

Plaats Hulst
Datum 3 november 2021

Afspraken:

1. 14.00 uur, architect en adviseur
Lange Bellingstraat 2, Hulst (zie agendapunt 3.1)
Het verbouwen van het Rijksmonument tot 8 appartementen
Welstand- en Monumentenadvies - collegiaal overleg
2. 14.45 uur, opdrachtgever
Steenstraat 31, Hulst (zie agendapunt 3.1)
Plaatsen van 12 zonnepanelen op het dak van de schuur in de Grote Zwanenstraat,
behorende bij het pand Steenstraat 31, Hulst (Rijksmonument)
Welstand- en Monumentenadvies - aanvraag omgevingsvergunning
3. 15.00 uur, opdrachtgever
Lange Nieuwstraat 31, Kloosterzande (zie agendapunt 3.2)
Verbouwen van een schuur
Welstandsadvies - collegiaal overleg
4. 15.30 uur, architect
Wilhelminastraat ong, Sint Jansteen (zie agendapunt 2.1)
Bouwen van een nieuwe woning
Welstandsadvies - schetsplan
5. 15.40 uur, architect
Kerkpad 7, Nieuw Namen (zie agendapunt 2.2)
Bouwen van een nieuwe woning
Welstandsadvies - schetsplan
6. 15.50 uur, architect
Grote Bagijnestraat 3, Hulst (zie agendapunt 1.4)
Wijzigen van de indeling van de voorgevel
Welstand- en Monumentenadvies - aanvraag omgevingsvergunning
7. 16.00 uur, opdrachtgever
Koninginnestraat 8, Nieuw Namen (zie agendapunt 3.3)
Bouwen van een loods / woning
Welstandsadvies - collegiaal overleg
8. 16.15 uur, architect (digitaal)
Hulsterweg 46, Kloosterzande
Herbouwen van een schuur
Welstandsadvies - schetsplan

9. 16.30 uur, architect (digitaal)
Hulsterloostraat 106, Nieuw Namen
Bouwen van een nieuwe woning
Welstandsadvies - schetsplan

1 **Aanvragen omgevingsvergunning**

- 1.1 Adres **Schooldreef 1a, Heikant**
Omschrijving bijgebouw (kantoor) realiseren
Dossier 252253, Olo 6470985
Toetsingskader NRK, Woongebieden
Beoordelingsniveau soepel niveau
Bijzonderheden Plan voldoet qua oppervlakte niet aan het bestemmingsplan. Ruimtelijk gezien geen bezwaar voor de gemeente. Gemeente wil een ontheffingsmogelijkheid toepassen om af te wijken van het bestemmingsplan. Plan is al eerder als collegiaal overleg besproken.
Conclusie 23 sep '21
Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.
- Conclusie 3 nov '21** Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

- 1.2 Adres **Stanleystraat 95, Hulst**
Omschrijving opbouwen van een slaapkamer op het dak van de garage
Dossier 252094, Olo 6466519
Toetsingskader NRK, Woongebieden
Beoordelingsniveau soepel niveau
Bijzonderheden Plan voldoet niet aan het bestemmingsplan. Er zijn wel ontheffingsmogelijkheden om het toe te staan. Gemeente is positief om ontheffing toe te passen, mits het plan voldoet aan de voorwaarden van de welstandscommissie. Plan is al eerder besproken als collegiaal overleg.
Conclusie 8 sep '21
Aanhouden. De welstandscommissie geeft de volgende uitgangspunten:
- Opbouw dient ondergeschikt (tov het hoofdgebouw) vorm gegeven te worden.
- Voorzijde een dakschild toepassen.
- Dit dakschild uitvoeren met pannen conform bestaand hoofdgebouw
- Gevels uitwerken in beplating o.i.d.
- Conclusie 3 nov '21** Negatief. Strijdig met redelijke eisen van welstand, tenzij de raamvorm in de opbouw aangepast wordt. Deze is niet passend genoeg.
Hoofd opzet is akkoord

- 1.3 Adres **Godsplein 23, Hulst**
Omschrijving het plaatsen van een fietsenstalling
Dossier 252490, Olo 6477241
Toetsingskader NRK, Vestingstad Hulst

Beoordelingsniveau Bijzonderheden	<p>Bijzonder niveau Plan is al eerder besproken als collegiaal overleg / legalisatieonderzoek Fietsenstalling is al geplaatst. Welstand- en Monumentencommissie Conclusie 17 jun '21 Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand en voldoet aan de eisen van de monumentencommissie.</p>
Conclusie 3 nov '21	<p>Welstand- en Monumentencommissie Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand en voldoet aan de eisen van de monumentencommissie.</p>

1.4	<p>Adres Aanwezig Afspraak Omschrijving: Dossier: Toetsingskader Beoordelingsniveau Bijzonderheden</p>	<p>Grote Bagijnestraat 3, Hulst Architect 15.50 uur Het wijzigen van de indeling van de voorgevel 252276, Olo 6472001 NRK, Vestingstad Hulst bijzonder niveau Is al eerder behandeld nav handhaving als collegiaal overleg / legalisatieonderzoek. Bouwwerkzaamheden waren zonder omgevingsvergunning gerealiseerd Eerdere advisering 17 december 2020 Monumentencommissie</p> <p>Vooraf Op verzoek van de gemeente Hulst (afdeling handhaving) is door de commissie gekeken naar werkzaamheden aan de gevel op Grote Bagijnestraat 3. Deze werkzaamheden zijn ondanks stillegging door Handhaving alsnog uitgevoerd.</p> <p>Conclusie De commissie kiest voor Negatief advies.</p> <p>Motivering De aanpassingen van de gevel op Grote Bagijnestraat 3 in Hulst blijken niet te voldoen aan de eisen voor beeldkwaliteit in de binnenstad van Hulst, zoals omschreven in Beeld van de Binnenstad (Artikel 4.1). Elke ingreep dient een verrijking te zijn van de gevel of de openbare ruimte, of tenminste qua plaatsing, kleurstelling, materiaalgebruik en/of detaillering niet ontsierend te zijn voor het gevel- en straatbeeld en geen afbreuk te doen aan de kwaliteit van de openbare ruimte.</p> <p>Op Grote Bagijnestraat 3 zijn de grote gevelramen gereduceerd tot horizontale bovenlichten en is de oorspronkelijke gevelindeling aanzienlijk aangetast. De oorspronkelijke historische architectuur en gevelstructuur van het pand moet leidend zijn voor ingrepen en toevoegingen aan de gevel. Ramen kunnen dan niet worden dichtplakken of op een andere manier permanent worden dichtgezet. (Artikel 4.2)</p>
-----	--	--

De commissie adviseert de aanvragers om een architect te benaderen voor het uitwerken van een voorstel dat de gevel van Grote Bagijnestraat 3 weer in oorspronkelijke staat terugbrengt.

Namens de Erfgoedcommissie,
Ir.M.W.Klooster

Welstand- en Monumentencommissie

Conclusie 11 feb '21

Opdrachtgever is bij de vergadering aanwezig. Opdrachtgever geeft aan dat verkeerde informatie van hun zijde er helaas voor gezorgd heeft dat deze illegale situatie ontstaan is. In samenspraak met de geïntegreerde commissie wordt het negatieve advies besproken en wordt er gekeken naar een oplossing. Het belangrijkste bezwaar is dat er momenteel te weinig verticaliteit is aangebracht bij de kozijnen, conform de uitgangspunten van het beleid 'Beeld van de Binnenstad'. Opdrachtgever heeft een architect benaderd om een voorstel uit te werken, waarbij er rekening gehouden zal worden met de uitgangspunten van het Beeld van de Binnenstad en waarbij getracht zal worden om meer verticaliteit te creëren bij de nieuwe kozijnen.

De welstand- en monumentencommissie zien een nadere uitwerking van de voorgevel met belangstelling tegemoet.

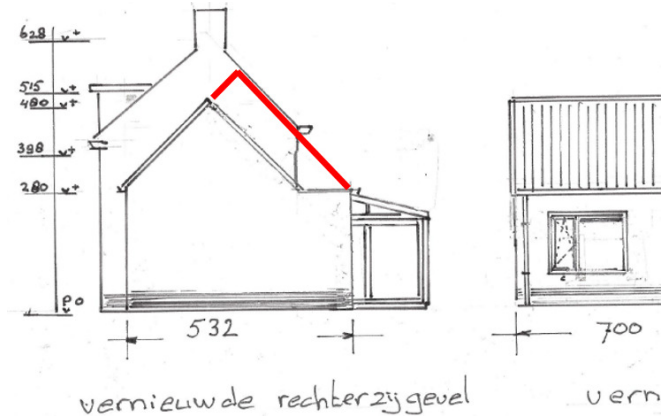
Conclusie 3 nov '21

Welstand- en Monumentencommissie

Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand en voldoet aan de eisen van de monumentencommissie.

1.5	Adres Omschrijving Dossier Toetsingskader Beoordelingsniveau Bijzonderheden	<p>Hulsterweg 156, Terhole Uitbreiden van woning en bouwen van een nieuwe garage 252727, Olo 6483569 Buitengebied Soepel niveau Plan is al eerder behandeld als schetsplan S/20.00095 en aanvraag omgevingsvergunning 234938 (later ingetrokken)</p> <p>Conclusie 28 jan '21 Negatief. Strijdig met redelijke eisen van welstand. De volgende opmerkingen worden door de commissie gemaakt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dakprofiel aan de rechterzijde conform bestaand doortrekken. Achteraanbouw plat afdekken. - Garage: 1 meter terugleggen t.o.v. de voorgevel van de woning, kap één kwartslag draaien. <p>Conclusie 25 feb '21 Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand. Het aangepaste ontwerp (de aanbouw) voldoet op de getekende manier. De vraag van de aanvrager om een volledig pannendak ipv plat dak toe te mogen passen is voorgelegd aan de welstandscommissie. Deze heeft de</p>
-----	--	---

volgende optie voorgesteld. Een optie is om het achterdakvlak meer naar rechts te schuiven, gelijk met het hoofddakvlak. De nok gaat dan iets omhoog en verschuift iets naar rechts. Zie tekening:



De vraag van de aanvrager om de vrijstaande garage in lijn te plaatsen met de voorgevel (ook ivm steil talud achterliggende tuin) is voorgelegd aan de welstandscommissie. Deze blijft van mening dat de vrijstaande garage 1 meter terug geplaatst dient te worden. Gelijk met de voorgevel is dus niet akkoord.

Conclusie 27 mei '21

Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

Conclusie 3 nov '21

Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

1.6	<p>Adres Omschrijving Dossier Toetsingskader Beoordelingsniveau Bijzonderheden</p>	<p>Dorpsplein 6, Graauw verduurzamen en vernieuwen van een rijwoning 252795, Olo 6474627 NRK, Dorpen en Linten normaal niveau Plan is al behandeld als aanvraag om omgevingsvergunning 236244, Olo 6109981. Vanwege de negatieve advisering en strijdigheid met het bestemmingsplan is de aanvraag ingetrokken. Als collegiaal overleg is het plan vervolgens meerdere malen besproken en aangepast. Zie de eerdere notulen hieronder. Conclusie 27 mei '21 Negatief. Strijdig met redelijke eisen van welstand. Strijdig op hoofdvorm. Conclusie 1 jul '21 Negatief. Strijdig met redelijke eisen van welstand. Plan dient eerst te voldoen aan het bestemmingsplan. Architectuur dient afgestemd te worden op de bestaande situatie conform de Nota Ruimtelijke Kwaliteit en het daarbij behorende welstandsniveau Dorpen en Linten. Conclusie 14 jul '21</p>
-----	--	--

Opdrachtgever is bij de vergadering aanwezig. De volgende opmerkingen worden door de welstandscommissie gemaakt:

- Materialisering afstemmen op de omgeving.
Voorstel:
 - Keramische gevel elementen (bijvoorbeeld alphon).)
 - Zinken dakbekleding.
- Op de begane grond dient een aanpassing gemaakt te worden, zodat er een herkenbare voordeur gerealiseerd wordt.

Conclusie 8 sep '21

Opdrachtgever is bij de vergadering aanwezig. Het aangepaste plan wordt voorgelegd.

Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand, mits de definitieve gevelafwerking en detaillering nog ter goedkeuring wordt voorgelegd.

Conclusie 3 nov '21 Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

1.7	<p>Adres Aanwezig Tijd Omschrijving Dossier Toetsingskader Beoordelingsniveau Bijzonderheden</p>	<p>Steenstraat 31, Hulst Opdrachtgever 14.45 uur plaatsen van 12 zonnepanelen op het dak van de schuur (grenzend aan de Grote Zwanenstraat), behorende bij het pand Steenstraat 31 (Rijksmonument) 249569, Olo 6411583 NRK, Vestingstad Hulst Beleidsnotitie Zonnepanelen in het beschermd stad- en dorpsgezicht van Hulst Bijzonder niveau De locatie van de schuur waarop de zonnepanelen worden aangevraagd liggen in een gebied dat volgens de beleidsnotitie is aangemerkt als 'periferie van de kern'. Zonnepanelen kunnen hier enkel toegepast worden in beperkte omvang en in maatwerk per object op basis van toetsing door de Monumentencommissie. Aanvrager is uitgenodigd voor de vergadering om samen te kijken wat de wensen en (on)mogelijkheden hier zijn</p>
-----	--	--

Conclusie 3 nov '21 **Welstand- en Monumentencommissie**
Aanhouden.
Zonnepanelen zijn mogelijk onder de volgende voorwaarden:

- Minimaal 5 dakpannen vrijhouden tot zijgevels en (onder de) nok
- Minimaal 2 dakpannen boven de goot vrijhouden van zonnepanelen
- Indien de zonnepanelen enkel in de onderste dakhelft gepositioneerd worden dan mag maximaal 50% van de dakbreedte voorzien worden van zonnepanelen (let op: wel 2 pannen vrijhouden boven de goot en 5 dakpannen tot de zijgevels). Dakbreedte is net iets groter dan 16 meter, dus in de vergadering is **afgesproken max 8 meter aan zonnepanelen.**

- Indien de zonnepanelen ook in de bovenste dakhelft liggen dan mag maximaal 30% van de dakbreedte voorzien worden van zonnepanelen (let op: wel 2 pannen vrijhouden boven de goot en 5 dakpannen tot de zijgevels en 5 pannen onder de nok). Dakbreedte was net iets groter dan 16 meter, dus in de vergadering is afgesproken max 4,8 meter aan zonnepanelen (= max 30%).

Graag het legplan hier nog op aanpassen en de nieuwe aanvullingen toevoegen aan het omgevingsloket.

