

Plaats Hulst
Datum 30 nov 2022

Afspraken:

1. 14.00 uur, aanvrager
Steenstraat 22, Hulst (zie agendapunt 3.6)
Het vervangen van glas en plaatsen van nieuwe pui
Rijksmonument
Welstand- en Monumentencommissie - collegiaal overleg
2. 14.30 uur, aanvrager
Grote Zwanenstraat 21, Hulst (zie agendapunt 3.7)
Het plaatsen van een garagedeur
Welstand- en Monumentencommissie - collegiaal overleg
3. 14.45 uur, aanvrager en architect
Koninginnestraat 17, Nieuw Namen (zie agendapunt 3.5)
Bouwen van een bed & breakfast gebouw
Welstandscommissie - collegiaal overleg
4. 15.15 uur, aanvrager
Steenstraat 7, Hulst (zie agendapunt 1.9)
Vervangen van de dakpannen
Rijksmonument
Welstand- en Monumentencommissie - aanvraag omgevingsvergunning
5. 15.30 uur, projectontwikkelaar en architect
Stationsweg 1, 3 en 5, Hulst (zie agendapunt 3.4)
Het realiseren van appartementen
Welstand- en Monumentencommissie - collegiaal overleg

1 Aanvragen omgevingsvergunning

- | | | |
|-----|--|--|
| 1.1 | Adres
Omschrijving
Dossier
Toetsingskader
Beoordelingsniveau
Bijzonderheden | <p>Cloosterstraat 95 - 99, Kloosterzande
het verbouwen van een voormalig bankgebouw tot 9 appartementen
schetsplan
NRK, Dorpen en Linten
normaal niveau
Plan is al eerder behandeld als schetsplan</p> <p>Conclusie 29 juni '22
Aanhouden. De welstandscommissie wil graag de ontwerper uitnodigen voor nader overleg.</p> <p>Conclusie 13 jul '22
Architect is bij de vergadering aanwezig. Architect heeft een aangepast ontwerp gemaakt, waarbij er getracht is om het kantoorgebouw qua uiterlijk te transformeren naar een appartementengebouw.</p> <p>Aanhouden. De volgende opmerkingen worden door de</p> |
|-----|--|--|

welstandscommissie gemaakt:
 - voorstel met gekoppelde ramen middels houten delen is in principe voorstelbaar.
 - materialisering bij voormalige hoofdentree met hetzelfde materiaal uitvoeren.

Conclusie 30 nov '22 Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

1.2	Adres Omschrijving Dossier Toetsingskader Beoordelingsniveau Bijzonderheden	<p>Korte Nieuwstraat 13 t/m 21 te Hulst herontwikkeling plan onder de toeren, toevoegen van 8 lofts (t.p.v. de commerciële ruimtes in de plint) 293235, Olo 7379187 NRK; Vestingstad Hulst bijzonder niveau Plan is vorige vergaderingen al besproken als collegiaal overleg.</p> <p>Welstand- en Monumentencommissie Conclusie 23 feb '22 Aanhouden. De volgende opmerkingen worden door de geïntegreerde commissie gemaakt: - In principe voorstelbaar. - De commissie ontgaat de noodzaak van de hekwerken op de begane grond t.p.v. de ramen. - De kleur RAL 9005 is te donker en te 'hard' in de Hulster binnenstad.</p> <p>Welstand- en monumentencommissie Conclusie 9 mrt '22 Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand en voldoet aan de eisen van de Monumentencommissie, mits de kleur RAL 9005 bij loft 8 aangepast wordt naar een beter bij de omgeving passende kleur.</p> <p>Welstand- en monumentencommissie Conclusie 30 nov '22 Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand en voldoet aan de eisen van de Monumentencommissie, mits de kleur RAL 9005 bij loft 8 aangepast wordt naar een beter bij de omgeving passende kleur.</p>
-----	--	--

1.3	Adres Omschrijving Dossier Toetsingskader Beoordelingsniveau	<p>Woestijnestraat 13, Nieuw Namen verbouwen van het pand 293319, Olo 7398011 NRK, Buitengebied soepel niveau</p> <p>Conclusie 30 nov '22 Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.</p>
1.4	Adres	<p>Bontehondstraat, Binnenhof, Potterbakkerstraat 1 -5, Moervaartstraat 2-9, Hulst</p>

	Omschrijving	het renoveren en energiezuinig maken van bestaande woningen
	Dossier	293356, Olo 7399159
	Toetsingskader	Vestingstad Hulst
	Beoordelingsniveau	bijzonder niveau
	Bijzonderheden	Plan is al eerder behandeld als collegiaal overleg Conclusie 5 okt 2022 Aanhouden. Totdat het toetsingskader duidelijk is.
	Conclusie 30 nov '22	Welstand- en monumentencommissie Negatief. Strijdig met redelijke eisen van welstand en voldoet niet aan de eisen van de Monumentencommissie. Het voorgestelde keimwerk (vlakken) is niet akkoord, heeft geen natuurlijke relatie met de gevelopbouw. De overige wijzigingen zijn voorstelbaar.
1.5	Adres	Perkpolderhaven ongenummerd, Walsoorden
	Omschrijving:	het ontwikkelen van de tweede fase van project Perkpolder op de locatie Perkpolderhaven ongenummerd kadastraal bekend als HTN01, sectie L nummer 1421 - bouwen van twee appartementengebouwen
	Dossier:	293629, Olo 7407513
	Toetsingskader	Beeldkwaliteitsplan ontwikkeling Perkpolder deel 1. - Veerplein + eerste golf (8-11-2019), NRK woongebieden - soepel niveau.
	Bijzonderheden	Fase 1 (85 woningen) is al eerder behandeld en verleend. Aanvraag: 174500, Olo 4813341. Dit verzoek is ook al eerder behandeld geweest, dossier 276192, Olo 6978361 (is later ingetrokken, nu opnieuw aangevraagd) Fase 2 Welstandscommissie (collegiaal overleg) Conclusie 4 mei '22 Architect en opdrachtgever zijn bij de vergadering aanwezig. Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.
	Conclusie 1 juni '22	Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.
	Conclusie 30 nov '22	Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.
1.6	Adres	Vasco Da Gamastraat 6, Hulst
	Omschrijving	het realiseren van een carport
	Dossier	293263, Olo 7397175
	Toetsingskader	Woongebieden
	Beoordelingsniveau	soepel niveau
	Conclusie 30 nov '22	Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.
1.7	Adres	Gentsevaart 4a, Kapellebrug
	Omschrijving	het realiseren van een overkapping over het bestaand zwembad
	Dossier	293706, Olo 7409319
	Toetsingskader	Buitengebied met waarden

	Beoordelingsniveau	normaal niveau
	Conclusie 30 nov '22	Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.
1.8	Adres Omschrijving Dossier Toetsingskader Beoordelingsniveau Bijzonderheden	<p>Grote Markt 11, Hulst plaatsen van zonnepanelen op het platdak van het Rijksmonument 294316, Olo 7426457 Vestingstad Hulst bijzonder niveau Plan is al eerder behandeld als collegiaal overleg Welstand- en Monumentencommissie Conclusie 2 nov '22 Aanhouden. Het plaatsen van zonnepanelen op het platte dak is voorstelbaar. Graag bij een officiële aanvraag rekening houden met het volgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zonnepanelen uitvoeren als 'all black' panelen zonder zilverkleurige randen. - Legplan aanleveren met maatvoering, rekening houden met het volgende (minimaal 40 cm uit dakrand vrij houden van zonnepanelen, de zonnepanelen mogen ook niet meer dan 40 cm boven de dakrand uitsteken, en bij de voorgevel (Grote Markt) eerst laag beginnen). - constructief advies aanleveren of de belasting van de panelen te dragen is. <p>Welstand- en monumentencommissie</p>
	Conclusie 30 nov '22	Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand en voldoet aan de eisen van de Monumentencommissie.
1.9	Adres Afspraak Aanwezig Omschrijving Dossier Toetsingskader Beoordelingsniveau Bijzonderheden	<p>Steenstraat 7, Hulst Aanvrager 15.15 uur vervangen van het volledige dak (nieuwe dakpannen) 291788, Olo 7354653 NRK, Vestingstad Hulst bijzonder niveau 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.</p> <p>Welstand- en monumentencommissie</p>
	Conclusie 30 nov '22	Monster is niet beoordeeld. Wordt volgende vergadering beoordeeld.