

VERSLAG MANDAATCOMMISSIE HULST
 

---

<b>Plaats</b>	<b>Hulst</b>
<b>Datum</b>	<b>8 mei 2019</b>
<b>Aanwezig</b>	De heer M.P.H. Raaijmakers, de heer ing. G. Vermeulen (DSL) en de heer V.A.C. de Munter (gemeente Hulst)

---

**1 Aanvragen omgevingsvergunning**

<b>1.1 Adres:</b>	<b>Steenstraat 33, Hulst</b>
Omschrijving:	het plaatsen van zonnepanelen
Dossier:	147513 / 4343033
Toetsingskader	NRK: Vestingstad Hulst, Bijzonder niveau; Beleidsnota Zonnepanelen in BSDG Hulst
Advies 08-05-2019	Positief. Voldoet aan redelijke eisen van welstand

---

<b>1.2 Adres:</b>	<b>Schoolstraat 12a, Heikant</b>
Omschrijving:	het bouwen van een woning
Dossier:	149071 / 4372841
Toetsingskader	NRK: Woongebieden, Soepel niveau
Advies 08-05-2019	Positief. Voldoet aan redelijke eisen van welstand

---

<b>1.3 Adres:</b>	<b>Hulsterweg 24, Kloosterzande</b>
Omschrijving:	het bouwen van een woning
Dossier:	4383845
Toetsingskader	NRK: Woongebieden, Soepel niveau
Advies 08-05-2019	Positief. Voldoet aan redelijke eisen van welstand

---

<b>1.4 Adres:</b>	<b>Kalverdijk 7, Walsoorden</b>
Omschrijving:	het bouwen van een schuur Respressief toezicht en verzoek heroverweging CRK
Dossier:	137034 / 4146453
Toetsingskader	NRK: Woongebieden, Soepel niveau
Advies 10-04-2019	Negatief. Strijdig met redelijke eisen van welstand. Strijdig op situering. Bijgebouw dient achter de voorgevelrooilijn van de woning geplaatst te worden.
Advies 08-05-2019	Positief na heroverweging. Voldoet aan redelijke eisen van welstand. De schuur is gepositioneerd in het zijerf.

---

**VERSLAG MANDAATCOMMISSIE HULST**

---

<b>1.5 Adres:</b>	<b>Kwikstraat 2, Kloosterzande</b>
Omschrijving:	het bouwen van een schuur woning
Dossier:	4383845
Toetsingskader	NRK: Buitengebied met waarden, normaal niveau
Advies 08-05-2019	Advies Positief. Voldoet aan redelijke eisen van welstand

---

<b>1.6 Adres:</b>	<b>Zandbergsestraat 56, Graauw</b>
Omschrijving:	het verbouwen van een woning
Dossier:	142806, Olo 4261034
Toetsingskader	NRK: Dorpen en Linten, Normaal niveau
Advies 08-05-2019	Advies Positief. Voldoet aan redelijke eisen van welstand

---

**2 Schetsplan**

<b>2.1 Adres:</b>	<b>Janseniuslaan 60, Hulst</b>
Omschrijving:	het plaatsen van een dakkapel, het vergroten van een bestaande dakkapel en het uitbreiden van de woning.
Dossier:	S/19.00049
Toetsingskader	NRK: Woongebieden, Soepel niveau. Objectcriteria voor dakkapellen.
Advies 08-05-2019	Negatief. Plan voldoet niet aan de objectgerichte criteria uit de Nota Ruimtelijke Kwaliteit.

---

<b>2.2 Adres:</b>	<b>Puttingstraat 9 t/m 39 Sint Janstreen</b>
Omschrijving:	het bouwen van 13 rijwoningen
Dossier:	s/19.00040
Toetsingskader	NRK: Woongebieden, Soepel niveau
Advies 10-04-2019	Positief. Mits rekening wordt gehouden met de sprong in het bouwblok.
Advies 08-05-2019	Positief. Mits rekening wordt gehouden met de sprong in het bouwblok.

---

<b>2.3 Adres:</b>	<b>Godsplein 23, Hulst</b>
Omschrijving:	Dakkapellen
Dossier:	
Toetsingskader	NRK: Vesting Hulst, Bijzonder niveau
Advies 08-06-2019	- vervallen

---

<b>2.4 Adres:</b>	<b>Moerschansstraat 184-194, Hulst</b>
Omschrijving:	Renovatie woonblok

**VERSLAG MANDAATCOMMISSIE HULST**

---

Dossier:	S/19.00055
Toetsingskader	NRK: Woongebieden, Soepel niveau
Advies 08-05-2019	Positief.

---

<b>2.5 Adres:</b>	<b>Karel Doormanstraat, Kloosterzande</b>
Omschrijving:	Renovatie woonblok
Dossier:	S/19.000xx
Toetsingskader	NRK: Woongebieden, Soepel niveau
Advies 08-05-2019	Negatief. Voorgevel is onevenwichtig. Door de plaats/uitvoering van ramen, deuren en luifel binnen deze samengestelde voorgevel ontstaat geen overtuigend samenhangend gevelbeeld.

---

<b>2.6 Adres:</b>	<b>Zoutlandsedijk 4, Kloosterzande</b>
Omschrijving:	Het bouwen van een berging
Dossier:	S/19.00053
Toetsingskader	NRK: Buitengebied, Soepel niveau
Advies 08-05-2019	Positief.

**3 informeel**

<b>3.1 Adres:</b>	<b>Lange Nieuwstraat 6, Hulst</b>
Omschrijving:	Reclame
Dossier:	
Toetsingskader	NRK: Vesting Hulst, Bijzonder niveau; Beeld van de Binnenstad
Advies 08-06-2019	Niet akkoord. op voorgestelde wijze wordt de aandacht gevestigd op de functie/gebruik van het pand terwijl het uitgangspunt voor de uitstraling van gevels in de binnenstad

---

<b>3.2 Adres:</b>	<b>deelgebied 5</b>
Omschrijving:	Beoordeling kozijnkleur
Dossier:	
Toetsingskader	NRK: Vesting Hulst, Bijzonder niveau; Beeld van de Binnenstad
Advies 08-05-2019	- niet behandeld

---

VERSLAG MANDAATCOMMISSIE HULST

3.3	Adres Aanwezig	<b>Deelgebied 8 De Nieuwe Bierkaai, Hulst</b>
	Afspraak Omschrijving:	<b>Architect, opdrachtgever en projectleiders De Nieuwe Bierkaai (gemeente Hulst)</b> <b>14.00 uur</b> 'De Kloostertuin' (64 appartementen (21 huur / 43 koop), 800m <sup>2</sup> commerciële -en/of horecaruimte, parkeergarage eronder met ca. 80 parkeerplaatsen)
	Dossier: Toetsingskader Beoordelingsniveau Bijzonderheden	collegiaal overleg NRK, Vestingstad Hulst Bijzonder Niveau Plan is al eerder besproken, zie de eerdere advisering
	<b>Conclusie 31 jan '19</b>	<b>Welstandscommissie</b> De projectleiders van De Nieuwe Bierkaai van de gemeente Hulst zijn aanwezig in de vergadering en geven een toelichting op Deelgebied 8 en de ontvangen massastudie van de projectontwikkelaar. In de toelichting wordt de massastudie getoetst aan het bestemmingsplan, het stedenbouwkundig plan en de overeenkomst tot bouwplanontwikkeling.

**Toets schetsontwerp deelgebied 8 De Nieuwe Bierkaai**

Op 22 januari 2019 werd door de projectontwikkelaar een schetsontwerp gepresenteerd van deelgebied 8 in De Nieuwe Bierkaai. De presentatie werd daarna op papier en digitaal beschikbaar gesteld.

In onderstaande reactie op het schetsontwerp wordt onderscheid gemaakt tussen aandachtspunten, constatering en aanpassingen. Bij **aandachtspunten** gaat het om opmerkingen die in het vervolgtraject niet vergeten moeten worden, maar die niet direct om actie vragen. **Constateringen** zijn zaken waarvan we specifiek aangeven dat we ermee kunnen instemmen, zodat duidelijk is dat ze niet over het hoofd zijn gezien. Bij **aanpassingen** gaat het om zwaarwegende opmerkingen die direct om aanpassing van het plan vragen.

Het VO is getoetst aan:

1. bestemmingsplan Binnenstad + 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> herziening, bestemmingsplan Archeologische en aardkundige waarden
2. Definitief Ontwerp Stedenbouwkundig Plan (DOSP, 25 januari 2005)
3. Overeenkomst tot bouwplanontwikkeling (20 juni 2018)

Deze toetsingskaders overlappen elkaar soms. Een opmerking die betrekking heeft op meerdere van bovengenoemde toetsingskaders wordt slechts onder één van deze kaders genoemd.

### 1. Bestemmingsplan

- Aandachtspunt: Deelgebied 8 ligt in archeologisch waardevol gebied. Het bestemmingsplan Archeologische en aardkundige waarden is hier van toepassing. Hierin wordt aangegeven onder welke voorwaarden in het gebied mag worden gebouwd.
- Aandachtspunt: Deelgebied 8 bevindt zich in een gebied met de aanduiding Beschermd Stadsgezicht Bierkaai. In artikel 25 van het bestemmingsplan Binnenstad zijn voorwaarden opgenomen waaronder binnen dit gebied mag worden gebouwd. De Monumentencommissie moet in de gelegenheid worden gesteld om advies uit te brengen. Het schetsontwerp is aan de Monumentencommissie voorgelegd met het verzoek om hierop te reageren en daarbij artikel 25 van het bestemmingsplan Binnenstad als toetsingskader te gebruiken.
- Constatering: De locatie heeft de bestemming Centrum. Het schetsontwerp gaat uit van de functies 'wonen' en 'commercieel'. Deze functies passen binnen de bestemming Centrum.
- Constatering: De locatie ligt binnen de vrijwaringszone molenbiotoop. Op basis van artikel 29 lid b. van het bestemmingsplan 'Binnenstad' mag binnen een straal van 100 tot 400 meter tot het middelpunt van de woning geen bebouwing worden opgericht die meer bedraagt dan 1/30 van de afstand van het bouwwerk tot het middelpunt van de molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wijk.

#### Parameters:

- De afstand vanaf het hart van de molen tot de voorgevel van het bouwplan is bij benadering 235 meter;
- Onderkant wijk is +16,89 meter NAP;
- Gemiddelde stoefhoogte bouwplan is circa 4 meter NAP;
- Maximaal toegestane bouwhoogte is 17,60 meter.
- Totale maximale hoogte bouwplan is circa 21,60 meter boven NAP.
- $1/30^e$  van 235 meter = 7,83 meter.

**Conclusie:** De maximale hoogte van het bouwplan aan de zijde van de Overdamstraat mag op basis van de regels met betrekking tot de molenbiotoop 16,89 meter + 7,83 meter = circa 24,7 meter boven NAP zijn. De maximaal toegestane hoogte van het bouwplan van 21,60 meter boven NAP blijft daar ruimschoots binnen.

- Constatering: De maximale bouwhoogte is voor de gehele locatie 17,6 meter. Het bouwplan lijkt deze maat nergens te overschrijden.
- Aanpassing: De maximale goothoogte is voor de gehele locatie 12,1 meter. Deze goothoogte wordt overschreden aan de achterzijde

**VERSLAG MANDAATCOMMISSIE HULST**

van het woonblok aan de Overdamstraat en ook bij de entreeportalen van de andere woonblokken.

**2. Stedenbouwkundig plan**

- Constatering: In het stedenbouwkundig ontwerp zijn typen basisdoorsneden voor de bebouwing ontwikkeld, met verschillende bouwhoogten en kapvormen. Deze zijn uiteindelijk niet één op één vertaald in het bestemmingsplan en in de overeenkomst tot bouwplanontwikkeling. Het bestemmingsplan en de overeenkomst vormen op dit punt het toetsingskader voor het schetsontwerp.
- Constatering: In de stedenbouwkundige randvoorwaarden wordt als indicatie voor deelgebied 8 uitgegaan van: maximaal 702 m<sup>2</sup> detailhandel op de begane grond en maximaal 21 eengezinswoningen (maisonnettes) op de verdieping. In het bestemmingsplan en de overeenkomst tot bouwplanontwikkeling zijn deze oppervlaktes en aantallen nader bepaald. Op dit punt vormen het bestemmingsplan en de overeenkomst het toetsingskader voor het schetsontwerp.

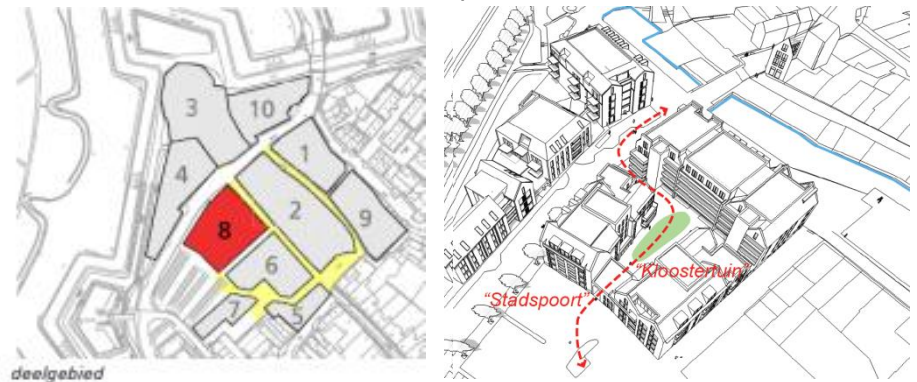
**3. Overeenkomst**

- Aandachtspunt: In de overeenkomst is in artikel 2.1 onder meer het volgende opgenomen: *De marktpartij ontwikkelt een bouwplan met maximaal 5 bovengrondse bouwlagen, waarvan minimaal 1 bouwlaag in een kap (type D of E uit het DOSP). Functioneel bestaat het bouwplan uit maximaal 66 appartementen (op de verdiepingen en eventueel ook op de begane grond als er geen behoefte aan commerciële ruimte blijkt te zijn), commerciële ruimten (begane grond) en een ondergrondse parkeergarage.* Op het punt van aantal bouwlagen en aantal appartementen voldoet het schetsontwerp aan het gestelde in de overeenkomst. De gekozen kapvormen wijken echter af van type D of E uit het DOSP en voldoen dus niet op dit punt. Aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit is gevraagd om te beoordelen of de gekozen kapvormen acceptabel zijn op deze locatie.
- Aandachtspunt: In het schetsontwerp is een parkeerplaats opgenomen met 80 parkeerplaatsen. Daarnaast is suggestief aangegeven dat de parkeergarage groter zal worden uitgevoerd en dat ook de inrit van de parkeergarage in het nog niet uitgewerkte deel zal zitten. Uitgaande van 21 middendure huurappartementen en 43 middendure koopappartementen, dienen er afgerond 65 parkeerplaatsen in de parkeergarage aanwezig te zijn voor bewoners. Daarnaast dient de parkeergarage echter ook ruimte te bieden aan een deel van de parkeerbehoefte die ontstaat door het realiseren van bouwplannen in de deelgebieden 4 en 7. Daartoe zal het zeker nodig zijn dat de parkeergarage groter wordt uitgevoerd dan nu ingetekend.

VERSLAG MANDAATCOMMISSIE HULST

**Het ontwerp van de massastudie**

Volgens de vastgestelde beeldkwaliteit zijn er ruimere architectonische mogelijkheden rond het 's Gravenhofplein. Gaat het om een complexmatige ontwikkeling; bestaande uit 1 gebouw of een ensemble van gebouwen. De kapvorm wordt gekozen per gebouw binnen het ensemble of als 1 kap voor het gehele project. Ondergronds dient er geparkeerd te kunnen worden. De gemeente Hulst heeft een massastudie ontvangen van een projectontwikkelaar. Deze massastudie 'De Kloostertuin' bestaat uit 64 appartementen: 21 huurappartementen en 43 koopappartementen. Op de begane grond aan de zijde van de Bierkaai wordt ca. 800m<sup>2</sup> commerciële- en/of horecaruimte voorzien. Onder het project komt een parkeergarage met ca. 80 parkeerplaatsen. Het project omvat 3 hoofdvolumes (met elk een eigen karakter) waarin zich een binnentuin bevindt. Deze binnentuin is vanuit 2 richtingen bereikbaar, via een stadspoort en een opening tussen 2 hoofdvolumes. Door deze ingrepen ontstaat een nieuwe route tussen het 's-Gravenhofplein en de Bierkaai.



De volgende opmerkingen worden door de welstandscommissie gemaakt:

- De hoofdopzet van 3 verschillende blokken, met daartussen een binnenruimte is voorstelbaar;
- De voorgestelde stadspoort past niet in deze omgeving. Als er gekozen wordt voor een poort, dan kan dit ook het beste zo vorm gegeven worden;
- De balkons aan het 's Gravenhofplein zijn te grof vorm gegeven;
- Bij één bouwblok is geen gebruik gemaakt van een plint, wat bij zo'n hoog gebouw niet gebruikelijk is in de binnenstad van Hulst;
- Op de begane grond bevinden zich de bergingen van de huurappartementen. Het plaatsen van deze functies op de begane grond komt de binnentuin niet ten goede.
- Misschien kan er gedacht worden aan een derde opening naar de binnentuin. Zo ontstaat er meer duidelijkheid tussen de 3 verschillende gebouwen en de ontsluiting hiervan.
- Het plan wordt doorgestuurd naar de monumentencommissie. De welstandscommissie zal deze massastudie geïntegreerd behandelen met de monumentencommissie. Een terugkoppeling volgt.

**VERSLAG MANDAATCOMMISSIE HULST****Welstand- en Monumentencommissie****Conclusie 1 maart '19 ERFGOED/MONUMENTENADVIES IN KADER GEÏNTEGREERDE  
COMMISSIE**

op verzoek van de gemeente **HULST**

Adviseurs : G. Vermeulen, architect-lid welstand  
M. Raaijmakers, architect-lid erfgoed

De Commissie baseert haar advies op de Wabo, de welstandnota Hulst, de Erfgoedwet/ Monumentenwet, het gemeentelijk monumenten/erfgoedbeleid, de publicatie '[10 uitgangspunten voor het omgaan met monumenten](#)' (Federatie Ruimtelijke Kwaliteit, 2009) en de [Technische Criteria planbeoordeling monumenten](#) (DSL, 2006).

**Woningbouwplan deelgebied 8 De Nieuwe Bierkaai****Advies: Aanhouden voor nader overleg over gekozen uitgangspunten**

De commissie constateert dat er strijdigheid is met geldend ruimtelijk beleid voor deze locatie. Zij heeft daarnaast belangrijke twijfels bij de gekozen massa-opzet gezien vanuit de randvoorwaarden in relatieve omvang, gekozen dichtheid, en hoofdvorm. De architectuur is nog niet beoordeeld in dit stadium. Zij stelt voor dat de commissie met betrokken gemeentelijke afdelingen overlegt over het beleidskader alvorens verder in contact te treden met de initiatiefnemers.

De geïntegreerde commissie merkt hierop vooruitlopend het volgende op in dit verband:

- Een ruimtelijke analyse als uitgangspunt voor de plannen lijkt te ontbreken;
- Onduidelijk is hoe in de plannen omgegaan wordt met de waarden Archeologie en Beschermd Stadsgezicht;
- De plannen zijn niet overal conform het beleid Beeld van de Binnenstad;
- De goot- en bouwhoogtes uit de randvoorwaarden lijken plaatselijk overschreden te worden; een toelichting hierop ontbreekt;
- Door de hoogte van bebouwing ontstaat er aan de noordzijde een te smal straatprofiel tussen deelgebied 4 en 8 en staat de woonkwaliteit van de woningen daar onder druk;
- Het maken van een Stadspoort aan de westzijde past niet bij de locatie binnen de historische stad;
- In het plan wordt onvoldoende een overtuigend kappenbeeld gerealiseerd. Juist door de elders al gebouwde/voorgestelde grote hoeveelheden plat dak in deelgebied 4 en de beide appartementblokken aan het s'Gravenhofplein, wordt naar het oordeel van de commissie een kritische grens overschreden voor wat betreft de geloofwaardigheid van het kappenbeeld op deze locatie;
- Het bouwblok aan de Bierkaai heeft een opvallend grote diepte, wat niet past bij de stedenbouwkundige korrel van het gebied;
- Er zijn gelet op maat en vorm twijfels bij de ruimtelijke kwaliteit van het binnenhof
- Er worden bergingen voorgesteld aan het openbare gebied, terwijl overtuigende entrees aan het openbaar gebied juist weer ontbreken;
- Het toepassen van balkons buiten de hoofdvorm past onvoldoende binnen het historische stadsbeeld.



**VERSLAG MANDAATCOMMISSIE HULST**

<p><b>Conclusie 28 mrt '19</b></p> <p>Adviseurs:</p> <p>Gemeente Hulst:</p> <p>Adres:</p> <p>Omschrijving:</p> <p>Dossier</p> <p>Toetsingskader NRK,</p> <p>Beoordelingsniveau</p> <p>Bijzonderheden</p>	<p><b>Welstand- en Monumentencommissie</b></p> <p><b>ERFGOED/MONUMENTENADVIES IN KADER GEÏNTEGREERDE COMMISSIE</b> op verzoek van de gemeente HULST</p> <p>G. Vermeulen, architect-lid welstand</p> <p>M. Raaijmakers, architect-lid erfgoed</p> <p>G. Totté, projectleider De Nieuwe Bierkaai</p> <p>K Schelfhout, projectleider De Nieuwe Bierkaai</p> <p>N. van Roeyen, secretaris welstandscommissie</p> <p><b>Deelgebied 8 De Nieuwe Bierkaai</b></p> <p>project 'De Kloostertuin'</p> <p>project bestaat uit 64 appartementen</p> <p>21 huurappartementen</p> <p>43 koopappartementen</p> <p>800m<sup>2</sup> commerciële- en/of horecaruimte</p> <p>parkeergarage met ca. 80 parkeerplaatsen</p> <p>Collegiaal overleg</p> <p>Vestingstad Hulst</p> <p>Bijzonder niveau</p> <p>Plan is in twee eerdere sessies besproken. Op 31 januari 2019 met de welstandscommissie. En 1 maart 2019 met de geïntegreerde commissie (welstand- en monumentencommissie). Naar aanleiding van de eerdere advisering is deze nieuwe sessie ingepland. Het belang van deze nieuwe afspraak is om de gemeentelijke kaders van deelgebied 8 duidelijk in beeld te brengen, zodat nadere advisering met initiatiefnemer en architect constructief kan plaatsvinden.</p>
--	---

De Monumentencommissie baseert haar advies op de Wabo, de welstandnota Hulst, de Erfgoedwet/ Monumentenwet, het gemeentelijk monumenten/erfgoedbeleid, de publicatie '[10 uitgangspunten voor het omgaan met monumenten](#)' (Federatie Ruimtelijke Kwaliteit, 2009) en de [Technische Criteria planbeoordeling monumenten](#) (DSL, 2006).

Deelgebied 8 wordt besproken met de geïntegreerde commissie. In eerdere advisering is geconstateerd dat het Definitief Ontwerp Stedenbouwkundig Plan (DOSP, 25 januari 2005) op sommige punten niet één op één vertaald is in het bestemmingsplan en in de overeenkomst tot bouwplanontwikkeling. Deze constatering zorgde voor enige verwarring bij de commissie. Er wordt afgesproken dat het ruimtelijke kader (bestemmingsplan) vast staat en dat deze dus maatgevend is. De inpassing van het plan in zijn omgeving is voor de geïntegreerde commissie het belangrijkste. De commissie maakt de volgende aandachtspunten/opmerkingen - ten aanzien van het gemaakte ontwerp - waar de architect rekening mee dient te houden:

- De binnenstad van Hulst kenmerkt zich door het kappenlandschap. In artikel 25 'Waarde - Beschermd stadsgezicht Bierkaai' zijn daarom ook specifieke voorwaarden opgenomen om dit kappenbeeld te benadrukken / in stand te houden. De architect dient rekening te houden met deze voorwaarden, waardoor het kappenbeeld gerespecteerd blijft. Dit geldt voor alle zijden van de gebouwen.
- Naast de voorwaarden voor daken zijn er ook nog andere voorwaarden gesteld in artikel 25 t.b.v. de voorgevel.
- In een vroeg stadium rekening houden met installaties op het dak. Zichthoeken (wal, straatzijde, andere bebouwing, etc..) dienen hierbij in de gaten te worden gehouden.

**VERSLAG MANDAATCOMMISSIE HULST**

- De voorgevel aan de zijde van de Bierkaai (Overdamstraat) is nu nog te complexmatig vormgegeven (veel dezelfde ramen, etc..). Deze gevelzijde dient meer vorm gegeven te worden als individuele panden. Is ook een voorwaarde uit het bestemmingsplan (bouwaanduiding: specifieke bouwaanduiding - individuele panden)
- Geen vierkante grote ramen toepassen, meer verticaliteit benadrukken.
- De stedenbouwkundige korrelgrootte / percelering van bepaalde gevels (voornamelijk de zijgevels) zijn door de diepte van de gebouwen niet in verhouding tot de stad. D.m.v architectonische ontwerpkeuzes kan dit heuvel gemarkeerd worden.
- Verkapte dakkapel (voorgevel Overdamstraat) is ongewenst
- Blind geveldeel met bergingen is ongewenst.
- De balkons zijn te fors vorm gegeven en doet bij de achtergevel van het gebouw aan de Overdamstraat teveel denken aan een galerij.
- De uitvoering van een balkon met dakkapellen in de goot van een gebouw (zijde 's-Gravenhofplein) is ongewenst.
- De voorgestelde stadspoort past niet in deze omgeving. Als er gekozen wordt voor een poort, dan kan dit ook het beste zo vorm gegeven worden.
- Ontsluiting van de woningen laten plaatsvinden aan de straatzijde i.p.v. aan de binnentuin (kloostertuin).

Welstand- en Monumentencommissie

**Conclusie 10 april '19** De opdrachtgever en architect zijn bij de vergadering aanwezig. De gemaakte opmerkingen van het overleg van 28 maart 2019 worden met de architect besproken. De architect geeft aan dat er bij het ontwerp is gekeken naar de uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan. In dit stedenbouwkundig plan wordt meer uitgegaan van een complexmatig gebouw. De gemeente en geïntegreerde commissie geven aan dat het bestemmingsplan en de daarbij behorende uitgangspunten (artikel 25) leidend zijn. Vandaar de gemaakte voorwaarden van de bespreking van 28 maart 2019. Puntsgewijs worden vervolgens deze voorwaarden doorlopen. Er wordt afgesproken om woensdag 8 mei 2019 om 15.30 uur opnieuw samen te zitten. Wordt vervolgd.

**08-05-2019 Reactie CRK (Welstand en monumenten).**

De cie begrijpt dat het plan op hoofdlijn voldoet aan het bestemmingsplan, maar nog niet op alle punten is getoetst. Voor een goed advies vraagt de commissie deze toets zo snel mogelijk af te ronden.

De commissie heeft vooraf niet kennis kunnen nemen van de plannen, ook zijn niet alle plandelen uitgewerkt. Daarmee is dit advies een eerste advies op hoofdlijn, en niet uitputtend.

Situering

De situering is op hoofdlijn voorstelbaar, maar drie punten zijn nog niet akkoord voor de commissie:

- De bergingen op de begane grond overtuigen niet; de ruimtekwaliteit van het binnengebied wordt zowel door de hoofdvorm als de dichte gevels negatief beïnvloed. Cie vraagt een andere oplossing te onderzoeken met bergingen in het souterrain.
- Het poortelement komt nog wezensvreemd over in schaal en vorm; het plaatsen van bergingen in deze zone versterkt dit effect. De cie vraagt een kleinere, meer ingetogen oplossing ook al omdat het achtergelegen gebied niet (meer) openbaar wordt gedacht.

**VERSLAG MANDAATCOMMISSIE HULST**

- Gelet op de nota RK hoofdstuk 4.1 wijst de commissie er op dat de cultuurhistorische waarden van de binnenstad inhouden dat binnenstedelijke ruimtes in beginsel groen gedacht zijn, en dat een (semi) openbaar karakter daar wenselijk is.
- Duidelijke gemaatvoerde profieltekeningen ontbreken nog (breedte/hoogte Minderbroederstraat en 's Gravenhofstraat ?); deze aan te leveren.

**Massavorm**

Het bestemmingsplan levert duidelijke criteria voor de hoofdvorm, de opzet van dakvlakken en de toepassing van topgevels. De cie contateert hetvolgende:

- Het concept van grote stadse dubbelpanden acht de cie hier voorstelbaar. Wel wijst zij erop dat enige eigen identiteit van die panden dan van belang is om te overtuigen. Het toepassen van één doorgaande traveebreedte en één bovenlijn voor de vensters past hier niet bij; meer articulatie zoeken in het beeld.
- De verhouding plat dak tov schuin dak zoekt de grens op van het toelaatbare; de cie vraagt meer (overtuigend) dakvlak zichtbaar in het massabeeld te brengen.
- Het conform BP toepassen van één topgevel per 16 m1 in het gevelbeeld levert een te complexmatig beeld op. Het toepassen van 4 topgevels als voorgesteld laat echter weer te weinig zichtbaar dakvlak zien. Beide oplossingen voldoen daarmee niet aan het gewenste beeld; de cie vraagt een overtuigende tussenoplossing te onderzoeken.
- Aan het 's Gravnhofplein is de stedenbouwkundige verankering nog niet overtuigend; aan de rechterzijde sluiten hoge topgevels aan op een kleinere schaal. Mogelijk biedt het spiegelen van het beeld (topgevels bij linkerblok) een betere aansluiting. Bij een dubbelpand hier slechts één symmetrisch opgezette topgevel toepassen.
- Het beeld aan de binnenzijde is voor de cie, mede gelet op de kleine schaal te gefragmenteerd opgezet; hier een meer eenduidig beeld kiezen.
- Dakkapellen zijn denkbaar, lokaal ook in de goot, mits het het totale beeld het dakbeeld niet teveel verstoort. De cie wijst op de mogelijkheden van kleine dakpatio's tbv een betere daglichttoetreding in de dak-loftwoningen.

**Geveluitwerking**

De geveluitwerking is gelet op het bovenstaande nog niet uitvoerig besproken. Wel kan de commissie hetvolgende vast meegeven op dit punt :

- Een duidelijk beeld van de noord- en zuidgevels ontbreekt nog; daardoor is de impact van het blok op de noordelijk geplande bebouwing niet te beoordelen.
- Gesloten gevels (bergingen) aan de straatzijden niet gewenst
- Het raambeeld is nog te monotoon opgezet in vorm en ritmering horizontaal. Daarnaast mist de cie de verticale logica, waarbij de ramen verticaal licht in hoogte kunnen verschillen.
- De nadrukkelijke, horizontale doorsnijding van het middenblok past niet goed in het totaalbeeld.
- Bij het rechter dubbelpand is de geveltop niet logisch opgezet in maatverhoudig; het verticale dakdeel (hoge nok) past niet in het dakbeeld; hier een andere oplossing kiezen.
- Het beeld ende impact van de dakverbindingen is niet te beoordelen.

De cie ziet aangepaste plannen graag tegemoet.