

Plaats Hulst
Datum 4 sep 2024

1. 14.00 uur, architect
Globe 12a t/m h en 14a en b, Hulst (zie agendapunt 1.7)
het realiseren van een bedrijfspand met bedrijfswoning en kantoor
Welstandscommissie - aanvraag omgevingsvergunning
2. 14.30 uur, architect
Zandstraat - Rietstraat ong, Hulst (zie agendapunt 3.3)
bouwen van 2 woningen
Welstandscommissie - collegiaal vooroverleg
3. 14.45 uur, architect
Ellestraat ong, Heikant (waarschijnlijk 39a) (zie agendapunt 3.4)
plaatsen van units
Welstandscommissie - collegiaal vooroverleg

1 Aanvragen omgevingsvergunning

- | | | |
|-----|--|--|
| 1.1 | Adres
Omschrijving
Dossier
Toetsingskader
Beoordelingsniveau
Bijzonderheden | Standertmolenstraat 20, Graauw
Renoveren en verbouwen van de bestaande woning
case 721847, SAM-5565
Dorpen en Linten
normaal niveau
Plan is al eerder besproken als schetsplan 707335
Conclusie 12 juni '24
Negatief. Strijdig met redelijke eisen van welstand. De dakopbouw aan de achterzijde van de woning is niet passend bij de gekozen architectuur.
Conclusie 26 juni '24
Negatief. Strijdig met redelijke eisen van welstand, tenzij de dakkapel ongeveer 80cm wordt teruggelegd in het dakvlak waardoor de dakkapel aansluit op het rieten dak in plaats van op het platte dak.
Conclusie 10 juli '24
Plan is al eerder besproken, vanwege de negatieve advisering is de architect uitgenodigd voor overleg.

Architect en aanvrager zijn bij de vergadering aanwezig. Naar aanleiding van het vorige advies (26 juni 2024) is het ontwerp aangepast.

Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand. De roedes in de puien van de achtergevel zijn niet noodzakelijk. Deze zijn ter keuze aan de aanvrager.

Conclusie 4 sep '24 Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand. |
|-----|--|--|

1.2	<p>Adres</p> <p>Omschrijving</p> <p>Dossier</p> <p>Toetsingskader</p> <p>Beoordelingsniveau</p> <p>Bijzonderheden</p>	<p>bekabeling binnenstad Hulst</p> <p>het aanpassen / vervangen van MS en LS elektriciteitsbekabeling case 722843, SAM-55533</p> <p>Vestingstad Hulst</p> <p>bijzonder niveau</p> <p>Vanwege het ‘Omgevingsplan Hulst’ en het daaronder liggende bestemmingsplan ‘Binnenstad Hulst’ is er advies noodzakelijk van de Monumentencommissie.</p>
	Conclusie 4 sep '24	<p>Positief. Voldoet aan de eisen van de Monumentencommissie. Betreft ondergrondse bekabeling, heeft geen enkele invloed op de openbare ruimte.</p>

1.3	<p>Adres</p> <p>Omschrijving</p> <p>Dossier</p> <p>Toetsingskader</p> <p>Beoordelingsniveau</p> <p>Bijzonderheden</p>	<p>Zoutestraat 65, Hulst</p> <p>plaatsen van vervangende nieuwbouw voor Scouting 't Jagertje. 721568, SAM-59146</p> <p>NRK; Stadsentrees</p> <p>normaal niveau</p> <p>Eerder behandeld als collegiaal vooroverleg en aanvraag 283521, Olo 7166969. Aanvraag is verleend op 19 oktober 2022. Plannen zijn inmiddels (licht) gewijzigd.</p> <p>Vandaar is er een nieuwe aanvraag ingediend en dient er een nieuwe beoordeling plaats te vinden door de commissie.</p> <p>Conclusie 26 jan '22 (collegiaal overleg)</p> <p>Architect en opdrachtgever zijn bij de vergadering aanwezig. De architect presenteert het ontwerp.</p> <p>Aanhouden.</p> <p>In basis positief. De volgende aandachtspunten worden gemaakt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Materialisering in relatie tot brandveiligheid. • Hergebruik materialen van de bestaande woning. • Afstand voorgevel tot straat. <p>Conclusie 24 aug '22 (aanvraag 283521, Olo 7166969)</p> <p>Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.</p> <p>Conclusie 21 dec '22 (aanvraag 283521, Olo 7166969)</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Conclusie 25 jan '23 (aanvraag 283521, Olo 7166969)</p> <p>Architect en opdrachtgever hebben een overleg aangevraagd met de welstandscommissie. Architect is bij de vergadering aanwezig en presenteert het aangepaste ontwerp.</p> <p>Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand. De commissie</p>
-----	---	---

		vraagt wel extra aandacht voor de borging van de daadwerkelijke realisatie van de siorpalen.
	Conclusie 4 sep '24	Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand. Het plan is conform goedgekeurd vooroverleg uitgewerkt.
1.4	Adres Omschrijving Dossier Toetsingskader Beoordelingsniveau	Vlasstraat 13c, Heikant het bouwen van een bedrijfswoning case 656793, Olo 8323139 (Wabo aanvraag 2023) Buitengebied met waarden normaal niveau (kavel grenst direct aan 'Woongebieden')
	Conclusie 4 sep '24	Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.
1.5	Adres Omschrijving Dossier Toetsingskader Beoordelingsniveau	Drie Gezustersdijk 15, Vogelwaarde het verbouwen en uitbreiden van een woning case 724168, SAM - 59161 Buitengebied soepel niveau
	Conclusie 4 sep '24	Aanhouden. Niet te beoordelen. Kleuren- en materiaalstaat ontbreekt. Geveltekeningen zijn onvoldoende uitgewerkt om te kunnen beoordelen hoe deze zijn opgebouwd.
1.6	Adres Omschrijving Dossier Toetsingskader Beoordelingsniveau Bijzonderheden	Gentsestraat 40 - 42, Hulst realiseren van een appartementengebouw met commerciële ruimtes case 722060, DSO 2024071901658, SAM - Vestingstad Hulst bijzonder niveau Al eerder besproken als collegiaal vooroverleg en deze aanvraag. Nav het negatieve advies van 14 augustus heeft de architect 3 varianten ontworpen van de pui van de hoofdentree.
	Conclusie 19 apr '23	<u>Gentsestraat 40</u> Negatief. Strijdig met redelijke eisen van welstand en voldoet niet aan de eisen van de Monumentencommissie. De volgende opmerkingen worden gemaakt: <ul style="list-style-type: none"> - Het naastgelegen Rijksmonument is leidend voor de hoogte van de nieuwbouw; ruim onder goot en daklijn blijven. - Begane grond extra hoogte geven, refererend aan het Rijksmonument. - Geen toren op de hoek, dit concurreert met de kerktoren van de Basiliek verderop. De gootlijn de hoek omzetten. - Goot en massa aflopend richting Frans van Waesberghestraat.

Gentsestraat 2 + 4

Negatief. Strijdig met redelijke eisen van welstand en voldoet niet aan de eisen van de Monumentencommissie. De volgende opmerkingen worden gemaakt:

- Massa te hoog.
- Goot aansluiten op buurpanden met een maximaal verschil van 0,5 meter.
- Verhoogde beganegrond voor commerciële ruimte.
- 2 lagen + kap maximaal
- Probeer lift en trap inpandig op te lossen, wellicht door meer bouwvlak te benutten.

Conclusie 26 juli '23 Aangehouden door de Welstand- en Monumentencommissie. Voor beide plannen: Massa is in basis akkoord. Nog aandacht voor korrelgrootte in straatbeeld en uitwerking van de gevels. Nummer 40: Verbijzondering hoek moet nader bekeken worden in relatie tot de andere straathoeken. Nummer 2/4: Bij voorkeur geen loggia's aan de straatzijde.

Welstand- en Monumentencommissie

Conclusie 21 feb '24 **Beoordeling Gentsestraat 40 + 42**
Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand en voldoet aan de eisen van de Monumentencommissie, mits:

- De opening van de loggia op de 1^e verdieping wordt afgestemd op de overige gevelopeningen.
- Materialisering plint nader bekijken. Meer uitstraling / kwaliteit, bijvoorbeeld natuursteen
- Voordeur op schuine kop verbreden
- Dakkapellen pand met gele baksteen herzien (te veel / te groot)
- Plaatsingsruimte reclame meenemen in ontwerp.
- Commissie heeft voorkeur voor hoekoplossing met doorgaande gootlijn.
- Balkonhekken subtieler vormgeven (exclusiever / hogere kwaliteit).

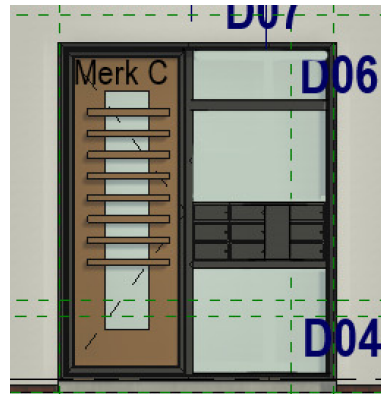
Welstand- en Monumentencommissie (SAM-53887)

Conclusie 14 aug '24 Negatief. Strijdig met redelijke eisen van welstand- en de Monumentencommissie, tenzij pui van de hoofdentree ter goedkeuring wordt aangepast.

De pui van de hoofdentree is niet passend bij de overige pui-indelingen. De commissie stelt voor om de pui tot op maaiveld door te zetten en de ruitindeling een verticale oriëntatie te geven.

Welstand- en Monumentencommissie (SAM-59162)

Conclusie 4 sep '24 Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand en voldoet aan de eisen van de Monumentencommissie, mits het plan uitgewerkt wordt als optie 2.



- 1.7** Adres **Globe 12a t/m h en 14a en b, Hulst**
 Aanwezig **Architect en opdrachtgever**
 Afspraak **14.00u**
 Omschrijving **het realiseren van een bedrijfspand met bedrijfswoning en kantoor**
 Dossier **645825, Olo 819281 (Wabo aanvraag 2023)**
 Toetsingskader **NRK, Bedrijventerreinen**
 Beoordelingsniveau **soepel niveau**
 Bijzonderheden **Plan is al eerder behandeld als schetsplan S/23.00020 en deze aanvraag en ook verleend. Men wil nu een wijziging aanbrengen in het gevelmateriaal. Graag deze wijziging beoordelen. Vorige wijziging van 12 juni was negatief beoordeeld. Men heeft het plan opnieuw aangepast.**
- Conclusie 22 mrt '23**
 Aanhouden. Gezien de strijdigheden met het bestemmingsplan houdt de commissie het plan aan. Wel geeft de commissie aan dat het gebouw aan de kant van de Absdaalseweg ook een representatieve gevel dient te krijgen.
- Conclusie 5 apr '23**
 Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand. In principe akkoord onder voorbehoud dat het plan goedgekeurd wordt qua bestemmingsplan.
- Conclusie 29 nov '23**
 Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.
- Conclusie 12 juni '24**
 Negatief. De voor- en achtergevel hebben te weinig uitstraling naar openbaar gebied.
- Conclusie 4 sep '24** Architect en opdrachtgever zijn bij de vergadering aanwezig. De architect presenteert het gewijzigde ontwerp.
 Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

- 1.8** Adres **Lange Nieuwstraat 28, Hulst**
 Omschrijving **de gevel vervangen en isoleren**
 Dossier **case 664880, SAM - 59229**
 Toetsingskader **Vestingstad Hulst**

Beoordelingsniveau bijzonder niveau

Conclusie 4 sep '24 **Welstand- en Monumentencommissie**
Negatief. Strijdig met redelijke eisen van welstand en voldoet niet aan de eisen van de Monumentencommissie. Conform de nota 'Beeld van de Binnenstad' is de toepassing van kunststof beplating niet toegestaan. De commissie stelt voor om de gehele voorgevel in stucwerk uit te voeren.
