
Plaats	Hulst
Datum	14 augustus 2019

Afspraken:

1. 14.00 uur, aanvrager
Het bouwen van een woning (zie agendapunt 3.1)
Welstandsadvies - collegiaal overleg
2. 14.30 uur, architect en aanvrager
Steenstraat 29, Hulst (zie agendapunt 2.3)
het slopen van een achterbouw en herstellen van de achtergevel
Welstand- en monumentenadvies - schetsplan
3. 15.00 uur, architect
Irenestraat ongenummerd, Graauw (zie agendapunt 3.3)
bouwen van twee woningen
Welstandsadvies - collegiaal overleg
4. 15.30 uur, architect en aanvrager
Langestraat 2, Ossenis (zie agendapunt 2.2)
het bouwen van een vervangende woning
Welstandsadvies - collegiaal overleg
5. 15.45 uur, architect en aanvrager
Zoutestraat 139, Hulst (zie agendapunt 2.4)
het slopen van bouwwerken en het realiseren van een levensloopbestendige slaapkamer
Welstandsadvies - collegiaal overleg

1 Aanvragen omgevingsvergunning

- | | | |
|-----|--------------------|--|
| 1.1 | Adres | Van der Maelstedeweg ongenummerd, Hulst |
| | Omschrijving | Nieuwbouw van 24 appartementen aan de Van der Maelstedeweg |
| | Dossier | 157525, Olo 4533221 |
| | Toetsingskader | NRK, Stadsentrees |
| | Beoordelingsniveau | Normaal niveau |
| | Bijzonderheden | Al meerdere keren als collegiaal vooroverleg besproken. Zie hieronder:
Conclusie 21-12-2017
De architect is bij de vergadering aanwezig en presenteert de plannen voor een appartementengebouw met 25 (zorg)woningen aan de Van der Maelstedeweg te Hulst. Momenteel voldoen de plannen niet aan het huidige bestemmingsplan en zijn er al eerder afspraken gemaakt met de gemeente Hulst (Ruimtelijke ordening). Om het initiatief mogelijk te maken zijn er daarom ook stedenbouwkundige randvoorwaarden gesteld. De brief van de gemeente waarin deze voorwaarden zijn opgenomen wordt ook bekeken door de welstandscommissie. De commissie stelt voor om het plan voorlopig aan te houden en voor de volgende vergadering (4 januari 2018) opnieuw te bespreken. De behandelende ambtenaren van de gemeente Hulst, die betrokken zijn geweest bij de stedenbouwkundige randvoorwaarden van de locatie worden hierbij ook uitgenodigd. |

Conclusie 04-01-2018

De opdrachtgever, architect en de gemeentelijke ambtenaar die onderdeel heeft uitgemaakt van de gekozen stedenbouwkundige uitgangspunten op de locatie zijn aanwezig bij de vergadering. Het plan wordt besproken. De welstandscommissie en de stedenbouwkundige ambtenaar geven bij de bespreking aan dat zij het gebouw qua massa niet vinden passen in het straatbeeld en korrelgrootte van de omgeving. Tevens wordt er aangegeven dat de vele ramen (tot en met de 2^e verdieping) in de zijgevels onwenselijk zijn t.o.v. de naastgelegen panden.

Naast de gezamenlijke opmerkingen geeft de welstandscommissie nog aan dat het plan op zich een goed ontwerp is alleen niet op deze locatie. Ook is het niet wenselijk om de bergingen te realiseren in een afzonderlijk gebouw. Deze kunnen beter geïntegreerd worden in het gebouw of onder de grond worden geplaatst. De commissie stelt voor om op 18 januari 2018 nogmaals samen te komen. Wordt vervolgd.

Conclusie 18-01-2018

De opdrachtgever en zijn architect zijn aanwezig bij de vergadering. Op uitnodiging van de welstandscommissie zijn ook de gemeentelijke ambtenaren ruimtelijke ordening en portefeuillehouder aanwezig. Zij zijn namelijk betrokken geweest bij dit initiatief en hebben ook de stedenbouwkundige uitgangspunten opgesteld. Het doel van deze bespreking is om met alle partijen van gedachte te wisselen en om uiteindelijk een welstandsadvies uit te brengen naar aanleiding van dit ingediende schetsplan.

Het plan wordt opnieuw besproken. De architect geeft aan dat er al verschillende ontwerpen gemaakt zijn en dat er inderdaad veel programma (25 zorgappartement) verwerkt dient te worden in het plan. Inmiddels is het gebouw al zo'n 300 a 400m² verkleind. De stedenbouwkundige uitgangspunten zoals opgesteld in de ambtelijke brief van 9 november 2017 zijn in dit nieuwe ontwerp zo goed als mogelijk verwerkt.

De portefeuillehouder geeft aan dat er voor de gekozen locatie verschillende afwegingen gemaakt zijn om in eerste instantie mee te willen werken aan dit initiatief. Het ging hier om maatschappelijke en ruimtelijke afwegingen en de volkshuisvesting van de gemeente Hulst. De opdrachtgever geeft aan dat de Woonstichting Hulst al geruime tijd bezig is met deze ontwikkeling en dat zij in opdracht van Stichting Tragel op korte termijn extra zorgappartementen dienen te realiseren. De locatie is hierbij vanwege de bedrijfsvoering en de te bieden zorg nauwkeurig uitgekozen.

De gemeentelijke ambtenaren ruimtelijke kwaliteit geven aan dat de architect zo goed als mogelijk getracht heeft om te voldoen aan de opgestelde stedenbouwkundige uitgangspunten. De enige punten die zij nog opmerken zijn de massa van het gebouw (ook ten opzichte van de naastgelegen percelen) en de parkeergelegenheid van 16 vakken. Momenteel wordt er voldaan aan de parkeercapaciteit conform de parkeernormen voor zorg. Echter mocht men in de toekomst ooit de zorgappartementen omzetten naar particuliere woningen dan wordt hier niet meer aan voldaan. De geringe oppervlakte van de locatie biedt dan verder ook geen mogelijkheden meer om meer parkeervakken te realiseren.

Beoordeling welstandscommissie:

Negatief. Strijdig met redelijke eisen van welstand.

De commissie geeft aan dat de architect, gelet op de stedenbouwkundige randvoorwaarden en het geringe perceeloppervlakte, voor een complexe opgave staat. De (kleinschalige) voorgevel sluit aan op het karakter van de straat. De bezwaren richten zich op:

- De korrelgrootte van het gebouw staat niet in verhouding tot de omgeving en karakter van de straat (Van der Maelstedeweg).
- Het ontwerp voldoet op sommige onderdelen niet aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden. Onder andere:
 - o De voorzijde van het perceel mag niet meer dan 50% worden bebouwd.
 - o In het ontwerp dient rekening te worden gehouden met de privacy van de panden Van der Maelstedeweg 62 t/m 70.
- De achterbouw dient ondergeschikt te worden uitgevoerd ten opzichte van de voorbouw (paviljoenachtige benadering achterzijde).
- Door de geringe kavelbreedte, komt de bouwmassa relatief dicht tegen de zijdelingse perceelgrens. De ontstane voorgevelsituatie is daardoor niet als vanzelfsprekend. Een paviljoenachtige benadering van de (ondergeschikte) achteraanbouw, waarbij de oriëntatie meer op de voor en achterzijde is gericht, zou hier uitkomst kunnen bieden.
- Gezien het vele programma (25 zorgappartementen) raadt de commissie aan om het perceeloppervlakte te vergroten of een andere locatie (met meer oppervlakte) te zoeken. De gemeente initieert overleg met de politie (naastgelegen perceel) over de aankoop van een stuk grond.

Conclusie 31-01-2019

De opdrachtgever en de architect zijn aanwezig bij de vergadering. Naast hen zijn ook de gemeentelijke ambtenaar ruimtelijke ordening en portefeuillehouder aanwezig. Zij zijn namelijk betrokken geweest bij dit initiatief en hebben ook de stedenbouwkundige uitgangspunten opgesteld. De drie eerdere overleggen (van alweer een jaar geleden) hebben destijds niet geleid tot een positief welstandsadvies. De beperkte breedte / grote van het perceel was hier de grootste oorzaak van. De opdrachtgever geeft tijdens het overleg aan dat de Woonstichting Hulst inmiddels een strook grond van het politiebureau heeft kunnen overkopen, waardoor er nu meer ruimte is voor het maken van een ontwerp en het bijbehorende programma van 25 zorgappartementen. De architect geeft een toelichting op de gemaakte presentatie. Nu er meer oppervlakte is wil de architect in dit eerste gesprek graag voelen - bij de welstandscommissie - in welke richting er gezocht moet worden in ontwerpkeuzes. Zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten 'zoals benoemd in de brief van 20 oktober 2017' discussieerbaar of zijn dit harde voorwaarden. De gemeentelijke ambtenaar ruimtelijke ordening geeft aan dat de voorwaarden bespreekbaar zijn, mits deze ten goede komen van het ontwerp. Van de eis van maximaal 50% bebouwing van de voorzijde van het perceel mag afgeweken worden. De architect vraagt ook of het gebouw verder naar achteren geplaatst mag worden t.o.v. de straat, zodat er middels een goede inplanting meer ruimte/lucht ontstaat met het gebouw en zijn omgeving. Een ander voordeel hiervan is dat er voor het gebouw ook geparkeerd kan worden. De commissie heeft geen

bezwaren met dit voorstel. De architect toont in zijn presentatie verschillende ontwerpvarianten:

Model 1:

Referentie verschillende (min of meer) kleinschalige woningtypes naast elkaar



Model 2a en 2b

Meer complexmatige uitvoering waarbij volumes met een zadeldak verbonden zijn met een tussenlid.



Model 3

Complex opgebouwd uit repeterende volumes



Model 4

Expressieve (samengestelde) hoofdvorm



Conclusie 14-02-2019

De opdrachtgever, architecten en de gemeentelijke ambtenaar die onderdeel heeft uitgemaakt van de gekozen stedenbouwkundige uitgangspunten op locatie zijn aanwezig bij de vergadering. In het kort wordt het verslag van vorige vergadering aangehaald. De architect presenteert het plan. De architect heeft ervoor gekozen om het gebouw meer naar achteren te situeren. De voorgevelrooilijn loopt gelijk met de grote woning (villa) op nummer 70. Zo ontstaat er meer ruimte en een prettig voorerfgebied wat dan ook weer goed past bij de villa achtige uitstraling. Als ontwerp heeft de architect ervoor gekozen om een statement te maken als entree, waardoor het gebouw meer allure krijgt.

De welstandscommissie oordeelt als volgt: Aanhouden

- Ontwerp hinkt nog teveel op 2 gedachten.
- Teveel complexmatig, het oogt niet als villa.
- Groot contrast tussen expressieve linkerdeel en seriematige rechterdeel.
- Oorspronkelijk insteek van aanhaken op korrelgrootte met de bestaande bebouwing is nog steeds het beste. Een opbouw met in maat groter wordende korrels richting het politiebureau is hier voorstelbaar. Wellicht is een 1/3 - 2/3 verdeling waartussen zich het entreedeel bevindt een mogelijke insteek.

Conclusie 28-02-19

De opdrachtgever, architecten en de beleidsmedewerker ruimtelijke ordening zijn in de vergadering aanwezig. Het verslag van de vorige vergadering wordt aangehaald en de architecten geven een toelichting op het nieuwe voorstel.

Duidelijk is dat de architect na een aantal overleggen met de commissie graag zicht heeft op overeenstemming.

Opgemerkt wordt dat na de vergadering duidelijk werd dat de architect niet bekend was met het verslag en ook niet dezelfde herinnering heeft van de vorige vergadering en daardoor mogelijk onvoldoende kon anticiperen op de reactie van de commissie.

De vergadering moet daarom gezien worden in het licht van bovenstaande opmerking.

De commissie zal aandacht vragen voor de toezending van verslagen.

De commissie is het voor wat de procesgang betreft eens met de architect. Het eerste overleg dateert van december 2017 en het plan wordt nu - ruim een jaar later - op verzoek voor de zesde maal besproken. De basis van het nu voorgelegde ontwerp lijkt pas na de vergadering van 31 januari 2019 te zijn gelegd!

Hoewel de commissie hecht aan dialoog. Vooral bedoeld om in een inspirerende sfeer, visie en meerwaarde voor ruimtelijke kwaliteit te bespreken, ziet ook zij de beperkingen in. In het proces en binnen de totale opgave lijkt de zorg voor beeldkwaliteit af te nemen.

Het bezwaar richt zich onder meer op de bouwmassa in relatie tot de beschikbare ruimte. Het betreft de verhouding tussen een drie-laags bouwvolume op korte afstand van de perceelsgrens rechts.

De impressie maskeert de geringe afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, die ten opzichte van een eerder voorstel sterk is afgenomen. Ruimtelijk wordt het plan daardoor onder druk gezet.

De uitstraling van het rechtse volume heeft nog te veel een complexmatig karakter.

Als oplossingsrichting kan worden gekozen om de rechtse helft van de voorgevel van dit bouwvolume in metselwerk op te trekken. Ook de gevelbehandeling kan het gewenste beeld versterken bijvoorbeeld door de horizontale belijning achterwege te laten.

Weliswaar vervalt de kap(suggestie) maar leidt de variatie tot een schaal die beter past in de straat. (stadsentree).

uitsnede bundel 27 febr. 2019

**Conclusie 10 april '19**

Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand. De welstandscommissie heeft twee aandachtspunten t.a.v. het ontwerp:

		<ul style="list-style-type: none"> - De diepte van de kap t.p.v. de voorgevel vergroten (topgevel Van der Maelstedeweg). - Toevoegen van ramen in de kopgevels.
	Conclusie 14 aug '19	Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

1.2	<p>Adres: Sint Josephstraat 15, Hengstdijk Omschrijving: het bouwen van een nieuwe woning Dossier: 157393, OLO 4118575 Toetsingskader: NRK, Buitengebied (met waarden) Beoordelingsniveau: normaal niveau Bijzonderheden: Plan is al eerder behandeld als schetsplan S/18.00057.</p>	<p>Conclusie 27 sep '18 Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.</p> <p>Echter zijn de plannen licht gewijzigd, waardoor het nieuwe ontwerp opnieuw wordt voorgelegd.</p> <p>Conclusie 8 nov '18 Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.</p>
	Conclusie 14 aug '19	Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

1.3	<p>Adres: Grindweg naar Hontenisse 1, Ossenisse Omschrijving: Het vervangen van de bestaande schuur door atelier met slaapgelegenheid Dossier: 158050, Olo 4557383 Toetsingskader: NRK, Buitengebied (zonder waarden) Beoordelingsniveau: soepel niveau Bijzonderheden: Plan is al eerder behandeld als Olo aanvraag 4179571, case 138849.</p>	<p>Conclusie 14 feb '19 Negatief. Strijdig met redelijke eisen van welstand. Een bijgebouw dient op het achtererf te worden gesitueerd.</p> <p>Naar aanleiding van de negatieve advisering is in een constructief rapport aangetoond dat het bijgebouw een grondige renovatie is van de bestaande schuur. Doordat het hier om renovatie gaat kan er niet meer negatief geadviseerd worden op de situering uit de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. Een nieuw advies wordt dus met deze nieuwe aanvraag aan de welstandscommissie gevraagd.</p>
	Conclusie 14 aug '19	Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

1.4	<p>Adres: Rozenstraat ongenummerd, Kloosterzande Omschrijving: het plaatsen van prefab betonnen garageboxen aan de Rozenstraat Dossier: 157931, Olo 4554173 Toetsingskader: NRK, Woongebieden Beoordelingsniveau: soepel niveau</p>	<p>Conclusie 14 aug '19 Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand, mits de wanden en garagedeuren uitgevoerd worden in een donkere kleur.</p>
-----	--	--

1.5	<p>Adres Omschrijving Dossier Toetsingskader</p> <p>Bijzonderheden</p>	<p>Reynaertcollege richting Poorterslaan (ontsluiting), Hulst het plaatsen van prefab betonnen garageboxen aan de Rozenstraat 157931, Olo 4554173</p> <p>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).</p> <p>Vanwege het bestemmingsplan, wat aangeeft dat de locatie gelegen is in het beschermd stadsgezicht dient er advisering te worden gevraagd aan de monumentencommissie</p> <p>Bestemmingsplan: Kernen Hulst Enkelbestemming: artikel 9, Bos Dubbelbestemming: artikel 47 Leiding - Gas Dubbelbestemming: artikel 52 Waarde - Archeologie 2 Dubbelbestemming: artikel 54 Waarde - Beschermd Stadsgezicht</p> <p>Bestemming Waarde - Beschermd Stadsgezicht: Daardoor geen onevenredige schade wordt toegebracht aan, dan wel herstel is verzekerd van het historische en ruimtelijk karakter van het Beschermd stadsgezicht en nadat de Monumentencommissie in de gelegenheid is gesteld advies uit te brengen.</p> <p>Monumentencommissie Conclusie 14 aug '19 Positief. Plan voldoet aan de eisen van de monumentencommissie.</p>
-----	--	---

1.6	<p>Adres Omschrijving Dossier Toetsingskader Beoordelingsniveau:</p>	<p>Gentsestraat 29, Hulst het aanbrengen van gevelreclame van het reisbureau D-Reizen 158475, Olo 4569725 NRK, Vestingstad Hulst bijzonder niveau</p> <p>Monumentencommissie Conclusie 14 aug '19 Negatief. Voldoet niet aan de eisen van de monumentencommissie Aan de hand van het bestand heb ik ze in volgorde genummerd.</p> <p>Ten eerste lijkt het mij veel en veel teveel en onduidelijk waar.</p> <p>De vergunningaanvraag is slechts voor de lichtbakken (staat in het aanvraagformulier) en kunnen we ook zo afdoen dat die niet mogen en rest niet meegenomen wordt in de advisering.</p> <p>1 lichtbakken zijn niet toegestaan, 2 stoepbord is net iets te hoog, 3 folie, kan, 4 bord in de etalage, door de optelsom teveel, 5 kaart, teveel door de optelsom, te groot en te bont qua kleuren,</p>
-----	--	--

6 2 x 4 of 1 x 4 kleinere borden, teveel,

7 grote foto's, te groot te bont qua kleur,

8 kliklijst, waar?,

9 ronde stickers, teveel.

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).

Welstandscommissie

Conclusie 14 aug '19 Negatief. Strijdig met redelijke eisen van welstand. De aanvraag voldoet niet aan het Beeld van de Binnenstad voor wat betreft reclame uitingen. Zie ook de negatieve advisering van de monumentencommissie.

1.7 Adres: **Havenstraat 54, Graauw**
 Omschrijving: uitbreiding en legalisatie van bouwwerken behorende bij het pand
 Dossier: 157518, OLO 4544565
 Toetsingskader: NRK, Buitengebied (zonder waarden)
 Beoordelingsniveau: soepel niveau
 Bijzonderheden: Plan is al eerder behandeld als schetsplan S/19.00039
 Gaat om een legalisatie en verruiming van de bijgebouwen/aanbouwen.
 Voldoet momenteel niet aan het bestemmingsplan, gemeente wil medewerking verlenen middels een kruimelgevallen ontheffing.
Conclusie schetsplan S/19.00039, 10 april '19
 Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

Conclusie 14 aug '19 Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

1.8 Adres: **Marijkeplein 9, Kloosterzande**
 Omschrijving: het vernieuwen van de supermarkt (de PLUS)
 Dossier: 157784, OLO 4404081
 Toetsingskader: NRK, Woongebieden
 Beoordelingsniveau: soepel niveau

Conclusie 14 aug '19 Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

1.9 Adres: **Hoofstraat 32, Terhole**
 Omschrijving: het realiseren van een nieuwe kopgevel bij de woning
 Dossier: 158701, OLO 4575209
 Toetsingskader: NRK, Woongebieden
 Beoordelingsniveau: soepel niveau

Conclusie 14 aug '19 Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand, mits de eindgevel wordt uitgevoerd in een bruine steen.

- 1.10 Adres: **Perkpolderhaven 6, Walsoorden**
Omschrijving: het aanpassen van de containers naar een locatie met binnen ruimte voor zomer en winter (horecagelegenheid)
Dossier: 159875, OLO 4595431
Toetsingskader: NRK, Woongebieden
Beoordelingsniveau: soepel niveau
Bijzonderheden: Plan is nooit eerder voorgelegd aan de welstandscommissie, omdat de locatie in eerste instantie een welstandsvrij gebied was. Dit is inmiddels gewijzigd naar een woongebied met een soepel niveau. Daarnaast ging het hiervoor ook om een tijdelijk bouwwerk (periode van 1 maart tot en met 31 oktober). Conform de Nota Ruimtelijke Kwaliteit dient een tijdelijk bouwwerk ook niet voorgelegd te worden aan de welstandscommissie. Van een tijdelijk bouwwerk is nu ook geen sprake meer, men wil de horeca gelegenheid immers ook het gehele jaar gaan gebruiken en in het aanvraagformulier is ook aangegeven dat het niet meer om een tijdelijk bouwwerk gaat. Vandaar dat deze aanvraag dus voorgelegd wordt aan de welstandscommissie.

Conclusie 14 aug '19 Negatief. Strijdig met redelijke eisen van welstand. Een paviljoen achtige opzet is voorstelbaar. Voor een permanente huisvesting heeft het huidige voorstel van geschakelde containers te weinig uitstraling. Een integraal ontwerp met een representatieve uitstraling, inclusief terrassen, afschermingen, installaties e.d. wordt bepleit.

-
- 1.11 Adres: **Tivoliweg 5, Hulst**
Omschrijving: renoveren van het hoofgebouw
Dossier: 158870, OLO 4577129
Toetsingskader: NRK, Stadsentrees
Beoordelingsniveau: normaal niveau

Welstand- en monumentencommissie
Conclusie 14 aug '19 Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand en voldoet aan de eisen van de monumentencommissie.

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).

-
- 1.12 Adres: **Cloosterstraat 107, Kloosterzande**
Omschrijving: het vervangen van de handelsreclame
Dossier: 159460, OLO 4588809
Toetsingskader: NRK, Dorpen en Linten
Beoordelingsniveau: normaal niveau

Conclusie 14 aug '19 Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.
