

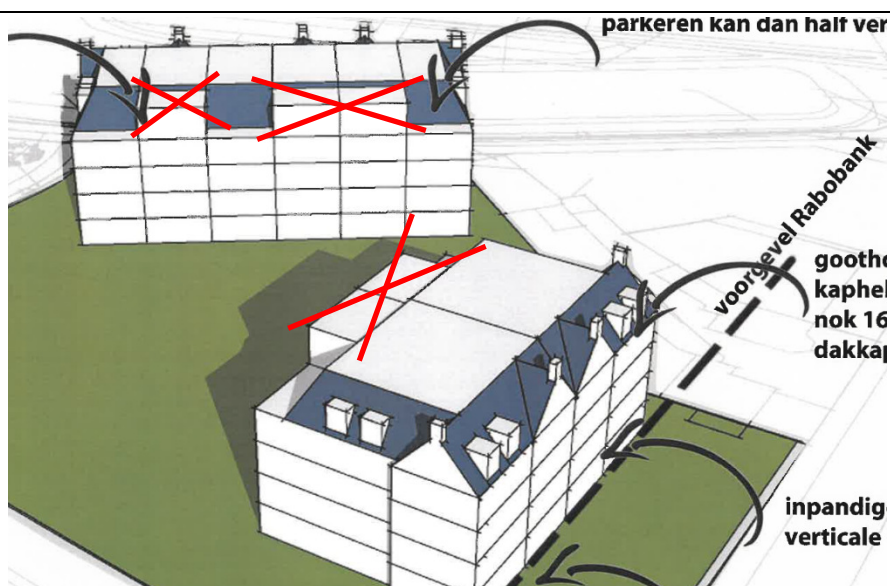




- Het appartementengebouw (4 bouwlagen met een kap) is hoger dan het bestaande appartementengebouw op de hoek (3 lagen en een kap en af en toe 4 lagen en een kap). Hier dient meer studie naar gedaan te worden. Hoe ziet dit totaalbeeld eruit. In eerste instantie lijkt het wenselijk om deze hoogtes op elkaar af te stemmen.
- Vanwege de groene tussenzone en parkeergebied bij het Havenfort dienen de gebouwen meer als alzijdige volumes benadert te worden. Dus alle gevels dienen ontworpen te worden als voorgevels.
- Ruimtelijk gezien dient het ontwerp een toegevoegde waarde te zijn voor zijn omgeving.

#### **Algemeen Stationsweg en Traverse:**

- Zie het document: Ontwerputgangspunten Stationsweg 14 te Hulst
- Bovenstaande ontwerputgangspunten gelden voor beide appartementencomplexen (Stationsweg en Traverse)
- afknotten van kappen zijn volgens het bestemmingsplan toegestaan tot max 20% van het dakvlak. De Monumentencommissie kan hiervan afwijken. Een reden om hier van af te wijken is wanneer er een duidelijk kaplandschap vanaf de openbare ruimte ontstaat.
- dakdoorbrekingen van bouwvolumes zijn niet toegestaan. Deze zijn enkel te realiseren dmv het toepassen van dakkapellen (zie criteria uit het document 'Ontwerputgangspunten Stationsweg 14 te Hulst')



Conclusie 7 sep '22

#### Welstand- en Monumentencommissie

Aanhouden. De volgende opmerkingen worden gemaakt door de geïntegreerde commissie:

- De commissie is positief over de voorgestelde ontwikkelingen! Er is een grote stap gezet in de goede richting.
  - Een aantal dakkapellen zijn onwenselijk vormgegeven. Teveel (2 kort naast elkaar) op sommige plaatsen te gedrukt tussen de daken.
  - Teveel platte daken aan de achtergevel van de Stationsweg.
- Mogelijkheid om de midden kap (tpv het witte blok) door te trekken naar achteren. Waardoor er 2 afzonderlijke dakterrassen ontstaan. Deze zijn dan bereikbaar vanuit de woonkamer en slaapkamer en bieden meer privacy voor de bewoners. Op deze manier wordt er beter voldaan aan het beeld van een kaplandschap (passend bij de architectuur van de historische binnenstad) en de gestelde alzijdige volume benadering.
- Het beeld van de platte daken aan de achterzijde van het gebouw aan de Traverse is niet goed te beoordelen door de commissie. De commissie zou hier graag een 3d beeld van willen zien.
  - Ter beoordeling zou de commissie tpv deze platte achterdaken ook de balkonafscheidings willen zien. De commissie stelt voor om deze uit te voeren als een stalen hekwerk en terugliggend tov de dakrand (minimaal 1 meter).
  - Het middenblok van de voorgevel van de Traverse is te grof uitgewerkt met teveel grote gaten / openingen.
  - De pui indelingen aan de achtergevels zijn te afwijkend vormgegeven t.o.v. de andere gevels (5 indeling). Om de alzijdige benadering van de gebouwen te versterken kan er het beste gekozen worden voor dezelfde architectuur.
  - Plint van de begane grond is niet eenduidig uitgewerkt.
  - Inrichting van het binnengebied afstemmen met de gemeente. Een openbaar groen wandelgebied (met kwaliteit) wordt bepleit. De terrassen / tuinen van de appartementen op de begane grond dienen ook mee vormgegeven te worden. Net als de inrit van de parkeergarage.

---

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>- De commissie is benieuwd naar de hoogte van de Traverse tov het bestaande hoekpand.</li> <li>- Installaties (zonnepanelen, warmtepompen, ventilatie) ter goedkeuring nog voorleggen aan de commissie. Trachten zoveel mogelijk 'niet zichtbare oplossingen hiervoor te bedenken.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Conclusie 5 okt '22</b>  | <p><b>Welstand- en Monumentencommissie</b></p> <p>Opdrachtgever, Architect en aannemer zijn bij de vergadering aanwezig. In het kort wordt het verslag van vorige vergadering aangehaald. De architect presenteert het aangepast ontwerp.</p> <p>Aanhouden.</p> <p>De volgende opmerkingen worden door de welstand- en Monumentencommissie gemaakt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De "grote" dakkapellen verder verfijnen / uitdetaileren zodat deze meer verticaal karakter krijgen.</li> <li>- Toepassen van een dakrand beëindiging bij het geveldeel aan de Traverse.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Conclusie 17 okt '22</b> | <p><b>Welstand- en Monumentencommissie</b></p> <p>Positief. Plan voldoet aan redelijke eisen van welstand en voldoet aan de eisen van de Monumentencommissie. De commissie ziet met belangstelling ter goedkeuring een verdere detaillering / uitwerking van het project terug bij de definitieve aanvraag om omgevingsvergunning.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Conclusie 3 mei '23</b>  | <p><b>Welstand- en Monumentencommissie</b></p> <p>Opdrachtgever, Architect en aannemer zijn bij de vergadering aanwezig. Er is een eerste opzet gemaakt voor de inrichting van de daktuin (boven de parkeergarage) en de rest van het binnengebied. Binnenkort zal er participatie plaatsvinden met de omwonenden. Aan de hand van dit overleg wil men de bandbreedte bepalen voor het traject met de omwonenden. De eerste opzet wordt gepresenteerd. De volgende opmerkingen worden door de geïntegreerde commissie gemaakt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De inrichting van het terrein moet een natuurlijke voortzetting zijn passend bij de schaalgrootte van de vesting.</li> <li>- Rondom de appartementsgebouwen de inrichting zodanig vormgeven dat er enerzijds voldoende privacy voor de bewoners is en anderzijds voorbijgangers zich niet bekeken voelen.</li> <li>- Paden een natuurlijk verloop geven. Geen paden strak langs de gebouwen.</li> <li>- Aan de Stationsweg een open karakter creëren, geen hoge beplanting.</li> <li>- Uitgangspunt van een eenvoudig karakter passend bij het openbare parkachtig karakter van de vesting.</li> <li>- Gezien het openbare karakter rekening houden met verlichting.</li> <li>- Parkeerplaatsen meer natuurlijk inpassen aansluitend op de inrichting rondom de gebouwen.</li> </ul> |



**Welstand- en Monumentencommissie**  
**Conclusie 31 mei '23** Aanhouden. De geïntegreerde commissie constateert dat de geveltekeningen van het ingediende plan in sterke mate afwijken van het goedgekeurde plan van 17 oktober 2023. De commissie wenst graag overleg met de aanvragers.



**Blok A: straatzijde Stationsweg**

Ingediend plan 25 mei 2023



voorgevel

Goedgekeurd ontwerp 17 oktober 2022



voorgevel



linker zijgevel



linker zijgevel





achtergevel



achtergevel



rechter zijgevel



rechter zijgevel

**BLOK B: zijde Traverse**

Ingediend plan 25 mei 2023



voorgevel

Goedgekeurd ontwerp 17 oktober 2022



voorgevel



linker zijgevel



linker zijgevel



achtergevel



achtergevel



rechter zijgevel



rechter zijgevel

|            |                           |                                              |
|------------|---------------------------|----------------------------------------------|
| <b>1.2</b> | <b>Adres</b>              | <b>Gentsestraat 21, Hulst</b>                |
|            | <b>Omschrijving</b>       | vervangen van de entreepuien                 |
|            | <b>Dossier</b>            | 303932, Olo 7805681                          |
|            | <b>Toetsingskader</b>     | NRK, Vestingstad Hulst                       |
|            | <b>Beoordelingsniveau</b> | bijzonder niveau (gaat om een Rijksmonument) |

**Welstand- en Monumentencommissie**

**Conclusie 31 mei '23** Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand en voldoet aan de eisen van de Monumentencommissie.

|            |                           |                                                                                                                           |
|------------|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1.3</b> | <b>Adres</b>              | <b>Overdamstraat 4, Hulst</b>                                                                                             |
|            | <b>Aanwezig</b>           | <b>Aanvrager</b>                                                                                                          |
|            | <b>Afspraak</b>           | <b>15.15uur</b>                                                                                                           |
|            | <b>Omschrijving</b>       | plaatsen van een demontabele bar in de maanden april tot en met september en realiseren van een terras met schaduwdoeken. |
|            | <b>Dossier</b>            | 304036, Olo 7822489                                                                                                       |
|            | <b>Toetsingskader</b>     | NRK, Vestingstad Hulst                                                                                                    |
|            | <b>Beoordelingsniveau</b> | bijzonder niveau                                                                                                          |



|            |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|            |                             | <b>Welstand- en Monumentencommissie</b>                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|            | <b>Conclusie 31 mei '23</b> | Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand en voldoet aan de eisen van de Monumentencommissie, mits de maatvoering afstand tot de kademuren wordt aangegeven op tekening van de schaduwdoeken (ongeveer 50cm) en de verankering in de bestrating in overleg met de gemeente wordt vastgelegd. |
| <hr/>      |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>1.4</b> | Adres                       | <b>Meridiaan 10, Hulst</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|            | Omschrijving                | Uitbreiden van een bedrijfsgebouw en uitritten aanpassen.                                                                                                                                                                                                                                                   |
|            | Dossier                     | 303986, Olo 7814069                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|            | Toetsingskader              | NRK, Bedrijventerreinen                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|            | Beoordelingsniveau          | soepel niveau                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|            | <b>Conclusie 31 mei '23</b> | Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <hr/>      |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>1.5</b> | Adres                       | <b>Polenlaan 6, Heikant</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|            | Omschrijving                | vervangen van ramen en kozijnen en het plaatsen van een voordeur.                                                                                                                                                                                                                                           |
|            | Dossier                     | 304010, Olo 7817647                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|            | Toetsingskader              | NRK, Woongebieden                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|            | Beoordelingsniveau          | soepel niveau                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|            | <b>Conclusie 31 mei '23</b> | Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand, mits de vorm en indeling van de kozijnen conform bestaand wordt uitgevoerd.                                                                                                                                                                       |
| <hr/>      |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>1.6</b> | Adres                       | <b>Oude Galgenstraat 20, Sint Jansteen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|            | Omschrijving                | dak opbouw voor douche                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|            | Dossier                     | 304072, Olo 7825989                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|            | Toetsingskader              | NRK, Woongebieden                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|            | Beoordelingsniveau          | soepel niveau                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|            | <b>Conclusie 31 mei '23</b> | Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand, mits het platte dak van de aanbouw onder de goot van het hoofdgebouw blijft.                                                                                                                                                                      |
| <hr/>      |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>1.7</b> | Adres                       | <b>Kruispolderkaai 1, Kloosterzande</b>                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|            | Afspraak                    | <b>Architect</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|            | Aanwezig                    | <b>15.00 uur</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|            | Omschrijving                | plaatsen van nieuwe kozijnen, aanbrengen van sidings aan de gevel en het renoveren van het dak.                                                                                                                                                                                                             |
|            | Dossier                     | 303125, Olo 7699229                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|            | Toetsingskader              | NRK, Dorpen en Linten                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|            | Beoordelingsniveau          | normaal niveau                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|            | Bijzonderheden              | Architect heeft naar aanleiding van het negatieve advies gevraagd naar andere mogelijkheden.                                                                                                                                                                                                                |
|            |                             | <b>Conclusie 5 apr '23</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                  |



Negatief. Strijdig met redelijke eisen van welstand. De volgende opmerkingen worden door de commissie gemaakt:

- Het bekleden van de gevels van het hoofdgebouw met eternit sidings is niet akkoord.
- De maximale lengte van de dakkapel mag 3m<sup>1</sup> bedragen.

**Conclusie 17 mei '23** Negatief. Strijdig met redelijke eisen van welstand. De volgende aanvullende opmerking wordt door de commissie gemaakt: Het hoofdvolume dient afgewerkt te worden met stucwerk. De aanbouw kan met sidings bekleed worden.

**Conclusie 31 mei '23** Negatief. Strijdig met redelijke eisen van welstand. Architect is bij de vergadering aanwezig. Het plan en de eerdere welstandsadvisering wordt besproken. Het volgende wordt afgesproken:

- Dakkapel van spant tot spant voorstelbaar (ongeveer 3,7 meter)
- Sidings t.p.v. aanbouw en evt topgevel akkoord
- Sidings tegen gevels t.p.v. beganegrond woonhuis niet akkoord.

---