

Plaats Hulst
Datum 31 januari 2019

Afspraken:

1. 13.30 uur, gemeente Hulst
 Deelgebied 8 De Nieuwe Bierkaai, Hulst (zie agendapunt 3.3)
 Project 'De Kloostertuin' (64 appartementen (21 huur / 43 koop), 800m² commerciële -en/of
 horecaruimte, parkeergarage eronder met ca. 80 parkeerplaatsen)
 Welstand- en monumentenadvies - collegiaal overleg
2. 14.00 uur, opdrachtgever, architecten en gemeente Hulst
 Deelgebied 4 De Nieuwe Bierkaai, Hulst (zie agendapunt 3.5)
 Het bouwen van een appartementengebouw
 Welstand- en monumentenadvies - collegiaal overleg
3. 14.45 uur, gemeente Hulst
 Binnenstad Hulst (zie agendapunt 1.2)
 Het plaatsen van zonnepanelen in de binnenstad van Hulst (woningen Woonstichting Hulst)
 Welstand- en monumentenadvies - omgevingsvergunning
4. 15.00 uur, opdrachtgever
 Houtmarkt 1, Hulst (zie agendapunt 1.1)
 Het verven van de voorgevel
 Monumentenadvies - omgevingsvergunning
5. 15.30 uur, opdrachtgever, architect, gemeente Hulst
 Van der Maelstedeweg ongenummerd, Hulst (zie agendapunt 3.2)
 Het bouwen van 25 (zorg) appartementen
 Welstandsadvies - collegiaal overleg
6. 16.00 uur, opdrachtgever en architect
 Oude Graauwsedijk 2a, Graauw (zie agendapunt 2.2)
 Het bouwen van een woning
 Welstandsadvies - schetsplan
7. 16.30 uur, opdrachtgever en architect
 Tabakstraat 12, Hulst (zie agendapunt 1.13)
 Het uitbreiden van de woning
 Welstandsadvies - omgevingsvergunning

1 Aanvragen omgevingsvergunning

1.1	Adres	Houtmarkt 1, Hulst
	Aanwezig	Opdrachtgever
	Afspraak	15.00 uur
	Omschrijving	het verven van de voorgevel
	Dossier:	133251, OLO 4099813
	Toetsingskader	NRK, Vestingstad Hulst
	Beoordelingsniveau	Bijzonder niveau

Conclusie 20 dec '18 **Monumentencommissie**
Plan wordt doorgestuurd naar de monumentencommissie

Conclusie 13 jan '19 **Monumentencommissie**
Plan: Voorstel wijzigen gevelkleur Houtmarkt 1, Hulst
Advies: Strijdig op kleurstelling.
Het voorstel is onvoldoende aangepast op de beschermde historische context van het stadsgezicht van Hulst

De historische context van de binnenstad vraagt om een andere, meer traditionele kleurstelling in aardtinten, metselwerktinten of passende wittinten. Het geleverde kleurnummer is overigens bij de commissie niet bekend, mogelijk kan er een ACC-code geleverd worden. De commissie heeft bij haar negatieve advies het volgende mede gewogen:

Het betrokken pand ligt prominent in de binnenstad nabij de Grote Markt;
De gekozen kleurstelling is ongebruikelijk in deze context;
De bestaande voorgevel is in de loop der tijd sterk aangepast/gemoderniseerd en heeft geen echt historische gevelopbouw meer; een opvallende kleurstelling zou deze tekortkoming verder versterken;
Er zijn andere middelen om de winkelfunctie aan te duiden.

De commissie vraagt een andere, meer traditionele en passende kleurstelling te zoeken.

Namens de monumentencommissie
M. Raaijmakers

Conclusie 31 jan '19 Negatief. Voldoet niet aan de eisen, tenzij.
De opdrachtgever is bij de vergadering aanwezig en geeft een presentatie van zijn plan en gekozen (roze) kleuren. De monumentencommissie is van mening dat de gevraagde kleurstelling voor het verven van het pand niet voldoet aan de eisen. De commissie verwijst naar de dordtse kleuren waaijer voor een passende kleurkeuze. Een mogelijkheid zou bijvoorbeeld kunnen zijn:
- ITZ wit 04 voor de gevel
- Rutten geel 05 of Gele oker 11 voor het kozijnhout.
Voor aanvang van de werkzaamheden dient de monumentencommissie goedkeuring te geven over de gekozen verfkleuren.

VERSLAG MANDAATCOMMISSIE HULST

-
- 1.2 Adres: **Binnenstad Hulst (fase 3.2)**
 Aanwezig: **Gemeente Hulst (opsteller beleid zonnepanelen)**
 Afspraak: **14.45 uur**
 Omschrijving: Het plaatsen van zonnepanelen op woningen in de Binnenstad van Hulst
 Dossier: 128151, Olo 4015121
 Toetsingskader: NRK, Vestingstad Hulst
 Beoordelingsniveau: Bijzonder niveau
- Conclusie 8 nov '18** **Welstand- en monumentencommissie**
 Plan wordt doorgestuurd naar de geïntegreerde commissie.
- Conclusie 22 nov '18** **Welstand- en monumentencommissie**
 Aanhouden.
 Plan is besproken met de welstand- en monumentencommissie. Er dienen nog aanvullende stukken overlegd te worden. Wordt vervolgd.
- Conclusie 31 jan '19** **Welstand- en monumentencommissie**
 Negatief. Strijdig met redelijke eisen van welstand en voldoet niet aan de monumenten eisen. Een aantal varianten van zonnepanelen op woningen in de binnenstad van Hulst voldoen niet aan de beleidsnotitie 'Zonnepanelen in beschermd stads- en dorpsgezicht en bij monumenten'.
-
- 1.3 Adres: **Dorpsplein nabij nr 7, Graauw**
 Omschrijving: Het kappen van 7 bomen (5 bij Dorpsplein, 2 in Rossinistraat nabij nr 15 Hulst)
 Dossier: 137077, Olo 4142073
 Toetsingskader: 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).
 Bijzonderheden: Bomen aan het Dorpsplein staan op een cultuurhistorische beschermd dijke.
- Conclusie 31 jan '19** **Monumentenadvies**
 Plan wordt doorgestuurd naar de monumentencommissie.
-
- 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. De wijziging aan de voorgevel (wel of geen dakkapel) zal ook voorgelegd worden.
- Conclusie 17 jan '19** **Welstand- en monumentencommissie**
 Aanhouden. Plan wordt meegenomen naar de vergadering van 31 januari 2018 en besproken met de gezamenlijke commissie.

	Conclusie 31 jan '19	Welstand- en monumentencommissie Negatief. Strijdig met redelijke eisen van welstand en voldoet niet aan de monumenten eisen. De dakkapellen zijn te groot en tasten de dakvlakken teveel aan. Tegen de andere toevoegingen / aanpassingen zijn geen bezwaren.
1.5	Adres: Omschrijving: Dossier: Toetsingskader Beoordelingsniveau	Walsoordensestraat 49, Walsoorden het plaatsen van een nieuwe gevelsteen en nieuwe kunststof gevelkozijnen rond de bestaande woning 137328, OLO 4151323 NRK, Dorpen en Linten Normaal niveau
	Conclusie 31 jan '19	Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.
1.6	Adres: Omschrijving: Dossier: Toetsingskader Beoordelingsniveau	Cloosterstraat 41, Kloosterzande Het wijzigen van de gevel t.b.v. het plaatsen van een medicijn uitgifte automaat. 137629, OLO 4155423 NRK, Dorpen en Linten Normaal niveau
	Conclusie 31 jan '19	Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.
1.7	Adres: Omschrijving: Dossier: Toetsingskader Beoordelingsniveau	Tuinstraat 21, Hulst het verbouwen van de woning 137791, OLO 4141211 NRK, Vestingstad Hulst Bijzonder niveau
	Conclusie 31 jan '19	Welstand- en monumentencommissie Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand en voldoet aan de monumenten eisen, mits de goot als traditioneel getimmerde goot wordt uitgevoerd, geschilderd in een dekkende kleur passend in het straatbeeld.
1.8	Adres: Omschrijving: Dossier: Toetsingskader:	Grote Bagijnestraat 18, Hulst het kappen van een boom (liquidambar styraciflua) 138148, OLO 4166781 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 31 jan '19	Monumentencommissie Plan wordt doorgestuurd naar de monumentencommissie.
1.9	Adres: Omschrijving:	Hoevedreef 5b, Clinge het plaatsen van een speel-tuinhuis

VERSLAG MANDAATCOMMISSIE HULST

Dossier:	138220, OLO 4167901
Toetsingskader	NRK, Complexen en voorzieningen
Beoordelingsniveau	Soepel niveau
Conclusie 31 jan '19	Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

1.10	Adres:	Houtmanstraat 3, Hulst
	Omschrijving:	Het plaatsen van een opbouw op het bestaande plat dak zodat er een extra verdieping ontstaat bij de bestaande woning.
	Dossier:	138327, Olo 4169677
	Toetsingskader	NRK, Woongebieden
	Beoordelingsniveau	Soepel niveau
	Bijzonderheden	Plan is al eerder besproken als schetsplan S/18.00016 Woning ligt nog net in het beschermd stadsgezicht, vandaar dat het plan ook voorgelegd is aan de monumentencommissie.
		Conclusie 1 mrt '18 Negatief. Strijdig met redelijke eisen van welstand. De gekozen typologie voor de uitbreiding is te nadrukkelijk aanwezig en de woning gaat in zijn totaliteit te sterk contrasteren met de belendende bebouwing. De commissie wil graag de ontwerper uitnodigen voor de volgende vergadering.

Monumentencommissie

Op de locatie ligt de dubbelbestemming Waarde - beschermd stadsgezicht 4 (artikel 22). Voor het geheel of gedeeltelijk schilderen of pleisteren van muurvlakken is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden nodig. Men zal naast een omgevingsvergunning met de activiteit bouwen ook een aanlegactiviteit dienen aan te vragen. De monumentencommissie dient ook in de gelegenheid gesteld te worden om advies uit te brengen (artikel 22.2.3).

Geïntegreerd advies Welstand- en Monumentencommissie

Conclusie 15 mrt '18

De aanvrager en zijn ontwerper zijn bij de vergadering aanwezig. De ontwerper geeft een toelichting op het ontwerp en omschrijft de beweegredenen en uitgangspunten.
De commissie geeft aan dat met name de voorgevel (noord-oost) en zijgevel (zuid-oost) te druk ogen ten opzichte van de omliggende bebouwing. De commissie houdt daarom ook het plan aan en vraagt om een aangepast plan waarin de gevels terughoudender worden vormgegeven.
De architect geeft aan dat er nieuwe schetsvoorstellen (ter goedkeuring) zullen worden ingediend. Wordt vervolgd.

Geïntegreerd advies Welstand- en Monumentencommissie

Conclusie 29 mrt '18

De opdrachtgever en zijn architect zijn bij de vergadering aanwezig. De architect presenteert zijn nieuw ontwerp. De commissie is positief gestemd over het nieuwe ontwerp.
Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

Geïntegreerd advies Welstand- en Monumentencommissie

VERSLAG MANDAATCOMMISSIE HULST

Conclusie 31 jan '19 Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand en voldoet aan de monumenten eisen.

1.11 Adres: **Westdijk 5, Ossensisse**
 Omschrijving: het verbouwen van een boerenschuur tot 4 (vakantie) appartementen
 Dossier: 138537, Olo 4174115
 Toetsingskader NRK, Buitengebied (zonder waarden)
 Welstandsniveau Soepel niveau
 Bijzonderheden Plan is al eerder behandeld als collegiaal overleg
Conclusie 24 mei '18
 De architect is bij de vergadering aanwezig en geeft een toelichting op het gemaakte ontwerp.

Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand, mits de entree aangepast wordt conform het oorspronkelijk beeld van de voorgevel. De grote entree pui dient dus verwerkt te worden in de voormalige grote opening. Als er een overkapping wordt toegepast dient deze hierin ook verwerkt te worden.

Conclusie 31 jan '19 Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

1.12 Adres **Havendijk 7, Terhole**
 Omschrijving Het bouwen van een vervangende landbouwloods
 Dossier: 138607, Olo 4175275
 Toetsingskader NRK, Buitengebied (zonder waarden)
 Beoordelingsniveau soepel niveau
 Bijzonderheden Al eerder behandeld als schetsplan S/18.00080
Conclusie 6 dec '18
 Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand, mits het beplantingsplan aangepast wordt aan de nieuwe situatie.

Conclusie 31 jan '19 Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

1.13 Adres: **Tabakstraat 12, Hulst**
 Aanwezig **Opdrachtgever en architect**
 Afspraak **16.30 uur**
 Omschrijving: het uitbreiden van de woning
 Dossier: 135095, OLO 4122465
 Toetsingskader NRK, Woongebieden
 Beoordelingsniveau Soepel niveau
 Bijzonderheden Al eerder behandeld op 17 januari 2019. Vanwege het negatieve advies is de aanvrager en de architect uitgenodigd bij de welstandscommissie.
Conclusie 17 jan '19
 Negatief. Strijdig met redelijke eisen van welstand. De aanbouw aan de rechterzijde is strijdig op hoofdvorm.

Conclusie 31 jan '19 Negatief. Strijdig met redelijke eisen van welstand. Het plan wordt met de opdrachtgever en architect besproken. De volgende oplossingen worden door de commissie aangedragen:
 - Houten aanbouw is mogelijk indien middels een glazen tussenlid deze verbonden wordt met het hoofdgebouw.

-
- Grote opening in voorgevel van het hoofdgebouw voorzien van een raam met aangeheeld metselwerk van bestaande steen (geen houten delen).
-

1.14	Adres	Prins Hendrikstraat ongenummerd, sectie JS, nummer 4836 te Sint Jansteen
	Omschrijving	Het bouwen van een twee onder één kapwoning voor woongroep met niet zelfstandige woonruimten.
	Dossier	138632, Olo 4176191
	Toetsingskader	NRK, Woongebieden
	Beoordelingsniveau	soepel niveau
	Bijzonderheden	Al eerder behandeld als schetsplan S/18.00081
		Conclusie 6 dec '18
		Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.
	Conclusie 31 jan '19	Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

1.15	Adres:	Dreef 37, Lamswaarde
	Omschrijving:	het realiseren van een nieuwe kopgevel
	Dossier:	138767, OLO 4178435
	Toetsingskader	NRK, Woongebieden
	Beoordelingsniveau	Soepel niveau
		Conclusie 31 jan '19
		Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.
