

Plaats **Hulst**  
Datum **2 nov 2022**

**Afspraken:**

1. **14.00 uur, projectontwikkelaar en architect**  
**Stationsweg 1, 3 en 5, Hulst (zie agendapunt 3.7)**  
**Het realiseren van appartementen**  
**Welstand- en Monumentencommissie - collegiaal overleg**
  
2. **15.00 uur, projectontwikkelaar en architect**  
**Rozenstraat 4, Graauw (zie agendapunt 1.9)**  
**Het plaatsen van een nieuw raam en voordeur en het isoleren van de voorgevel**  
**Welstandscommissie - aanvraag omgevingsvergunning**
  
3. **15.30 uur, architect**  
**Gesprek aangevraagd met de welstand- en Monumentencommissie**  
**Welstand- en Monumentencommissie - collegiaal overleg**
  
4. **16.00 uur, aanvrager**  
**Steenstraat 33 en 35, Hulst (zie agendapunt 3.8)**  
**Het plaatsen van zonnepanelen op het achterdakvlak van het Rijksmonument**  
**Welstand- en Monumentencommissie - collegiaal overleg**
  
5. **16.15 uur, architect**  
**Meloweg ongenummerd, Graauw (kad O nr 1055) (zie agendapunt 3.1)**  
**Het bouwen van een woning**  
**Welstandscommissie - collegiaal overleg**
  
6. **16.30 uur, architect**  
**Duivenhoekseweg 15, Kloosterzande (zie agendapunt 3.2)**  
**Het bouwen van een woning**  
**Welstandscommissie - collegiaal overleg**

**1 Aanvragen omgevingsvergunning**

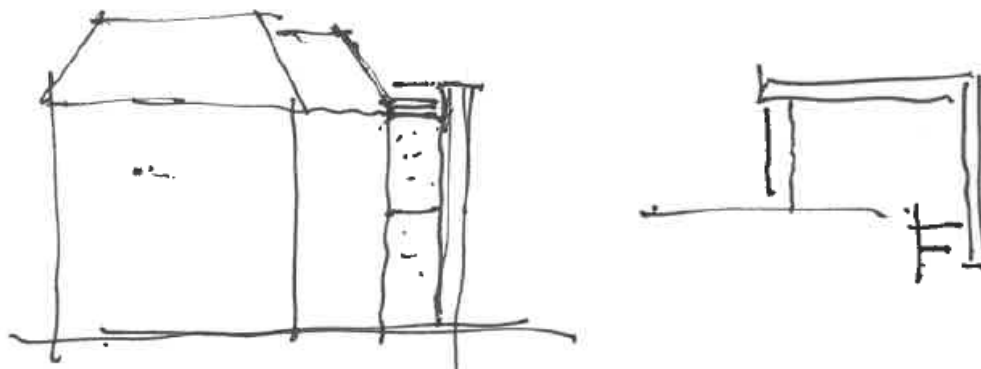
- |            |   |
|------------|---|
| <b>1.1</b> | <p><b>Adres</b> <b>Kwikstraat 2, Kloosterzande</b><br/> <b>Omschrijving</b> <b>Veranderen van de kapconstructie van de woning en het plaatsen van een overkapping aan de schuur</b><br/> <b>Dossier</b> <b>291353, Olo 7348091</b><br/> <b>Toetsingskader</b> <b>NRK, Buitengebied met waarden</b><br/> <b>Beoordelingsniveau</b> <b>normaal niveau</b></p> |
|            | <b>Conclusie 2 nov '22</b> <b>Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.</b>   |

- |            |   |
|------------|---|
| <b>1.2</b> | <p><b>Adres</b> <b>Julianastraat 26a, Heikant</b><br/> <b>Omschrijving</b> <b>het plaatsen van een opbouw op de bestaande uitbouw achter de woning</b><br/> <b>Dossier</b> <b>291475, Olo 7351635</b></p> |
|------------|---|

---

<p>Toetsingskader Beoordelingsniveau Bijzonderheden</p>	<p>NRK, Dorpen en Linten normaal niveau Plan is al eerder behandeld als aanvraag 278067, Olo 7046073 en collegiaal overleg. <b>Conclusie 15 juni '22</b> Negatief. Strijdig met redelijke eisen van welstand. De voorgestelde uitbreiding is onvoldoende passend bij de bestaande architectuur en tast het oorspronkelijk hoofdvolume teveel aan.</p>
---	---

**Conclusie 27 jul '22** Aanhouden.  
Opdrachtgever is bij de vergadering aanwezig. Het negatieve advies van 15 juni 2022 wordt besproken. Gezamenlijk wordt er gekeken naar een oplossingsrichting. Wordt vervolgd.



**Conclusie 5 okt '22**  
Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

**Conclusie 2 nov '22** Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

---

<p>1.3 Adres Omschrijving Dossier Toetsingskader Beoordelingsniveau Bijzonderheden</p>	<p><b>Rijksplein ongenummerd, Sint Jansteen (kad JS 4858)</b> bouwen van een vrijstaande woning 291785, Olo 7360673 NRK, Dorpen en Linten normaal niveau plan is eerder behandeld als schetsplan S/21.000106 en collegiaal overleg. <b>Conclusie 3 nov '21</b> aanhouden Plat afgedekte woning is niet passend bij de criteria voor dorpen en linten <b>Conclusie 17 nov '21</b> positief. Plan is niet strijdig met redelijke eisen van welstand mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden: - Het hele plan seriematig wordt uitgevoerd - Woningen 2 lagen, plat dak t.d.v. Binnenhof akkoord</p>
--	--

---

		- Aan de Wilhelminastraat de woningen met een kap uitvoeren (type "Amelia"), 2 stuks geschakeld met bergingen en 1 vrijstaande
		<b>Conclusie 6 apr '22</b>
		Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.
	<b>Conclusie 2 nov '22</b>	Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

---

<b>1.4</b>	Adres	<b>Rijksplein ongenummerd, Sint Jansteen (kad JS 4859)</b>
	Omschrijving	bouwen van een vrijstaande woning
	Dossier	291778, Olo 7360601
	Toetsingskader	NRK, Dorpen en Linten
	Beoordelingsniveau	normaal niveau
	Bijzonderheden	plan is eerder behandeld als schetsplan S/21.000106 en collegiaal overleg.
		<b>Conclusie 3 nov '21</b>
		aanhouden
		Plat afgedekte woning is niet passend bij de criteria voor dorpen en linten
		<b>Conclusie 17 nov '21</b>
		positief. Plan is niet strijdig met redelijke eisen van welstand mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:
		- 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
		<b>Conclusie 6 apr '22</b>
		Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.
	<b>Conclusie 2 nov '22</b>	Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

---

<b>1.5</b>	Adres	<b>Rijksplein ongenummerd, Sint Jansteen (kad JS 4860)</b>
	Omschrijving	bouwen van een vrijstaande woning
	Dossier	291789, Olo 7360727
	Toetsingskader	NRK, Dorpen en Linten
	Beoordelingsniveau	normaal niveau
	Bijzonderheden	plan is eerder behandeld als schetsplan S/21.000106 en collegiaal overleg.
		<b>Conclusie 3 nov '21</b>
		aanhouden
		Plat afgedekte woning is niet passend bij de criteria voor dorpen en linten
		<b>Conclusie 17 nov '21</b>
		positief. Plan is niet strijdig met redelijke eisen van welstand mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:
		- 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
		<b>Conclusie 6 apr '22</b>
		Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.
	<b>Conclusie 2 nov '22</b>	Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

---

<b>1.6</b>	Adres	<b>Rijksplein ongenummerd, Sint Jansteen (kad JS 4864 en 4863)</b>
	Omschrijving	bouwen van een 2-onder-1 dakwoning
	Dossier	291902, Olo 7362403
	Toetsingskader	NRK, Dorpen en Linten
	Beoordelingsniveau	normaal niveau
	Bijzonderheden	plan is eerder behandeld als schetsplan S/21.000106 en collegiaal overleg.
		<b>Conclusie 3 nov '21</b>
		aanhouden
		Plat afgedekte woning is niet passend bij de criteria voor dorpen en linten
		<b>Conclusie 17 nov '21</b>
		positief. Plan is niet strijdig met redelijke eisen van welstand mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:
		- 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
		<b>Conclusie 6 apr '22</b>
		Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.
	<b>Conclusie 2 nov '22</b>	Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

---

<b>1.7</b>	Adres	<b>Steenstraat 37, Hulst</b>
	Omschrijving	plaatsen van een travalje in de tuin
	Dossier	290978, Olo 7339025
	Toetsingskader	NRK, Vestingstad Hulst
	Beoordelingsniveau	bijzonder niveau
		<b>Welstand- en Monumentencommissie</b>
	<b>Conclusie 2 nov '22</b>	Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand en voldoet aan de eisen van de Monumentencommissie.

---

<b>1.8</b>	Adres	<b>Steenstraat 7, Hulst</b>
	Omschrijving	vervangen van het volledige dak (nieuwe dakpannen)
	Dossier	291788, Olo 7354653
	Toetsingskader	NRK, Vestingstad Hulst
	Beoordelingsniveau	bijzonder niveau

---

<b>Conclusie 2 nov '22</b>	<b>Welstand- en Monumentencommissie</b> 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.
----------------------------	---

---

<b>1.9</b>	<p><b>Adres</b> Rozenstraat 4, Graauw</p> <p><b>Afspraak</b> Aanvrager</p> <p><b>Aanwezig</b> 15.00 uur</p> <p><b>Omschrijving</b> het plaatsen van een nieuw raam en voordeur en het isoleren van de voorgevel</p> <p><b>Dossier</b> 286624, Olo 7233549</p> <p><b>Toetsingskader</b> NRK, Woongebieden</p> <p><b>Beoordelingsniveau</b> soepel niveau</p>
------------	---

<b>Conclusie 21 sep '22</b>	Negatief. Strijdig met redelijke eisen van welstand. Het gedeeltelijk isoleren van het woonhuis t.p.v. de voorgevel heeft een onevenwichtig gevelbeeld tot gevolg.
-----------------------------	--

<b>Conclusie 2 nov '22</b>	<p>Aanvrager is aanwezig bij de vergadering. Het vorige advies wordt besproken.</p> <p>Positief. Niet strijdig met redelijke eisen, mits: Het volgende wordt afgesproken. Het vervangen van de kozijnen is akkoord. Het vervangen van de gevelisolatie is niet akkoord.</p> <p>Er kan dus omgevingsvergunning worden verleend voor enkel het wijzigen van de kozijnen.</p>
----------------------------	--

---