

Plaats Hulst
Datum 8 april 2021

Afspraken:

1. **9.00 uur, opdrachtgever en architect**
 Hoofdstraat 4, Sint Jansteen (zie agendapunt 3.1)
 transformatie kerk naar brouwerij
 Welstand- en monumentenadvies - collegiaal overleg

2. **9.30 uur, opdrachtgever en architect**
 Zandstraat 32, Hulst (zie agendapunt 2.1)
 Het bouwen van een vervangende nieuwbouw woning met garage / berging
 Welstandsadvies - schetsplan

3. **10.00 uur, opdrachtgever en architect**
 Duivenhoekseweg 5, Kloosterzande (zie agendapunt 1.5)
 Het verbouwen en energieneutraal maken van de woning
 Welstandsadvies - aanvraag omgevingsvergunning

1 Aanvragen omgevingsvergunning

- | | | |
|-----|-----------------------------|---|
| 1.1 | Adres | Cathelijneweg 17, Kuitaart |
| | Omschrijving | het bouwen van een nieuwe berging / garage |
| | Dossier | 229616, Olo 5950271 |
| | Toetsingskader | NRK, Dorpen en Linten |
| | Beoordelingsniveau | normaal niveau |
| | Bijzonderheden | Plan is al eerder behandeld als schetsplan S/21.00017 |
| | Conclusie 11 feb '21 | Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand. |
| | Conclusie 8 apr '21 | Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand. |
-

- | | | |
|-----|----------------------------|--|
| 1.2 | Adres | Zoetevaart 8, Hulst |
| | Omschrijving | het plaatsen van een winkelwagenstalling op het parkeerterrein van supermarkt LIDL |
| | Dossier | 230211, Olo 5965009 |
| | Toetsingskader | Objecten en Voorzieningen |
| | Beoordelingsniveau | Soepel niveau |
| | Conclusie 8 apr '21 | Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand. |
-

- | | | |
|-----|--------------|--|
| 1.3 | Adres | Visbrug 25, Hulst |
| | Omschrijving | het plaatsen van een matterende raamfolie op de ramen aan de behandelkamers met daarin een donkerblauw logo verwerkt. En het plaatsen van een vast fietsenrek tegen het gebouw voor vier of vijf fietsen |

VERSLAG MANDAATCOMMISSIE HULST

| | | |
|-----|--|---|
| | Dossier Toetsingskader Beoordelingsniveau | 230224, olo 5965799 NRK, Vestingstad Hulst bijzonder niveau |
| | Conclusie 8 apr '21 | Welstand- en Monumentencommissie Negatief. Strijdig met redelijke eisen van welstand en voldoet niet aan de eisen van de Monumentencommissie. Het dichtzetten van ramen voldoet niet aan de criteria uit de nota Beeld van de Binnenstad. Transparantie van de gevel op deze locatie is essentieel. |
| 1.4 | Adres Omschrijving Dossier Toetsingskader Beoordelingsniveau | Koningin Julianastraat 37, Clinge het plaatsen van een overkapping / carport op de oprit 230277, olo 5970105 NRK, Woongebieden soepel niveau |
| | Conclusie 8 apr '21 | Negatief. Strijdig met redelijke eisen van welstand, tenzij de carport gelijk met de voorgevel gehouden wordt. |
| 1.5 | Adres Aanwezig Afspraak Omschrijving Dossier Toetsingskader Beoordelingsniveau Bijzonderheden | Duivenhoekseweg 5, Kloosterzande Architect, opdrachtgever 10.00 uur 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. Conclusie 11 feb '21 Negatief. Strijdig met redelijke eisen van welstand. Conform de Nota Ruimtelijke Kwaliteit dient de bestaande cultuurhistorische karakteristiek gewaarborgd te worden. Conclusie 25 mrt '21 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: - Waarborgen van de aanwezige cultuurhistorische karakteristieken - Iedere bouwkundige toevoeging of verandering dient de bestaande stedenbouwkundige structuur en de karakteristiek van de gebouwen als uitgangspunt te nemen. - Bij renovatie of verbouwing samenstelling van de hoofdmassa respecteren |

- Behouden van de individuele herkenbaarheid van bebouwing
- 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 zijkanten 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 hoofdwoning) dan kan deze anders gematerialiseerd worden dan de hoofdwoning, 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.

| | | |
|-----|-----------------------|--|
| 1.6 | Adres Omschrijving | Julianastraat 62, Heikant het vervangen van een bestaande sectionale garagedeur voor een nieuwe garagedeur met openslaande deuren. |
| | Dossier | 224637, Olo 5835461 |
| | Toetsingskader | Dorpen en Linten |
| | Beoordelingsniveau | normaal niveau |

Conclusie 8 apr '21 Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

1.7 Adres **Leeuwerikstraat 3, Hulst**
Omschrijving het plaatsen van een carport
Dossier 225864, Olo 5864077
Toetsingskader Woongebieden
Beoordelingsniveau soepel niveau

Conclusie 8 apr '21 Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

1.8 Adres **Burg. Geirnaerdstraat 22, Sint Jansteen**
Omschrijving het vervangen en veranderen van kozijnen
Dossier 225504, Olo 5856077
Toetsingskader Woongebieden
Beoordelingsniveau Soepel niveau

Conclusie 8 apr '21 Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.
