

Plaats Hulst
Datum 7 feb 2024

1. 14.00 uur, gemeente Hulst
Overdamstraat ong. Hulst (kad HUL00 A 2939 en 3337) Deelgebied 8 (zie agendapunt 1.1)
Realiseren van een appartementengebouw (gebouw B) 'Stadshave Hulst'
Het appartementengebouw B bestaat uit 27 appartementen op de begane grond t/m 3^e verdieping, in pandige bergingen en parkeerplaatsen op maaiveld achterterrein
Welstand- en Monumentencommissie - aanvraag omgevingsvergunning

1 Aanvragen omgevingsvergunning

- 1.1 Adres Overdamstraat ong. Hulst (kad HUL00 A 2939 en 3337) Deelgebied 8
Afspraak gemeente Hulst
Aanwezig 14.00u
Omschrijving: Realiseren van een appartementengebouw (gebouw B) 'Stadshave Hulst'
Het appartementengebouw B bestaat uit 27 appartementen op de begane grond t/m 3^e verdieping, in pandige bergingen en parkeerplaatsen op maaiveld achterterrein
Dossier: Olo 8293749
Toetsingskader NRK, Vestingstad Hulst
Beoordelingsniveau Bijzonder Niveau
Bijzonderheden Zie eerdere verslaglegging. Plan is al vaak besproken. En bestaat uit gebouw A en B. Momenteel is alleen gebouw B aangevraagd.

Bijkomende informatie: contractueel wordt vastgelegd dat gebouw A gerealiseerd dient te worden binnen een bepaalde tijd en conform het aangeleverde en goedgekeurde schetsontwerp (dezelfde kwaliteit en passend bij het totale gebied (gebouw A en B)).

Welstand- en Monumentencommissie

Conclusie 7 okt '20

Aanhouden.

De architecten en projectleiding van de gemeente Hulst zijn bij de vergadering aanwezig. Het vorige plan is na onderzoek beoordeeld als niet kostendekkend. Vandaar dat men de plannen wil gaan wijzigen.

De ondergrondse parkeergarage en het gebouw wordt in het gewijzigde plan kleiner uitgevoerd. Het vorige plan bestond uit 3 bouwvolumes in het nieuwe plan zal het voorste bouwvolume wat grenst aan de Bierkaai behouden blijven, de andere 2 bouwvolumes zijn vervallen. Er wordt nu gekozen voor een nieuw bouwvolume dat direct grenst tegen het 's Gravenhofplein. De ruimte tussen de 2 bouwvolumes zou dan ook gedeeltelijk ingericht worden als bovengrondse parkeerruimte, zodat de parkeergarage kleiner kan worden uitgevoerd. De architect heeft vervolgens een aantal massastudies gemaakt van het nieuwe bouwvolume.

De welstand- en monumentencommissie geven aan dat er eerst een studie gedaan moet worden naar de uitgangspunten van deelgebied 8. Op basis van deze uitgangspunten kan vervolgens een volume studie gedaan worden. De secretaris van de welstand zal deze uitgangspunten doorsturen naar de architecten.

Welstand- en Monumentencommissie

Conclusie 21 okt '20 Architect en opdrachtgever zijn bij de vergadering aanwezig. Architect heeft de doorgestuurde uitgangspunten in goede orde ontvangen en deze bestudeerd. Aan de hand van deze

VERSLAG MANDAATCOMMISSIE HULST

uitgangspunten (artikel 25 Waarde - Beschermd stadsgezicht Bierkaai) is een verdere uitwerking gemaakt van het nieuwe bouwvolume grenzend aan het 's Gravenhofplein. Het plan wordt gepresenteerd aan de geïntegreerde commissie.

Aanhouden. De geïntegreerde commissie gaat het plan nader bespreken en een advies verder uitwerken.

28 oktober 2020

Naar aanleiding van de Studie (dd.21 oktober 2020) van VG Architecten voor Deelgebied 8 De Nieuwe Bierkaai heeft de commissie de behoefte om haar visie op het deelgebied onder woorden te brengen. Deelgebied 8 De Nieuwe Bierkaai ligt in een deel van Hulst, waar ooit een klooster stond en later een brouwerij is gevestigd. Het karakter van dit gebied (onderdeel beschermd stadsgezicht) is daardoor in de loop van de eeuwen in kleine stappen opgebouwd. De gebouwen in dit gebied kenden een divers gebruik (functies) maar ook een samenhang in kleinschaligheid. De nieuwbouwplannen van Deelgebied 8 moeten aansluiten bij het karakter van dit deel van Hulst.

- Het plan voor Deelgebied 8 moet variatie in de omgeving brengen. Een kopie van de gerealiseerde bebouwing aan het 's Gravenhofplein draagt hier niet aan bij.
- De gevel langs het 's Gravenhofplein moet uit verschillende geledingen bestaan. Een pandsgewijze expressie van de gevels is weliswaar niet noodzakelijk, maar een lange eenduidige doorgaande gevel langs het 's Gravenhofplein is niet gewenst. Een ontsluiting van het binnengebied en stallingsgarage vanaf het 's Gravenhofplein kan aanleiding zijn voor meer differentiatie. In de gevelopbouw dient de nadruk te liggen op verticaliteit.
- De voorgestelde galerijontsluiting aan de binnenkant van het bouwblok past niet bij de binnenstedelijke karakteristiek van Hulst. Een portiekontsluiting met een ontsluiting aan de straatzijde is wat dat betreft een betere oplossing.
- In de voorgestelde opzet grenst het bouwblok aan voor- en achterzijde aan een parkeerplaats. Het binnengebied moet meer verblijfskwaliteit hebben met een groene inrichting. Dit is een thema dat in Hulst vaker voorkomt met mooie omsloten groene binnengebieden. De positionering van de bergingen op het maaiveld van het binnengebied is in dit kader niet wenselijk. Onderbrengen van de bergingen in de stallingsgarage wordt bepleit.
- Deelgebied 8 zou in basis meer het karakter moeten hebben van een gesloten bouwblok. Door de entree van het parkeerterrein aan de Minderbroederstraat en de ontsluiting van de stallingsgarage aan de 's Gravenhofstraat ontstaat er een gefragmenteerd beeld in deze straatwanden. Met name aan de 's Gravenhofstraat is er nu te weinig sprake van een straatwand. Eventuele resterende openingen in de straatwanden van de Minderbroederstraat en de 's Gravenhofstraat afsluiten met in de architectuur meegenomen hekwerken of tuinmuren.
- De commissie vraagt te onderzoeken of de entree voor het parkeren in het binnenterrein en de toegang tot de stallingsgarage gecombineerd kunnen worden. De ontsluiting zou dan door middel van een poortelement o.i.d. aan het 's Gravenhofplein gerealiseerd kunnen worden. De in- en uitgang voor autoverkeer aan de Minderbroederstraat en de 's Gravenhofstraat is niet gewenst. Vooral de toegang naar de stallingsgarage via de smalle 's Gravenhofstraat oogt nogal geforceerd. - Het in het plan voorgestelde volume aan de Minderbroedersstraat heeft een veel gedifferentieerder beeld en sluit beter aan bij de voor dit deelgebied gewenste karakteristiek. In dit plandeel is ook een betere aanzet gegeven met betrekking tot de kapvorm. Er moet duidelijk sprake zijn van een helder kappenlandschap, dat zo kenmerkend is voor de binnenstad van Hulst. De bebouwing aan het 's Gravenhofplein zonder divers kappenlandschap is in dit kader niet wenselijk. De commissie adviseert om in deelgebied 8 geen gebruik te maken van verticale dakpannen. Deze oplossing is eenmalig voorbehouden aan het plan "De Brouwerij".
- Een hoogte accent op de hoek tussen de Minderbroedersstraat en het 's Gravenhofplein is voorstelbaar.

Welstand- en Monumentencommissie

Conclusie 4 nov '20 Projectleider van de gemeente Hulst is bij de vergadering aanwezig. Het advies van de vorige vergadering wordt kort besproken. De commissie ziet een verdere uitwerking tegemoet.

Welstand- en Monumentencommissie

VERSLAG MANDAATCOMMISSIE HULST

Conclusie 3 dec '20 Architecten, projectontwikkelaar en projectleiding gemeente Hulst zijn bij de vergadering aanwezig. Secretaris van de welstand geeft een korte terugblik op de advisering van vorige vergadering. Architect heeft deze in goede orde ontvangen en is hiermee aan de slag gegaan. Het plan is voor nu aangepast op stedenbouwkundig niveau. Hierbij is goed gekeken naar de opmerkingen van de welstand- en monumentencommissie. Een verdere uitwerking qua architectuur kan na goedkeuring van deze stedenbouwkundige oplossingen verder uitgewerkt worden. Het plan wordt gepresenteerd aan de geïntegreerde commissie.

Aanhouden. De geïntegreerde commissie gaat het plan nader bespreken en een advies verder uitwerken.

Advies (nadere bespreking 7 dec '20, Breda) geïntegreerde commissie:

Naar aanleiding van de presentatie (dd. 3 december 2020) van VG Architecten voor Deelgebied 8 De Nieuwe Bierkaai heeft de Welstand- en Erfgoedcommissie van Hulst haar reactie opgesteld.

De commissie is positief over de hoofdopzet van het plan in een U-vorm. Het voortzetten van de gevel aan de 's Gravenhofstraat is positief waardoor enerzijds het bouwblok een duidelijke rand krijgt en meer tot leven komt met de tweede ontsluiting en het extra trappenhuis. De commissie ziet de uitwerking van de tuinmuren tegemoet, maar denkt aan metselwerk (muren en penanten) met hekwerk.

De commissie is positief over het hoogteaccent aan de Minderbroederstraat, echter hoeft het accent niet bij de 's Gravenhofstraat herhaald te worden. Het plan moet meer variatie krijgen, waardoor juist een symmetrische geveloplossing voorkomen moet worden. De commissie constateert dat het kappenlandschap nog niet tot zijn recht komt. Het plan heeft te veel plat dak. De drie schijnkappen midden in de gevel aan 's Gravenhofplein helpen daar niet bij.

Welstand- en Monumentencommissie

Conclusie 17 jun '21 Architect, opdrachtgever en projectleiding van de gemeente Hulst zijn bij de vergadering aanwezig. Architect heeft rekening gehouden met de eerdere advisering van de welstand- en monumentencommissie en een nieuw ontwerp gemaakt voor blok B. Dit ontwerp wordt gepresenteerd aan de geïntegreerde commissie.

Aanhouden. De geïntegreerde commissie gaat het plan nader bespreken en een advies verder uitwerken.

Advies (nadere bespreking 7 dec '20, Breda) geïntegreerde commissie:

Naar aanleiding van de presentatie (dd. 17 Juni 2021) van Conix RDBM Architects voor Deelgebied 8 De Nieuwe Bierkaai heeft de Welstand- en Erfgoedcommissie van Hulst haar reactie opgesteld.

Het Deelgebied 8 De Nieuwe Bierkaai ligt in een deel van Hulst, waar ooit een klooster stond en later een brouwerij is gevestigd. Het karakter van dit gebied (onderdeel rijksbeschermd gezicht) is daardoor in de loop van de eeuwen in kleine stappen opgebouwd. De gebouwen in dit gebied kenden een divers gebruik (functies) maar ook een samenhang in kleinschaligheid. De nieuwbouwplannen van Deelgebied 8 moeten aansluiten bij het karakter van dit deel van Hulst.

Het plan voor Deelgebied 8 moet variatie in de omgeving brengen. De commissie is positief over de wijzigingen aan het blok langs de Nieuwe Bierkaai/Overdamstraat. De commissie constateert dat het plan langs het 's Gravenhofplein niet voldoet aan de eerdere adviezen op de plannen van VG architecten dd 21 oktober 2020 en dd 3 december 2020.

De commissie is positief over de hoofdopzet van het plan in een U-vorm, echter het plan moet meer variatie krijgen in materiaal en gevelopeningen. De gevel langs het 's Gravenhofplein moet uit verschillende geledingen bestaan. De verbijzondering op de hoek tussen de Minderbroedersstraat en het 's Gravenhofplein is voorstelbaar, maar wordt te vaak herhaald.

De commissie mist de hiërarchie tussen voorgevel en zijgevel, zij stelt voor om de hoogte accenten naar het plein te richten en met een lage goot/kap aan te sluiten op het blok langs Nieuwe

VERSLAG MANDAATCOMMISSIE HULST

Bierkaai/Overdamstraat in de Minderbroedersstraat en 's Gravenhofstraat. De commissie constateert dat het kappenlandschap nog niet tot zijn recht komt. Het plan heeft te veel plat dak. De sparing in de kap aan het 's Gravenhofplein is te groot.

De commissie ziet tot slot de uitwerking van de tuinmuren tegemoet, maar denkt aan metselwerk (muren en penanten) met hekwerk.

Conclusie 8 sept '21 Positief. Plan voldoet aan redelijke eisen van welstand en voldoet aan de eisen van de monumentencommissie, mits:

Het witte bouwvolume aan het 's Gravenhofplein een andere kap beëindiging krijgt.

De commissie vraagt nog aandacht voor de geveluitwerking bij het vluchttrappenhuis.

Aandachtspunt groene invulling t.p.v. spiegels in gevel t.p.v. de bergingen aan de 's Gravenhofstraat.

Conclusie 20 sept '21 Positief. Plan voldoet aan redelijke eisen van welstand en voldoet aan de eisen van de monumentencommissie

Plan is vervolgens op bovenstaande opmerkingen (verslag 8 sep 2021) aangepast en akkoord bevonden door de Welstand- en Monumentencommissie op 20 september 2021.

Kleine wijzigingen / aanpassingen zijn gemaakt. Deze graag ter controle voorleggen aan de Welstand- en Monumentencommissie.

Conclusie 21 okt '21 Aanhouden. De volgende opmerkingen worden door de geïntegreerde commissie gemaakt:

De verplaatsing van de dakkapellen is niet akkoord.

Voorstel aanpassing terras hoek 's Gravenhofplein - 's Gravenhofstraat uittekenen en ter beoordeling voorleggen

Overige wijzigingen akkoord.

Zie eerdere verslaglegging. Men wil een aantal wijzigingen maken in het goedgekeurde ontwerp. Opdrachtgever en architect willen dit graag bespreken met de geïntegreerde commissie.

Welstand- en Monumentencommissie

Conclusie 30 nov '22

Architect en opdrachtgevers/projectontwikkelaars zijn bij de vergadering aanwezig. De architect presenteert de massastudie. Bij de studie is gekeken naar de stedenbouwkundige uitgangspunten, de eisen uit het bestemmingsplan en de bestaande situatie. Een eerste volume ontwerp is hierbij naar voren gekomen. Gemeente Hulst geeft aan dat men graag nog maatvoering van deze eerste volume ontwerp wil ontvangen, zodat er goed getoetst kan worden of er aan de stedenbouwkundige uitgangspunten wordt voldaan. De architect gaat deze nog aanleveren.

Welstand- en Monumentencommissie:

Aanhouden. De volgende opmerkingen worden gemaakt:

- De geïntegreerde commissie is verheugd met de werkwijze/aanpak van deze volume studie.
- Er heerst bij de commissie een positieve grondhouding t.o.v het aangeleverde volume voorstel. De gemeente dient dit voorstel echter eerst nog te toetsen aan de stedenbouwkundige uitgangspunten.
- Architect stuurt maatvoering van de volume studie ter controle door naar de gemeente.

Welstand- en monumentencommissie

Conclusie 21 dec '22

Aanhouden. Zie bestemmingsplantoets en het vorige advies van 30 november 2022.

Conclusie 10 jan '24 Aanhouden.
De volgende opmerkingen worden door de **Welstandscommissie** gemaakt:
- Stedenbouwkundig gezien is het niet wenselijk dat alleen blok B aan het 's Gravenhofplein gerealiseerd wordt.
- De prioriteit ligt bij het completeren van de gevelwanden rondom de Bierkaai. In die zin moet het bouwblok aan de Overdamstraat als eerste gerealiseerd worden.

Aanhouden.
De volgende opmerkingen worden door de **Monumentencommissie** gemaakt:
- Prioriteit heeft het verbeteren van de gevelwand aan de aan de bierkaai / Overdamstraat. Het is niet wenselijk vanuit deze kant op de achterzijde van een nieuw te realiseren bouwblok B te kijken.
- Gelijk met het realiseren van blok A kan blok B beoordeeld worden. Kortom, blok B kan niet ontbonden worden van blok A maar is een geïntegreerd plan.

Welstand- en monumentencommissie

Conclusie 24 jan '24 Aanhouden. De geïntegreerde commissie is van mening dat voor zowel bouwblok A als B de aanvraag omgevingsvergunning gelijktijdig ingediend moet worden aangezien deze plannen een onlosmakelijk geheel vormen.

Welstand- en monumentencommissie

Conclusie 7 feb '24 Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand en voldoet aan de eisen van de Monumentencommissie, mits de vergunning gelijktijdig met bouwdeel A verleend wordt, aangezien deze bouwdelen onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn.

| | | |
|------------|--|--|
| 1.2 | Adres Omschrijving Dossier Toetsingskader Beoordelingsniveau Bijzonderheden | Brouwerijstraat 3, Sint Jansteen verbouwen van de woning 662917, Olo 20240128 00227 Dorpen en Linten normaal niveau Plan is al eerder behandeld als schetsplan 625326 Conclusie 6 sep '23 Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand. |
| | Conclusie 7 feb '24 | Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand. |

| | | |
|------------|--|--|
| 1.3 | Adres Omschrijving Dossier Toetsingskader Beoordelingsniveau | Burg. Geirnaerststraat 25, Sint Jansteen Verbouwen van een winkelpand tot 3 appartementen 648382 Olo 8228865 Woongebieden soepel niveau |
| | Conclusie 7 feb '24 | Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand. |

