiding van de advisering is het plan aangepast. Welstandscommissie</p>	<p>Conclusie 10 april '19 Negatief. Strijdig met redelijke eisen van welstand. De volgende opmerkingen worden door de welstandscommissie gemaakt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Goot als uitgetimmerde bakgoot uitvoeren. - Pui dient anders gedetailleerd te worden. De deuren dienen meer benadrukt te worden. <p>Monumentencommissie Conclusie 10 april '19 Negatief. Voldoet niet aan de eisen. De volgende opmerkingen worden door de monumentencommissie gemaakt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Goot als uitgetimmerde bakgoot uitvoeren. - Pui qua verhoudingen beter detailleren, zodat deze beter past in de historische binnenstad. <p>Welstand- en Monumentencommissie</p>
	<p>Conclusie 22 mei '19</p>	<p>Plan aanhouden. De commissie wil graag de aanvrager uitnodigen voor de volgende vergadering.</p>

Conclusie 5 juni '19	<p>Welstand- en Monumentencommissie De eigenaar en huurder van het pand zijn bij de vergadering aanwezig. Het plan wordt toegelicht. De gezamenlijke commissie oordeelt positief, mits:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het natuursteen aan de bovenzijde weer wordt aangebracht. - De aluminium kokers/kolommen tussen de deuren en de zijlichten binnen het vlak blijven.
-----------------------------	---

1.5	<p>Adres De Sluys Kreek 44, Hulst Omschrijving Het plaatsen van een tuinhuis Dossier 148580, Olo 4315395 Toetsingskader NRK, Woongebieden Beoordelingsniveau: soepel niveau</p> <p>Conclusie 5 juni '19 Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.</p>
-----	---

1.6	<p>Adres Steenstraat 33, Hulst Omschrijving Het plaatsen van 42 pv-panelen op een carport Dossier 147513, Olo 4343033 Toetsingskader NRK, Vestingstad Hulst Beoordelingsniveau: bijzonder niveau Bijzonderheden Eerdere advisering van de monumentencommissie n.a.v. het collegiaal overleg (14 maart 2019)</p>
-----	---

Advies : akkoord mits hellingshoek panelen onder de 15 graden blijft en geen lichte paneelranden zichtbaar zijn.

De relatief grote hoeveelheid panelen is geplaatst op een plat afdak met relatief beschutte locatie waarbij de panelen zichtbaar waren vanuit het openbaar domein. Door het aanbrengen van een omkleeding en het leggen van de panelen onder een helling van minder dan 15 graden wordt, conform in het beleid gevraagd, de zichtbaarheid sterk gereduceerd. Conform het beleid wordt gevraagd dat de panelen geen zichtbare lichte (aluminium) randen hebben maar antraciet randen, dit om de impact van de paneelplaatsing maximaal te reduceren.

Namens de cie

M. Raaijmakers architect-lid erfgoed

Maarten Raaijmakers, arch. bna
adviseur ruimtelijke kwaliteit en erfgoed

Er is inmiddels een aanvraag ingediend. De zonnepanelen zijn al geplaatst (gaat hier om een legalisatie aanvraag). De gemeente Hulst heeft de situatie opgemeten en gefotografeerd, zodat de geïntegreerde commissie (welstand en monumenten) een definitief advies kan uitbrengen

Welstand- en Monumentencommissie

Conclusie 5 juni '19

De aanvraag, opmetingen ter plaatse en de foto's van de zonnepanelen worden voorgelegd aan geïntegreerde commissie. Deze brengen het volgende advies uit. Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand en voldoet aan de eisen van de monumentencommissie.

- Bouwwerk grenst niet direct aan de openbare ruimte.
- Helling van de panelen is < 15° conform het beleid.
- De bouwhoogtes vallen ruimschoots binnen het bestemmingsplan.

De erfgoedcommissie baseert haar advies op de Wabo, de Erfgoedwet, het gemeentelijk monumenten/ erfgoedbeleid, de publicatie '10 uitgangspunten voor het omgaan met monumenten' (Federatie Welstand, 2009) en de 'Technische Criteria planbeoordeling monumenten' (DSL, 2006).
