
Plaats Hulst
Datum 14 februari 2019

Afspraken:

1. 14.00 uur, architect
 Kerkhofpad ongenummerd sectie R nummer 548, Vogelwaarde (zie agendapunt 3.2)
 Het bouwen van een nieuwe woning
 Welstandsadvies - collegiaal overleg

2. 14.30 uur, opdrachtgever, architect, gemeente Hulst
 Van der Maelstedeweg ongenummerd, Hulst (zie agendapunt 3.1)
 Het bouwen van 25 (zorg) appartementen
 Welstandsadvies - collegiaal overleg

3. 15.15 uur, opdrachtgever en architect
 Houtmarkt 2, Hulst (zie agendapunt 3.3)
 Het bouwen van 25 (zorg) appartementen
 Welstand- en monumentenadvies - collegiaal overleg

4. 15.45 uur, opdrachtgever en architect
 Oude Graauwsedijk 2a, Graauw (zie agendapunt 2.1)
 Het bouwen van een woning
 Welstandsadvies - schetsplan

1 Aanvragen omgevingsvergunning

- 1.1 Adres: **Tabakstraat 12, Hulst**
 Omschrijving: het uitbreiden van de woning
 Dossier: 135095, OLO 4122465
 Toetsingskader NRK, Woongebieden
 Beoordelingsniveau Soepel niveau
 Bijzonderheden Al eerder behandeld op 17 en 31 januari 2019. Plan is aangepast nav de eerdere opmerkingen/advisering.
 Conclusie 17 jan '19
 Negatief. Strijdig met redelijke eisen van welstand. De aanbouw aan de rechterzijde is strijdig op hoofdvorm.
- Conclusie 31 jan '19**
 Negatief. Strijdig met redelijke eisen van welstand.
 Het plan wordt met de opdrachtgever en architect besproken. De volgende oplossingen worden door de commissie aangedragen:
- Houten aanbouw is mogelijk indien middels een glazen tussenlid deze verbonden wordt met het hoofdgebouw.
 - Grote opening in voorgevel van het hoofdgebouw voorzien van een raam met aangeheeld metselwerk van bestaande steen (geen houten delen).
- Conclusie 14 feb '19** Negatief. Strijdig met redelijke eisen van welstand, tenzij het verticale raam element in de houten aanbouw gewijzigd wordt in 2 losse ramen en de overige gevels ter beoordeling worden ingediend.
-

-
- 1.2 Adres: **Puttingstraat 11, Sint Jansteen**
 Omschrijving: Het plaatsen van een geïsoleerde kopgevel
 Dossier: 139442, Olo 4190931
 Toetsingskader: NRK, Woongebieden
 Beoordelingsniveau: soepel niveau
- Conclusie 14 feb '19** Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.
-
- 1.3 Adres: **Zandrug ongenummerd, kad. sectie N nummer 1154 (bouwkavel 9) te Heikant**
 Omschrijving: het bouwen van een woning
 Dossier: 139582, Olo 4193307
 Toetsingskader: NRK, Buitengebied (zonder waarden)
 Beoordelingsniveau: Soepel niveau
 Bijzonderheden: Gebied wordt nog aangepast naar woongebieden - soepel niveau
 Plan is al eerder behandeld als schetsplan S/18.00070
Conclusie 25 okt '18
 Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.
- Conclusie 14 feb '19** Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.
-
- 1.4 Adres: **Zandrug ongenummerd, kad. sectie N nummer 1148 (bouwkavel 3) te Heikant**
 Omschrijving: Het bouwen van een woning
 Dossier: 139682, Olo 4194859
 Toetsingskader: NRK, Buitengebied (zonder waarden)
 Beoordelingsniveau: soepel niveau, gebied wordt nog aangepast naar woongebieden - soepel niveau
 Bijzonderheden: Het plan is al eerder besproken als collegiaal overleg.
Conclusie 6 dec '18
 De ontwerper is aanwezig bij de vergadering en geeft een toelichting op het gemaakte ontwerp.
 Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand, mits de woning uitgevoerd wordt in topgevels (geen wolfseind).
Conclusie 17 jan '19
 De architect is aanwezig bij de vergadering en bespreekt de mogelijkheden voor het toepassen van wolfseinden aan de woning.
 Positief niet strijdig met redelijke eisen van welstand, gezien de vergelijkbare kappen in de Julianastraat.
- Conclusie 14 feb '19** Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.
-
- 1.5 Adres: **Absdaalseweg ongenummerd, Hulst (naast nummer 42)**
 Omschrijving: het bouwen van twee woningen
 Dossier: 139919, OLO 4199297
 Toetsingskader: NRK, Stadsentrees
 Beoordelingsniveau: Normaal niveau
- Conclusie 14 feb '19** Negatief. Strijdig met redelijke eisen van welstand. Het herhalen van het eerder goedgekeurde plan op de 2 belendende percelen is strijdig met de in de nota beschreven en gewenste diversiteit van de stadsentrees.

VERSLAG MANDAATCOMMISSIE HULST

-
- 1.6 Adres: **De Verrekijker 1, Sint Jansteen**
Omschrijving: Het plaatsen van een schoorsteen bij een kaasverwerkingsbedrijf
Dossier: 134603, OLO 3845271
Toetsingskader: NRK, Bedrijventerreinen
Beoordelingsniveau: soepel niveau
- Conclusie 14 feb '19** Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.
-
- 1.7 Adres: **Kijkuitstraat 11, Clinge**
Omschrijving: het vervangen van kozijnen
Dossier: 136797, OLO 4142899
Toetsingskader: NRK, Buitengebied (met waarden)
Beoordelingsniveau: Normaal niveau
- Conclusie 14 feb '19** Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.
-
- 1.8 Adres: **Julianastraat 22, Heikant**
Omschrijving: het plaatsen van een beton/douglas houten erfafscheiding
Dossier: 137905, OLO 4162057
Toetsingskader: NRK, Dorpen en Linten
Beoordelingsniveau: Normaal niveau
Bijzonderheden: Aanvraag is n.a.v. een handhavingsscase (is zonder omgevingsvergunning geplaatst). Voldoet ook niet aan het bestemmingsplan, maar kan middels een kruimelgeval ontheffing op worden verleend.
- Conclusie 14 feb '19** Negatief. Strijdig met redelijke eisen van welstand. Het gedeelte van de erfafscheiding voor de voorgevelrooilijn mag niet hoger zijn dan 1,0m¹.
-
- 1.9 Adres: **Grindweg naar Hontenisse 1, Ossenisse**
Omschrijving: het bouwen van een schilder/schrijfatelier met workshopruimte en slaapgelegenheid
Dossier: 138849, OLO 4179571
Toetsingskader: NRK, Buitengebied (zonder waarden)
Beoordelingsniveau: Soepel niveau
- Conclusie 14 feb '19** Negatief. Strijdig met redelijke eisen van welstand. Een bijgebouw dient op het achtererf te worden gesitueerd.
-
- 1.10 Adres: **Brinkdreef 2, Clinge**
Omschrijving: Het plaatsen van een speel-tuinhuis
Dossier: 139238, Olo 4167901
Toetsingskader: NRK, Complexen en voorzieningen
Beoordelingsniveau: Soepel niveau
- Conclusie 14 feb '19** Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.
-
- 1.11 Adres: **Michiel de Ruijterstraat 26a, Kloosterzande**
Omschrijving: het veranderen van een raamkozijn
Dossier: 139579, Olo 4193271

	Toetsingskader NRK, Welstandsniveau	Woongebieden Soepel niveau
	Conclusie 14 feb '19	Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

1.12	Adres	's Gravenstraat 329, Clinge
	Omschrijving	Het iets verhogen van het dak (vanwege het aanbrengen van een nieuwe isolatieplaat)
	Dossier	140124, Olo 4199685
	Toetsingskader	NRK, Dorpen en Linten
	Beoordelingsniveau	normaal niveau
	Conclusie 14 feb '19	Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.
