

Plaats Hulst  
Datum 15 mei 2024

1. 14.00 uur, architect  
Waterzande ong, Walsoorden (zie agendapunt 3.3)  
bouwen van een multifunctioneel gebouw tbv project Waterzande  
Welstandscommissie - collegiaal vooroverleg
2. 15.00 uur, architect en opdrachtgever  
Zuidijk 4, Hengstdijk (zie agendapunt 1.8)  
Het plaatsen van een mono-mestvergistinginstallatie  
Welstandscommissie - aanvraag omgevingsvergunning
3. 16.00 uur, architect en opdrachtgever  
terras lage kade Nieuwe Bierkaai, Hulst (zie agendapunt 1.7)  
Pergola's en barcontainer plaatsen met schaduwdoeken tbv terras  
Welstand- en Monumentencommissie - aanvraag omgevingsvergunning

#### 1 Aanvragen omgevingsvergunning

- |     |                             |   |
|-----|-----------------------------|---|
| 1.1 | Adres                       | Paardenmarkt 16, Hulst  |
|     | Omschrijving                | De achtergevel bekleden en vervangen van raam en zonnepanelen plaatsen  |
|     | Dossier                     | 691642, Olo 2024042201271   |
|     | Toetsingskader              | Vestingstad Hulst   |
|     | Beoordelingsniveau          | bijzonder niveau  |
|     |                             | <b>Welstand- en Monumentencommissie</b>   |
|     | <b>Conclusie 15 mei '24</b> | Negatief. Strijdig met redelijke eisen van welstand en voldoet niet aan de eisen van de Monumentencommissie.<br>De voorgestelde potdekseldelen zijn niet passend op deze locatie. De commissie adviseert om het metselwerk te herstellen. In de historische binnenstad gaat herstel voor vervanging. De voorgestelde zonnepanelen zijn akkoord overeenkomstig het hiervoor geldende beleid. |
- 
- |     |                             |   |
|-----|-----------------------------|---|
| 1.2 | Adres                       | Zandbergsestraat 27, Graauw                               |
|     | Omschrijving                | het bouwen van een werktuigenberging                      |
|     | Dossier                     | 655834, Olo 8295047                                       |
|     | Toetsingskader              | Buitengebied  |
|     | Beoordelingsniveau          | soepel niveau   |
|     | <b>Conclusie 15 mei '24</b> | Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand. |
- 
- |     |              |                              |
|-----|--------------|------------------------------|
| 1.3 | Adres        | Dullaertstraat 40, Hulst     |
|     | Omschrijving | het bekleden van de zijgevel |
|     | Dossier      | 685542, Olo 2024040901870000 |

	Toetsingskader Beoordelingsniveau	Woongebieden soepel niveau
	<b>Conclusie 15 mei '24</b>	Negatief. Strijdig met redelijke eisen van welstand. De woning is onderdeel van een seriematige reeks tweekappers. Het bekleden van de gevel is een verstoring van het eenduidig straatbeeld. De commissie adviseert om het metselwerk te herstellen en opnieuw te voegen.
<b>1.4</b>	Adres Omschrijving Dossier Toetsingskader Beoordelingsniveau Bijzonderheden	<b>Kievitstraat 13, Hulst</b> plaatsen van een dakkapel op voorgeveldakvlak 683920, Olo 2024040301734 Woongebieden soepel niveau Plan is al eerder behandeld. Vanwege de negatieve advisering is het plan aangepast. <b>Conclusie 17 apr '24</b> Negatief. Strijdig met redelijke eisen van welstand, tenzij de dakkapel niet meer dan 3,0m1 bedraagt conform de criteria uit de Nota Ruimtelijke Kwaliteit.
	<b>Conclusie 15 mei '24</b>	Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.
<b>1.5</b>	Adres Omschrijving Dossier Toetsingskader Beoordelingsniveau Bijzonderheden	<b>Pastoor Doenstraat 9 t/m 23, Heikant</b> 8 woningen renoveren en gasloos maken 671320, Olo 2024022700430 Woongebieden soepel niveau Plan is al eerder behandeld. Vanwege de negatieve advisering is het plan aangevuld. <b>Conclusie 6 mrt '24</b> Aanhouden. De volgende opmerkingen worden door de commissie gemaakt: - Tekeningen bestaand ontbreken. - Documentatie aanleveren van de toe te passen gevelbekleding.
	<b>Conclusie 15 mei '24</b>	Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.
<b>1.6</b>	Adres Omschrijving Dossier Toetsingskader Beoordelingsniveau Bijzonderheden	<b>Steenstraat 30, Hulst</b> Het aanbrengen van dakisolatie 668363, Olo 2024021901445 Vestingstad Hulst bijzonder niveau Gaaf om een Rijksmonument 22785
		<b>Welstand- en Monumentencommissie</b>

**Conclusie 6 mrt '24** Negatief. Strijdig met redelijke eisen van welstand en voldoet niet aan de eisen van de Monumentencommissie. De geïntegreerde commissie maakt de volgende opmerkingen:

- Doorslagwater blijft achter de panlat achter. Isolatie dient dunner te worden uitgevoerd dan de tengel of de tengel + panlat dient men aan te brengen op de isolatie.
- Gezien de herbestemming van de zolderruimte dient de binnenafwerking van de kap op de sporen te worden aangebracht voordat de isolatie wordt aangebracht.
- Isolatie bij goot ontbreekt.

**Welstand- en Monumentencommissie**

**Conclusie 17 apr '24** Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand en voldoet aan de eisen van de Monumentencommissie, mits:

- Voldoende ruimte tussen panlatten en isolatie ( $\pm 2\text{cm}$ ) t.b.v. ventilatie en afwatering. Het principe van isoleren met een dampopen systeem op de sporen is akkoord.
- Overige dakaansluitingen (aansluitdetails) ook verder worden uitgewerkt ter goedkeuring o.a. t.p.v. schoorstenen, kilgoten en goot achtergevel.
- Gootdetailering uitvoeren overeenkomstig bestaande en traditionele detailering (gootbodem op klossen). Geen massieve gootbodem. Een massieve balk is zwaar en de kans op kromtrekken is groot.
- Detailering van eindsituatie verder uitwerken ter voorkoming van koudebruggen, inwendige condensatie e.d.

**Welstand- en Monumentencommissie**

**Conclusie 15 mei '24** Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand en voldoet aan de eisen van de Monumentencommissie, mits:

- De folie onder de tengels wordt aangebracht.
- Spinvlies aanbrengen met 7mm stoflat over de tengels. Hierop panlatten monteren.
- Gootdetail achter: gootbodem opzetten tegen eindlat onder tengels zoals ook bij de andere gootdetails.

---

1.7	Adres Afspraak Aanwezig Omschrijving Dossier Toetsingskader Beoordelingsniveau Bijzonderheden	<p><b>terras lage kade Nieuwe Bierkaai, Hulst</b>  <b>opdrachtgever</b>  <b>16u</b>  Pergola's en barcontainer plaatsen met schaduwdoeken tbv terras  682339, Olo 2024032801363  Vestingstad Hulst  bijzonder niveau  Is al eerder aanvraag voor ingediend, maar uiteindelijk buiten behandeling gesteld. Conclusie destijds 31 mei 2023:  <b>Welstand- en Monumentencommissie</b>  <b>Conclusie 31 mei '23</b>  Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand en voldoet aan de eisen van de Monumentencommissie, mits de maatvoering afstand tot de kademuren wordt aangegeven op tekening van de schaduwdoeken</p>
-----	--	--

(ongeveer 50cm) en de verankering in de bestrating in overleg met de gemeente wordt vastgelegd.

Nu is er een nieuwe aanvraag ingediend  
Naar aanleiding van de vorige negatieve advisering wil de eigenaar graag in overleg met de geïntegreerde commissie.

**Welstand- en Monumentencommissie**

**Conclusie 17 apr '24**

Negatief. Strijdig met redelijke eisen van welstand en voldoet niet aan de eisen van de Monumentencommissie, tenzij uitgevoerd conform de goedgekeurde tekening BLAD 3 d.d. 17-05-2023, aanvraag terrasvergunning kop van de Bierkaai. Dus geen pergola aan de kant van de bioscoop en geen extra parasols aan de kant van de Bierkaaistraat.

**Welstand- en Monumentencommissie**

**Conclusie 15 mei '24**

Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand, mits  
- uitvoering licht en luchtig in een eenduidige kleurstelling voor wat betreft het doek van de pergola en parasols.

Gemeente Hulst dient te beslissen of er gebruik gemaakt mag worden van de openbare ruimte aan de overkant van de Bioscoop/water ter plaatse van de Bierkaaistraat tbv een terras. Als dit door de gemeente wordt toegestaan dienen hier dezelfde parasols toegepast te worden.

<p><b>1.8</b></p> <p>Adres Afspraak Aanwezig Omschrijving Dossier Toetsingskader Beoordelingsniveau Bijzonderheden</p>	<p><b>Zuidelijk 4, Hengstdijk architect en opdrachtgever 15u</b></p> <p>Het plaatsen van een mono-mestvergistingsinstallatie 656135, Olo 8257913</p> <p>Buitengebied soepel niveau</p> <p>Plan is al eerder besproken. Vanwege de aanhouding wil de opdrachtgever en architect graag in overleg met de welstandscommissie.</p> <p><b>Conclusie 10 jan '24</b> Aanhouden. De commissie heeft een aantal bedenkingen over deze aanvraag: - Qua vormgeving niet passend binnen de criteria van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. - Qua omvang en hoogte dominant t.o.v. de bestaande bedrijfsbebouwing. - Qua positionering - enigszins naast de denkbeeldige doorgetrokken gevellijn van de dichtstbijzijnde loods - goed zichtbaar vanuit het omringend gebied.</p>
<p><b>Conclusie 15 mei '24</b></p>	<p>Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand, mits het in de bespreking getoonde inplantingsplan bij de aanvraag wordt toegevoegd.</p>

1.9	Adres	<b>Meloweg 4, Graauw</b>
	Omschrijving	bouwen van een nieuwe pluimveestal
	Dossier	656974, Olo 8326179
	Toetsingskader	Buitengebied
	Beoordelingsniveau	soepel niveau
	Bijzonderheden	Voldoet niet aan het bestemmingsplan. Valt voor een gedeelte buiten het bouwvlak. Wordt met een uitgebreide procedure gerealiseerd.

**Conclusie 15 mei '24** Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

---