

Plaats **Hulst**  
Datum **3 april 2024**

1. **14.00 uur, architect en aannemer (locatiebezoek)**  
**Steenstraat 30, Hulst (zie agendapunt 3.1)**  
**renoveren en verbouwen van een Rijksmonumentaal pand**  
**Welstand- en Monumentencommissie en Rijksdienst - collegiaal vooroverleg**

### 1 **Aanvragen omgevingsvergunning**

- 1.1 Adres **Overdamstraat ong. Hulst (kad HUL00 A 2939 en 3337) Deelgebied 8, gebouw B (kappen van 4 bomen)**  
Omschrijving: **Realiseren van een appartementengebouw (gebouw B) ‘Stadshave Hulst’ Het appartementengebouw B bestaat uit 27 appartementen op de begane grond t/m 3<sup>e</sup> verdieping, inpandige bergingen en parkeerplaatsen op maaiveld achterterrein. Tbv bouw appartementengebouw wil men ook 4 bomen kappen.**  
Dossier: **gebouw A 673208 / gebouw B 655849 Olo 8293749**  
Toetsingskader **NRK, Vestingstad Hulst**  
Beoordelingsniveau **Bijzonder Niveau**  
Bijzonderheden **Graag een beoordeling van de Monumentencommissie over de kap van de bomen.**
- Monumentencommissie**  
**Conclusie 3 april ’24** **Negatief. Voldoet niet aan de eisen van de Monumentencommissie, tenzij de plataan die buiten het plangebied staat gespaard kan blijven. De andere bomen mogen gekapt worden.**

- 1.2 Adres **Groenendijk 122, Kloosterzande**  
Omschrijving **het bouwen van een opslagloods**  
Dossier **653468, Olo 8272991**  
Toetsingskader **Buitengebied**  
Beoordelingsniveau **soepel niveau**
- Conclusie 3 apr ’24** **Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.**

- 1.3 Adres **Van der Maelstedeweg 100b, Hulst**  
Omschrijving **houten kozijnen in voorgevel vervangen door kunststof**  
Dossier **678186, Olo 032202017**  
Toetsingskader **Stadsentrees**  
Beoordelingsniveau **normaal niveau**
- Conclusie 3 apr ’24** **Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.**

- 1.4 Adres **Hulster Nieuwlandweg 17 Hulst (kad HUL00 D 1782)**  
Omschrijving **Nieuw te bouwen woning**

Dossier	655819, Olo 8290411
Toetsingskader	Stadsentrees
Beoordelingsniveau	normaal niveau
Bijzonderheden	<p>Plan is al eerder besproken als schetsplan 618752 en deze aanvraag. Plan is aangepast nav de eerdere advisering. Graag een nieuwe beoordeling.</p> <p><b>Welstand- en Monumentencommissie</b> <b>Conclusie 26 juli '23</b> Aangehouden door de Welstand- en Monumentencommissie. Het plan is in hoofdopzet voorstelbaar. De uitwerking is erg expressief t.o.v. de omgeving.</p> <p><b>Welstand- en Monumentencommissie</b> <b>Conclusie 20 sep '23</b> Aanvragers en architect zijn aanwezig bij de vergadering. Het plan wordt toegelicht door de architect.</p> <p>Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand en voldoet aan de eisen van de Monumentencommissie, mits</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Kleur en materialisering aanleveren (minder expressief dan tekeningen aangeven).</li><li>- Aandacht voor erkers en (franse) balkons aan de voorgevel (zo rank en luchtig mogelijk).</li></ul> <p><b>Welstand- en Monumentencommissie</b> <b>Conclusie 10 jan '24</b> Negatief. Strijdig met redelijke eisen van welstand en voldoet niet aan de eisen van de Monumentencommissie, tenzij:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- de hekwerken op de erkers aan de voorzijde achterwege gelaten worden.</li><li>- doorvalbeveiliging op de verdieping realiseren met glasplaat in de dag.</li></ul> <p><b>Welstand- en Monumentencommissie</b> <b>Conclusie 24 jan '24</b> In de vorige advisering zijn we de aanleg van aardenwal met zonnepanelen vergeten te beoordelen. NB. Dan voor de aanleg van de aardenwal en het ontgraven tbv het zwembad is een aanlegvergunning nodig</p> <p>Negatief. Strijdig met redelijke eisen van welstand en voldoet niet aan de eisen van de Monumentencommissie. Voor wat betreft de zonnepanelen conform beleid zijn deze niet toegestaan bij het Rijksmonument van de wallen. Perceel behoort tot beschermd stadsgezicht. Oever maakt deel uit van rijksbeschermd vestinggracht en dient daarom een glooiende oever te blijven. Een extra wal is daarom niet toegestaan. Zonnepanelen tasten het historisch beeld teveel aan en zijn daarom ook niet toegestaan.</p>

Conclusie 6 mrt '24



**Welstand- en Monumentencommissie**

Aanvragers en architecten zijn bij de vergadering aanwezig. De architecten hebben een aantal varianten uitgewerkt van de hekwerken op de erkers aan de voorgevel. Deze worden besproken.

Aanhouden. De volgende opmerking wordt door de geïntegreerde commissie gemaakt: De balustrade dient als onderdeel van de erker vormgegeven te worden en binnen de contouren van de erker blijven. Daardoor krijgt de gevel een meer rankere en subtielere vormgeving.

<- voorbeeld

Conclusie 3 apr '24

**Welstand- en Monumentencommissie**

Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

---