

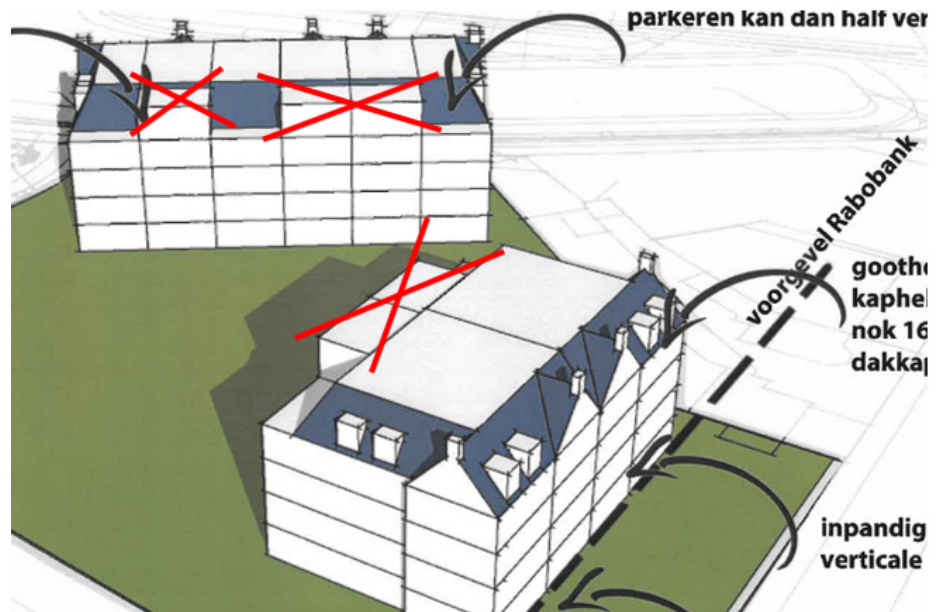


- Het appartementengebouw (4 bouwlagen met een kap) is hoger dan het bestaande appartementengebouw op de hoek (3 lagen en een kap en af en toe 4 lagen en een kap). Hier dient meer studie naar gedaan te worden. Hoe ziet dit totaalbeeld eruit. In eerste instantie lijkt het wenselijk om deze hoogtes op 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 beganegrond 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. - De commissie is benieuwd naar de hoogte van de Traverse tov het bestaande hoekpand. - Installaties (zonnepanelen, warmtepompen, ventilatie) ter goedkeuring nog voorleggen aan de commissie. Trachten zoveel mogelijk 'niet zichtbare oplossingen hiervoor te bedenken.
Conclusie 5 okt '22	Welstand- en Monumentencommissie 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. Aanhouden. De volgende opmerkingen worden door de welstand- en Monumentencommissie gemaakt: - De "grote" dakkapellen verder verfijnen / uitdetaileren zodat deze meer verticaal karakter krijgen. - Toepassen van een dakrand beëindiging bij het geveldeel aan de Traverse.
Conclusie 17 okt '22	Welstand- en Monumentencommissie 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.
Conclusie 3 mei '23	Welstand- en Monumentencommissie 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 binnen gebied. 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: - De inrichting van het terrein moet een natuurlijke voortzetting zijn passend bij de schaalgrootte van de vesting. - Rondom de appartementsgebouwen de inrichting zodanig vormgeven dat er enerzijds voldoende privacy voor de bewoners is en anderzijds voorbijgangers zich niet bekeken voelen. - Paden een natuurlijk verloop geven. Geen paden strak langs de gebouwen. - Aan de Stationsweg een open karakter creëren, geen hoge beplanting.

- Uitgangspunt van een eenvoudig karakter passend bij het openbare parkachtig karakter van de vesting.
- Gezien het openbare karakter rekening houden met verlichting.
- Parkeerplaatsen meer natuurlijk inpassen aansluitend op de inrichting rondom de gebouwen.

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

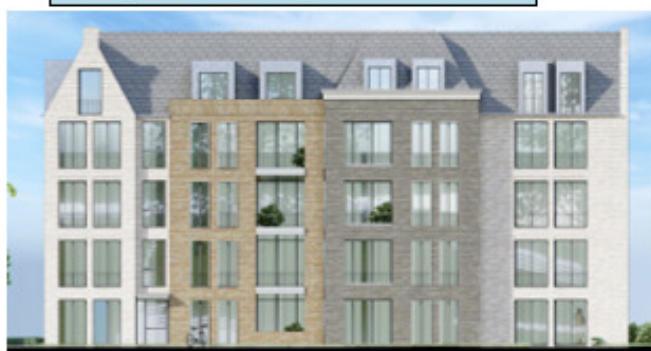
BLOK B: zijde Traverse

Ingediend plan 25 mei 2023

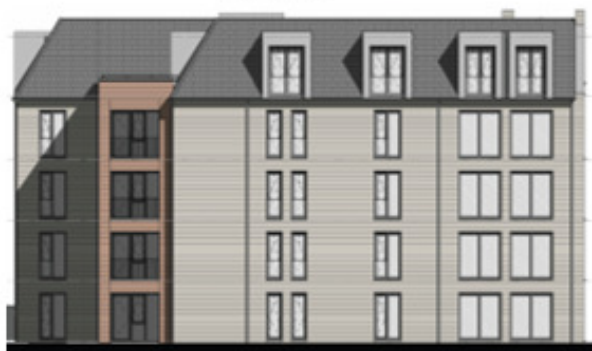
Goedgekeurd ontwerp 17 oktober 2022



voorgevel



voorgevel



linker zijgevel



linker zijgevel



achtergevel



achtergevel



rechter zijgevel



rechter zijgevel

Welstand- en Monumentencommissie

Conclusie 28 juni '23 Opdrachtgever, Architect en aannemer zijn bij de vergadering aanwezig. In het kort wordt het verslag van vorige vergadering aangehaald. De geveltekeningen van de vergunningsaanvraag worden naast de geveltekeningen van het goedgekeurde plan van 17 oktober 2022 gehouden.

Aanhouden.

De volgende opmerkingen worden door de Welstand- en Monumentencommissie gemaakt:

- De dakkapellen worden verder verfijnd en ranker gedetailleerd.
- De architect komt met een voorstel om de variëteit van het gevelbeeld middels de toegepast raamvormen weer terug te brengen in de uitwerking.

1.2	Adres	Schuttershof 11, Hulst
	Omschrijving	in het bestaande pand worden 2 appartementen gerealiseerd
	Dossier	608549, Olo 7867155
	Toetsingskader	Vestingstad Hulst
	Beoordelingsniveau	bijzonder niveau

		Welstand- en Monumentencommissie
Conclusie 28 juni '23		Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van de Welstand- en Monumentencommissie.
1.3	Adres	Kerkstraat ong, Clinge (kad. HUL00 R 1919)
	Omschrijving	nieuwbouw vrijstaande woning
	Dossier	609545
	Toetsingskader	Buitengebied met waarden
	Beoordelingsniveau	normaal niveau
Conclusie 28 juni '23		Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.
1.4	Adres	Kerkstraat ong, Clinge (kad. HUL00 R 1916)
	Omschrijving	nieuwbouw vrijstaande woning
	Dossier	609235, Olo 7879383
	Toetsingskader	Buitengebied met waarden
	Beoordelingsniveau	normaal niveau
Conclusie 28 juni '23		Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.
1.5	Adres	Malpertuuslaan 9, Clinge
	Omschrijving	realisatie 2 padelbanen t.p.v. tennisbaan 1 & 2
	Dossier	Olo 7876299
	Toetsingskader	Sport- en recreatieterreinen
	Beoordelingsniveau	vrij
Conclusie 28 juni '23		Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.
1.6	Adres	Stationsplein 9, Hulst
	Omschrijving	realiseren van een bedrijfsgebouw
	Dossier	298350, Olo 7520005
	Toetsingskader	Objecten en voorzieningen
	Beoordelingsniveau	soepel niveau
	Bijzonderheden	al eerder besproken, plan aangepast
Conclusie 31 mei '23		Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.
Conclusie 28 juni '23		Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.
1.7	Adres	Parallelweg 2, Kloosterzande
	Omschrijving	realisatie overkapping
	Dossier	609494, Olo 7881519
	Toetsingskader	Buitengebied

Beoordelingsniveau soepel

Conclusie 3 mei '23 Schetsplan: Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

Conclusie 28 juni '23 Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

1.8	Adres	Zoutestraat 37, Hulst
	Aanwezig	Aanvrager
	Afspraak	15.00 uur
	Omschrijving	vervangen houten kozijnen door kunststof en renoveren dakkapellen
	Dossier	429723, Olo 7628777
	Toetsingskader	Stadsentrees
	Beoordelingsniveau	normaal

Conclusie 14 juni '23 Aanhouden. De commissie wil de aanvrager graag uitnodigen voor een gesprek.

Conclusie 28 juni '23 Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.
