

**Plaats** Hulst  
**Datum** 22 april 2021

**Afspraken:**

1. 9.00 uur, architect  
Julianastraat 7, Heikant (zie agendapunt 3.4)  
verbouwen van een winkel naar 4 kleine woningen / appartementen  
Welstandsadvies - collegiaal overleg
2. 9.30 uur, opdrachtgever en architect  
Hoofdstraat 4, Sint Jansteen (zie agendapunt 3.7)  
transformatie kerk naar brouwerij  
Welstand- en monumentenadvies - collegiaal overleg
3. 10.00 uur, architect, investeerders/initiatiefnemers, projectleiding gemeente Hulst  
Deelgebied 2 DNB, Hulst (zie agendapunt 3.6)  
Het bouwen van een bioscoop  
Welstand- en Monumentenadvies - collegiaal overleg
4. 11.00 uur, opdrachtgever en architect  
Groenendijk 38, Kloosterzande (zie agendapunt 2.6)  
Het verbouwen van een pastorie naar woning met B & B en intern mantelzorg - appartement  
Welstand- en Monumentenadvies - schetsplan
5. 11.30 uur, opdrachtgever en architect  
Duivenhoekseweg 5, Kloosterzande (zie agendapunt 1.3)  
Het verbouwen en energieneutraal maken van de woning  
Welstandsadvies - aanvraag omgevingsvergunning
6. 12.00 uur, initiatiefnemer en gemeente Hulst  
Klinkerstraat 31, Clinge (zie agendapunt 3.1)  
Het bouwen van 5 seniorenwoningen  
Welstandsadvies - collegiaal overleg

**1 Aanvragen omgevingsvergunning**

- |     |                           |   |
|-----|---------------------------|---|
| 1.1 | <b>Adres</b>              | <b>Stijn Streuvelsstraat 47, Hulst</b>      |
|     | <b>Omschrijving</b>       | het vervangen van de kozijnen van de woning |
|     | <b>Dossier</b>            | 226194, Olo 5872711                         |
|     | <b>Toetsingskader</b>     | NRK, Woongebieden                           |
|     | <b>Beoordelingsniveau</b> | soepel niveau                               |
- Conclusie 22 apr '21** Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

- 
- |     |                      |   |
|-----|----------------------|---|
| 1.2 | <b>Adres:</b>        | <b>Westdijk 5, Ossensisse</b>                                     |
|     | <b>Omschrijving:</b> | het verbouwen van een boerenschuur tot 4 (vakantie) appartementen |
|     | <b>Dossier:</b>      | 231449, Olo 5994217   |

---

<p>Toetsingskader NRK, Welstandsniveau Bijzonderheden</p>	<p>Buitengebied (zonder waarden) Soepel niveau Plan is al eerder behandeld als collegiaal overleg en aanvraag omgevingsvergunning 138537, Olo 4174115 <b>Conclusie 24 mei '18</b> De architect is bij de vergadering aanwezig en geeft een toelichting op het gemaakte ontwerp. Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand, mits de entree aangepast wordt conform het oorspronkelijk beeld van de voorgevel. De grote entree pui dient dus verwerkt te worden in de voormalige grote opening. Als er een overkapping wordt toegepast dient deze hierin ook verwerkt te worden. <b>Conclusie 31 jan '19</b> Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.</p> <p>Plannen zijn gewijzigd. Wijzigingen zijn niet van ondergeschikte aard, waardoor er een nieuwe aanvraag is ingediend.</p> <p><b>Conclusie 22 apr '21</b> Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.</p>
---	--

---

<p>1.3 Adres Aanwezig Afspraak Omschrijving Dossier Toetsingskader Beoordelingsniveau Bijzonderheden</p>	<p><b>Duivenhoekseweg 5, Kloosterzande</b> <b>Architect, opdrachtgever</b> <b>11.30 uur</b> het verbouwen en energieneutraal maken van de woning 222619, Olo 5787987 NRK, Dorpen en Linten normaal niveau Plan is al eerder behandeld. Vanwege de negatieve advisering willen de architect en opdrachtgever opnieuw in gesprek met de welstandscommissie. <b>Conclusie 11 feb '21</b> Negatief. Strijdig met redelijke eisen van welstand. Conform de Nota Ruimtelijke Kwaliteit dient de bestaande cultuurhistorische karakteristiek gewaarborgd te worden. <b>Conclusie 25 mrt '21</b> Opdrachtgevers en architect zijn bij de vergadering aanwezig. De motivering van het negatieve advies wordt door de welstandscommissie toegelicht. De commissie heeft bij zijn advisering gekeken naar de mogelijkheden conform de voorwaarden uit de Nota Ruimtelijke Kwaliteit (voorheen de welstandsnota). Deze Nota is in 2015 vastgesteld door de gemeenteraad van Hulst. De woning is gelegen in het welstandsgebied 'Dorpen en Linten' met een normaal toetsingsniveau. De Nota Ruimtelijke kwaliteit (pagina 40 en 41, zie bijlage) geeft o.a. de volgende criteria voor dit welstandsgebied:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Waarborgen van de aanwezige cultuurhistorische karakteristieken</li> <li>- Iedere bouwkundige toevoeging of verandering dient de bestaande stedenbouwkundige structuur en de karakteristiek van de gebouwen als uitgangspunt te nemen.</li> <li>- Bij renovatie of verbouwing samenstelling van de hoofdmassa respecteren</li> <li>- Behouden van de individuele herkenbaarheid van bebouwing</li> </ul>
--	---

- Bij renovatie of verbouwing de oorspronkelijke bouwstijl en gevelgeleding behouden. Eigentijdse uitwerking van onderdelen van een gevel is mogelijk.
- Bij renovatie of verbouwing het oorspronkelijke kleur- en materiaalgebruik respecteren.
- In wit of andere lichte kleur geschilderde gevels en stucwerk is mogelijk.
- Geen sterk contrasterende kleuren en materialen

Naar aanleiding van bovenstaande criteria heeft de welstandscommissie het voorgestelde ontwerp negatief beoordeeld. Op teveel vlakken wordt er namelijk niet voldaan aan bovenstaande criteria. In de vergadering zijn oplossingsrichtingen besproken:

- Verduurzaming middels buitengevel isolatie met een op de omgeving afgestemde materialisering van de afwerking is mogelijk.
- Verder is qua gevelafwerking volgens de Nota ook wit of andere lichte kleur geschilderde gevels en stucwerk mogelijk.
- Qua dakbedekking dient ook het oorspronkelijke materiaal gerespecteerd te worden. Nieuwe dakpannen zou dan het meest voor de hand liggen, met daaronder goede isolatie. Zonenpanelen kunnen hierop vergunningsvrij worden geplaatst onder volgende voorwaarden:  
*een collector voor warmteopwekking of een paneel voor elektriciteitsopwekking op een dak, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:*
  - *a. indien op een schuin dak:*
    - o 1°. binnen het dakvlak,*
    - o 2°. in of direct op het dakvlak, en*
    - o 3°. hellingshoek gelijk aan hellingshoek dakvlak,*
  - *b. indien op een plat dak: afstand tot de zijanten van het dak ten minste gelijk aan hoogte collector of paneel*
- Verder is in de vergadering besproken dat de ondergeschikte aanbouw, meegenomen kan worden als 1 hoofdvolume met dezelfde materialisering.  
Als er gekozen wordt om deze ondergeschikt te houden (dus lager dan de hoofdwooning) dan kan deze anders gematerialiseerd worden dan de hoofdwooning, dit hoeft echter niet. Het kan ook in dezelfde materialisering uitgewerkt worden.

**Conclusie 8 apr '21** Opdrachtgevers en architect zijn bij de vergadering aanwezig. Plan wordt aangehouden. Oplossingsrichtingen zijn besproken. Wordt vervolgd.

**Conclusie 22 apr '21** Opdrachtgevers en architect zijn bij de vergadering aanwezig. Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand, mits:

- Definitieve kleur- en materialenoverzicht aanleveren.
- Ramen in voorgevel voorzien van een 3-deling.

---

Dossier	231244, Olo 5979107
Toetsingskader	NRK, Dorpen en Linten
Beoordelingsniveau	normaal niveau
Bijzonderheden	Plan is al eerder besproken als schetsplan S/21.00023 <b>Conclusie 11 mrt '21</b> Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.
<b>Conclusie 22 apr '21</b>	Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

---

1.5	Adres	<b>Elzenstraat 2 t/m 18, Vogelwaarde</b>
	Omschrijving	het bouwen van 9 woningen (gewijzigd naar 10 andere type woningen)
	Dossier	217514, Olo 5687397
	Toetsingskader	NRK, Woongebieden
	Beoordelingsniveau	soepel niveau
	Bijzonderheden	Plan is al eerder besproken als schetsplan S/20.00084 en als deze aanvraag om omgevingsvergunning. Plannen zijn inmiddels gewijzigd. Men wil nu 10 woningen gaan bouwen ipv 9. Nieuwe type woningen opnieuw voorleggen aan de welstandscommissie <b>Conclusie 18 nov '20</b> Negatief. Strijdig met redelijke eisen van welstand, tenzij de vrijstaande woning van een kap wordt voorzien. De directe omgeving wordt gekenmerkt door woningen met kappen. <b>Conclusie 14 jan '21</b> Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.
	<b>Conclusie 22 apr '21</b>	Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

---

1.6	Adres	<b>Kalverdijk 13, Walsoorden</b>
	Omschrijving	Het bouwen van een dubbele garage met berging
	Dossier	231764, Olo 5997661
	Toetsingskader	NRK, Buitengebied
	Beoordelingsniveau	soepel niveau
	Bijzonderheden	Plan is al eerder besproken als collegiaal overleg. <b>Conclusie 25 feb '21</b> Eigenaar wil graag weten of de locatie van de plaatsing van de garage voldoet aan redelijke eisen van welstand  Positief. De situering van de garage is niet strijdig met redelijk eisen van welstand. Gezien de bijzondere locatie is een garage op deze plek akkoord.
	<b>Conclusie 22 apr '21</b>	Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand. Gezien de bijzondere locatie is een garage op deze plek akkoord.

---