

---

Plaats                      Hulst  
Datum                      27 maart 2019

---

**Afspraken:**

1.     14.00 uur, architect  
       Lange Nieuwstraat 16, Hulst (zie agendapunt 3.1)  
       Het verbouwen van het pand tot 7 appartementen / studio's  
       Welstand- en Monumentenadvies - collegiaal overleg
  
2.     14.15 uur, architect  
       Lange Nieuwstraat 6, Hulst (zie agendapunt 3.2)  
       Verbouwing casino, in afwijking van  
       Welstand- en Monumentenadvies - collegiaal overleg
  
3.     14.30 uur, opdrachtgever  
       Dorpsstraat 47, Graauw (zie agendapunt 1.2)  
       Verbouwing casino, in afwijking van  
       Welstandsadvies - aanvraag
  
4.     15.00 uur, architect  
       Tabakstraat 12, Hulst (zie agendapunt 1.1)  
       Het uitbreiden van de woning  
       Welstandsadvies - aanvraag

**1 Aanvragen omgevingsvergunning**

- |     |   |  |
|-----|---|--|
| 1.1 | Adres:<br>Aanwezig:<br>Afspraak:<br>Omschrijving:<br>Dossier:<br>Toetsingskader<br>Beoordelingsniveau | Tabakstraat 12, Hulst<br>Architect<br>15.00 uur<br>het uitbreiden van de woning<br>135095, OLO 4122465<br>NRK, Woongebieden<br>Soepel niveau   |
|     | <b>Conclusie 17-01-19</b>   | Negatief. Strijdig met redelijke eisen van welstand. De aanbouw aan de rechterzijde is strijdig op hoofdvorm.  |
|     | <b>Conclusie 31-01-19</b>   | Negatief. Strijdig met redelijke eisen van welstand.<br>Het plan wordt met de opdrachtgever en architect besproken. De volgende oplossingen worden door de commissie aangedragen:<br>- Houten aanbouw is mogelijk indien middels een glazen tussenlid deze verbonden wordt met het hoofdgebouw.<br>- Grote opening in voorgevel van het hoofdgebouw voorzien van een raam met aangeheeld metselwerk van bestaande steen (geen houten delen). |
|     | <b>Conclusie 14-02-19</b>   | Negatief. Strijdig met redelijke eisen van welstand tenzij, het verticale raamelement in de houten aanbouw gewijzigd wordt in twee losse ramen. Samen met de invulling van de overige gevels voor nadere beoordeling worden voorgelegd.  |

<b>Conclusie 28-02-19</b>	<p>Negatief. Strijdig met redelijke eisen van welstand. Er wordt onvoldoende tegemoet gekomen aan de bezwaren van de commissie. Als beoordelingskader geldt de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. In deze nota zijn onder meer gebiedsgerichte criteria voor woongebieden en criteria voor kleine bouwwerken, de bijbehorende bouwwerken opgenomen. In voorgestelde opzet voldoet het plan hier niet aan.</p> <p>De commissie kan instemmen met de plaatsing en de massa en vorm; de plaatsing in de voorgevellijn van een 2 laagse plat afgedekte aanbouw en de keuze voor een houten gevelbekleding.</p> <p>Bij de gekozen invulling richt het bezwaar zich op de architectonische uitwerking. De uitbreiding op deze plaats is alleen denkbaar wanneer sprake is van een heldere en evenwichtige opbouw van de verschillende bouwdelen.</p>	
<b>Conclusie 27 mrt '19</b>	<p>Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand, mits het gekoppelde raam in de houten aanbouw gewijzigd wordt in 2 losse ramen.</p> <p>Plan is inmiddels dezelfde dag nog aangepast en aan het omgevingsloket gekoppeld. De nieuwe versie voldoet aan de voorwaarde van de welstandscommissie. Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.</p>	
1.2	<p>Adres: Aanwezig Afspraak Omschrijving Dossier Toetsingskader Beoordelingsniveau Bijzonderheden:</p>	<p><b>Dorpsstraat 47, Graauw Opdrachtgever 14.30 uur</b></p> <p>Het aanbrengen van gevelbekleding voor de voorgevel 136190, Olo 4134021 NRK, Dorpen en Linten normaal niveau Aanvraag is ingediend n.a.v. een handhavingsverzoek voor het aanbrengen van gevelbekleding bij de woning zonder omgevingsvergunning. Situatie is al eerder voorgelegd aan de welstandscommissie.</p> <p><b>Conclusie 20 dec '18</b> Negatief. Strijdig met de criteria uit de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. De aanpassing aan de gevel voldoet niet aan de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Behouden van individuele herkenbaarheid.</li> <li>- Oorspronkelijke bouwstijl behouden.</li> <li>- Oorspronkelijke kleur- en materiaalgebruik respecteren.</li> </ul>
<b>Conclusie 27 mrt '19</b>	<p>Naar aanleiding van het negatieve advies is de opdrachtgever bij de vergadering aanwezig om de situatie te bespreken. Mevrouw geeft aan dat er vochtproblemen waren in de woning en dat er gezocht is naar een snelle oplossing om het probleem op te lossen. De commissie geeft aan de toepassing van gevelbekleding niet voldoet aan de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. Negatief, tenzij. De gevelbekleding is strijdig met redelijke eisen van welstand tenzij de geveldelen tot onderkant goten verwijderd worden. Het bovenste deel mag gehandhaafd blijven.</p>	

- 1.3 Adres: **Willem de Zwijgerlaan 2, Kloosterzande**  
 Omschrijving: Het plaatsen van een hekwerk en carport  
 Dossier: o/18.00050, Olo 3456075  
 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).*

**Monumentencommissie**  
**Conclusie 8 mrt '18** Conclusie : In beginsel voorstelbaar, onder voorwaarden  
 Gelet op de terugliggende situering en de bestaande opzet van de directe belendingen is het voorstel voldoende passend, mits de volumeopbouw lokaal wordt aangepast en aanvullende informatie wordt geleverd.

**Korte toelichting:**

De commissie heeft bij het plan nog de volgende vragen en opmerkingen:

- Wat wordt de inrichting van het buitengebied en de kerktuin ?
- Kan de overgang in volumes logischer worden gemaakt door bijvoorbeeld het aan voorzijde aansluitende volume op de overgang wat te verlagen en ter plaatse de gevel in zwart hout uit te voeren ?
- Wat is het gebruik van de gesloten lange ruimte naast de gang ? Dit is niet aangegeven en deuren ontbreken ?
- Een groendak wordt gevraagd om de grote hoeveelheid plat dak die direct naast het monument ontstaat minder nadrukkelijk te laten zijn ?

**Monumentencommissie**  
**Conclusie 1 apr '19** Conclusie : In beginsel voorstelbaar, onder voorwaarden  
 Het is voorstelbaar dat de kerk een nieuw en intensiever gebruik nodig heeft voor het behoud van het gebouw.

Daarbij is het verwijderen van de kerkbanken een voornemen. Ik heb alleen niet de inventarisatie en waardebeoordeling gezien die werd genoemd in de stukken. Dat kan een uitgangspunt zijn voor een aanpassing van het plan, bijvoorbeeld het handhaven van die (oudste) banken in de achterste rijen. Op de foto's is te zien dat niet alle banken even oud zijn en is er geen andere mogelijkheid die te verwijderen (geringe waarde).

Graag nog de waardebeoordeling van de banken toezenden.

- 1.4 Adres: **Binnenstad Hulst (fase 3.2)**  
 Omschrijving: Het plaatsen van zonnepanelen op woningen in de Binnenstad van Hulst  
 Dossier: 128151, Olo 4015121  
 Toetsingskader: NRK, Vestingstad Hulst  
 Beoordelingsniveau: Bijzonder niveau  
 Bijzonderheden: Plan is doorgestuurd naar de monumentencommissie

**Welstand- en monumentencommissie**  
**Conclusie 8 nov '18** 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'.
- Conclusie 2 apr '19** **Monumentencommissie**  
Negatief. Een aantal situaties voldoet niet aan het beleid.
- Korenmarkt 1, ok
  - Korenmarkt 3, ok
  - Korenmarkt 2 t/m 14, ok
  - Korte Bellingstraat 2 t/m 12, 2a t/m 12a, meer dan 50% (breedte)?
  - Korte Bellingstraat 14 t/m 32 en 14a t/m 32a, alles kan op het platte dak, aaneengesloten en tegen de rand
  - Korte Bellingstraat 5 t/m 15, alles op het platte dak
  - Korte Bellingstraat 3, ontbreekt
  - Lange Bellingstraat 40, 42, 44, ok
  - Lange Bellingstraat 12 t/m 18, 12a t/m 18a, ok
  - Minnebrugstraat, 4 t/m 12, ok
  - Minnebrugstraat, 3 t/m 13, breedte meer dan 50%
  - Paardenmarkt 22, ok
  - Refugium, daar waar 6 panelen is het oppervlak te groot, rest te hoog, breedte ok
  - St, Marthaplein 1 t/m 5, 9 t/m 19, 23, 25, ok
  - St, Marthaplein 2 t/m 24, ok
  - Steenpit, 3 t/m 11, 5a t/m 111, 5b t/m 9b, liggende rechthoek ipv staand
  - Steenpit 6 t/m 12, ok
  - Tuinstraat 2, 4, 6, ok
  - Tuinstraat 8, 8a, ok
  - Bellinghof 1, 5 t/m 15, ok
  - Bellinghof, 4 t/m 10, te veel, breedte?
  - Nieuwe weg 36, te veel, breedte?

*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).*

- 1.5 Adres **Herinrichting wegen binnenstad Hulst**  
Omschrijving Het vervangen van de riolering en herinrichting van wegen ter hoogte van (delen van) de Kleine Bagijnestraat, Houtmarkt, Schuttershof, Bagijnesteeg en Kreupelstraat in de binnenstad van Hulst. In de Tuinstraat wordt alleen de bestrating vernieuwd, geen rioleringswerk.
- Dossier 143615, Olo 4276869  
Toetsingskader: *De erfgoedcommissie baseert haar advies op de Wabo, de Erfgoedwet, het gemeentelijk monumenten/ erfgoedbeleid, de publicatie '10*

		<i>uitgangspunten voor het omgaan met monumenten' (Federatie Welstand, 2009) en de 'Technische Criteria planbeoordeling monumenten' (DSL, 2006).</i>
	Bijzonderheden	Plan is doorgestuurd naar de monumentencommissie
	<b>Conclusie 2 april '19</b>	<b>Monumentencommissie</b> Positief. De nieuwe riolering wordt daar gelegd waar de bestaande lag, waardoor er geen archeologie vraagstuk meer heerst.
1.6	Adres	<b>Bierkaaistraat 4, Hulst</b>
	Omschrijving	Het slopen van het winkelpand met uitzondering van eventuele kelderruimten
	Dossier	139185, Olo 4186143
	Toetsingskader:	<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>
	Bijzonderheden	Plan is doorgestuurd naar de monumentencommissie
	<b>Conclusie 2 april '19</b>	<b>Monumentencommissie</b> Positief. De commissie geeft als suggestie mee om de nieuwbouw te schilderen en aandacht te besteden aan het metselwerkverband.
1.7	Adres:	<b>Binnenstad Hulst (fase 3.3)</b>
	Omschrijving:	Het plaatsen van zonnepanelen het plaatsen van zonnepanelen op woningen aan de Vestdijkstraat 14, 16, 20, 22, 24, 26, 8, 10 8a, 10a, Kloostergang 2 t/m 8, 2a t/m 8a, 2b t/m 8b, Houtenkwartier 9 t/m 39, Beestenmarkt 2, 4, 4a, 19a, 19b, 19c, 19d, Malburgplein 2 t/m 36 en Grote Bagijnestraat 21 t/m 29 te Hulst.
	Dossier:	144386, Olo 4292829
	Toetsingskader	NRK, Vestingstad Hulst
	Beoordelingsniveau:	Bijzonder niveau
	Bijzonderheden	Plan is doorgestuurd naar de monumentencommissie
	<b>Conclusie 27 mrt '19</b>	<b>Welstandscommissie</b> Negatief. Strijdig met redelijke eisen van welstand. Een groot deel van de zonnepanelen voldoet niet aan het geldende beleid. Zie de bijlage (toetsing zonnepanelen aan het beleid).
	<b>Conclusie 2 apr '19</b>	<b>Monumentencommissie</b> Negatief. Een aantal situaties voldoet niet aan het beleid. <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vestdijkstraat 14, 16, 20, 22, 24, 26, te hoog en te breed?</li> <li>- Vestdijkstraat 8, 10, 8a, 10a, te hoog</li> <li>- Kloostergang, te breed</li> <li>- Houtenkwartier 9 t/m 39, ok</li> <li>- Beestenmarkt 19a, 19b, 19c en 19d, ok</li> <li>- Beestenmarkt, 2, 4, 4a, te breed</li> <li>- Malburgplein 2 t/m 36, ok</li> <li>- Grote Bagijnestraat, ontbreekt</li> </ul>

---

*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).*

---

- 1.8 Adres: **Cornelis de Vosplein 16 t/m 36, Hulst**  
 Omschrijving: Het plaatsen van zonnepanelen op een appartementencomplex  
 Dossier: 140866, Olo 4219971  
 Toetsingskader: NRK, Vestingstad Hulst  
 Beoordelingsniveau: Bijzonder niveau  
 Bijzonderheden: Plan is doorgestuurd naar de monumentencommissie
- Conclusie 27 mrt '19** **Welstandscommissie**  
 positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.
- Conclusie 2 apr '19** **Monumentencommissie**  
 Akkoord. Niet zichtbaar door de plaatsing op het platte deel van het dak.
- 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).*
- 

- 1.9 Adres: **Paardenmarkt 13, Hulst**  
 Omschrijving: Het aanpassen van de gevel, vraag naar de mogelijkheden in de binnenstad.  
 Dossier: 144409, Olo 4292973  
 Toetsingskader: NRK, Vestingstad Hulst  
 Beoordelingsniveau: Bijzonder niveau  
 Bijzonderheden: Plan is al 2x eerder besproken (als collegiaal overleg)
- Conclusie 21 dec '17**  
 Plan is in principe voorstelbaar. Voor een definitief advies graag het volgende ter goedkeuring aanleveren:
- aansluitdetails aanleveren van de kozijnen, goot- en dakranden.
  - Hoekoplossingen verduidelijken en visualiseren.
  - Materialen bemonsteren.
- 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.
- 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**

---

		<p>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"> <li>- aansluitdetails aanleveren van de kozijnen, goot- en dakranden.</li> <li>- Hoekoplossingen verduidelijken en visualiseren.</li> </ul> <p>De aanvrager kan een definitief plan indienen, waarbij de gestelde voorwaarden verder uitgewerkt dienen te worden.</p>
	<b>Welstandscommissie</b>	
<b>Conclusie 27 mrt '19</b>	Aanhouden. Voor beoordeling de volgende details aanleveren:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aansluitdetails kozijnen</li> <li>- Detail t.p.v. goot topgevel en hoekoplossing</li> <li>- Wat gebeurt er met de muurankers?</li> </ul>
	<b>Monumentencommissie</b>	
<b>Conclusie 2 apr '19</b>	Plan is doorgestuurd naar de monumentencommissie	<p>Positief. Gezien de eerdere adviezen akkoord. Graag een steensoort en metselverband (en voeg afmetingen) toepassen die het huidige beeld overneemt. De commissie geeft als suggestie mee om de nieuwbouw te schilderen, dan is het zo onopvallend mogelijk.</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>
<hr/>		
1.10	<p>Adres: <b>De Verrekijker 1, Sint Jansteen</b>  Omschrijving: Het plaatsen van een schoorsteen bij een kaasverwerkingsbedrijf  Dossier: 134603, OLO 3845271  Toetsingskader: NRK, Bedrijventerreinen  Beoordelingsniveau: soepel niveau  Bijzonderheden: Plan is al eerder behandeld, inmiddels is er een wijziging doorgevoerd qua constructie, waardoor de schoorsteen er anders uit gaat zien. Vandaar wordt de aanvraag opnieuw voorgelegd.</p>	
	<b>Conclusie 14 feb '19</b>	Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.
	<b>Conclusie 27 mrt '19</b>	Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand, mits uitgevoerd in een lichtgrijze kleur (mat).
<hr/>		
1.11	<p>Adres: <b>'s Gravenstraat 200b, Clinge</b>  Omschrijving: Het plaatsen van een carport  Dossier: 139678, OLO 4195039  Toetsingskader: NRK, Woongebieden  Beoordelingsniveau: soepel niveau  Bijzonderheden: Plan voldoet niet aan het bestemmingsplan. Bevoegd gezag kan medewerking verlenen middels een ontheffingsmogelijkheid (kruimelgevallen beleid).</p>	

---

**Conclusie 27 mrt '19** Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand, mits de vormgeving afgestemd wordt op de bestaande bergingen en uitgevoerd met een plat dak.

---

1.12 Adres: **De Splinter kreek 13 t/m 17, Hulst**  
Omschrijving: Het wijzigen van woningtypen  
Dossier: 142729, OLO 4255545  
Toetsingskader: NRK, Woongebieden  
Beoordelingsniveau: soepel niveau

**Conclusie 27 mrt '19** Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand. Beide voorgestelde posities zijn voorstelbaar.

---