

VERSLAG MANDAATCOMMISSIE HULST

1.3 Kruisstraat 1, Kloosterzande

Omschrijving Tuinhuisje als verkoopshokje
Dossier 934137 - TDr
Toetsingskader NRK. Buitengebied, Soepel niveau

1^e behandeling - SAM-210668

Advies 10-12-2025

Akkoord

Overwegingen

Het plan voor het verkoopshokje is zeer ondergeschikt aan de overige bebouwing.

1.4 Frans van Waesberghestraat 56, Hulst

Omschrijving Het vervangen van kozijnen in de voorgevel
Dossier 939891 - DMa
Toetsingskader NRK. Vesting Hulst, bijzonder niveau

1^e behandeling -SAM-211386

Advies 10-12-2025

Akkoord. Het plan voldoet aan het gemeentelijke beleid uit de welstandsnota / nota ruimtelijke kwaliteit.

Eerder behandeld als schetsplan 921551

1^e behandeling 29-10-2025

Advies - SAM-196433

Akkoord onder voorwaarden

Plantoelichting en toelichting beoordelingskader

Vervangen ramen op de begane grond voor kunststof ramen met indeling Overwegingen Omdat er op de verdieping al kunststof ramen in de kleurstelling zwart-wit is toegepast kan een zelfde kunststof kozijnprofiel met dezelfde kleuren op de begane grond toegepast worden. Op de verdieping zijn alle kozijnen voorzien van witte ramen, daarom in het beter passend op de begane grond meer (witte) ramen in de kozijnen toe te passen. We adviseren kozijn #3 van een extra raam in het rechter ondervlak te plaatsen en #2 een raam in het linker ondervlak te geven. Zo komt er meer evenwicht in de gevel. K-vision type Cube (met rechte hoekaansluitingen) toepassen.

Conclusie

Akkoord onder bovenstaande voorwaarden.

1.5 Zoetevaart ontwikkelgebied LIDL, Hulst

Omschrijving 6 woningen met garage's/bergingen (Blok B)
Dossier 940846 - GDr
Toetsingskader NRK. Complexen en voorzieningen, Soepel niveau

1^e behandeling - SAM-211254

Advies 12-10-2025

Akkoord

Overwegingen

Het plan is conform goedgekeurd vooroverleg uitgewerkt en voldoet aan het gemeentelijke beleid uit de nota ruimtelijke kwaliteit

VERSLAG MANDAATCOMMISSIE HULST

Eerder behandeld als schetsplan 870392

1^e behandeling - SAM-158474

Advies 09-07-2025

In principe akkoord

Plantoelichting en toelichting beoordelingskader

Als beleidskader geldt de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. De commissie is ermee bekend dat het planinitiatief voor woningbouw op deze locatie afwijkt van het omgevingsplan. De commissie adviseert om, wanneer de gemeente met deze afwijzing instemt, ook de gebiedscriteria in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit voor dit plandeel hierop aan te passen.

Overwegingen

Naar aanleiding van de opmerkingen van de commissie is het plan aangepast. Het plan is op een zorgvuldige wijze verder uitgewerkt. De hoofdentree van het appartementengebouw is sterk verbeterd, goed geïntegreerd in het totaalontwerp en duidelijk als hoofdtoegang van het complex herkenbaar. De architect is nog bezig met een verdere uitwerking van de liftschacht en een eventuele naamgeving of andersoortige verfijning van de gevels.

Conclusie

De commissie ziet de verdere uitwerking van het plan graag tegemoet.

1.6 Zoetevaart ontwikkelgebied LIDL, Hulst

Omschrijving 6 levensloopbestendige woningen met garage's/bergingen (Blok A)

Dossier 940789 - GDr

Toetsingskader NRK. Complexen en voorzieningen, soepel niveau

Voordeur nu steengrijs RAL 7030. Was in het schetsplan wit.

Plan is verder in overeenstemming met goedgekeurd (IPA) schetsplan

1^e behandeling - SAM-211261

Advies 12-10-2025

Akkoord

Overwegingen

Het plan is conform goedgekeurd vooroverleg uitgewerkt en voldoet aan het gemeentelijke beleid uit de nota ruimtelijke kwaliteit.

Eerder behandeld als schetsplan 870392

1^e behandeling - SAM-158474

Advies 09-07-2025

In principe akkoord

Plantoelichting en toelichting beoordelingskader

Als beleidskader geldt de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. De commissie is ermee bekend dat het planinitiatief voor woningbouw op deze locatie afwijkt van het omgevingsplan. De commissie adviseert om, wanneer de gemeente met deze afwijzing instemt, ook de gebiedscriteria in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit voor dit plandeel hierop aan te passen.

Overwegingen

Naar aanleiding van de opmerkingen van de commissie is het plan aangepast. Het plan is op een zorgvuldige wijze verder uitgewerkt. De hoofdentree van het appartementengebouw is sterk verbeterd, goed geïntegreerd in het totaalontwerp en duidelijk als hoofdtoegang van het complex herkenbaar. De architect is nog bezig met een verdere uitwerking van de liftschacht en een eventuele naamgeving of andersoortige verfijning van de gevels.

Conclusie

De commissie ziet de verdere uitwerking van het plan graag tegemoet.

VERSLAG MANDAATCOMMISSIE HULST

1.7 Zoetevaart ontwikkelgebied LIDL, Hulst

Omschrijving	13 huurappartementen (Blok D)
Dossier	943209 - GDr
Toetsingskader	NRK. Complexen en voorzieningen, Soepel niveau

1^e behandeling - SAM-211279Advies 12-10-2025

Akkoord

Overwegingen

Het plan is conform goedgekeurd vooroverleg uitgewerkt en voldoet aan het gemeentelijke beleid uit de nota ruimtelijke kwaliteit.

Eerder behandeld als schetsplan 870392

1^e behandeling - SAM-158474Advies 09-07-2025

In principe akkoord

Plantoelichting en toelichting beoordelingskader

Als beleidskader geldt de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. De commissie is ermee bekend dat het planinitiatief voor woningbouw op deze locatie afwijkt van het omgevingsplan. De commissie adviseert om, wanneer de gemeente met deze afwijzing instemt, ook de gebiedscriteria in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit voor dit plandeel hierop aan te passen.

Overwegingen

Naar aanleiding van de opmerkingen van de commissie is het plan aangepast. Het plan is op een zorgvuldige wijze verder uitgewerkt. De hoofdentree van het appartementengebouw is sterk verbeterd, goed geïntegreerd in het totaalontwerp en duidelijk als hoofdtoegang van het complex herkenbaar. De architect is nog bezig met een verdere uitwerking van de liftschacht en een eventuele naamgeving of andersoortige verfijning van de gevels.

Conclusie

De commissie ziet de verdere uitwerking van het plan graag tegemoet.

1.8 Gentsestraat 38, Hulst

Omschrijving	Het plaatsen van lichtreclame
Dossier	939434 - GDr
Toetsingskader	NRK. Vesting Hulst, bijzonder niveau Beleidsnotitie Beeld van de Binnenstad

1^e behandeling - SAM-211329Advies 10-12-2025

Niet akkoord

Overwegingen

Het plan voor de lichtreclame voldoet niet aan de criteria uit de nota "Beeld van de binnenstad".
(Pag.28)

VERSLAG MANDAATCOMMISSIE HULST

1.9 Magdalenastraat 12, Heikant

Omschrijving	Het uitbreiden van een woning en een gevelwijziging van de woning
Dossier	934122 - TDr
Toetsingskader	NRK. Woongebieden, soepel niveau

1^e behandeling - SAM-210671Advies 10-12-2025

Akkoord

Overwegingen

Het plan past binnen de in de nota genoemde criteria.

1.10 Stationsplein 15-17a, Hulst

Omschrijving	Het uitbreiden van een winkelgebouw
Dossier	937959 - TDr
Toetsingskader	NRK. Objecten en voorzieningen, Soepel niveau

1^e behandeling - SAM-212749Advies 10-12-2025

Akkoord

Overwegingen

Het plan is passend bij de bestaande architectuur en past binnen de in de nota genoemde criteria.

1.11 Oude Drydijck 1B, Sint Jansteen

Omschrijving	Het plaatsen van een garage
Dossier	945807 - Dma
Toetsingskader	NRK. Woongebieden, soepel niveau

1^e behandeling - SAM-212975Advies 10-12-2025

Akkoord

Overwegingen

Het plan is conform goedgekeurd vooroverleg uitgewerkt en voldoet aan het gemeentelijke beleid uit de nota ruimtelijke kwaliteit.

Eerder behandeld als schetsplan 812007

1^e behandeling - SAM-110804Advies 19-02-2025

Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

Overwegingen

De commissie adviseert om de overheaddeur in een donkere kleur uit te voeren.

VERSLAG MANDAATCOMMISSIE HULST

1.12 Traverse 2, Hulst

Omschrijving	Het plaatsen van handelsreclame
Dossier	947273 - GDr
Toetsingskader	NRK. Stadsentrees, Normaal niveau Beleidsnotitie Beeld van de Binnenstad

1^e behandeling - SAM-213004Advies 10-12-2025

Akkoord

Overwegingen

Het plan past binnen de in de nota genoemde criteria.

1.13 Absdaalseweg 39, Hulst

Omschrijving	Het uitbreiden van een kantoorgebouw
Dossier	947294 - TDr
Toetsingskader	NRK. Stadsentrees, normaal niveau

1^e behandeling - SAM-213024Advies 10-12-2025

Niet akkoord

Overwegingen

De commissie handhaaft haar eerder gegeven advies. Er is met het ingediende plan op geen enkele wijze tegemoet gekomen aan de door de commissie gemaakte opmerkingen.

Eerder advies

3^e behandeling; 09-07-2025; SAM-159099Bezoekers

Ontwerper in de vergadering 14.15 uur (geen aangepast plan ontvangen)

Advies

Aanhouden

Plantoelichting en toelichting beoordelingskader

De commissie heeft naar aanleiding van het eerder afgegeven advies overleg met de ontwerper.

Overwegingen

Door het toevoegen van het houten volume op het linker bouwdeel wordt de bestaande karakteristiek van twee bouwdelen verbonden met een tussenlid teveel verstoord. Een aantal mogelijke oplossingsrichtingen worden in de vergadering besproken.

Conclusie

De commissie adviseert om de houten opbouw meer te integreren met het eronder gelegen linker bouwdeel door de houten geveldelen ook over de begane grond door te zetten. Hierdoor wordt de oorspronkelijke karakteristiek van de tweedeling in het gebouw beter gerespecteerd. Het linker bouwdeel kan in dat geval dan ook prima hoger zijn dan het rechter bouwdeel. De commissie ziet een aangepast voorstel graag tegemoet.

Eerder behandeld als schetsplan 851586

3^e behandeling; 09-07-2025; SAM-159099Bezoekers

Ontwerper in de vergadering 14.15 uur (geen aangepast plan ontvangen)

Advies

Aanhouden

VERSLAG MANDAATCOMMISSIE HULSTPlantoelichting en toelichting beoordelingskader

De commissie heeft naar aanleiding van het eerder afgegeven advies overleg met de ontwerper.

Overwegingen

Door het toevoegen van het houten volume op het linker bouwdeel wordt de bestaande karakteristiek van twee bouwdelen verbonden met een tussenlid teveel verstoord. Een aantal mogelijke oplossingsrichtingen worden in de vergadering besproken.

Conclusie

De commissie adviseert om de houten opbouw meer te integreren met het eronder gelegen linker bouwdeel door de houten geveldelen ook over de begane grond door te zetten. Hierdoor wordt de oorspronkelijke karakteristiek van de tweedeling in het gebouw beter gerespecteerd. Het linker bouwdeel kan in dat geval dan ook prima hoger zijn dan het rechter bouwdeel. De commissie ziet een aangepast voorstel graag tegemoet.

2^e behandeling; 25-06-2025; SAM-153519Toelichting

Ramen zijn nu afgestemd op het bestaand gedeelte. Gevelbekleding wilt men wel intact houden. Dit omdat de bestaande gevels misschien gekeimd gaan worden ipv stucwerk.

Advies

Nog niet akkoord tenzij

Overwegingen

De aanpassing van de gevelopeningen is een duidelijke verbetering ten opzichte van het eerder voorgelegde plan. De commissie kan akkoord gaan met het plan als de nieuwe en bestaande gevels in eenzelfde materiaal en kleur worden uitgevoerd. Door de afwijkende materiaal- en kleurstelling ontstaat er een te onrustig en onevenwichtig beeld. Door de vormtaal van het gebouw is deze eenduidigheid in de uitwerking essentieel.

1^e behandeling; 14-05-2025; SAM-?Advies

Nog niet akkoord. Strijdig met redelijke eisen van welstand. De volgende opmerkingen worden door de commissie gemaakt:

- Te contrasterend.
- Onvoldoende afgestemd op de bestaande architectuur.
- Op verdere uitwerking wordt niet ingegaan

Eerdere behandeling; 30-04-2025:

Plan wordt doorgeschoven naar 14 mei 2025. Eerst schetsplan indienen.

Besproken met Jeroen Verstraeten.

1.14 Klaver 4, Hulst

Omschrijving	Het wijzigen van de voorgevel
Dossier	948451
Toetsingskader	NRK. Woongebieden, soepel niveau

1^e behandeling - SAM-213044Advies 10-12-2025

Akkoord

Overwegingen

Het plan past binnen de in de nota genoemde criteria