
Plaats Hulst
Datum 17 januari 2019

Afspraken:

1. 14.00 uur, architect
 Zandrug ongenummerd kavel 1148, Heikant (zie agendapunt 3.1)
 Het bouwen van een woning
 Welstandsadvies - collegiaal overleg
2. 14.30 uur, architect (telefonisch bereikbaar)
 Oude Graauwsedijk 2a, Graauw (zie agendapunt 3.3)
 Het bouwen van een woning
 Welstandsadvies - schetsplan

1 Aanvragen omgevingsvergunning

- 1.1 Adres **Bossestraat 120, Vogelwaarde**
 Omschrijving het bouwen van een nieuwe woning
 Dossier: 133946, OLO 4067753
 Toetsingskader NRK, Dorpen en Linten
 Beoordelingsniveau normaal niveau
 Bijzonderheden Al eerder behandeld als schetsplan S/18.00084
 Conclusie 6 dec 2018
 De aanvrager en ontwerper zijn bij de vergadering aanwezig. De ontwerper geeft een toelichting op het gemaakte ontwerp en de uitgangspunten.
 Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand, mits de dakkapellen plat afgedekt worden.

Conclusie 17 jan '19 Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

-
- 1.2 Adres **Stationsweg ongenummerd (voormalig nr. 14), Hulst**
 Omschrijving het verbouwen van een bankgebouw naar een appartementencomplex
 Dossier: 133964, OLO 4110489
 Toetsingskader NRK, Stadsentrees
 Beoordelingsniveau Normaal niveau
 Bijzonderheden Al eerder behandeld als collegiaal overleg.
 Conclusie 7 juni '18
 De aanvrager en zijn architect zijn aanwezig bij de vergadering.
 Plan wordt toegelicht door de architect. Men wil de bestaande Rabobank aan Stationsweg 14 te Hulst verbouwen tot een appartementengebouw. Momenteel staat het grote gebouw leeg. Met behulp van warme materialen (hout) en kleuren (donker grijs) is er een huiselijke sfeer gecreëerd. De bestaande constructie is in het ontwerp gerespecteerd. Aan de achterzijde wordt 1 extra bouwlaag toegevoegd. Deze wordt uitgevoerd in blank zink, wat bijdraagt aan een chique uitstraling. Op het dak van de eerste bouwlaag wordt gebruik gemaakt van een collectieve tuin, die bijdraagt aan het groene karakter. Het grote perceel biedt ook voldoende mogelijkheden voor wat betreft parkeren en buitenruimten.

Welstandscommissie:

De commissie houdt het plan aan en geeft de volgende opmerkingen:

- Het gaat hier om een collegiaal vooroverleg.
- Het principeverzoek om medewerking moet nog gegeven worden door de gemeente.
- De Monumentencommissie dient bij de beoordeling betrokken te worden.
- Aandachtspunten t.a.v. het ontwerp:
 - Confrontatie nieuwe bouwlaag met bestaand dak.
 - Galerijen noordzijde zijn nu te nadrukkelijk aanwezig.
 - Gevel van de beganegrond aan de oostzijde is te gesloten.
 - Materialisering en kleur.
 - Optopping nu nog 'topzwaar'.
 - Gezien de status van het plan volgt definitieve advisering in een later stadium.
 - Privé ruimtes definiëren + mee ontwerpen
 - Een aantal verblijfsruimten op de beganegrond vloer hebben geen natuurlijk daglicht.

Conclusie 20 juni '18 Monumentencommissie

Het 1^e ontwerp is doorgestuurd naar de monumentencommissie. Deze heeft de volgende opmerkingen gemaakt n.a.v. het 1^e ontwerp:

- Achterbouw moet horen bij het voorste gedeelte
- Galerij/aansluiting dak gaan niet goed samen, een mogelijke oplossing zou zijn om het dak van de galerij lager uit te voeren (onder de goot van het hoofdgebouw).
- Het ontwerp bevat nog teveel losse objecten/volumes. De commissie zou graag 1 gebouw willen ervaren en geen 2 of 3.
- Galerijen te nadrukkelijk aanwezig.
- Verblijfsruimten geen daglicht.
- Balustraden te druk, teveel lijnen. Kan opgelost worden door deze zo transparant mogelijk uit te voeren (met glas).

Conclusie 21 juni '18 Welstandscommissie:

De aanvrager en architect zijn bij de vergadering aanwezig. Naar aanleiding van de vorige vergadering met de welstandscommissie heeft de architect een aangepast ontwerp gemaakt. De opmerkingen van de monumentencommissie zijn hierin nog niet verwerkt. De architect presenteert zijn aanpassingen aan de welstandscommissie.

De welstandscommissie houdt het plan aan en geeft de volgende opmerkingen:

- Deze vergadering is een tussentijds overleg waarin ook het monumentenadvies is toegelicht.
- Het ontwerp is op een aantal aspecten al aangepast.
- Grootste knelpunt is de optopping aan de achterzijde.
- De optopping dient een logisch vervolg te zijn van de onderbouw zodanig dat dit bouwdeel als één geheel ervaren wordt.
- Huidige aansluiting met de bestaande volumes is nu nog te hybride.
- Het totale complex dient in het eindstadium als een totaal ontwerp ervaren te kunnen worden.

Conclusie 12 juli '18 Monumentencommissie

Positief. Voldoet aan de eisen.

Er wordt tegemoet gekomen aan de eerder gemaakte eisen. Op hoofdlijnen akkoord.

Conclusie 12 juli '18 Welstandscommissie

De aanvrager en architect zijn bij de vergadering aanwezig. De architect heeft naar aanleiding van de vorige vergadering een aangepast plan gemaakt, hiervan wordt een presentatie gegeven. De welstandscommissie is verheugd met de gemaakte wijzigingen in het ontwerp en heeft verder geen opmerkingen. Positief. Voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Conclusie 17 jan '19 Welstand- en monumentencommissie

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

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).

1.3 Adres: **Meloweg 4, Graauw**
 Omschrijving: Het bouwen van een opslagloods voor aardappelen en uien
 Dossier: 128980, Olo 4031903
 Toetsingskader: NRK, Buitengebied (zonder waarden)
 Beoordelingsniveau: Soepel niveau

Conclusie 17 jan '19 Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

1.4 Adres: **Houtmarkt 2, Hulst**
 Omschrijving: Het wijzigen van de gevelindeling
 Dossier: 134184, OLO 4114661
 Toetsingskader: NRK, Vestingstad Hulst
 Beoordelingsniveau: Bijzonder niveau
 Bijzonderheden: Al meerdere malen behandeld. Men wil een gevelwijziging doorvoeren aan de achterzijde en de zijgevels van het pand.

Conclusie 17 jan '19 Welstand- en monumentencommissie

Aanhouden. Plan wordt meegenomen naar de vergadering van 31 januari 2018 en besproken met de gezamenlijke commissie.

1.5 Adres: **Tabakstraat 12, Hulst**
 Omschrijving: het uitbreiden van de woning
 Dossier: 135095, OLO 4122465
 Toetsingskader: NRK, Woongebieden
 Beoordelingsniveau: Soepel niveau

Conclusie 17 jan '19 Negatief. Strijdig met redelijke eisen van welstand. De aanbouw aan de rechterzijde is strijdig op hoofdvorm.

- 1.6 Adres: **Polderweg 34, Hengstdijk**
Omschrijving: het bouwen van een kantoorunit met kantine
Dossier: 135906, OLO 4131571
Toetsingskader: NRK, Buitengebied (zonder waarden)
Beoordelingsniveau: Soepel niveau
- Conclusie 17 jan '19** Welstandsvrije activiteit:
De uitbreiding voldoet aan het bestemmingsplan en is gelegen in het achtererfgebied. Hierdoor dient het bouwwerk niet voorgelegd te worden aan de welstandscommissie.
Conclusie: Akkoord, welstandsvrije activiteit.
-

- 1.7 Adres: **Grote Kreekweg 7, Hulst**
Omschrijving: het plaatsen van een overkapping
Dossier: 134748, OLO 4120525
Toetsingskader: NRK, Buitengebied (met waarden)
Beoordelingsniveau: Normaal niveau
- Conclusie 17 jan '19** Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.
-

- 1.8 Adres: **'s Gravenstraat 306, Clinge**
Omschrijving: het plaatsen van een schoorsteen
Dossier: 136322, OLO 123423
Toetsingskader: NRK, Dorpen en Linten
Beoordelingsniveau: Normaal niveau
- Conclusie 17 jan '19** Negatief. Strijdig met redelijke eisen van welstand. De voorgestelde schoorsteen past qua maat en schaal niet bij de woning en de direct omliggende bebouwing.
- Een schoorsteen van maximaal 70cm hoog is wellicht voorstelbaar.
-