

Plaats Hulst
Datum 10 april 2019

Afspraken:

1. 14.00 uur, opdrachtgever, architect en projectleiders De Nieuwe Bierkaai (gemeente Hulst)
Deelgebied 8, Hulst (zie agendapunt 3.4)
Het bouwen van een appartementencomplex met commerciële ruimte en parkeerplaats
Welstand- en Monumentenadvies - collegiaal overleg

2. 15.00 uur, opdrachtgever en architect
Stationsweg ongenummerd (voormalig nr. 14), Hulst (zie agendapunt 1.2)
Het verbouwen van een bankgebouw naar een appartementencomplex
Welstand- en Monumentenadvies - aanvraag

3. 15.30 uur, opdrachtgever en architect
Van der Maelstedeweg ongenummerd, Hulst (zie agendapunt 3.1)
Het bouwen van 25 (zorg) appartementen
Welstandsadvies - collegiaal overleg

4. 16.00 uur, opdrachtgever en architect
Houtmarkt 2 Hulst (zie agendapunt 3.3)
Het wijzigen van de gevelindeling en toevoegen van een dakterras
Welstand- en monumentenadvies - aanvraag

1 Aanvragen omgevingsvergunning

- 1.1 Adres: **Vismarkt 6, Hulst**
Omschrijving: het plaatsen van een nieuwe winkelpui en dakgoot
Dossier: 143503, OLO 4275175
Toetsingskader NRK, Vestingstad Hulst
Beoordelingsniveau bijzonder niveau
Welstand- en Monumentencommissie
- Welstandscommissie
Conclusie 10 april '19 Negatief. Strijdig met redelijke eisen van welstand. De volgende opmerkingen worden door de welstandscommissie gemaakt:
- Goot als uitgetimmerde bakgoot uitvoeren.
 - Pui dient anders gedetailleerd te worden. De deuren dienen meer benadrukt te worden.
- Monumentencommissie
Conclusie 10 april '19 Negatief. Voldoet niet aan de eisen. De volgende opmerkingen worden door de monumentencommissie gemaakt:
- Goot als uitgetimmerde bakgoot uitvoeren.
 - Pui qua verhoudingen beter detailleren, zodat deze beter past in de historische binnenstad.
-
- 1.2 Adres **Stationsweg ongenummerd (voormalig nr. 14), Hulst**
Omschrijving het verbouwen van een bankgebouw naar een appartementencomplex
Dossier: 133964, OLO 4110489

Toetsingskader
Beoordelingsniveau
Bijzonderheden

NRK, Stadsentrees

Normaal niveau

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.

Welstand- en monumentencommissie**Conclusie 17 jan '19**

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).

Het plan is inmiddels gewijzigd, waardoor het nieuwe ontwerp opnieuw voorgelegd wordt.

Welstandscommissie

Conclusie 10 april '19 Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

Monumentencommissie

Conclusie 10 april '19 Positief. Voldoet aan de eisen van de erfgoedcommissie.

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).

VERSLAG MANDAATCOMMISSIE HULST

Dossier	147097, Olo 4334367
Toetsingskader	NRK, Woongebieden
Beoordelingsniveau	Soepel niveau
Bijzonderheden	Al eerder behandeld als schetsplan S/19.00020 Conclusie 28-10-2019 Positief. Geen bezwaar. Gezien de gevarieerde gevels van woningen in de omgeving.

Conclusie 10 april '19 Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

1.4	Adres:	Livingstonestraat 28, Hulst
	Omschrijving:	Het bouwen van een garage
	Dossier:	139632, Olo 4194053
	Toetsingskader	NRK, Woongebieden
	Beoordelingsniveau:	soepel niveau
	Bijzonderheden	Plan voldoet niet direct aan het bestemmingsplan. Middels een ontheffing kan er echter vergunning worden verleend. Gemeente Hulst is positief over het toepassen van deze ontheffing

Conclusie 10 april '19 Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

1.5	Adres	Woestijnestraat 9, Nieuw Namen
	Omschrijving	Het bouwen van een nieuwe werkplaats met machineberging
	Dossier	147249, Olo 4338399
	Toetsingskader	NRK, Buitengebied (met waarden)
	Beoordelingsniveau:	normaal niveau

Conclusie 10 april '19 Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand, mits de kleuren en materialen afgestemd zijn op de bestaande aangrenzende loodsen.

1.6	Adres	Roverbergsedijk 5, Lamswaarde
	Omschrijving	Het plaatsen van kunststof kozijnen
	Dossier	146002, Olo 4319405
	Toetsingskader	NRK, Buitengebied (zonder waarden)
	Beoordelingsniveau:	soepel niveau

Conclusie 10 april '19 Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

1.7	Adres	Kalverdijk 7, Walsoorden
	Omschrijving	Het bouwen van een schuur
	Dossier	137034, Olo 4146453
	Toetsingskader	NRK, Buitengebied (zonder waarden)
	Beoordelingsniveau:	soepel niveau

Conclusie 10 april '19 Negatief. Strijdig met redelijke eisen van welstand. Strijdig op situering. Bijgebouw dient achter de voorgevelrooilijn van de woning geplaatst te worden.