

VERSLAG MANDAATCOMMISSIE HULST

---

Plaats Hulst  
Datum 14 aug 2024

1. 14.00 uur, aannemer  
Bossestraat 105, Vogelwaarde (zie agendapunt 2.1)  
verbouwen van de bestaande woning  
Welstandscommissie - schetsplan

**1 Aanvragen omgevingsvergunning**

- 1.1 Adres **Noordstraat 1, Walsoorden**  
Omschrijving het bouwen van een loods  
Dossier case 718803, SAM-47389  
Toetsingskader Buitengebied  
Beoordelingsniveau soepel niveau

**Conclusie 14 aug '24** Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

---

- 1.2 Adres **Churchillhof 41, Kloosterzande**  
Omschrijving het bouwen van een carport  
Dossier case 719678, SAM-54186  
Toetsingskader Woongebieden  
Beoordelingsniveau soepel niveau  
Bijzonderheden Plan is niet direct toegestaan volgens het Omgevingsplan Hulst. Besproken in het RO overleg. Daar wil men medewerking verlenen mits de carport 1 meter achter de voorgevelrooilijn wordt geplaatst. Graag een beoordeling van de welstandscommissie.

**Conclusie 14 aug '24** Negatief. Strijdig met redelijke eisen va welstand. De commissie wijst op de mogelijkheid van een vergunningsvrije carport indien deze 1m terug ligt ten opzichte van de voorgevel.

---

- 1.3 Adres **Hulsterweg 75C, Kloosterzande**  
Omschrijving Nieuwe invulling van het bedrijfsgebouw binnen de bestaande gebouwcontouren waarbij ook de schil wordt aangepakt  
Dossier case 721828, SAM-48846  
Toetsingskader Bedrijventerreinen  
Beoordelingsniveau soepel niveau  
Bijzonderheden Plan is al eerder behandeld als collegiaal overleg  
**Conclusie 12 juni '24**  
Architect is bij de vergadering aanwezig en presenteert zijn ontwerp.
- Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand, mits de gevel afwerking met een geprofileerde beplating wordt uitgevoerd t.b.v. meer reliëf in de gevel.

**Conclusie 14 aug '24** Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

---

**1.4** Adres **Zomerstraat 6, Hulst**  
Omschrijving het verbouwen van de woning (voorgevel)  
Dossier case 711519, SAM-48726  
Toetsingskader Vestingstad Hulst  
Beoordelingsniveau bijzonder niveau  
Bijzonderheden Is al eerder behandeld. Aanvrager doet beroep op geïntegreerde commissie om toch medewerking te verlenen aan de grotere garagedeur. Hij zou eerst aanwezig zijn bij de vergadering, maar er is iets tussengekomen. Aanvrager heeft filmpjes gemaakt dat de auto niet in de huidige garagepoort kan komen. Elektrische auto kan daarom ook niet opgeladen worden. Plan is inmiddels aangepast. Graag een nieuwe beoordeling.

**Welstand- en Monumentencommissie**

**Conclusie 12 juni '24** Architect is bij de vergadering aanwezig. Het ontwerp wordt gepresenteerd en toegelicht door de architect.

Negatief. Strijdig met redelijke eisen van welstand en voldoet niet aan de eisen van de Monumentencommissie. De volgende opmerkingen worden door de geïntegreerde commissie gemaakt:

- De pui helemaal uitvoeren in glas tot op maaiveld.
- De grote sectionaaldeur is niet akkoord (onvoldoende passend in de historische binnenstad). Huidige deuren handhaven.

**Welstand- en Monumentencommissie**

**Conclusie 10 juli '24** Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

Met betrekking tot de vraag van het vergroten van de garagedeur is het voorstel van de grote overheaddeur niet akkoord. De commissie kan zich voorstellen dat een harmonicadeur zoals getoond in het referentiebeeld van de Grote Bagijnestraat in dit geval een mogelijke oplossing is. De commissie komt graag in overleg met de aanvrager om e.e.a. te bespreken. Aandachtspunt bij het verwijderen van de tussenpenant is dat de rollaag boven de opening aangeheeld wordt.

**Welstand- en Monumentencommissie**

**Conclusie 14 aug '24** Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

---

**1.5** Adres **Havikdijk 6, Hulst**  
Omschrijving realiseren van een aanbouw  
Dossier case 726643, SAM-53374  
Toetsingskader Buitengebied  
Beoordelingsniveau soepel niveau  
Bijzonderheden Plan is al eerder behandeld als schetsplan 696550

VERSLAG MANDAATCOMMISSIE HULST

		<b>Conclusie 12 juni '24</b> Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.
	<b>Conclusie 14 aug '24</b>	Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.
<b>1.6</b>	Adres Omschrijving Dossier Toetsingskader Beoordelingsniveau	<b>Houtmarkt 10, Hulst</b> een fietsenberging realiseren case 721027, SAM-53435 Vestingstad Hulst bijzonder niveau
	<b>Conclusie 14 aug '24</b>	<b>Welstand- en Monumentencommissie</b> Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand en voldoet aan de eisen van de Monumentencommissie.
<b>1.7</b>	Adres Omschrijving Dossier Toetsingskader Beoordelingsniveau	<b>Hulsterweg 150, Terhole</b> het isoleren en plaatsen van steenstrips tegen de woning 719690 samenwerking SAM-50948 Dorpen en Linten normaal niveau
	<b>Conclusie 14 aug '24</b>	Aanhouden. Op basis van de aangeleverde gegevens is het plan niet te beoordelen. Er dienen goede bouwkundige tekeningen en detaillering aangeleverd te worden.
<b>1.8</b>	Adres Omschrijving Dossier Toetsingskader Beoordelingsniveau Bijzonderheden	<b>Gentsestraat 40 - 42, Hulst</b> realiseren van een appartementengebouw met commerciële ruimtes case 722060, SAM-53887 Vestingstad Hulst bijzonder niveau al eerder besproken als collegiaal vooroverleg
	<b>Conclusie 19 apr '23</b>	<b><u>Gentsestraat 40</u></b> Negatief. Strijdig met redelijke eisen van welstand en voldoet niet aan de eisen van de Monumentencommissie. De volgende opmerkingen worden gemaakt: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het naastgelegen Rijksmonument is leidend voor de hoogte van de nieuwbouw; ruim onder goot en daklijn blijven.</li> <li>- Begane grond extra hoogte geven, refererend aan het Rijksmonument.</li> <li>- Geen toren op de hoek, dit concurreert met de kerktoren van de Basiliek verderop. De gootlijn de hoek omzetten.</li> <li>- Goot en massa aflopend richting Frans van Waesberghestraat.</li> </ul>
		<b><u>Gentsestraat 2 + 4</u></b> Negatief. Strijdig met redelijke eisen van welstand en voldoet niet aan

de eisen van de Monumentencommissie. De volgende opmerkingen worden gemaakt:

- Massa te hoog.
- Goot aansluiten op buurpanden met een maximaal verschil van 0,5 meter.
- Verhoogde beganegrond voor commerciële ruimte.
- 2 lagen + kap maximaal
- Probeer lift en trap inpandig op te lossen, wellicht door meer bouwvlak te benutten.

**Conclusie 26 juli '23** Aangehouden door de Welstand- en Monumentencommissie. Voor beide plannen: Massa is in basis akkoord. Nog aandacht voor korrelgrootte in straatbeeld en uitwerking van de gevels. Nummer 40: Verbijzondering hoek moet nader bekeken worden in relatie tot de andere straathoeken. Nummer 2/4: Bij voorkeur geen loggia's aan de straatzijde.

**Conclusie 21 feb '24** **Welstand- en Monumentencommissie**  
Beoordeling Gentsestraat 40 + 42  
Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand en voldoet aan de eisen van de Monumentencommissie, mits:

- De opening van de loggia op de 1<sup>e</sup> verdieping wordt afgestemd op de overige gevelopeningen.
- Materialisering plint nader bekijken. Meer uitstraling / kwaliteit, bijvoorbeeld natuursteen
- Voordeur op schuine kop verbreden
- Dakkapellen pand met gele baksteen herzien (te veel / te groot)
- Plaatsingsruimte reclame meenemen in ontwerp.
- Commissie heeft voorkeur voor hoekoplossing met doorgaande gootlijn.
- Balkonhekken subtieler vormgeven (exclusiever / hogere kwaliteit).

**Conclusie 14 aug '24** **Welstand- en Monumentencommissie**  
Negatief. Strijdig met redelijke eisen van welstand- en de Monumentencommissie, tenzij pui van de hoofdentree ter goedkeuring wordt aangepast.

De pui van de hoofdentree is niet passend bij de overige pui-indelingen. De commissie stelt voor om de pui tot op maaiveld door te zetten en de ruitindeling een verticale oriëntatie te geven.

---

1.9	Adres Omschrijving Dossier Toetsingskader Beoordelingsniveau Bijzonderheden	Veerstraat 30, Nieuw Namen plaatsen van een dakkapel op het voordakvlak case 685647, Olo 2024041000264 Buitengebied soepel niveau Plan is naar aanleiding van onderstaand negatief welstandsadvies aangepast. Graag een nieuwe beoordeling
-----	--------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

VERSLAG MANDAATCOMMISSIE HULST

---

**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).

**Conclusie 14 aug '24** Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

---

1.10	Adres Omschrijving Dossier Toetsingskader Beoordelingsniveau	Herinrichting Steenstraat en deel Overdamstraat, Hulst Herinrichting Steenstraat en deel Overdamstraat case 722560, SAM-51528 Vestingstad Hulst bijzonder niveau
------	--------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Monumentencommissie**

**Conclusie 14 aug '24** Positief. Voldoet aan de eisen van de Monumentencommissie.

---

1.11	Adres Omschrijving Dossier Toetsingskader Beoordelingsniveau Bijzonderheden	Absdaalseweg 26, Hulst De berging renoveren en uitbreiden case 719790, SAM-54005 Stadsentrees Hulst normaal niveau Plan is al eerder behandeld als schetsplan 697278 <b>Conclusie 17 apr '24</b> Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.
------	--------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Conclusie 14 aug '24** Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

---

1.12	Adres Omschrijving Dossier Toetsingskader Beoordelingsniveau Bijzonderheden	Kerkstraat ong (kavel 2, HUL R 1949), Clinge bouwen van een woning case 719718, SAM-54019 Buitengebied soepel, wordt aangepast naar Dorpen en Linten normaal niveau Plan is al eerder behandeld als schetsplan 689097 <b>Conclusie 12 juni '24</b> Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.
------	--------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Conclusie 14 aug '24** Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

1.13	Adres	<b>Stationsplein 10, Hulst</b>
	Omschrijving	aanbouw aan de voorgevel realiseren en terrasschermen plaatsen.
	Dossier	case 719668, SAM-54067
	Toetsingskader	Stadsentrees
	Beoordelingsniveau	normaal niveau
	Bijzonderheden	Plan is al eerder behandeld als collegiaal overleg. <b>Conclusie 6 mrt '24</b> Architect is bij de vergadering aanwezig en presenteert zijn ontwerp.  Aanhouden. De volgende opmerkingen worden gemaakt: - Serre aan de voorzijde is akkoord. - Houten betimmering tegen voorgevel is niet akkoord. - De gevel wordt te gesloten en contrasterend in deze gevelwand. De oorspronkelijke gevel als uitgangspunt nemen bij een aangepast ontwerp. - Qua kleurgebruik een nuance (ton sur ton) aanbrengen tussen de panden. Hetzelfde geldt voor de gevelbanden en ornamenten. Een kleurnuance kan de levendigheid van de gevel versterken.
	<b>Conclusie 14 aug '24</b>	Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

---