

Plaats                               Hulst  
Datum                               12 juni 2024

1.     14.00 uur, architect  
Lange Bellingstraat 34, Hulst (zie agendapunt 3.1)  
verbouwen van de bestaande woning  
Welstand- en Monumentencommissie - collegiaal vooroverleg
  
2.     15.00 uur, architect  
Emmaweg 4, Nieuw Namen (zie agendapunt 1.4)  
Het bezoekerscentrum verbouwen en uitbreiden  
Welstandscommissie - aanvraag omgevingsvergunning
  
3.     15.30 uur, architect  
Hulsterweg 75C, Kloosterzande (zie agendapunt 3.2)  
Nieuwe invulling van het bedrijfsgebouw binnen de bestaande gebouwcontouren waarbij ook de schil wordt aangepakt  
Welstandscommissie - collegiaal overleg
  
4.     16.00 uur, architect  
Julianastraat 74, Heikant (zie agendapunt 2.4)  
Uitbreiden van het hoofdgebouw  
Welstandscommissie - schetsplan
  
5.     16.30 uur, architect  
Zomerstraat 6, Hulst (zie agendapunt 3.5)  
verbouwen van de woning (voorgevel)  
Welstand- en Monumentencommissie - collegiaal vooroverleg

## 1 Aanvragen omgevingsvergunning

- |     |                    |  |
|-----|--------------------|--|
| 1.1 | Adres              | <b>Veerstraat 30, Nieuw Namen</b>            |
|     | Omschrijving       | plaatsen van een dakkapel op het voordakvlak |
|     | Dossier            | case 685647, Olo 2024041000264               |
|     | Toetsingskader     | Buitengebied                                 |
|     | Beoordelingsniveau | soepel niveau                                |

**Conclusie 12 juni '24** Negatief. Strijdig met redelijke eisen van welstand. Er wordt in het voorstel niet voldaan aan de eisen uit de Nota Ruimtelijke Kwaliteit en het bestemmingsplan. Er is niet meer dan 50% van de lengte van het dakvlak (bestemmingsplan) met een max lengte van 3m per dakkapel toegestaan (Nota ruimtelijke kwaliteit).

De vergelijking die gemaakt wordt met de andere dakkapel in de Veerstraat kan niet vergeleken worden, want hier gaat het om een vergunningsvrije dakkapel. Het gaat hier om een dakkapel die gelegen is in een niet naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak en

die voldoet aan de landelijke regels voor vergunningsvrije bouwwerken uit artikel 2.29 onder b van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

---

- 1.2** Adres **Bossestraat 132, Vogelwaarde**  
Omschrijving bestaande loods afbreken en nieuwe loods bouwen  
Dossier 706091, Olo 2024060700219  
Toetsingskader Dorpen en Linten  
Beoordelingsniveau normaal niveau  
Bijzonderheden Plan is al eerder behandeld als schetsplan 636027.  
**Conclusie 15 nov '23**  
Plan voldoet niet aan het bestemmingsplan. Plan is besproken in het RO overleg van 3 nov 2023. Hieruit is de volgende conclusie gekomen: Houden aan bestaande matenregeling conform bestemmingsplan. Gaat om een woonbestemming. Een grote schuur is hier in het lint niet passend genoeg. Bijgebouw dient ondergeschikt te zijn aan de omliggende woningen. Houden aan bestemmingsplan en voorleggen aan welstand. Mogelijkheden voor ondergeschiktheid zijn: goot lager aan de voorzijde. Meer traditionele kleuren en materialen. Passend bij het woongebied.  
Situatie is besproken met de aanvrager, hij vraagt aan de welstandscommissie wat zou hier dan wel mogen.  
**Conclusie 15 nov '23**  
Aanhouden. De commissie conformeert zich aan het door RO afgegeven advies.  
**Conclusie 29 mei '24**  
Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.
- Conclusie 12 juni '24** Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.
- 

- 1.3** Adres **Zandstraat 32b, Hulst**  
Omschrijving Het bouwen van een poolhouse met zwembad en veldschuur  
Dossier 705832, Olo 2024060501380  
Toetsingskader Buitengebied  
Beoordelingsniveau soepel niveau  
Bijzonderheden Plan is al eerder behandeld als schetsplan 672166, Olo 2024030400805  
**Conclusie 20 mrt '24**  
Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.
- Conclusie 12 juni '24** Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.
- 

- 1.4** Adres **Emmaweg 4, Nieuw Namen**  
Afspraak **Architect**  
Aanwezig **15.00uur**  
Omschrijving bezoekerscentrum verbouwen en uitbreiden  
Dossier 655980, Olo 8307467  
Toetsingskader Buitengebied met waarden

---

Beoordelingsniveau Bijzonderheden	<p>normaal niveau</p> <p>Plan is al eerder besproken als schetsplan 630589 en deze aanvraag. Plannen zijn inmiddels flink gewijzigd. De architect wil het nieuwe ontwerp graag toelichten. Graag een nieuwe beoordeling van de welstandscommissie.</p> <p><b>Conclusie 18 okt '23</b></p> <p>Negatief. Strijdig met redelijke eisen van welstand. De volgende opmerkingen worden door de geïntegreerde commissie gemaakt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Oplossing is veel te versnipperd en tast bestaande groen structuren teveel aan.</li> <li>- Het geheel geeft een rommelige onsamenhangende indruk.</li> <li>- Een meer integrale ontwerp oplossing wordt bepleit.</li> </ul> <p><b>Conclusie 29 nov '23</b></p> <p>Naar aanleiding van de negatieve advisering is het plan aangepast. Graag een nieuwe beoordeling.</p> <p>Negatief. Strijdig met redelijke eisen van welstand, tenzij:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het dakterras en dakkapel t.p.v. de linker zijgevel achterwege gelaten worden (tpv entree).</li> <li>- In combinatie met het entree element levert dit een te onevenwichtig beeld op.</li> </ul> <p><b>Conclusie 10 jan '24</b></p> <p>Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.</p> <p><b>Conclusie 12 juni '24</b></p> <p>Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand, mits de her te gebruiken stalen trap aan weerszijden bekleed wordt.</p>
--------------------------------------	--

---

<b>1.5</b> Adres Omschrijving Dossier Toetsingskader Beoordelingsniveau Bijzonderheden	<p><b>Globe 12a t/m h en 14a en b, Hulst</b></p> <p>het realiseren van een bedrijfspand met bedrijfswoning en kantoor 645825, Olo 819281</p> <p>NRK, Bedrijventerreinen</p> <p>soepel niveau</p> <p>Plan is al eerder behandeld als schetsplan S/23.00020 en deze aanvraag en ook verleend. Men wil nu een wijziging aanbrengen in het gevelmateriaal. Graag deze wijziging beoordelen.</p> <p><b>Conclusie 22 mrt '23</b></p> <p>Aanhouden. Gezien de strijdigheden met het bestemmingsplan houdt de commissie het plan aan. Wel geeft de commissie aan dat het gebouw aan de kant van de Absdaalseweg ook een representatieve gevel dient te krijgen.</p> <p><b>Conclusie 5 apr '23</b></p> <p>Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand. In principe akkoord onder voorbehoud dat het plan goedgekeurd wordt qua bestemmingsplan.</p> <p><b>Conclusie 29 nov '23</b></p> <p>Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.</p>
---	---

**Conclusie 12 juni '24** Negatief. De voor- en achtergevel hebben te weinig uitstraling naar openbaar gebied.

---

**1.6** Adres **Zandstraat 32b, Hulst**  
Omschrijving Het plaatsen van zonnepanelen op maaiveld niveau  
Dossier 703770, Olo 2024053001942  
Toetsingskader Buitengebied  
Beoordelingsniveau soepel niveau

**Conclusie 12 juni '24** Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

---

**1.7** Adres **Stationsplein 13, Hulst**  
Omschrijving De bestaande handelsreclame wijzigen  
Dossier 703925, Olo 2024053100692  
Toetsingskader Objecten en voorzieningen  
Beoordelingsniveau soepel niveau

**Conclusie 12 juni '24** Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

---

**1.8** Adres **Rechtepad 2, Vogelwaarde**  
Omschrijving Een loods voor agrarisch gebruik bouwen  
Dossier 703948, Olo 2024053100085  
Toetsingskader Buitengebied  
Beoordelingsniveau soepel niveau

**Conclusie 12 juni '24** Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

---