

Plaats Hulst
Datum 11 september 2019

Afspraken:

1. 14.30 uur, aanvrager en architect
Zandrug ong. N 1146, Heikant
Het bouwen van een woning (zie agendapunt 2.1)
Welstandsadvies - schetsplan

2. 15.00 uur, opdrachtgever, aannemer, architect en
projectleiders De Nieuwe Bierkaai (gemeente Hulst)
Deelgebied 8 De Nieuwe Bierkaai, Hulst (zie agendapunt 3.1)
'De Kloostertuin' (64 appartementen (21 huur / 43 koop), 800m² commerciële -en/of
horecaruimte, parkeergarage eronder met ca. 80 parkeerplaatsen)
Welstand- en monumentenadvies - collegiaal overleg

1 Aanvragen omgevingsvergunning

- 1.1 Adres: James Cookstraat 9, Hulst
Omschrijving: het plaatsen van een nieuwe woonwagen
Dossier: 160418, OLO 4604263
Toetsingskader: NRK, Woongebieden
Beoordelingsniveau: soepel niveau
Bijzonderheden: Plan voldoet niet aan het bestemmingsplan 'Kernen Hulst'. De woonwagen is groter dan toegestaan.

Conclusie 11 sep '19 Negatief. Strijdig met redelijke eisen van welstand. Woonwagen is onevenredig groot t.o.v. de beschikbare kavelgrootte.

-
- 1.2 Adres: Traverse 2, Hulst
Omschrijving: het voeren van handelsreclame
Dossier: 162515, OLO 4641845
Toetsingskader: NRK, Stadsentrees Hulst
Beoordelingsniveau: normaal niveau

Conclusie 11 sep '19 Welstand -en Monumentencommissie
Negatief. Plan voldoet niet aan redelijke eisen van welstand en voldoet niet aan de eisen van de monumentencommissie. Conform de regels uit de beleidsnota 'Beeld van de Binnenstad' zijn lichtbakken niet toegestaan in het beschermd stadsgezicht van Hulst. Niet akkoord, tenzij de reclame uitgevoerd wordt in losse doosletters.

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: Grote Bagijnestraat 18, Hulst
Omschrijving: Het renoveren van het dak en plaatsen van een nieuwe goot

VERSLAG MANDAATCOMMISSIE HULST

	Dossier	161569, Olo 4624951
	Toetsingskader	NRK, Vestingstad Hulst
	Beoordelingsniveau:	bijzonder niveau
	Bijzonderheden	Plan is al eerder behandeld als collegiaal overleg Conclusie 28 aug '19 De architect is aanwezig bij de vergadering. Het plan wordt besproken. Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand. De voorgestelde goot, dakpannen en stucwerk t.p.v. de zijgevels is akkoord.
	Conclusie 11 sep '19	Welstand- en Monumentencommissie Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand en voldoet aan de eisen van de monumentencommissie, mits het stucwerk (t.p.v. de zijgevels) minimaal 2 koppen teruggehouden wordt van de voorgevel. <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>
1.4	Adres	Kerkstraat 59, Clinge
	Omschrijving	het verhogen van het dak van een bijgebouw
	Dossier	161605, Olo 4614385
	Toetsingskader	NRK, Dorpen en Linten
	Beoordelingsniveau:	normaal niveau
	Bijzonderheden	Gaat om een legalisatie.
	Conclusie 11 sep '19	Negatief. Strijdig met redelijke eisen van welstand. Bijgebouw is onvoldoende ondergeschikt. De dakhelling is niet overeenkomstig met het hoofdgebouw. Verhouding gevel t.o.v. het dak is onevenwichtig.
1.5	Adres:	Zoutlandsedijk 4, Kloosterzande
	Omschrijving:	het bouwen van een nieuwe landbouwschuur, gebruik makend van bestaande spanten
	Dossier:	161875, OLO 4630541
	Toetsingskader	NRK, Buitengebied (zonder waarden)
	Beoordelingsniveau	soepel niveau
	Conclusie 11 sep '19	Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.
1.6	Adres:	Paardenmarkt 29, Hulst
	Omschrijving:	het plaatsen van een hekwerk
	Dossier:	161981, OLO 4630655
	Toetsingskader	NRK, Vestingstad Hulst
	Beoordelingsniveau	Bijzonder niveau
	Bijzonderheden	Plan is al eerder behandeld als aanvraag 139441, Olo 4190931 Welstand- en monumentencommissie Conclusie 14 mrt '19 Negatief. Strijdig met redelijke eisen van welstand en voldoet niet aan de eisen van de monumentencommissie.

Het is een onwenselijke situatie als de huidige bebouwingslijn richting de wal doorbroken wordt.

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).

Plan is om deze reden en de strijdigheid met het bestemmingsplan geweigerd (de erfafscheiding werd namelijk geplaatst op de bestemming 'verkeer - verblijfsgebied' (artikel 14) en 'Natuur' (artikel 11)). Er is vervolgens een voorstel gemaakt door de aanvrager om de erfafscheiding enkel op verkeersdoeleinden te plaatsen (eigen terrein). De bestemmingsplan grens is vervolgens door de gemeentelijk landmeter uitgezet om te kijken of op deze wijze de wal (Rijksmonument) niet aangetast wordt. Dit is inderdaad niet meer het geval. In het wekelijks RO overleg van 7 juni 2019 is er dan ook besloten, dat wanneer de erfafscheiding niet geplaatst wordt op de bestemming Natuur er medewerking gegeven gaat worden met het kruimelgevallenbeleid (onthefing).

Plan dient echter wel opnieuw voorgelegd te worden aan de welstand- en monumentencommissie.

Conclusie 11 sep '19 Welstandscommissie
Negatief. Strijdig met redelijke eisen van welstand. De commissie ziet geen reden om van eerder gegeven advies af te wijken.

Conclusie 11 sep '19 Monumentencommissie
Negatief. Voldoet niet aan de eisen.
Het hekwerk schaadt het beeld van de rijksmonumentale wal; geadviseerd wordt niet af te wijken van het geldende 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).

1.7	Adres: Omschrijving:	Zoutestraat 139, Hulst het bouwen van een levensloopbestendige slaapkamer aan de bestaande woning. Om dit planologisch te kunnen verwezenlijken worden er een aantal bouwwerken gesloopt.
	Dossier: Toetsingskader Beoordelingsniveau Bijzonderheden	162132, OLO 4634585 NRK, Buitengebied (zonder waarden) soepel niveau Plan is al eerder behandeld als schetsplan S/19.00077 Conclusie 14 aug '19 Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.
	Conclusie 11 sep '19	Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

- 1.8 Adres: **Steenstraat 29, Hulst**
Omschrijving: het slopen van een bijgebouw en renoveren/herstellen van de achtergevel
Dossier: 162440, OLO 4600777
Toetsingskader: NRK, Vestingstad Hulst
Beoordelingsniveau: bijzonder niveau
Bijzonderheden: Het gaat om een verbouwing aan een rijksmonument.
Plan is al 2x eerder behandeld als schetsplan S/19.00060 en S/19.00072
Welstand- en Monumentencommissie S/19.00060
Conclusie 5 juni '19
Aanhouden. De sloop is voorstelbaar, de uitwerking van de achtergevel is onvoldoende uitgewerkt om te kunnen beoordelen. Graag beter tekenwerk (gevels / plattegronden) aanleveren, inclusief materiaalkeuze, kleurstelling en detaillering.
- Welstandscommissie S.19.00072**
Conclusie 14 aug '19
Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.
- Monumentencommissie S.19.00072**
Conclusie 14 aug '19
Positief. 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).
- Conclusie 11 sep '19** Welstandscommissie
Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.
- Conclusie 11 sep '19** Monumentencommissie
Positief. Voldoet aan de eisen van de monumentencommissie, mede gelet op het bestaande beeld in en achter de achtergevel.
- 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).
-