

Plaats Hulst  
Datum 11 jan 2023

**Afspraken:**

- 1. 14.00 uur, aanvrager en architect**  
Hof te Zandeplein 22-24, Kloosterzande (zie agendapunt 3.1)  
Het realiseren van en appartementengebouw  
Welstandscommissie - collegiaal overleg
- 2. 15.00 uur, aanvrager**  
Kleine Bagijnestraat 36, Hulst (zie agendapunt 3.2)  
Het bekleden van een gedeelte van de zijgevel grenzend aan het openbaar gebied  
Welstand- en Monumentencommissie - collegiaal overleg
- 3. 15.30 uur, aanvrager en architect**  
Kauterstraat 12, Nieuw Namen (zie agendapunt 1.7)  
Het bouwen van een woning  
Welstandscommissie - aanvraag omgevingsvergunning

**1 Aanvragen omgevingsvergunning**

- |            |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1.1</b> | <b>Adres</b>                | <b>Lignestraat 2, Nieuw Namen (voormalige Hertogin Hedwigepolder)</b>                                                                                                                                                                                                                         |
|            | <b>Omschrijving</b>         | het realiseren van een geïntegreerde uitkijk- en radartoren op een panoramaheuvel in de voormalige Hedwigepolder inclusief toegangsroutes en parkeervoorzieningen                                                                                                                             |
|            | <b>Dossier</b>              | 296471, Olo 7480245                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|            | <b>Toetsingskader</b>       | Buitengebied met waarden                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|            | <b>Beoordelingsniveau</b>   | normaal niveau                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|            | <b>Bijzonderheden</b>       | Plan is al eerder behandeld als collegiaal overleg.                                                                                                                                                                                                                                           |
|            |                             | <b>Conclusie 16 nov '22</b>                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|            |                             | Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.<br>De welstandscommissie geeft aan dat het om een zorgvuldig uitgewerkt project gaat. Aandachtspunt is de materialisering en uitwerking van de trappen en hekwerken, deze ogen nu nogal utilitair en contrasterend t.o.v. de toren. |
|            | <b>Conclusie 11 jan '23</b> | Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.                                                                                                                                                                                                                                     |

- |            |                           |                                                                |
|------------|---------------------------|----------------------------------------------------------------|
| <b>1.2</b> | <b>Adres</b>              | <b>Vermeerplein 9, Clinge</b>                                  |
|            | <b>Omschrijving</b>       | realiseren van een nieuwbouw woning                            |
|            | <b>Dossier</b>            | 296691, Olo 296691                                             |
|            | <b>Toetsingskader</b>     | Woongebieden                                                   |
|            | <b>Beoordelingsniveau</b> | soepel niveau                                                  |
|            | <b>Bijzonderheden</b>     | Plan is al meerdere malen besproken als collegiaal vooroverleg |
|            |                           | <b>Conclusie 27 juli '22</b>                                   |

---

		Negatief. Strijdig met redelijke eisen van welstand. Op basis van de aangeleverde stukken niet goed te beoordelen. Het lijkt de commissie een onwenselijke ontwikkeling om het parkeren op deze wijze op te lossen. <b>Conclusie 2 nov '22</b> Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.
	<b>Conclusie 11 jan '23</b>	Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

---

<b>1.3</b>	Adres Omschrijving Dossier Toetsingskader Beoordelingsniveau	<b>Magdalenastraat 5c, Heikant</b> aanbouwen van een berging aan de woning 296690, Olo 7486181 NRK, Woongebieden soepel niveau
	<b>Conclusie 11 jan '23</b>	Negatief. Strijdig met redelijke eisen van welstand. De positionering van de berging voor de voorgevel is niet akkoord. De berging inclusief carport is onvoldoende ondergeschikt.

---

<b>1.4</b>	Adres Omschrijving  Dossier Toetsingskader Beoordelingsniveau Bijzonderheden	<b>Steenstraat 19, Hulst</b> realiseren van een bovenwoning en het wijzigen van de indeling op de begane grond 296567, Olo 7483295 NRK, Vestingstad Hulst bijzonder niveau Plan is al eerder behandeld als collegiaal overleg. <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>Conclusie 11 jan '23</b>	<b>Welstand- en Monumentencommissie</b> Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand en voldoet aan de eisen van de Monumentencommissie.

---

<b>1.5</b>	Adres  Omschrijving Dossier Toetsingskader Beoordelingsniveau Bijzonderheden	<b>Abdij-, Baljuw-, Gilden- en Rederijkersstraat, Poorters- en van der Leijenlaan, Hulst (2<sup>e</sup> fase Nieuw Hulst, 56 woningen)</b> realiseren van vervangende nieuwbouw van 56 woningen 296566, Olo 7479775 Woongebieden soepel niveau Plan is al eerder besproken als collegiaal overleg. <b>Conclusie 21 sep '22</b>
------------	------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Architect is bij de vergadering aanwezig en presenteert het ontwerp. Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand, mits de kopgevels grenzend aan het openbaar gebied verder uitgewerkt worden.

**Conclusie 11 jan '23** Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

<b>1.6</b>	Adres Omschrijving Dossier Toetsingskader Beoordelingsniveau Bijzonderheden	<p><b>Dubbele Poort 19, Hulst</b>          het renoveren en verbouwen van de bestaande woning          297916, Olo 7508603          Vestingstad Hulst          bijzonder niveau          Plan is al eerder behandeld als collegiaal overleg.</p> <p><b>Welstand- en Monumentencommissie</b>  <b>Conclusie 19 okt '22</b>          Positief. Niet strijdig met redelijke eisen en voldoet aan de eisen van de Monumentencommissie, mits de isolatie + stucwerk op de verdieping (achtergevel) achterwege gelaten wordt. Metselwerk conform bestaand hier handhaven.</p> <p><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>
------------	--------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<b>1.7</b>	Adres Aanwezig Afspraak Omschrijving Dossier Toetsingskader Beoordelingsniveau Bijzonderheden	<p><b>Kauterstraat 12, Nieuw Namen</b>  <b>Aanvrager en architect</b>  <b>15.30 uur</b>          het bouwen van een woning          277095, Olo 7021887          Dorpen en Linten          normaal niveau          Plan is al eerder behandeld als schetsplan S/21.00022 en deze aanvraag. Vanwege het strijdige welstandsadvies wil de architect graag in gesprek met de welstandscommissie.</p> <p><b>Conclusie 22 apr '21</b>          Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.</p> <p><b>Conclusie 15 jun '22 (beoordeling deze aanvraag)</b>          Negatief. Strijdig met redelijke eisen van welstand. Het plan is niet conform het vooroverleg uitgewerkt. Het totaalbeeld is nu onevenwichtig en uit verhouding.</p> <p><b>Conclusie 21 dec '22</b>          Negatief. Strijdig met redelijke eisen van welstand. Het plan is niet conform het vooroverleg uitgewerkt. De volgende opmerkingen worden gemaakt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Er is niet tegemoet gekomen aan eerder gegeven advies.</li> <li>- De carport is onvoldoende ondergeschikt.</li> </ul>
------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Conclusie 11 jan '23** Aanvrager is bij de vergadering aanwezig. In samenspraak met de welstandscommissie wordt er gekeken naar een oplossing om het negatieve advies (zie eerdere advisering) om te zetten tot een positief advies.

Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand, tenzij de kap ter plaatse van de carport gelijk getrokken wordt met de naastgelegen kap. Plan is inmiddels aangepast en voldoet aan deze advisering.

---