

Plaats Hulst
Datum 21 dec 2022

Afspraken:

1. 11.00 uur, aanvrager
Zoutestraat 65, Hulst (zie agendapunt 1.12)
Het bouwen van een vervangend clubhuis voor scouting 't jagertje
Welstandscommissie - aanvraag omgevingsvergunning (alreeds verleend)

1 Aanvragen omgevingsvergunning

- 1.1 Adres **Steenstraat 22, Hulst**
Omschrijving het vervangen van enkel glas door vacuümglas
Dossier 295744, Olo 7462995
Toetsingskader NRK, Vestingstad Hulst
Beoordelingsniveau bijzonder niveau
Bijzonderheden Plan is al eerder besproken als collegiaal overleg
Conclusie 30 nov '22
Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand en voldoet aan de eisen van de Monumentencommissie, mits een nadere uitwerking nog wordt voorgelegd.
- Welstand- en Monumentencommissie**
Conclusie 21 dec '22 Aanhouden. Voor een definitieve beoordeling zou de geïntegreerde commissie graag principedetails willen zien. Mogelijk dient de sponning toch uitgefreesd te worden ivm de dikte van vacuümglas en om de uitstraling van het Rijksmonument te behouden.
- Naar aanleiding van deze advisering is er contact opgenomen met de aanvrager. Deze heeft aangegeven (middels documentatie) dat het enkel glas dat verwijderd zal worden 4mm dik is. Het nieuwe vacuümglas is 6mm dik. De roedes tussen de kozijnen zijn van staal en blijven ook gehanteerd. Het aannemersbedrijf (schildersbedrijf) heeft middels documentatie aangegeven dat er niet gefreesd dient te worden. Het vacuümglas is al eerder akkoord bevonden door de welstand- en Monumentencommissie in een vooroverleg van 30 november 2022 (toen is er ook een monster gepresenteerd van het glas). Gezien al deze feiten en het geringe dikteverschil van 2mm kan er geconcludeerd worden dat er voldaan wordt aan de eisen van de welstand- en Monumentencommissie.
- Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand en voldoet aan de eisen van de Monumentencommissie.

-
- 1.2 Adres **Houtmarkt 2,4,10, Hulst**
Omschrijving het bouwen van appartementen
Dossier 252389, Olo 6474239
Toetsingskader NRK, Vestingstad Hulst

<p>Beoordelingsniveau Bijzonderheden</p>	<p>Bijzonder niveau Plan is al eerder behandeld. Conclusie 7 okt '20 Aanhouden De architecten presenteren een idee van een doorsteek middels een hof. Op basis van de beelden is het voor de geïntegreerde commissie niet goed te beoordelen. De commissie geeft aan dat korrelgrootte en hoogte moet passen bij het binnenhof. Ambtelijk secretaris geeft aan dat de toevoeging van 21 wooneenheden niet voldoet aan het vigerende bestemmingsplan. Idee zal daarom besproken worden in het RO overleg.</p> <p>Conclusie 21 okt '20 Naar aanleiding van de vorige vergadering heeft de architect een verdere uitwerking gemaakt voor dit gebied en de daarbij behorende 21 wooneenheden. De architect presenteert het plan.</p> <p>De geïntegreerde commissie is verheugd met het gemaakte ontwerp van de architect. Het ontwerp past qua korrelgrootte goed in het binnengebied. Het kleinschalige karakter (binnenhof), de gekozen architectuur en de bijbehorende groene zone (binnengebied) dragen hier aan mee. Plan wordt voor nu aangehouden in afwachting van de ruimtelijke (bestemmingsplan technische) mogelijkheden op deze locatie. Ambtelijk secretaris geeft aan dat architect / initiatiefnemer in nader overleg dient te treden met de gemeentelijke collega's van ruimtelijke ordening. Aandachtpunten voor dit overleg zijn o.a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - behoefte onderzoek (doelgroep) - mogelijkheden ladderruimte (ivm het toevoegen van 21 wooncontingenten) - parkeergelegenheid - keuze: openbaar of privaat binnengebied - Een financiële onderbouwing (noodzaak 21 woningen) - Mogelijke ruimtelijke belemmeringen van bestaande omliggende bebouwing (o.a appartementencomplex Baudeloo) - Hoe wordt er omgegaan met de toegang van het hofje vanaf de zijde van Baudeloo (ivm particuliere parkeerplaatsen).
<p>Conclusie 26 jan '22</p>	<p>Architect is aanwezig bij de vergadering en presenteert het plan. Aanhouden. De volgende opmerkingen worden door de geïntegreerde commissie gemaakt: Appartementen (21 stuks) binnenhof In basis voldoen de nieuwe appartementen bij het binnenhof aan redelijke eisen van welstand en voldoen aan de eisen van de Monumentencommissie, de volgende aandachtpunten worden meegegeven:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Impact + aansluitingen op omringende belendingen ter goedkeuring in beeld brengen. - Realiseren ambitie + kwaliteit in de uitwerking. <p>Houtmarkt 10</p>

- Controleren wat de wijzigingen zijn t.o.v. het vergunde plan (actie gemeente Hulst). Mochten er wijzigingen zijn dan deze ter goedkeuring voorleggen aan de geïntegreerde commissie.
- Geen zwarte kozijnen toepassen.

- Conclusie 23 feb '22** Aanhouden. Architect is aanwezig bij de vergadering en presenteert de nieuwste ontwikkelingen in het ontwerp. De grootste wijzigingen zijn de platte daken met schijncap. Ook zijn de aansluitingen op de omringende belendingen beter in beeld gebracht.
- Conclusie 1 jun '22** Negatief. Strijdig met redelijke eisen van welstand en voldoet niet aan de eisen van de Monumentencommissie. Alle ambitie en kwaliteit uit de voorontwerpen zijn uit het plan verdwenen.
- Conclusie 15 jun '22** Architect is bij de vergadering aanwezig. Het uitgewerkte plan en de daarbij behorende advisering van 1 juni 2022 wordt besproken.
- Aanhouden. Er wordt afgesproken dat de sfeer en karakteristiek van het oorspronkelijk ontwerp weer in het plan wordt teruggebracht.
- Conclusie 29 jun '22** Architect is bij de vergadering aanwezig. De architect heeft getracht om de sfeer en karakteristiek van het oorspronkelijk ontwerp terug te brengen in het plan.
- Aanhouden. Er wordt afgesproken dat het plan op 13 juli 2022 besproken wordt met de geïntegreerde commissie.
- Conclusie 13 jul '22** Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand en voldoet aan de eisen van de Monumentencommissie, mits er een zorgvuldige uitwerking volgt van de onderbrekingen tussen de panden (parcellering), dakranden en ornamenten in de blinde gevels.
- Conclusie 24 aug '22** Aanhouden. De commissie merkt op dat er teveel onduidelijkheden zijn voor een goede beoordeling. Graag zou zij van de volgende onderdelen meer informatie/ aanvullingen/ motivering (ter goedkeuring) willen ontvangen:
- Materialen-/ kleurenstaat ontbreekt
 - Hoe wordt het hemelwater vanuit open hemelwaterafvoer opgevangen
 - Dakranden/ rollaag iets naar buiten uit laten steken
 - De indelingsvoorstellen van de gevels op de begane grond van nr. 2 en 4 zijn niet passend voor de Hulster binnenstad en voldoen niet aan de beleidscriteria uit de nota voor de binnenstad
 - Bij nr. 10 dient de vergunde kapvorm als uitgangspunt. De indeling van de gevel op de begane grond is te onevenwichtig
- Conclusie 7 sep '22** Aanhouden. Architect is bij de vergadering aanwezig. Het vorige advies van 24 augustus 2022 wordt besproken. In overleg worden de oplossingsrichtingen besproken.

Conclusie 21 dec '22 **Welstand- en monumentencommissie**
Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand en voldoet aan de eisen van de Monumentencommissie.

1.3 Adres **Lange Bellingstraat 2 t/m 2d, Hulst**
Omschrijving Het verbouwen van het pand (Rijksmonument 22761) tot 5 appartementen
Dossier 273553, Olo 6896167
Toetsingskader NRK, Vestingstad Hulst
Beoordelingsniveau Bijzonder niveau
Bijzonderheden Meerdere malen besproken.

Conclusie 21 sep '22 **Welstand- en Monumentencommissie**
Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand en voldoet aan de eisen van de Monumentencommissie, mits:
- Integraal ontwerp bergingen, afscherming containers en terreinafscheiding. Uitvoering in metselwerk, deuren bergingen twee aan twee koppelen, dakrand aan brengen.
- Spijlenhekwerk balustrades verder verfijnen en uitdetaileren.

Conclusie 21 dec '22 **Welstand- en Monumentencommissie**
Positief. Het aangepast voorstel voor de bergingen en terreinafscheiding is akkoord. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand en voldoet aan de eisen van de Monumentencommissie, mits
- Spijlenhekwerk balustrades verder verfijnen en uitdetaileren.

1.4 Adres **Lange Bellingstraat 2e t/m 2g, Hulst**
Omschrijving Herbestemmen van achterzijde broederhuis (Rijksmonument 22761) tot 3 appartementen
Dossier 276127, Olo 6992327
Toetsingskader NRK, Vestingstad Hulst
Beoordelingsniveau Bijzonder niveau
Bijzonderheden Meerdere malen besproken.

Conclusie 21 sep '22 **Welstand- en Monumentencommissie**
Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand en voldoet aan de eisen van de Monumentencommissie, mits:
- Integraal ontwerp bergingen, afscherming containers en terreinafscheiding. Uitvoering in metselwerk, deuren bergingen twee aan twee koppelen, dakrand aan brengen.
- Spijlenhekwerk balustrades verder verfijnen en uitdetaileren.

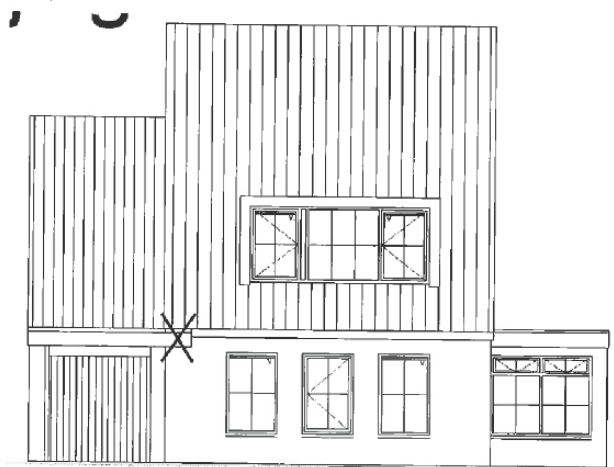
Conclusie 21 dec '22 **Welstand- en Monumentencommissie**
Positief. Het aangepast voorstel voor de bergingen en terreinafscheiding is akkoord. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand en voldoet aan de eisen van de Monumentencommissie, mits

- Spijlenhekwerk balustrades verder verfijnen en uitdetaileren.

1.5	<p>Adres Korenbloem 10, Hulst Omschrijving Het realiseren van een carport naast de woning Dossier 295506, Olo 7456181 Toetsingskader NRK, Woongebieden Beoordelingsniveau soepel niveau Bijzonderheden Al eerder besproken als schetsplan S/19.00081</p>
	<p>Conclusie 28 aug '19 Negatief. Strijdig met redelijke eisen van welstand, tenzij de voorzijde van de carport niet voorbij de voorgevel komt.</p>

Er zijn dus 3 mogelijkheden voor het realiseren van de carport:

1. De carport blijft 1 meter achter de voorgevel. Dan kan de carport vergunningsvrij geplaatst worden.
2. De carport loopt gelijk met de voorgevel van de woning. Hiervoor is een omgevingsvergunning nodig. Er wordt dan wel direct voldaan aan het bestemmingsplan en de advisering van de welstandscommissie.
3. De carport wordt gerealiseerd conform de aangeleverde tekening, mits de breedte gelijk is aan de bestaande garage. De carport komt dan niet voorbij de voorgevel (zie onderstaande tekening). Hiervoor is een omgevingsvergunning nodig met een ruimtelijke onderbouwing (zie bijlage). De kosten voor het toepassen van deze ontheffing bedraagt 845,- euro extra.



Conclusie 21 dec '22 Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

1.6	<p>Adres Zeestraat 19, Graauw Omschrijving: het renoveren van de schuur Dossier: 294591, Olo 7433287 Toetsingskader Dorpen en Linten Beoordelingsniveau normaal niveau</p>
------------	---

Conclusie 21 dec '22 Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

VERSLAG MANDAATCOMMISSIE HULST

1.7	Adres Omschrijving Dossier Toetsingskader Beoordelingsniveau	Hontenissestraat 16, Hulst het vervangen van de bestaande loods 294650, Olo 7435097 Buitengebied soepel niveau
Conclusie 21 dec '22		Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

1.8	Adres Omschrijving Dossier Toetsingskader Beoordelingsniveau Bijzonderheden	Rijksplein 7, Sint Jansteen bouwen van een vrijstaande woning 294741, Olo 7438119 NRK, Dorpen en Linten normaal niveau plan is eerder behandeld als schetsplan S/21.000106 en collegiaal overleg. Conclusie 3 nov '21 aanhouden Plat afgedekte woning is niet passend bij de criteria voor dorpen en linten Conclusie 17 nov '21 positief. Plan is niet strijdig met redelijke eisen van welstand mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> - Het hele plan seriematig wordt uitgevoerd - Woningen 2 lagen, plat dak t.d.v. Binnenhof akkoord - Aan de Wilhelminastraat de woningen met een kap uitvoeren (type "Amelia"), 2 stuks geschakeld met bergingen en 1 vrijstaande Conclusie 6 apr '22 Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.
Conclusie 21 dec '22		Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

1.9	Adres Omschrijving Dossier Toetsingskader Beoordelingsniveau Bijzonderheden	Duivenhoekseweg 15, Kloosterzande verbouwen van de bestaande woning 295173, Olo 7449643 Buitengebied soepel niveau Plan is al eerder besproken als collegiaal overleg met de architect Conclusie 2 nov '22 Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.
Conclusie 21 dec '22		Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

1.10	Adres Omschrijving	Graauwsedijk 6, Graauw het plaatsen van een mestsilo
-------------	-----------------------	--

Dossier	290384, Olo 7324691
Toetsingskader	NRK, Buitengebied
Beoordelingsniveau	soepel niveau

Conclusie 21 dec '22 Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

1.11	Adres	Kauterstraat 12, Nieuw Namen
	Omschrijving	het bouwen van een woning
	Dossier	277095, Olo 7021887
	Toetsingskader	Dorpen en Linten
	Beoordelingsniveau	normaal niveau
	Bijzonderheden	Plan is al eerder behandeld als schetsplan S/21.00022

Conclusie 22 apr '21
Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

Conclusie 15 jun '22 (beoordeling deze aanvraag)
Negatief. Strijdig met redelijke eisen van welstand. Het plan is niet conform het vooroverleg uitgewerkt. Het totaalbeeld is nu onevenwichtig en uit verhouding.

Conclusie 21 dec '22 Negatief. Strijdig met redelijke eisen van welstand. Het plan is niet conform het vooroverleg uitgewerkt. De volgende opmerkingen worden gemaakt:

- Er is niet tegemoet gekomen aan eerder gegeven advies.
- De carport is onvoldoende ondergeschikt.

1.12	Adres	Zoutestraat 65, Hulst
	Afspraak	Opdrachtgever en architect
	Aanwezig	11.00 uur
	Omschrijving	plaatsen van vervangende nieuwbouw voor Scouting 't Jagertje.
	Dossier	283521, Olo 7166969
	Toetsingskader	NRK; Stadsentrees
	Beoordelingsniveau	normaal niveau
	Bijzonderheden	Eerder behandeld als collegiaal vooroverleg en deze aanvraag. Inmiddels is deze aanvraag verleend. Architect en opdrachtgever hebben een overleg aangevraagd met de welstandscommissie

Conclusie 26 jan '22
Architect en opdrachtgever zijn bij de vergadering aanwezig. De architect presenteert het ontwerp.

Aanhouden.
In basis positief. De volgende aandachtspunten worden gemaakt:

- Materialisering in relatie tot brandveiligheid.
- Hergebruik materialen van de bestaande woning.
- Afstand voorgevel tot straat.

Conclusie 24 aug '22
Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

Conclusie 21 dec '22 Architect en opdrachtgever zijn bij de vergadering aanwezig. De architect heeft een gewijzigd ontwerp gemaakt om de bouwkosten te kunnen verlagen. De architect presenteert het gewijzigde ontwerp.

Negatief. Strijdig met redelijke eisen van welstand. Het gebouw is te industrieel van karakter en voegt zich aan de straatzijde onvoldoende in het karakter van de straat.

1.13	Adres	Steenstraat 7, Hulst
	Omschrijving	vervangen van het volledige dak (nieuwe dakpannen)
	Dossier	291788, Olo 7354653
	Toetsingskader	NRK, Vestingstad Hulst
	Beoordelingsniveau	bijzonder niveau
	Bijzonderheden	Plan is al eerder behandeld. Aanvrager komt bemonstering voorleggen.
		Welstand- en Monumentencommissie
		Conclusie 2 nov '22
		Aanhouden. De welstand- en Monumentencommissie vragen om een hergebruikte pan conform bestaand toe te passen. De kleur 'natuurrood' is akkoord. De commissie zou de pannen graag bemonsterd willen zien ter goedkeuring.
		Welstand- en monumentencommissie
	Conclusie 30 nov '22	Monster is niet beoordeeld. Wordt volgende vergadering beoordeeld.
		Welstand- en monumentencommissie
	Conclusie 21 dec '22	Aanhouden. Monster is beoordeeld en voldoet niet aan het eerder gestelde advies. De aangeleverde pan is niet het zelfde type als bestaand en het gaat niet om een gebruikte pan.
