

Plaats Hulst
Datum 30 april 2025

1. 14.00 uur, aanvrager en architect
Globe ong., Hulst (HUL00 N 1259) (zie agendapunt 2.3)
Het realiseren van een nieuw bedrijfsgebouw
Welstandscommissie - schetsplan (823127)
2. 14.30 uur, architect
Julianastraat ong (tussen 26 en 28), Heikant (HUL00 N 1308) (zie agendapunt 2.1)
Een woning bouwen
Welstandscommissie - schetsplan (842207)
3. 14.45 uur, architect
Absdaalseweg 39, Hulst
De Smet accountantskantoor
Welstandscommissie - collegiaal overleg
4. 15.00 uur, architect
Kauterstraat 3, Nieuw Namen
Een nieuwe woning realiseren
Welstandscommissie - collegiaal overleg
5. 15.15 uur, architect
Kerkstraat 40, Clinge
Een aanbouw realiseren
Welstandscommissie - collegiaal overleg

1 Aanvragen omgevingsvergunning

- | | | |
|-----|--------------------|---|
| 1.1 | Adres | Hengstdijkse Kerkstraat 32, Hengstdijk |
| | Omschrijving | een garage met verdieping aanbouwen aan de woning |
| | Dossier | 831955, SAM-127962 |
| | Toetsingskader | Dorpen en Linten |
| | Beoordelingsniveau | normaal niveau |
| | Bijzonderheden | Plan is al eerder besproken als schetsplan 747807. Zie onderstaande adviseringen. |

Conclusie 2 okt '24 (SAM-67266)

Negatief. Strijdig met redelijke eisen van welstand. De aanbouw is onvoldoende ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Conclusie 16 okt '24 (SAM-67266)

Naar aanleiding van de negatieve advisering is de aanvrager uitgenodigd voor de welstandscommissie. Graag samen kijken naar een oplossingsrichting.

Aanvrager is aanwezig bij de vergadering. Het negatieve advies wordt toegelicht door de commissie. Samen wordt er gekeken naar een

oplossing. Om de nieuw te bouwen garage meer ondergeschikt te krijgen tov de woning, wordt aangeraden om de goot aan de voorzijde naar 4,5 meter te verlagen.

Conclusie 27 nov '24 (SAM-85192)

Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand onder volgende voorwaarde:

De commissie kan akkoord gaan met het plan als de hoogte van bovenkant goot van de aanbouw maximaal 4,5 meter bedraagt, zoals in vooroverleg met de aanvrager is besproken.

Conclusie 30 april '25 Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand. Het plan voldoet aan het gemeentelijke beleid uit de welstandsnota / nota ruimtelijke kwaliteit.

1.2 Adres Omschrijving Dossier Toetsingskader Beoordelingsniveau Bijzonderheden	Gerstweg 5, Hulst Het hoofdvolume vergroten en twee aanbouwen plaatsen 837637, Olo 2025040801756, SAM-135588 NRK, Buitengebied soepel niveau Plan is al eerder besproken als schetsplan 778771, SAM-89761. Zie onderstaande adviseringen.
---	---

Conclusie 11 dec '24

Aanhouden. Het ontwerp is onevenwichtig. De aanbouw aan de voorzijde is niet vanzelfsprekend. De toepassing van de houten geveldelen en de grote gevelopening zijn niet vanzelfsprekend.

Conclusie 22 jan '25

Architect is bij de vergadering aanwezig. Het vorige advies wordt besproken. De architect heeft een aanpast ontwerp gemaakt naar aanleiding van de vorige advisering. Het nieuwe ontwerp wordt gepresenteerd.

Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand. Het aangepast plan is akkoord voor verdere uitwerking. De aanbouw aan de voorzijde is gezien de locatie voorstelbaar.

Conclusie 30 april '25 Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand. Het plan voldoet aan het gemeentelijke beleid uit de welstandsnota / nota ruimtelijke kwaliteit.

1.3 Adres Omschrijving Dossier Toetsingskader Beoordelingsniveau	Warandastraat 11A, Sint Jansteen Realisatie van een dakopbouw op de bestaande schuren voor productielijn. 837841, Olo 2025041000121, SAM-133027 NRK, Buitengebied met waarden Normaal niveau
---	---

Conclusie 30 april '25 Negatief. Strijdig met redelijke eisen van welstand. De uitbreiding middels een plat afgedekt volume op de verdieping is niet passend bij de bestaande bouwvolumes voorzien van zadeldaken.

1.4 Adres **Zandbergsestraat 54, Graauw**
Omschrijving De garage uitbreiden
Dossier 837716, SAM-135115
Toetsingskader Dorpen en Linten
Beoordelingsniveau normaal niveau
Bijzonderheden Plan is al eerder behandeld als schetsplan 810015. Zie onderstaande adviseringen:

Toelichting: Voldoet niet aan Omgevingsplan Hulst met onderliggend BP Buitengebied Hulst met bestemming Wonen (artikel 24). Vlgns artikel 40.8 mogen gebouwen niet voor voorgevelrooilijn hoofdgebouw gebouwd worden. Situatie wordt nog besproken in de intaketafel van donderdag 20 februari 2025. Conclusie: akkoord met BOPA mits welstand akkoord.

Conclusie 19 feb '25 (SAM-110642)

Negatief. Strijdig met redelijke eisen van welstand. De voorgestelde schuur heeft onvoldoende architectonische kwaliteit passend bij de bebouwingstypologie van Dorpen en Linten.

Conclusie 19 mrt '25 (SAM-119353)

De architect en de aanvrager zijn bij de vergadering aanwezig.

De architect presenteert het aangepaste ontwerp.

Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand. Met de aanpassing van de kapvorm is er voldoende tegemoet gekomen aan het advies van de commissie.

Conclusie 30 april '25 Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand. Het plan voldoet aan het gemeentelijke beleid uit de welstandsnota / nota ruimtelijke kwaliteit.

1.5 Adres **Prins Hendrikstraat 41, Sint Jansteen**
Omschrijving Het dak isoleren en de dakpannen vervangen
Dossier 843725, Olo 2025041700994, SAM-135779
Toetsingskader Woongebieden
Beoordelingsniveau soepel niveau

Conclusie 30 april '25 Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand. Het plan voldoet aan het gemeentelijke beleid uit de welstandsnota / nota ruimtelijke kwaliteit.

1.6 Adres **Heerlijkheid 13, Sint Jansteen**

Omschrijving	Een veranda met overstek plaatsen
Dossier	843840, Olo 2025042301395, SAM-135594
Toetsingskader	Woongebieden
Beoordelingsniveau	soepel niveau

Conclusie 30 april '25 Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand. Het plan voldoet aan het gemeentelijke beleid uit de welstandsnota / nota ruimtelijke kwaliteit.

1.7	Adres	Zoutziedersstraat 4, Hulst
	Omschrijving	verbouwen van de woning
	Dossier	839246, Olo 20250411000608, SAM-136066
	Toetsingskader	Woongebieden - soepel niveau
	Bijzonderheden	Plan is al eerder behandeld als collegiaal overleg.
		Conclusie 11 dec '24
		Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

Conclusie 30 april '25 Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand. Het plan voldoet aan het gemeentelijke beleid uit de welstandsnota / nota ruimtelijke kwaliteit.
