



VERSLAG MANDAATCOMMISSIE HULST

---

1.3	Adres	<b>Rijksweg 60 kavel 12, Kloosterzande</b>
	Omschrijving	Het realiseren van een waskiosk (textiel), 3 wasboxen en een technische ruimte
	Dossier	646759, Olo 8209977
	Toetsingskader	Buitengebied
	Beoordelingsniveau	soepel niveau

**Conclusie 29 nov '23** Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

---

1.4	Adres	<b>Kauterstraat 3, Nieuw Namen</b>
	Omschrijving	bouwen van een nieuwe woning
	Dossier	647311, Olo 8171003
	Toetsingskader	Woongebieden
	Beoordelingsniveau	soepel niveau
	Bijzonderheden	Plan is al eerder besproken als collegiaal overleg
		<b>Conclusie 24 aug '22</b>
		Aanhouden. De commissie is in principe akkoord met de basisopzet. Het plan zal verder uitgewerkt moeten worden. Er wordt nog gezocht naar een bij het ontwerp passende materialisering en detaillering.

**Conclusie 29 nov '23** Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

---

1.5	Adres	<b>Burg. IJsebaertstraat 5, Sint Jansteen</b>
	Omschrijving	Legaliseren van een reeds geplaatste overkapping
	Dossier	644910, Olo 8192801
	Toetsingskader	Woongebieden
	Beoordelingsniveau	soepel niveau

**Conclusie 29 nov '23** Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

---

1.6	Adres	<b>Marijkeplein 7, Kloosterzande</b>
	Omschrijving	Het aanbouwen van een tochtsluis met luifel en het wijzigen van de gevel.
	Dossier	645787, Olo 8171445
	Toetsingskader	Woongebieden
	Beoordelingsniveau	soepel niveau
	Bijzonderheden	Plan is al eerder behandeld als schetsplan 631706
		<b>Conclusie 4 okt '23</b>
		Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

**Conclusie 29 nov '23** Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

---

1.7	Adres	<b>Meerdijk 4, Kuitaart (HTN01 K 1871)</b>
	Omschrijving	het bouwen van een werktuigenberging
	Dossier	645816, OLO 8202719

---

Toetsingskader	Buitengebied
Beoordelingsniveau	soepel niveau

**Conclusie 29 nov '23** Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

---

<b>1.8</b>	Adres	<b>Kalverdijk 8, Walsoorden</b>
	Omschrijving	Het plaatsen van een serre/kas
	Dossier	645857, Olo 8196997
	Toetsingskader	Buitengebied
	Beoordelingsniveau	soepel niveau

**Conclusie 29 nov '23** Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

---

<b>1.9</b>	Adres	<b>Kerkstraat ong (kavel 1), Clinge (West) kad HUL00 R 1924</b>
	Omschrijving	het bouwen van een vrijstaande woning
	Dossier	645880, Olo 8203835
	Toetsingskader	NRK, Dorpen en Linten
	Beoordelingsniveau	normaal niveau
	Bijzonderheden	Plan is al eerder behandeld als schetsplan 620111

**Conclusie 23 aug '23**

Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

**Conclusie 29 nov '23** Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

---

<b>1.10</b>	Adres	<b>Lageweg 4, Ossenisse</b>
	Omschrijving	Plaatsen van een overkapping
	Dossier	644950, Olo 8196043
	Toetsingskader	Dorpen en Linten
	Beoordelingsniveau	normaal niveau

**Conclusie 29 nov '23** Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

---

<b>1.11</b>	Adres	<b>Globe ongenummerd, Hulst (kad bekend als HUL00 N 1239)</b>
	Omschrijving	het realiseren van een bedrijfspand met bedrijfswoning en kantoor
	Dossier	645825, Olo 819281
	Toetsingskader	NRK, Bedrijventerreinen
	Beoordelingsniveau	soepel niveau
	Bijzonderheden	Plan is al eerder behandeld als schetsplan S/23.00020.

**Conclusie 22 mrt '23**

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.

**Conclusie 5 apr '23**

Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand. In principe akkoord onder voorbehoud dat het plan goedgekeurd wordt qua bestemmingsplan.

**Conclusie 29 nov '23** Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

1.12	Adres Omschrijving Dossier Toetsingskader Beoordelingsniveau Bijzonderheden	<p><b>Steenstraat 19, Hulst</b> Wijziging in voor- en achtergevel. 618065, Olo 7944329 NRK, Vestingstad Hulst bijzonder niveau Plan is al eerder behandeld als andere aanvraag 296567, Olo 7483295. Inmiddels zijn de plannen wat gewijzigd. Graag een nieuwe beoordeling. <b>Welstand- en Monumentencommissie</b> <b>Conclusie 21 sep '22</b> Architect is bij de vergadering aanwezig en presenteert het plan. Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand en voldoet aan de eisen van de Monumentencommissie. <b>Welstand- en Monumentencommissie</b> <b>Conclusie 11 jan '23</b> Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand en voldoet aan de eisen van de Monumentencommissie.</p> <p><b>Welstand- en Monumentencommissie</b> <b>Conclusie 29 nov '23</b> Aanhouden. De volgende opmerkingen worden door de geïntegreerde commissie gemaakt: - Het pand betreft een Rijksmonument (nummer 22770). De geïntegreerde commissie wenst een historisch onderzoek (archief onderzoek) naar de oorspronkelijke gevel van het pand. Dit is noodzakelijk om de nieuwe invulling / keuze ontwerp voorgevel te kunnen beargumenteren. - Waarom wordt er geen plint toegevoegd? - De kleurstelling van de ramen op de verdieping dienen afgestemd te worden met het raam op de beganegrond (licht kozijn, donker raam) - Detaillering aanleveren van de lijst, deur en raam.</p>
------	--	--

1.13	Adres  Omschrijving Dossier Toetsingskader Beoordelingsniveau Bijzonderheden	<p><b>Stationsweg 12a t/m 12u, Traverse 20 t/m 72 en van Dalsumplein 2 te Hulst, kadastraal bekend als HUL00 A 2901, A 3183 , A 2995 en M 272. (locatie voormalige Rabobankgebouw)</b> realiseren van 45 appartementen (2 gebouwen) 304054, OLO 7724485 Stadsentrees - Vestingstad Hulst normaal niveau - bijzonder niveau Plan is al meerdere malen besproken en akkoord bevonden. Laatste voorwaarde was de goedkeuring van de steenmonsters en dakpannen. <b>Welstand- en Monumentencommissie</b> <b>Conclusie 12 juli '23</b></p>
------	--	---

Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand en voldoet aan de eisen van de Monumentencommissie, mits de stenen en dakpannen ter goedkeuring bemonsterd worden.

**Welstand- en Monumentencommissie**

**Conclusie 6 september 2023**

Aanhouden. De volgende opmerkingen worden gemaakt.

- De aangeleverde foto's zijn onvoldoende om te beoordelen.
- De commissie zou graag fysieke bemonstering zien in de vorm van metselwerkpanelen inclusief voegwerk + referentie foto's
- De commissie merkt op dat de aangeleverde artist impressions een ander beeld geven dan de aangeleverde foto's van de materiaalmonsters.

**Welstand- en Monumentencommissie**

**Conclusie 15 november 2023**

Aanhouden.

De geïntegreerde commissie is van mening dat de zwarte metselwerksteen 'Marowijne Zwart Zand HV WF' te donker en te ongenueanceerd is.

Het contrast met de matzwarte verglaasde dakpan is te gering. De commissie is van mening dat een mangaan of bruinige kleur met meer nuance hier beter zou passen.

De andere metselwerkpanelen 'bronsgroen HV WF' en 'Jade WS WF' en de matzwart verglaasde dakpan zijn akkoord.

**Welstand- en Monumentencommissie**

**Conclusie 29 nov '23**

Aanhouden. De volgende opmerkingen worden gemaakt.

- De aangeleverde foto is onvoldoende om te beoordelen.
- De commissie zou graag fysieke bemonstering zien in de vorm van een metselwerkpaneel inclusief voegwerk + referentie foto's.

<p><b>1.14</b> Adres Omschrijving Dossier Toetsingskader Beoordelingsniveau Bijzonderheden</p>	<p><b>Brouwerijstraat 44 te Sint Jansteen</b> het bouwen van een vrijstaande woning en het aanleggen van een uitrit 271546, Olo 6888185 NRK; Dorpen en Linten normaal niveau Plan is al eerder positief beoordeeld (conclusie 13 juli 2022). Door bezwaren uit de omgeving is het plan gewijzigd. Graag een nieuwe beoordeling. <b>Conclusie 26 jan '22</b> Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand, mits de woning in de voorgevelrooilijn van de te slopen schuur wordt geplaatst. <b>Conclusie 15 jun '22 (aanvraag 271546, Olo 6888185)</b> Negatief. Strijdig met redelijke eisen van welstand. De woning is niet in de rooilijn van de gesloopte schuur gepositioneerd. <b>Conclusie 13 jul '22</b> Plan is al eerder behandeld als schetsplan S/21.00117 en als deze</p>
--	--

aanvraag. Vanwege de opmerking van de welstandscommissie wil de graag opdrachtgever en architect graag in gesprek met de welstandscommissie.

Opdrachtgever en architect zijn bij de vergadering aanwezig. Zij geven aan dat er bij de positionering van de woning voornamelijk is gekeken naar het perceel zelf. Als de woning gedraaid zou worden dan zou de positionering gelijk zijn met de omliggende bebouwing, maar dan staat de woning schuin op de zijdelingse perceelsgrenzen, waardoor deze ruimte niet goed benut kan worden. Gezien de situatie en het bijbehorende ontwerp van de woning is dit akkoord voor de welstandscommissie.

Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

**Conclusie 29 nov '23** Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

---

<b>1.15</b>	Adres	<b>Kalverdijk 6, Walsoorden</b>
	Omschrijving	bouwen van een loods
	Dossier	638185, Olo 81336259
	Toetsingskader	Buitengebied
	Beoordelingsniveau	soepel niveau

**Conclusie 29 nov '23** Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand, mits de gevels en deuren uitgevoerd worden in een donker groene kleur. Situering gezien bestaand akkoord.

---

<b>1.16</b>	Adres	<b>Blaauwe Hofke 1, Hulst</b>
	Omschrijving	Bouwen van 27 appartementen (tpv 7 bestaande woningen)
	Dossier	638353, Olo 8135089
	Toetsingskader	Objecten en Voorzieningen
	Beoordelingsniveau	soepel niveau
	Bijzonderheden	Plan is al eerder besproken als schetsplan 606874.

**Conclusie 12 juli '23**

Architect en opdrachtgever zijn bij de vergadering aanwezig. De architect presenteert het ontwerp van het appartementengebouw. Aanhouden. De commissie adviseert om eigen ontwerp met eigen identiteit te maken en rekening te houden met de fijnkorreligheid van de tegenover gelegen woningen.

**Conclusie 4 okt '23**

Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

**Conclusie 29 nov '23** Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

---