

Plaats Hulst
Datum 19 augustus 2020

Afspraken:

1. 13.30 uur, gemeente Hulst
Steenstraat 37, Hulst
Het verbouwen van het pand tot museum (zie agendapunt 1.6)
Welstand- en Monumentenadvies, aanvraag omgevingsvergunning
2. 14.00 uur, Opdrachtgever
Grote Zwanenstraat 21, Hulst
Het raam aan de voorgevel vervangen door een garagepoort (zie agendapunt 3.2)
Welstand- en Monumentenadvies, collegiaal vooroverleg
3. 14.30 uur, Opdrachtgever en Architect
Sasdijk 16, Hulst
Nieuwbouw woning (zie agendapunt 2.1)
Welstandsadvies, schetsplan
4. 15.00 uur, Opdrachtgever en Architect
Waterstraat 11, Walsoorden
Het bouwen van een woning / praktijkruimte (zie agendapunt 3.5)
Welstandsadvies, collegiaal overleg
5. 15.30 uur, Opdrachtgever
Dubbele Poort 10, Hulst
Het plaatsen van een erfafscheiding tegen de stadswal (zie agendapunt 3.3)
Welstand- en Monumentenadvies, collegiaal vooroverleg
6. 16.00 uur, Opdrachtgever
Poorterslaan 72, Hulst
Legalisatie onderzoek bijgebouw (zie agendapunt 3.1)
Welstandsadvies, collegiaal vooroverleg

1 Aanvragen omgevingsvergunning

- | | | |
|-----|-----------------------------|--|
| 1.1 | Adres | Marijkestraat 21 te Hulst |
| | Omschrijving | vervangen van bestaande kozijnen en deuren |
| | Dossier | 197657, Olo 5299451 |
| | Toetsingskader | NRK, Woongebieden |
| | Beoordelingsniveau | Soepel niveau |
| | Conclusie 19 aug '20 | Niet behandeld, door geschoven naar volgende week woensdag 26 augustus 2020. |
-

1.2	<p>Adres Omschrijving: Dossier: Toetsingskader Beoordelingsniveau Bijzonderheden</p>	<p>Nieuweweg 4-6 te Hulst verbouwen van de woning, realiseren van een aanbouw en plaatsen van een overkapping 198780, Olo 5086259 NRK, Vestingstad Hulst Bijzonder niveau Plan is al eerder voorgelegd als schetsplan 5086259 Welstand- en Monumentencommissie Conclusie 7 mei '20 Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand en voldoet aan de eisen van de monumentencommissie, mits de dakkapel aan de voorzijde maximaal 3m¹ breed wordt uitgevoerd (conform de voorwaarden uit de Nota Ruimtelijke Kwaliteit) en het materiaalgebruik t.p.v. de achtergevel ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de geïntegreerde commissie.</p> <p>Welstand- en Monumentencommissie Conclusie 20 mei '20 Aanvulling op het vorige advies: Achtergevel akkoord (materiaalgebruik). Voorgevel dakkapel is strijdig, vorig advies handhaven (dus niet breder dan 3m¹).</p> <p>Welstand- en Monumentencommissie Conclusie 19 aug '20 Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand en voldoet aan de eisen van de monumentencommissie.</p>
<hr/>		
1.3	<p>Adres Omschrijving: Dossier: Toetsingskader Beoordelingsniveau</p>	<p>Nieuweweg 10 te Hulst plaatsen van een tuinhuis en kappen van bomen 198740, Olo 5321049 Vestingstad Hulst Bijzonder niveau</p> <p>Welstand- en Monumentencommissie Conclusie 19 aug '20 Negatief. Voldoet niet aan de eisen van de geïntegreerde commissie. Tuinhuis dient afgestemd te worden op het hoofdgebouw en voorzien te worden van een zadeldak met dakpannen. Voorgesteld plan vindt geen aansluiting bij de karakteristieke historische binnenstad en het daarbij behorende bijzonder toetsingskader 'Vestingstad Hulst' uit de Nota Ruimtelijke Kwaliteit en het beleid Beeld van de Binnenstad. De monumentencommissie vraagt ivm de kap van de bomen aanvullende informatie over het nut en de noodzaak van de kap!</p>
<hr/>		
1.4	<p>Adres Omschrijving Dossier Toetsingskader Beoordelingsniveau Bijzonderheden</p>	<p>Kleine Zwanenstraat 5 te Hulst realiseren van een bovenwoning en plaatsen van dakkapellen 198725 Vestingstad Hulst Bijzonder niveau Plan is al eerder besproken als schetsplan S/19.00098</p>

		<p>Conclusie 23 okt '19 Welstandsadvies Negatief. Strijdig met redelijke eisen van welstand. Dakkapel voldoet niet aan de afmetingen zoals opgenomen in de nota 'Beeld van de Binnenstad'</p> <p>Conclusie 6 nov '19 Negatief. Strijdig met redelijke eisen van welstand. De architect is aanwezig bij de welstandsvergadering. De opmerking van vorige vergadering wordt doorgenomen met de architect. Deze gaat het ontwerp van het dakkapel aanpassen naar een maximale breedte van 3 meter.</p>
		<p>Welstand- en Monumentencommissie</p> <p>Conclusie 19 aug '20 Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand en voldoet aan de eisen van de monumentencommissie.</p>
1.5	<p>Adres Omschrijving Dossier Toetsingskader Beoordelingsniveau</p>	<p>Wilhelminastraat 7 te Sint Jansteen vergroten van het hoofdvolume aan de achterzijde van de woning 196879, Olo 5281067 NRK, Dorpen en linten Normaal niveau</p>
		<p>Conclusie 19 aug '20 Niet behandeld, door geschoven naar volgende week woensdag 26 augustus 2020.</p>
1.6	<p>Adres Afspraak Tijd Omschrijving Dossier Toetsingskader Beoordelingsniveau</p>	<p>Steenstraat 37, Hulst Gemeente Hulst 13.30 uur verbouwen van het pand (VVV Hulst) tot een museum 199325, Olo 5336915 NRK, Vestingstad Hulst bijzonder niveau / Rijksmonument 22777 <u>Toetsingskader Monumentencommissie</u> <i>De erfgoedcommissie baseert haar advies op de Wabo, de Erfgoedwet, het gemeentelijk monumenten/ erfgoedbeleid, de publicatie '10 uitgangspunten voor het omgaan met monumenten' (Federatie Welstand, 2009) en de 'Technische Criteria planbeoordeling monumenten' (DSL, 2006).</i></p>
	<p>Bijzonderheden</p>	<p>Gaat om een verbouwing aan een Rijksmonument nr. 22777.</p>
		<p>Welstand- en Monumentencommissie</p> <p>Conclusie 18 dec '19 De aanvrager (gemeente Hulst) en architecten zijn bij de vergadering aanwezig. De gemeente Hulst wil Steenstraat 37 (het voormalige VVV gebouw) verbouwen tot een toegankelijk museum. Momenteel is het huidige museum gelegen recht tegenover nummer 37, namelijk Steenstraat 28 te Hulst. Dit pand is vanwege de ontoegankelijkheid, veroudering van het pand en de uitbreidingsmogelijkheden ongeschikt bevonden. Er is gekozen voor Steenstraat 37 om verschillende redenen. Allereerst gaat het om een fraai Rijksmonument voorzien van statieuze</p>

gevel (7 traveeën) met ijzeren bordeshek, portiek met beeldhouwde wapens van Hulst en de Generaliteit balkon boven de voordeur, de balkondeur (balkonvenster) op de verdieping omgeven door snijwerk. Tevens bezit het gebouw (bestuurs-, rechts- en overheidsgebouw) een interessante geschiedenis voor Hulst, wat goed past bij een museum. Ook is het gebouw een stuk groter dan het vorige museum en beter toegankelijk voor de bezoekers. Het pand is namelijk via de voor- en achterzijde te bereiken, waardoor mensen met een beperking ook gemakkelijk het pand (aan de achterzijde) kunnen betreden. De gemeente Hulst heeft na een uitbesteding bureau Madoc opdracht gegeven voor een museuminrichtingsplan op te stellen. Voor de (mogelijke) bouwkundige aanpassingen is het bureau VG Architecten ingeschakeld. Ook is er een bouwhistorische verkenning met waardebeoordeling uitgevoerd. Er is al veel voorwerk uitgevoerd echter is er op het moment nog niks definitief besloten. De bedoeling is om zoveel mogelijk van het rijksmonument te behouden (gehele voorgevel blijft onaangetast), echter zullen er wel een aantal bouwkundige ingrepen gedaan dienen te worden om het pand toegankelijk te krijgen (ivm niveauverschillen, route museum, lift etc..). Deze eerste bespreking staat voornamelijk in het teken om in een vroeg stadium de mogelijkheden en onmogelijkheden te bespreken. Het inrichtingsplan van het museum wordt toegelicht door bureau Madoc. Er is een looproute in het pand gecreëerd, waarbij er per ruimte een chronologische tijdlijn van Hulst weergegeven wordt. De centrale verbindende ruimte waar de centrale balie komt te staan is hierin erg belangrijk, omdat hier 2 toegangen gesitueerd worden (voor- en achterzijde) is de toegankelijkheid gewaarborgd voor mensen met een beperking. VG-Architecten heeft een studie gemaakt van verschillende bouwkundige aanpassingen in het pand en de daarbij behorende kosten.

Welstand- en monumentencommissie:

De commissie geeft aan dat er een helder en voorstelbaar verhaal is uitgewerkt. Ook is het positief dat de commissie in een vroeg stadium betrokken wordt bij de planvorming en dat er een bouwhistorische verkenning is uitgevoerd met waardebeoordeling van het pand. De monumentencommissie geeft aan dat de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed bij zo'n verbouwing ook betrokken dient te worden bij de planvorming. Er dient in kaart gebracht te worden wat precies de bouwkundige ingrepen zullen zijn en wat hiervan de invloed is op monumentale waarden van het rijksmonument. De Rijksdienst dient geïnformeerd te worden over de plannen. Een locatie bezoek ter plaatse dient ingepland te worden (ook met de Rijksdienst). De geïntegreerde commissie ziet graag het schetsplan, historische verkenning + visie tegemoet.

5 februari 2020 locatiebezoek Steenstraat 37:**Aanwezig:**

Erfgoed Zeeland

Rijksdienst Cultureel Erfgoed

De heer David Koren (notulen)

Mevrouw Daniëlle Takens

Gemeente Hulst	Mevrouw Janneke Hille De heer Niels van Roeyen De heer Sebastiaan Millenaar (projectleider)
Gemeentelijke Monumentencommissie VG-Architecten	De heer Mathijs Klooster De heer Niek van de Calseijde De heer Martijn Baart
MADOC	De heer Benny Kerkhof

Inleiding

De vergadering wordt geopend en een voorstelrondje volgt. De heer Van Roeyen licht toe dat de gemeente een professionaliseringslag wil maken met het museum. Daarnaast dient het museum ook toegankelijk te worden gemaakt voor minder validen. Er is gestart met het maken van een ontwerp, maar dat is nog niet in beton gegoten. De gemeente heeft nog circa 3 tot 4 maanden om tot een definitief ontwerp te komen. In het voortraject wil de gemeente de adviserende partijen (RCE en Gemeentelijke Commissie) zo veel mogelijk ‘meenemen’ in het proces om tot een goed en gedragen plan te komen, waarbij de adviseurs idealiter ook op één lijn zitten.

Toelichting

De heer Kerkhof geeft een helderetoelichting op het museumconcept. Uitgangspunten zijn een duidelijke routing en koppeling van de verschillende (9) verhaallijnen aan de verschillende ruimten in het gebouw. Het gebouw en de bijbehorende ‘dramatiek’ van de verschillende ruimten wordt zoveel mogelijk ‘ingezet’ om het verhaal van Hulst te vertellen. De voorzijde van het gebouw zal worden gebruikt met thema’s die zoveel mogelijk met het gebouw zelf te maken hebben.

De 9 verhaallijnen zijn:

1. Hoe zag Hulst er in de prehistorie uit?;
2. Mensenwerk in de middeleeuwen (kloosters, ontginningen e.d.);
3. Hulst in 1506, bloeiende handelsstad;
4. Kroniek van een crisis (Tachtigjarige Oorlog);
5. Vluchten of verblijven (Hulst in de 17e eeuw);
6. Hulst vestingstad (18e en 19e eeuw, rechtsspraak e.d.);
7. Franse periode (cel en luchtplaats);
8. Newsroom van de 20e eeuw;
9. Hulst vandaag en morgen.

In deze laatste zaal worden ook ‘tools’ meegegeven om de regio te gaan verkennen. Tevens zal deze zaal gratis toegankelijk worden voor bezoekers die niet het museum wensen te bezoeken.

De heer Millenaar geeft aan dat de bouwhistorische verkenning van de Bouwwinkel onderlegger is geweest bij de vertaling van het museumconcept naar de aanpassingen aan het gebouw om dit concept te realiseren. Het pand is daartoe gescand in een ‘puntenwolk’, er zijn doorsnedes gemaakt en alle details zijn beeld gebracht. Belangrijkste uitdagingen vormen de hoogteverschillen in het pand. Aan de buitengevels zal er nagenoeg niets wijzigen.

De heer Van de Calseijde geeft vervolgens een compleet overzicht van de voorgestelde bouwkundige ingrepen en bestaande dilemma’s.

- Het verticale transport is nog één van de grootste uitdagingen. De meest ideale oplossing, plaatsing buiten het gebouw, bleek helaas financieel niet haalbaar. Inpandig lijkt de meest

logische plek te liggen nabij de bestaande toiletvoorziening. Op deze plek kan ook de zolder boven de paardenstal bereikt worden.

- Een tweede belangrijk dilemma is de wens tot samenvoeging van de ruimtes die ‘zaal 2’ moeten vormen. Het 20^e eeuwse cellenblok zou daarbij geamoveerd moeten worden.
- Andere dilemma’s betreffen de interne hoogteverschillen in het gebouw (tot circa 40 centimeter) en het mogelijk verwijderen van de (hoge) drempels tussen de entree en de belendende zalen. Er is nog geen plan gemaakt voor het verwijderen van de drempels.
- In zaal 3 wil men het originele plafond weer in het zicht krijgen.
- Er is nog geen plan voor het benutten van de kelders.
- Kantoren zijn voorzien in de zijvleugel onder het lessenaarsdak.
- Het plan bevat nog geen duurzaamheidsmaatregelen, dat is een apart project. Het plan is gericht op het beoogd gebruik. .

Reactie Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

De RCE vindt het museumconcept met bijbehorende routing helder en overtuigend, en de vertaling naar het gebouw goed doordacht. Wel roept de presentatie nog een aantal vragen op. Zo wordt opgemerkt dat de zaal voor tijdelijke exposities nu buiten het museumconcept valt. Ook vraagt de RCE hoe de exposities worden vormgegeven in relatie tot het gebouw, want die kunnen soms storend zijn. Daarbij is de typologie van het gebouw een andere, terwijl je vanuit de museumgedachte de beleving van de bezoeker wenst te ensceneren. De heer Kerkhof repliceert dat de ruimtes en de voorgevel zo min mogelijk zullen worden aangetast. De expositie ‘voedt’ de ruimte, maar de panelen zullen los van de wanden worden geplaatst.

Alleen de dikke gevangenis muur in zaal 2 zou idealiter weggebroken kunnen worden. De RCE is van mening dat het jammer is als de latere fases van het gebouw zoals de 20^e-eeuwse gevangenis, worden verwijderd. Een expositie kan belangrijk zijn, maar dit is maar per definitie een tijdelijk onderdeel van het gebouw. De waarde van de cellen zal nader gewogen moeten worden. De heer Millenaar acht deze waarde beperkt omdat ze in de loop van de tijd al een aantal keren zijn aangepast. De locatie van het sanitair is nu voorzien in het deel van het gebouw waar de bezoekers voor moeten betalen. Dit lijkt niet helemaal logisch in relatie tot de openbare ontvangstfunctie van zaal 9 en de tijdelijke expositieruimte. Vanuit deze optiek is het logischer om het sanitair naar de tijdelijke expositieruimte te verplaatsen. De heer Millenaar geeft echter aan dat het loskoppelen van het sanitair van de lift onwenselijk is vanuit de gedachte dat anders de lift tamelijke ‘plompverloren’ en alleen in de ruimte komt te staan. Ook de suggestie van de RCE om de rechter uitbouw te onderzoeken, is volgens de heer Baart niet zo handig omdat deze ruimte maar 2m30 breed is (te smal om ook nog circulatieruimte te hebben). De RCE wijst in dit verband wel op de mogelijkheid om in het kader van monumenten van het bouwbesluit af te wijken en sommige ingrepen te versoberen.

Daarnaast is de RCE een voorstander van het behouden van de drempels op de begane grond. Deze vertellen mede het verhaal van het gebouw. De heer Kerkhof wijst op het dilemma dat bij handhaving deze drempels voorzien moeten worden van een hellingbaan om de ruimten op de begane grond ook

toegankelijk te maken voor mensen in een rolstoel. Hierdoor krijgen de ruimten een ander karakter. De RCE wijst op een speciale brochure die ingaat op deze specifieke problematiek.

Tenslotte wijst de RCE nog op het belang van een goede uitwerking van de technische details, waaronder het doorrekenen van de bouwfysica, isolatie, comfort en andere klimaateisen. .

Reactie Gemeentelijke Monumentencommissie

De heer Klooster verzoekt de architect in overweging te nemen om de sanitaire voorzieningen in de ruimte van de tijdelijke expositie te plaatsen.. De heer Van de Calseijde vindt die plek wat ongelukkig, omdat dan 30 procent van deze ruimte verloren gaat en daarmee de functionaliteit in het gedrang komt. Daarnaast suggereert de heer Klooster de celruimte te benutten voor een bepaald thema. De heer Kerkhof wil echter niet te veel sprongen in de tijd maken. Hij wil zoveel mogelijk het gebouw inzetten, maar het moet wel kloppen.

De heer Klooster is positief over de tekeningen die zijn gepresenteerd. Het gaat nog vooral om uitwerkingen op detailniveau.

Conclusie, planning en vervolg

De adviserende partijen staan in principe positief tegenover de plannen van de gemeente Hulst ten aanzien van het museum en het gepresenteerde museumconcept. De uitdagingen liggen bij locaties van het verticale transport (lift) en van het sanitair, en bij de muur en cellenblok in zaal 2. De RCE gaat het plan nu opnieuw bekijken met het museumconcept en de gegeven toelichtingen in het achterhoofd.

De heer Millenaar wenst graag de vaart in het proces te behouden. De heer Van Roeyen geeft aan dat vruchtbaar vooroverleg de adviestijd van de RCE zou kunnen bekorten en de heer Klooster vult aan dat goed vooroverleg er juist is om problemen tijdens de vergunningprocedure te voorkomen. Daarom adviseert hij ook dit plan snel in te brengen in de “grote commissie” van DSL.

De RCE adviseert om met geïntegreerde oplossingen te komen. Zo moet bijvoorbeeld ook de brandveiligheid nog worden getoetst door de Brandweer. Deze eisen dienen integraal in het plan te worden opgenomen. Geadviseerd wordt om de eisen van de brandweer direct na het aanstaande gesprek met de brandweer rond te sturen, zodat de RCE dit ook kan gebruiken in haar preadvies dat zal worden opgesteld. Eventueel zal dit preadvies worden meegestuurd met het verslag. al de RCE nog met een preadvies komen, eventueel als supplement bij het verslag.

De heer Van Roeyen zal alle beschikbare informatie (museumconcept MADOC, bouwtekeningen en advies brandweer nasturen naar de aanwezigen.

28 februari 2020 Monumentenadvies

Naar aanleiding van het locatiebezoek is er door de monumentencommissie een erfgoedadvies opgesteld.

De Centrale Erfgoedcommissie baseert haar advies op de Wabo, de Erfgoedwet, het gemeentelijk erfgoedbeleid, de publicatie ‘10 uitgangspunten voor het omgaan met monumenten’ (Federatie Ruimtelijke Kwaliteit, 2009) en de Technische Criteria planbeoordeling monumenten (DSL, 2006).

Vooraf

De gemeente Hulst heeft tekeningen van de bestaande situatie, een bouwhistorisch onderzoek, een museumplan en tekeningen van de nieuwe situatie doorgestuurd voor Museum Hulst op Steenstraat 37 in Hulst. Het rijksmonumentale ‘s Landhuis krijgt een museumfunctie, waardoor toegankelijkheid vereist is.

Op Woensdag 5 februari is door de gemeente een locatiebezoek van ‘s Landhuis mogelijk gemaakt voor de Centrale Erfgoedcommissie en de Rijksdienst Cultureel erfgoed. Na afloop is een toelichting

VERSLAG MANDAATCOMMISSIE HULST

gegeven op de plannen voor Museum Hulst in 's Landhuis.

VG Architecten geeft aan dat vanwege de toegankelijkheid een personenlift geplaatst wordt en verschillende dorpels gesloopt moeten worden. Ook wordt er gevraagd naar de status van de marechaussee cellen en de hooggewaardeerde tussenwand (18e eeuw) in de stallen. Verder komen er extra daklichten in de achtergevel. Aangezien dit een rijksmonument betreft wordt om advies gevraagd over het schetsontwerp voor Museum Hulst.

Conclusie

De commissie is Niet akkoord met een deel van de nu voorgestelde maatregelen. Zij kan zich voorstellen dat de herbestemming lokale aanpassingen aan het monument vraagt, maar verzoekt toch binnen het concept verder te zoeken naar meer monumentsparende oplossingen.

Motivering

De centrale erfgoedcommissie is op zichzelf positief over de plannen voor de ontwikkeling van de Steenstraat 37 in Hulst tot het museum Hulst. Het behoud van het rijksmonumentale 's Landhuis krijgt meer kans door de ontwikkeling tot Museum Hulst. De commissie richt zich op de duurzame ontwikkelingen van monumentale panden, eventuele ingrepen dienen daarbij echter proportioneel en reversibel te zijn.

Er is in het nu voorliggende plan echter onvoldoende onderbouwd en aangetoond dat de voorgestelde monumentaantastende maatregelen allen vereist zijn. De herontwikkeling naar museum is immers ook mogelijk met meer behoud van dorpels, (delen van) wanden van de marechaussee cellen (positieve waardering) en de tussenwand (hoge waardering) naast de stallen. Een extra opening in die tussenwand om de marechaussee cellen te ontsluiten van binnenuit is voorstelbaar.

De centrale erfgoedcommissie is positief over de afweging voor de positie van de lift, aangezien deze positie de minste impact heeft op gevel en dakconstructie. De aanvullende constructie/fundering voor de lift in de onderliggende kelder moet wel reversibel zijn.

Bij het locatiebezoek zijn de volgende zaken geconstateerd:

- voor de locatiekeuze van het Museum Hulst wordt de toegankelijkheid van 's Landhuis geprezen, echter valt op dat er juist veel niveauverschillen zijn tussen de vloerniveaus. Is ook overwogen de dorpels in hoogmonumentale wanden meer begaanbaar/ toegankelijker te maken op andere, meer reversibele wijze, door bijvoorbeeld het toepassen van kleine opritten of aanpassing van de hoogte?
- de ruimtes aan de voorgevel langs de Steenstraat hebben enkel glas; het is op de verdieping al aardig fris, ook is het verkeersgeluid op straat duidelijk te horen. Welke aanpassingen worden overwogen in het kader van de verduurzaming van het gebouw? (Isolatie, beglazing, energiesysteem?)
- de dakconstructie van de zolderverdieping is weliswaar aan de binnenkant geïsoleerd, toch lijkt de zolder een hoge luchtvochtigheid te hebben. Kunnen de huidige duurzaamheidsmaatregelen beoordeeld worden op condensvorming in de constructie?

De commissie heeft daarnaast ook nog de volgende vragen, die ingegeven zijn door het locatiebezoek:

- gelet op een spantpositie wordt er inmiddels een plateaulift met schuifdeur overwogen; de maatvoering daarvan is echter niet getekend. Deze alsnog aangeven;
- hoe blijft het keldergewelf functioneel en constructief voldoende intact onder de belasting van de liftconstructie? En welke balkaanpassingen zijn nodig op de etages? De commissie vraagt een korte toelichting op beide punten van een constructeur;
- de dakvensters met roeden zijn kennelijk Velux-Classico vensters; welke maat wordt daarbij voorgesteld?
- welke aanpassingen worden binnen en in het dakvlak verwacht in het kader van luchtbehandeling en verwarming?
- waarmee wordt de begane grondvloer in de stallen opgehoogd?

Aanvulling

Ter aanvulling zijn nog aangepaste plattegronden ontvangen met datum 26 februari 2020.

- de commissie zal niet meewerken aan de sloop van onderdorpels in de entreehal;
- de doorbraak in de hooggewaardeerde tussenwand is voorstelbaar maar als sparing maximaal 2,5 m breed mogen zijn. Voorstelbaar is een asymmetrische sparing met een kort penant bij de stortbak. De commissie kan zich dan tevens een smalle sparing voorstellen om hal bij de twee marechaussee cellen van binnenuit te ontsluiten;
- de positie van de toiletten is een verbetering, mits voldoende toegankelijk voor miva-gebruik. De commissie acht het niet voldoende onderbouwd de wand van toiletruimte naar expo 9 van een sparing te voorzien;
- bij verschillende andere overgangen tussen exporuimtes volstaat een standaard deurbreedte. De commissie acht het niet voldoende onderbouwd om de sparingen tussen expo 1 en expo 2 net als tussen expo 5 en expo 6 breder te maken.

29 maart 2020 Preadvies Rijksdienst

Naar aanleiding van het locatiebezoek is er een preadvies opgesteld door de Rijksdienst.

Op 10 februari 2020 vroeg u mij voorafgaand aan de aanvraag omgevingsvergunning monumenten te adviseren over de voorgenomen wijziging(en) van bovengenoemd monument.

Bij de beoordeling heb ik de voorlopige stukken betrokken zoals deze zijn aangeleverd en besproken in het kader van het vooroverleg. Op 5 februari 2020 vond een locatiebezoek plaats en is het plan gepresenteerd en besproken. Op

26 februari 2020 ontving ik gedeeltelijk gewijzigde stukken.

Preadvies

Met dit preadvies wordt gewezen op de gevolgen van het voorgestelde plan voor de monumentale waarden. Een definitief oordeel over het plan kan pas gegeven worden nadat een definitieve WABO-aanvraag is ingediend. Ik verzoek u om dit advies bij de verdere planontwikkeling te betrekken.

Het plan

's-Landshuis wordt het onderkomen van het nieuwe Museum Hulst. De planpresentatie en het voorlopig ontwerp geven inzicht in de benodigde aanpassingen op hoofdlijn voor de beoogde museale routing en bijbehorende bouwkundige voorzieningen. Behalve het inpassen van een lift en een tweede trappenhuis, wat aanpassingen vergt aan balklagen, vloeren en mogelijk de kapconstructie in het voormalige stalvolume, dienen voor de nieuwe museumrouting en de toegankelijkheid doorgangen te worden gemaakt in binnenmuren, moeten vloeren aangepast en mogelijk versterkt worden, drempels worden verwijderd en brandveiligheidsvoorzieningen worden aangebracht. Nog niet in beeld zijn eventuele maatregelen ten behoeve van duurzaamheid (isolatie) en binnenklimaat.

Motivering

Het Landshuis fungeerde tot 1795 als het bestuurs- en rechtsgebouw van het Hulster Ambacht. Het monument is midden in het historische centrum gesitueerd en maakt onderdeel uit van een concentratie van historische huizen aan de Steenstraat. In het rijksregister is het monument als volgt aangeduid: LANDHUIS. Fraai pand (onderkelderd), 1665, XVIIIa voorzien van statieuze gevel met stoepbordes met ijzeren bordeshek, portiek met beeldhouwde wapens van Hulst en de Generaliteit balkon boven de voordeur, de balkondeur (balkonvenster) op de verdieping omgeven door snijwerk. De 7 traveeën brede gevel heeft een middenrisaliet van 3 traveeën, 12- en 15-ruits schuifvensters en een lijst met dubbele consoles boven de muurdammen alsmede paneeldecoratie. Het schilddak, op de hoeken gemarkeerd door schoorstenen, draagt een 8- kante dakkapel met uurwerk. Aan de achterzijde haaks op het hoofdgebouw uitgebouwde vleugel.

Hieraan kan worden toegevoegd dat het monument een bijzonder historisch interieur bezit, waarvan o.a. de grote zalen met schouwen op de begane grond en verdieping tastbare verwijzingen vormen naar de openbare en bestuurlijke functie van het Landshuis. Na 1795 heeft het gebouw verschillende functies gekend en hiervoor is het in de 19e en 20e eeuw meermalen aangepast en hersteld.

Het 's-Landhuis is hecht met de geschiedenis van Hulst verbonden. Daar sluit de beoogde museale functie waarin de geschiedenis van Hulst centraal staat, naadloos bij aan. Ook het voornemen om het gebouw, met zijn grote zalen en de bijzondere houten gevangenis uit de Franse tijd, nadrukkelijk onderdeel te laten zijn van de museale presentatie, is een goed uitgangspunt voor de omgang met het monument. Ik sta daarom positief ten opzichte van de ontwikkeling. Het historische gebouw kent echter ook een lange bouwgeschiedenis en een eigen typologie, met hierbij horende karakteristieke

niveaunderschillen, historische constructies en een historische opzet en routing. Het voldoen aan alle eisen en wensen met betrekking tot toegankelijkheid, de museale presentatie en eventueel ook klimaat en duurzaamheid vereist daarom nog een kritische blik op het voorontwerp voor het vinden van de goede balans tussen nieuwe functie en leesbaarheid van het historische gebouw.

Naar aanleiding van de eerste bespreking (zie verslag Planoverleg Erfgoed Zeeland, dd. 5 februari 2020) zijn verschillende positieve aanpassingen doorgevoerd in het voorlopig ontwerp. Tevens blijkt uit de aangepaste stukken dat het overleg met de brandweer opgestart is zodat brandveiligheidseisen al in dit vroege stadium in het plan geïntegreerd kunnen worden.

Ten aanzien van de verdere uitwerking van het plan is mijn aanbeveling om een verdiepingslag te maken in het onderzoek naar de consequenties van de verschillende voorstellen voor het monument. De aanpassingen zijn nu nog alleen in plattegronden aangegeven. Door het in beeld brengen van het monument en de ingrepen in doorsneden, kan meer inzicht worden gekregen in de gevolgen van aanpassingen voor balklagen, vloeren en kapconstructies. Daarnaast adviseer ik de volgende aspecten en aanbevelingen specifiek in de uitwerking te betrekken:

- Het behouden van de betonnen cellen is vanuit cultuurhistorisch perspectief zeer waardevol. Mijn advies is wel om te zoeken naar een juiste balans tussen de afmetingen van de sparing in de muur en de beleefbaarheid van de historische paardenstal.
- Nader inzicht geven in de gevolgen van de nieuwe trap- en liftpartij en in de beoogde vormgeving hiervan. De gevolgen voor de aanwezige balklaag en kapconstructie kunnen op basis van het huidige plan nog niet worden beoordeeld. Ik adviseer de historische constructie als maatgevend te beschouwen voor de maatvoering (en verdere vormgeving) van de in te brengen elementen. Indien toch aanpassingen aan historische constructie-onderdelen nodig zijn, is het van belang om dit al in het voorontwerp te voorzien. Naast zorg voor een zo beperkt mogelijk ingreep in historisch materiaal, is ook de vraag op welke manier dit nieuwe stijppunt wordt vormgegeven. Wordt dit een massief of juist meer een open object?
- Te zoeken naar een manier de onderdorpels naar de zalen in het voorgebouw te behouden. De situatie van de entreehal van waaruit twee grote zalen met schouwen en een trappenhuis worden ontsloten is waardevol. De drempels spelen samen met omljstingen van deuren een belangrijke rol in het beeld en de monumentale werking van de ruimten.
- Met het oog op de museumfunctie is het maken van nieuwe doorbraken of aanpassen van bestaande openingen in binnenmuren onvermijdelijk. Het gaat echter om hooggevalueerde binnenmuren, uit de oudste bouwfases van het monument. Dit vraagt om uiterst zorgvuldige keuzes. Niet alle nu voorgestelde openingen lijken even noodzakelijk, zoals bijvoorbeeld de aanvullende opening in de wand van de grote zaal (expo 9) en expo 2 (toilet ruimte). Met deze extra doorbraak wordt aan de betekenis van deze grote zaal geen recht gedaan.
- Uit de tekeningen blijkt dat gedacht wordt aan het weer in het zicht brengen van het moer- en kinderbintenplafond in de grote zaal op de verdieping. Voorafgaand aan eventueel destructief onderzoek naar de huidige staat van de balklaag van deze zaal, is mijn aanbeveling om eerst nader onderzoek te doen naar de bouw- en restauratiegeschiedenis van deze ruimte.
- Voor toe te voegen dakramen een zo klein mogelijk formaat te kiezen.
- Met het oog op maatregelen met betrekking tot duurzaamheid of akoestiek en het binnenklimaat, is het aan te raden om in dit stadium onderzoek te doen naar de huidige bouwfysische staat van het pand. Op basis hiervan kan een p.v.e. en p.v.a. voor dit onderdeel op worden gesteld. Specifiek zou hierin aandacht moeten zijn voor:
 - o Reeds geïsoleerde zolderverdieping. Tijdens het locatiebezoek viel de hoge temperatuur en luchtvochtigheid op. De aangebrachte isolatie is op dit moment vastgezet met een grijze tape. Deze laat op veel plaatsen los, hetgeen nadelige gevolgen kan hebben voor de constructie. Bovendien dient er

VERSLAG MANDAATCOMMISSIE HULST

gekeken te worden of de huidige aangebrachte isolatie geen schade heeft veroorzaakt aan de constructie.

o Op de verdieping is aan de straatzijde nog enkele beglazing aanwezig. Naast warmteverlies is ook geluid vanaf de straatzijde hier een aandachtspunt.

o Het plan geeft aan dat het dakvlak boven de kantoorruimten zal worden geïsoleerd. Het verdient aanbeveling het principe hiervoor al in het stadium van vooroverleg uit te werken en met de RCE te bespreken.

Ik blijf graag op de hoogte van eventuele verdere ontwikkelingen en zie een volgende versie van het plan met belangstelling tegemoet.

Uitgangspunten

Voor meer informatie over aanpassing, restauratie en verduurzaming van rijksmonumenten kunt u onder andere terecht bij 'Uitgangspunten en overwegingen advisering gebouwde en groene rijksmonumenten' op www.cultureelerfgoed.nl en op www.stichtingerm.nl.

Welstand- en Monumentencommissie

Conclusie 19 aug '20

De projectleider van de gemeente Hulst is bij de vergadering aanwezig. Het plan en de daarbij behorende bouwkundige ingrepen worden besproken.

De geïntegreerde commissie is verheugd met het gemaakte ontwerp en de daarbij behorende zorgvuldige onderzoeken van de bouwhistorische waarden van het pand. De bouwkundige ingrepen zijn zorgvuldig genomen en tot een minimum beperkt gebleven, waardoor het rijksmonumentale pand zoveel mogelijk behouden is gebleven. De eerdere opmerkingen uit de advisering van de monumentencommissie en rijksdienst (zie verslag) zijn zo goed als mogelijk meegenomen in het definitieve plan. Om het plan uitgebreid te kunnen beoordelen zijn alle tekeningen en onderzoeken doorgestuurd naar de monumentencommissie en rijksdienst. Een officieel advies volgt nog.

1.7

Adres

Rietstraat 7, Hulst

Omschrijving

het realiseren van een nieuw te bouwen woning

Dossier

200982, Olo 5376393

Toetsingskader

NRK, Buitengebied (zonder waarden)

Beoordelingsniveau

soepel niveau

Bijzonderheden

Plan is al eerder besproken met de architect als schetsplan S/20.00033

Conclusie 18 dec '19

Situatie wordt besproken met de architect, die aanwezig is bij de vergadering.

Aanhouden. Er wordt het volgende afgesproken:

- Ontwerper komt met schetsvoorstel.

- Commissie adviseert ontwerper rekening te houden met de criteria van het Buitengebied uit de Nota Ruimtelijke Kwaliteit,.

Conclusie 29 jan '20

De architect is bij de vergadering aanwezig en presenteert zijn ontwerp. De commissie merkt op dat deze locatie en het bijbehorende welstandsgebied 'Buitengebied' vraagt om een kap. De Nota Ruimtelijke Kwaliteit geeft ook aan dat in het Buitengebied bij nieuwbouw een eenvoudige hoofdvorm het uitgangspunt is, waarbij de kapvorm

afgestemd dient te worden op de bestaande mate aan variatie in de omgeving. De naastgelegen woningen zijn in het bezit van een zadeldak. De architect bespreekt met de commissie de mogelijkheden om een lessenaarsdak toe te passen.

Negatief. Strijdig met redelijke eisen van welstand.

Conclusie 22 apr '20

Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

Conclusie 19 aug '20 Niet behandeld, door geschoven naar volgende week woensdag 26 augustus 2020.

1.8 Adres **Afrikaweg 7, Hulst**
Omschrijving het renoveren van een bestaande loods
Dossier 199012, Olo 5330563
Toetsingskader NRK, Bedrijventerreinen
Beoordelingsniveau soepel niveau

Conclusie 19 aug '20 Niet behandeld, door geschoven naar volgende week woensdag 26 augustus 2020.

1.9 Adres **Kalverdijk 6, Walsoorden**
Omschrijving het uitbreiden van de woning en bouwen van een berging
Dossier 200900, Olo 5374551
Toetsingskader NRK, Buitengebied (zonder waarden)
Beoordelingsniveau soepel niveau

Conclusie 19 aug '20 Niet behandeld, door geschoven naar volgende week woensdag 26 augustus 2020.

1.10 Adres **Zoutestraat 111, Hulst**
Omschrijving het bouwen van een opslagloods voor landbouwproducten
Dossier 201089, Olo 5378851
Toetsingskader NRK, Buitengebied (met waarden)
Beoordelingsniveau normaal niveau

Conclusie 19 aug '20 Niet behandeld, door geschoven naar volgende week woensdag 26 augustus 2020.

1.11 Adres **James Cookstraat 10, Hulst**
Omschrijving het plaatsen van een nieuwe woonwaggen
Dossier 201150, Olo 5297317
Toetsingskader NRK, Woongebieden
Beoordelingsniveau soepel niveau

Conclusie 19 aug '20 Niet behandeld, door geschoven naar volgende week woensdag 26 augustus 2020.
