

Plaats Hulst
Datum 27 dec 2023

Afspraken:

1. 14.00 uur, aanvrager
Zeildijk 85, Hulst (zie agendapunt 3.1)
Verbouwing aan de woning (dakuitbouw voorgevel)
Welstandscommissie - collegiaal overleg

2. 14.30 uur, architect
Zuidijk 17, Hengstdijk (zie agendapunt 2.1)
Realiseren van een aanbouw bij de woning
Welstandscommissie - schetsplan

3. 15.00 uur, architect
Steenstraat 19, Hulst (zie agendapunt 1.7)
Wijziging in voor- en achtergevel.
Welstand- en Monumentencommissie - aanvraag omgevingsvergunning

1 Aanvragen omgevingsvergunning

- | | | |
|------------|-----------------------------|--|
| 1.1 | Adres | Groenendijk 91, Kloosterzande |
| | Omschrijving | Het aanbrengen van gevelisolatie met stucwerk en plaatsen van nieuwe kunststof kozijnen. Schuin dak optrekken tot 1 ^e verdieping afwerken met plat dak |
| | Dossier | 639109, Olo 8143031 |
| | Toetsingskader | Dorpen en Linten |
| | Beoordelingsniveau | normaal niveau |
| | Bijzonderheden | Plan is al eerder beoordeeld. Naar aanleiding van onderstaande advisering is het plan aangepast. Conclusie 15 nov '23 Negatief. Strijdig met redelijke eisen van welstand, tenzij de oorspronkelijke raamindeling van de voorgevel gehandhaafd wordt. |
| | Conclusie 27 dec '23 | Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand. |
-

- | | | |
|------------|--------------------|---|
| 1.2 | Adres | Schuttershof 11, Hulst |
| | Omschrijving | in het bestaande pand worden 2 appartementen gerealiseerd |
| | Dossier | 652709, Olo 8258295 |
| | Toetsingskader | Vestingstad Hulst |
| | Beoordelingsniveau | bijzonder niveau |
| | Bijzonderheden | Plan is al eerder beoordeeld als aanvraag 608549, Olo 7867155. Vanwege ontbrekende stukken is deze aanvraag buiten behandeling gesteld. Advies welstand- en Monumentencommissie was destijds positief. Graag voor deze nieuwe aanvraag een nieuwe beoordeling. Welstand- en Monumentencommissie Conclusie 28 juni '23 |

| | | |
|-----------------------------|--|---|
| | | Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van de Welstand- en Monumentencommissie. |
| | | Welstand- en Monumentencommissie |
| Conclusie 27 dec '23 | | Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van de Welstand en voldoet aan de eisen van de Monumentencommissie. |

| | | |
|-----------------------------|--------------------|--|
| 1.3 | Adres | Stationsweg ongenummerd, Hulst (kad M 272 en A2901) |
| | Omschrijving | Het slopen van de voormalige Rabobank |
| | Dossier | 65286 |
| | Toetsingskader | Stadsentrees |
| | Beoordelingsniveau | normaal niveau |
| | | Monumentencommissie |
| Conclusie 27 dec '23 | | Positief. Voldoet aan de eisen van de Monumentencommissie. |

| | | |
|-----------------------------|--------------------|---|
| 1.4 | Adres | Hoofdstraat 4, Sint Jansteen |
| | Omschrijving | Het moderniseren van de antenne installatie |
| | Dossier | 653554, Olo 8274029 |
| | Toetsingskader | Dorpen en Linten |
| | Beoordelingsniveau | normaal niveau |
| | Bijzonderheden | Gaat om de kerk van Sint Jansteen (Rijksmonument) |
| | | Welstand- en Monumentencommissie |
| Conclusie 27 dec '23 | | Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van de Welstand en voldoet aan de eisen van de Monumentencommissie, mits er verder geen historisch materiaal verloren gaat. |

| | | |
|-----------------------------|--------------------|---|
| 1.5 | Adres | Zoutestraat 43, Hulst |
| | Omschrijving | bouwen van een loods / schuur |
| | Dossier | 653575, Olo 8275517 |
| | Toetsingskader | Stadsentrees |
| | Beoordelingsniveau | normaal niveau |
| | Bijzonderheden | Plan is al eerder besproken als collegiaal overleg. |
| | | Conclusie 4 okt 2023: |
| | | De voorgestelde schuur is te industrieel van karakter wat niet passend genoeg is bij een woonbestemming. Een grote zwart/antraciete prefab loods met grote loopdeuren past eerder in het industrieterrein en niet bij een woonbestemming. |
| | | Conclusie 15 nov '23 |
| | | Aanhouden. Het getoond referentiebeeld is voorstelbaar. Een donker dak is in principe akkoord. |
| Conclusie 27 dec '23 | | Negatief. Strijdig met redelijke eisen van de Welstand. Op tekening wordt een verticale wandbeplating aangegeven. Dit in tegenstelling tot |

het getoonde referentiebeeld met potdekseldelen.

| | | |
|-----|--------------------|--|
| 1.6 | Adres | Stationsweg 12a t/m 12u, Traverse 20 t/m 72 en van Dalsumplein 2 te Hulst, kadastraal bekend als HUL00 A 2901, A 3183 , A 2995 en M 272. (locatie voormalige Rabobankgebouw) |
| | Omschrijving | realiseren van 45 appartementen (2 gebouwen) |
| | Dossier | 304054, OLO 7724485 |
| | Toetsingskader | Stadsentrees - Vestingstad Hulst |
| | Beoordelingsniveau | normaal niveau - bijzonder niveau |
| | Bijzonderheden | Plan is al meerdere malen besproken en akkoord bevonden. Laatste voorwaarde was de goedkeuring van de steenmonsters en dakpannen. |
| | | Welstand- en Monumentencommissie Conclusie 12 juli '23 Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand en voldoet aan de eisen van de Monumentencommissie, mits de stenen en dakpannen ter goedkeuring bemonsterd worden. |
| | | Welstand- en Monumentencommissie Conclusie 6 september 2023 Aanhouden. De volgende opmerkingen worden gemaakt. - De aangeleverde foto's zijn onvoldoende om te beoordelen. - De commissie zou graag fysieke bemonstering zien in de vorm van metselwerkpanelen inclusief voegwerk + referentie foto's - De commissie merkt op dat de aangeleverde artist impressions een ander beeld geven dan de aangeleverde foto's van de materiaalmonsters. |
| | | Welstand- en Monumentencommissie Conclusie 15 november 2023 Aanhouden. De geïntegreerde commissie is van mening dat de zwarte metselwerksteen 'Marowijne Zwart Zand HV WF' te donker en te ongenueanceerd is. Het contrast met de matzwarte verglaasde dakpan is te gering. De commissie is van mening dat een mangaan of bruinige kleur met meer nuance hier beter zou passen. |
| | | De andere metselwerkpanelen 'bronsgroen HV WF' en 'Jade WS WF' en de matzwart verglaasde dakpan zijn akkoord. |
| | | Welstand- en Monumentencommissie Conclusie 29 nov '23 Aanhouden. De volgende opmerkingen worden gemaakt. - De aangeleverde foto is onvoldoende om te beoordelen. - De commissie zou graag fysieke bemonstering zien in de vorm van een metselwerkpaneel inclusief voegwerk + referentie foto's. |
| | | Welstand- en Monumentencommissie Conclusie 13 dec '23 Aanhouden. Het nieuw aangeleverde monster matcht niet goed met |

het lichtere metselwerk monster. De kleur zou meer richting het mangaan gezocht moeten worden. Een lichtere versie van het eerder afgegeven donkere metselwerkmonster.

**Welstand- en Monumentencommissie**

Conclusie 27 dec '23 Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van de Welstand en voldoet aan de eisen van de Monumentencommissie, mits er gekozen wordt voor steenmonster 82 donkerder gevoegd.

| | | |
|------------|---------------------------|---|
| 1.7 | Adres | Steenstraat 19, Hulst |
| | Afspraak | Architect (via Teams) |
| | Aanwezig | 15.00u |
| | Omschrijving | Wijziging in voor- en achtergevel. |
| | Dossier | 618065, Olo 7944329 |
| | Toetsingskader | NRK, Vestingstad Hulst |
| | Beoordelingsniveau | bijzonder niveau |

| | |
|-----------------------------|--|
| Bijzonderheden | <p>Plan is al eerder behandeld als andere aanvraag 296567, Olo 7483295. Inmiddels zijn de plannen wat gewijzigd. Graag een nieuwe beoordeling.</p> <p>Welstand- en Monumentencommissie Conclusie 21 sep '22 Architect is bij de vergadering aanwezig en presenteert het plan. Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand en voldoet aan de eisen van de Monumentencommissie.</p> <p>Welstand- en Monumentencommissie Conclusie 11 jan '23 Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand en voldoet aan de eisen van de Monumentencommissie.</p> |
| Conclusie 29 nov '23 | <p>Welstand- en Monumentencommissie Aanhouden. De volgende opmerkingen worden door de geïntegreerde commissie gemaakt:</p> <ul style="list-style-type: none">- Het pand betreft een Rijksmonument (nummer 22770). De geïntegreerde commissie wenst een historisch onderzoek (archief onderzoek) naar de oorspronkelijke gevel van het pand. Dit is noodzakelijk om de nieuwe invulling / keuze ontwerp voorgevel te kunnen beargumenteren.- Waarom wordt er geen plint toegevoegd?- De kleurstelling van de ramen op de verdieping dienen afgestemd te worden met het raam op de begane grond (licht kozijn, donker raam)- Detaillering aanleveren van de lijst, deur en raam. |
| Conclusie 27 dec '23 | <p>Welstand- en Monumentencommissie Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand en voldoet aan de eisen van de Monumentencommissie, mits:</p> <ul style="list-style-type: none">- Gevellijst t.p.v. de 1^e verdieping vloer achterwege blijft.- Dorpelraam begane grond lager aanbrengen, raamhoogte groter uitvoeren.- Plint hardsteen aanbrengen (ongeveer 60cm). <p>Suggestie: de geïntegreerde commissie raadt aan:</p> <ul style="list-style-type: none">- de pui van de 1^e verdieping van de achtergevel veranderen in een meer historisch verantwoorde indeling.- Kleurnuance aanbrengen in het wit van het raamhout t.o.v. kozijnhout. |
