

Plaats	Hulst
Datum	21 sep 2022

Afspraken:

1. 14.00 uur, architect en opdrachtgever
Deelgebied 4 De Nieuwe Bierkaai, Hulst (zie agendapunt 3.2)
Het bouwen van een appartementengebouw
Welstand- en Monumentencommissie - collegiaal overleg

2. 14.45 uur, architect
Langestraat 5, Nieuw Namen (zie agendapunten 3.3)
Het verbouwen van een woning tot mantelzorgwoning
Steenstraat 19, Hulst (zie agendapunten 3.4)
Verbouwen van het pand tot restaurant en appartement
Hulsterweg 97, Kuitaart (zie agendapunten 3.5)
Bouwen van een plaatsvervangende schuur
Welstand- en Monumentencommissie - collegiaal overleg

3. 15.00 uur, architect en opdrachtgever
Abdijstraat ongenummerd, Hulst (zie agendapunt 3.1)
Het bouwen van nieuwe woningen
Welstandscmissie - collegiaal overleg

1 Aanvragen omgevingsvergunning

- | | | |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.1 | Adres
Afspraak
Aanwezig
Omschrijving

Dossier
Toetsingskader
Beoordelingsniveau
Bijzonderheden | Lange Bellingstraat 2, Hulst
Projectontwikkelaar en architect
15.30 uur
Het verbouwen van een pand (Rijksmonument 22761) tot 5
Appartementen en bouwen van bergingen en carport
273553, Olo 6896167
NRK, Vestingstad Hulst
Bijzonder niveau
Meerdere malen besproken. Zie notulen eerdere vergaderingen. |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Het college is akkoord (middels principeverzoek) met de transformatie van Lange Bellingstraat 2 naar 8 appartementen. Het pand is monumentaal en daardoor is het belangrijk om vroegtijdig overleg te hebben met de welstand- en monumentencommissie over de invulling en verbouwingen aan het pand. In 2018 is de locatie ook al besproken maar dat plan ging toen niet door. Toen was de conclusie als volgt (dossier S/18.00052):

Conclusie 30 aug '18

Niet behandeld.

De commissie heeft nog geen inzicht kunnen krijgen in het plan. Op voorhand wordt opgemerkt dat door de ligging en de monumentenstatus een zorgvuldige planvoorbereiding vereist is.

Conclusie 13 sep '18

De aanvrager is bij de vergadering aanwezig en geeft een toelichting op het plan. Het rijksmonument wat momenteel in gebruik was voor

maatschappelijke doeleinden wil men gaan verbouwen tot 7 appartementen. De voorgevel van het pand blijft ongewijzigd. Aan de achterzijde wil men voornamelijk (in het dakvlak) gaan verbouwen. De welstandscommissie geeft aan dat de voorgestelde ingreep momenteel te fors is vorm gegeven. Het plan zal samen bekeken worden met de monumentencommissie. Wordt vervolgd.

Conclusie 21 sep '18

Het ontwerp is besproken door de geïntegreerde welstand- en monumentencommissie op vrijdag 21 september te Breda.

Conclusie: Niet akkoord, de volgende opmerkingen worden gemaakt:

1. Sloop van onderdelen maakt éérst een bouwhistorische verkenning noodzakelijk.
2. Dakkapellen totaal niet passend in het Rijksmonument.
3. Tekenen bestaand / nieuw werk met duidelijke arceringen en volledig maken.
4. Grote kapel / dakopbouw niet akkoord.
5. Meer bouwkundig tekenen!
6. Alle te slopen delen documenteren in foto en middels een duidelijke tekening. Tevens dient de noodzaak van de ingrepen toegelicht te worden.
7. Balklaag, liftingrepen en trappenwijziging ter beoordeling uittekenen.
8. Meer binnen de huidige structuur ontwerpen met respect voor de oorspronkelijke ruimtes en ruimtewerking. Geen 'doosjes' in het verkeersgebied.
9. Sloop trappenhuis niet akkoord. Eerst documenteren noodzaak en wensen.
10. Plattegronden "vlieringetages" ontbreken.
11. Sparingen in kap etage intekenen.
12. Zowel tekenwerk als ontwerp kwaliteit plattegronden past niet bij de hoge monumentale waarde van dit Rijksmonument; een erfgoeddeskundig ontwerper raadplegen is noodzakelijk

N.B. Werkbezoek welstand- en monumentencommissie lijkt wenselijk op termijn.

Bij de opmerkingen hoort ook een bijbehorende tekening, waarbij de verschillende punten aangegeven zijn.

Collegiaal overleg, nieuw plan, nieuwe architect**Welstandscommissie****Conclusie 6 dec '18**

De aanvrager en zijn architecten zijn aanwezig bij de vergadering. De architect geeft een 1^e plantoelichting. Het vorige ontwerp is negatief beoordeeld, vandaar dat de aanvrager een architect in de hand heeft genomen. De architect beschrijft de bestaande situatie van het rijksmonument. De verschillende delen met bijbehorende bouwstijlen worden besproken. Men wil het gebouw gaan transformeren naar 7 appartementen. De architect heeft 3 verschillende visualisaties gemaakt van mogelijke ingrepen in het monument. Hij vraagt aan de commissie welke richting hij verder op kan gaan. De commissie geeft aan dat dit momenteel nog niet is vast te stellen, omdat het nog te onduidelijk is en er te weinig inzicht is in de bouwhistorie en bijbehorende belangrijke historische waarden van het pand. Een bouwhistorische verkenning zal de insteek bepalen en de daarbij behorende ontwerpkeuzes. Er wordt

afgesproken om op 20 december 2018 opnieuw samen te komen op locatie (Lange Bellingstraat 2). De monumentencommissie zal hierbij ook aanwezig zijn. Wordt vervolgd.

Welstand- en Monumentencommissie (op locatie)**Conclusie 20 dec '18**

Het pand wordt toegelicht op locatie door de aanvrager en zijn architecten. De welstand- en monumentencommissie krijgen zo een beter beeld van de verschillende bouwstijlen en veranderingen/aanpassingen in het pand. De monumentencommissie vraagt aan de opdrachtgever om een bouwhistorische verkenning te laten maken, waarbij een waarde onderzoek hoort. Wordt vervolgd.

Inmiddels is er een bouwhistorisch onderzoek uitgevoerd met waardestelling. Ook heeft het architectenbureau een vlekkenplan gemaakt.

Welstandscommissie**Conclusie 24 april '19****Aanhouden**

De opdrachtgever en zijn architecten zijn bij de vergadering aanwezig. Het toegestuurd monumentenadvies wordt gezamenlijk doorgenomen. De welstandscommissie stelt voor om het voorgestelde vlekkenplan (met de 2 varianten) en het bijbehorende bouwhistorisch onderzoek over 2 weken te bespreken met de geïntegreerde commissie. Het advies wat hieruit volgt zal dan doorgestuurd worden. Aan de hand van dit advies kan de architect een nieuw plan aanleveren.

Monumentencommissie**Conclusie 24 april '19**

Advisering van de monumentencommissie is via de email vóór deze vergadering bij de gemeente ontvangen:

Zo te zien bevat het bestand een aantal keer de bestaande situatie met daarachter 2 varianten waarvan de verschillen het meeste te vinden zijn in de positie van de lift en de balustrades. Ik ga er vanuit dat het een plan op hoofdlijnen is en nadere details (zoals natte cellen) nog volgen. Intern lijken er op de begane grond, de schouw aan de linkerkant te verdwijnen (nee!), midden en links achter komen er grote gaten in de oorspronkelijke achtergevel: alleen daar zoeken naar oude 'gaten' die eventueel te heropenen en anders geen gaten; waardevol muurwerk (hoge waarde!). Op de verdieping verdwijnen grote delen van de (groene) latere fase, iets te veel gezien het toch waarde heeft, graag nieuwe overweging met meer behoud (ook trap). Links achter moet een binnenmuur verdwijnen die samenhangt met het stucplafond en de daar aanwezige indeling, hooguit een kleine 'perforatie' en daarbij laten! Op de zolder lijkt de gehele indeling te verdwijnen en dat is onwenselijk.

Variant 1;

- de inpandige lift alleen daar indien er geen verstoring plaatsvindt van de oorspronkelijke balklaag (evt onderzoeken op herstellingen of oudere opgangen), op de zolder rekening houden met het oude spant en de opbouw, bovendaks, vormgeven als een dakkapel. Waarom de lift in het 1977 deel???

- de voorgestelde buitenruimte alleen indien de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdbouwdeel gespaard blijft.
- extra venster in de linker aanbouw (verd, zijgevel), zo klein mogelijk, kijken of er oudere dichtgezette openingen zijn.
- Kopgevel, hoofdgebouw, er staat; kopgevel herzien, wat betekent dat?
- Nieuwe dakkapellen alleen met ingetogen vormgeving en rekening houdend met de interne structuur (hoofdgebouw).
- deel uit 1977; spanten geheel sparen en rekening mee houden, -meer gaten in het 1977 deel, ok

Variant 2;

- lift niet zo uitvoeren, te grote inbreuk op uiterlijk, extra grote gaten in de oorspronkelijke hoog gewaardeerde achtergevel en verlies van oudere kozijn(en), -te grote dakkapellen, niet in verhouding en oudere dakkapellen moeten dan verdwijnen, niet wenselijk.
- balustrade te druk.

Conclusie 22 mei '19

Plan is op 10 mei 2019 besproken in Breda met de welstand- en monumentencommissie. De bevindingen van dit overleg wordt nu besproken/genotuleerd.

De voorgelegde varianten zijn niet te beoordelen omdat de impact op de monumentale waarden niet in beeld is gebracht en door het ontbreken van een heldere ontwerpvisie.

Alvorens tot een plan te komen dienen naar het oordeel van de commissie de volgende stappen doorlopen te worden:

- Analyse van het gebouw aan de hand van het bouwhistorisch onderzoek.
- Middels de waardestelling tekeningen een strategie ontwikkelen voor de planvorming. Uitgangspunt hierbij kan zijn om de bestaande tijdslagen in het gebouw te respecteren en daar waar mogelijk te versterken en in ieder geval herkenbaar te houden. De op de waardestellingstekeningen met blauw en groen aangeduide bouwdelen dienen respectvol en terughoudend behandeld te worden met behoud van waardevolle elementen.
- De met geel aangeduide onderdelen zijn minder van belang. Met deze onderdelen kan vrijer worden omgegaan.
- Wat exterieur betreft dient ervoor gewaakt te worden dat de bestaande samenhang bewaard blijft. De voorgestelde aanpassingen ("modernisering") van het in de jaren '90 verbouwde deel verhouden zich hierdoor minder goed en zijn te contrasterend in het geheel.
- Een mogelijke aanpak van de herontwikkeling van het toevoegen van een nieuwe 21^e eeuwse tijds laag zijn:
Middels een eenduidige eigentijdse vormtaal kunnen op een terughoudende wijze aanpassingen aan het gebouw plaatsvinden.

Deze aanpak vraagt een onderzoekende manier van ontwerpen waarbij steeds verantwoording afgelegd dient te worden aan de monumentale waarden.

Wat betreft de ontsluiting middels een centraal geplaatste lift vraagt de commissie zich af of dit voor het pand de meest geëigende oplossing is.

Wat dat betreft zou er ook veel meer vanuit de bestaande structuren en ontsluitingen gedacht kunnen worden. De commissie is graag bereid mee te denken in de verdere ontwikkeling van het plan.

Welstand- en Monumentencommissie**Conclusie 5 juni '19**

De architect is bij de vergadering aanwezig. Het verslag van de vorige vergadering wordt door de welstand- en monumentencommissie besproken en toegelicht.

Aanhouden: verlag besproken. Wordt vervolgd.

Welstand- en Monumentencommissie**Conclusie 8 sep '21**

De nieuwe opdrachtgever is bij de vergadering aanwezig. Aanhouden. De te doorlopen stappen en plan van aanpak voor dit Rijksmonument wordt met de aanvrager besproken. Het bouwhistorisch onderzoek en bestaande tekeningen van het pand zullen gedeeld worden met de welstand- en monumentencommissie. Over 2 weken zal er een locatiebezoek plaatsvinden.

Welstand- en Monumentencommissie (locatiebezoek)**Conclusie 23 sep '21**

Op de locatie wordt het rijksmonument bezocht. Aanvrager, architect, welstand- en monumentencommissie zijn aanwezig. Aanhouden. Gezamenlijk is er een plan van aanpak besproken.

Welstand- en Monumentencommissie**Conclusie 3 nov '21**

Aanhouden.

Ontwerpsuitgangspunten zijn besproken met de architect.

De geïntegreerde commissie ziet een verdere uitwerking tegemoet.

Welstand- en Monumentencommissie**Conclusie 15 dec '21**

Architect en opdrachtgever zijn aanwezig bij de vergadering. Architect presenteert het plan.

Aanhouden.

Het ontwerp en de daarbij gekozen aanpak is in basis positief. De volgende aandachtspunten worden gemaakt:

- Loggia (onderzoek om te kiezen voor een loggia)
- Dakramen (verdeling/mogelijkheden aan dakzijde gemeentewinkel)
- Balkonhek (keuze voor glas of hekwerk)
- Wanden op zolder (misschien kan de aanzet bij de wanden die weggehaald worden uit historisch oogpunt getoond worden)
- Parkeren / tuin (theehuis kan wellicht beter ingepast worden in de tuin)

Een verdere uitwerking wordt met belangstelling tegemoet gezien.

Welstand- en Monumentencommissie**Conclusie 4 mei '22**

Vanwege de tijd, niet besproken in deze vergadering.

Welstand- en Monumentencommissie

Conclusie 1 juni '22 Plan wordt ter advisering nader besproken. Wordt vervolgd.

Advies ontvangen 16 juni 2022 Welstand- en Monumentencommissie**Vooraf**

De gemeente Hulst heeft een verzoek voor advies doorgestuurd voor het rijksmonument aan de Lange Bellingstraat 2 vanwege de vergunningsaanvraag voor transformatie naar appartementen. Vanaf de Lange Bellingstraat 2 worden 5 appartementen ontsloten en er vanaf de Houtmarkt worden 3 appartementen ontsloten, welke nog ongenummerd zijn.

Conclusie

De Erfgoedcommissie kiest voor **aanhouden**.

Motivering

De commissie heeft kennisgenomen van aangeleverde stukken en heeft waardering voor de plannen en de werkwijze. De commissie heeft nog een aantal opmerkingen.

De terreininrichting met bergingen en garageboxen sluit niet aan op de kwaliteiten van het rijksmonument. De commissie zou graag een voorstel zien waarbij de terreininrichting inclusief parkeerplaatsen, voorzieningen als bergingen en het tuinontwerp als een geïntegreerd ontwerp worden opgepakt. De commissie kan zich geen garageboxen voorstellen die passen bij het rijksmonument.

De commissie ziet de opstelruimte voor de luchtbehandeling of klimaatkasten midden in de achtergevel op het platte dak van de tweede verdieping niet zitten. Zij adviseert om het platte dak op de erfgrans met de gemeentewinkel te gebruiken om de kasten uit het zicht te houden.

De commissie constateert dat alle dakkapellen worden vervangen. Zij is op de hoogte van het achterstallige onderhoud in het rijksmonument, maar zou toch graag een overzicht willen van de details van de bestaande dakkapel en het nieuwe voorstel.

De commissie zou graag de kleurenstudie waarover wordt gesproken in de toelichting op de planvorming willen beoordelen. Tot nu toe is de commissie uitgegaan van behoud van huidige kleurenstelling.

De commissie constateert dat het hekwerk voor het terras op de tweede verdieping in doorsnede DD er anders uitziet dan in het gevelaanzicht. Zij adviseert om voor de rust te kiezen en het ontwerp voor het nieuwe hekwerk af te stemmen op het bestaande hekwerk van de eerste verdieping, zoals ook wordt omschreven in de toelichting. De commissie hecht grote waarde aan de afstemming en wil dit graag zien in de geveltekeningen, doorsnedes en details.

Advies ontvangen 21 juli 2022 Rijksdienst

Voorlopig advies (wordt nog aangevuld)

Negatief. Door onderstaande opmerkingen te verwerken kan dit negatieve advies omgezet worden naar een positief advies (dit zijn nog niet alle punten):

1. Draaikiepramen: niet toepassen in het monumentale deel. Bij voorkeur in de monumentale context helemaal vermijden.
2. Geen dakdooveren (pijp) in het dak aan de voorzijde van het monument grenzend aan de Lange Bellingstraat; naast de aantasting van het voorgevelbeeld gaat het hier ook om een beeldbepalende gevelwand in het beschermde stadsgezicht.

3. WP's op het dak aan de achtergevel zijn ontsierend; andere oplossing.
4. Hekwerk rondom buitenruimte op platte heeft weinig kwaliteit (is dit een ontwerp of een indicatie?) Ontwerp hier een passende niet opvallende oplossing. Uitwerking
5. Zolder broederhuis; hier blijft niets van de structuur gehandhaafd. Alleen de aanzet handhaven van de kamers is onvoldoende, hiermee gaat het verhaal van het broederhuis verloren.
6. Ventilatieschil wordt niet structureel doorgetrokken, dit levert koudebruggen op. Omdat er voor vrij hoge RC waarden wordt gekozen kan dit voor een probleem zorgen
 - Doorsnede DD: RC 6,3? Op bestaande toestand zijn de pannen niet getekend (vergelijken is niet mogelijk).
 - Appartement C: De ruimte met de bijzondere kastwand Lodewijk XVI stijl. Isolatie wordt hier heel op een vreemde manier beëindigd ter hoogte van de kastwand. Er zou meer vanuit de mogelijkheden van het monument moeten worden ontworpen, in plaats van de gewenste eisen. Hier mist ook nog een uitleg over de gevolgen voor deze ruimte door de herbesteding tot woonruimte (incl. keuken). Hoe wordt een goed binnenklimaat geregeld?
7. Ventilatie / installatie: Nu zeer veel doorvoeren in gevels en dak. Advies: Meer centreren en beter wegwerken.
8. Bestaande toestand tekeningen niet conform, deze beter uitwerken om planbeoordeling mogelijk te maken.
 - Bijvoorbeeld doorsnede BB: Hierop staan de twee art deco zuilen op de begane grond in de nieuwe toestand niet meer ingetekend. Terwijl ze ergens anders op tekening aangegeven zijn als 'te behouden'. Onduidelijk welke keuzes gemaakt worden.
 - Ook is in de bestaande toestand veel niet uitgewerkt, zoals de vloeren. Gaat het om houten vloeren die vervangen worden door beton? Of is dit in eerder stadium al eens gebeurd (deze informatie zou bij voorkeur in de tekeningen moeten worden opgenomen)?
 - Zie ook detail 8: Hier wordt op een bestaande moer-kinderbalk een nieuwe moer-kinderbalk gelegd. Bij de bestaande toestand staat dat de bestaande moerbalk niet voldoet. Waaraan niet? En is het toevoegen van een nieuwe moer-kinderbalk niet een hele zware toevoeging. Moeten oud en nieuw verankerd worden? Is dit puur ten behoeve van ophogen/isolatie? En waarom worden moer-kinderbalk afgetimmerd? Dit is volgens bestaande toestand details nu ook niet het geval.
9. Alle dakkapellen worden vervangen, waarom? (geen technische toestand meegestuurd). Op detail worden deze met multiplex afgewerkt. Hoe is dit in huidige situatie (foto's zijn te vaag om goed in te zoomen).
10. Er mist een technische opname.
11. Er mist een restauratieplan.

12. Wordt er een huishoudboek opgesteld? Bijvoorbeeld met regels rondom omgang met interieurelementen, zoals de kastenwand Lodewijk XVI stijl?
13. Het is een goede keuze om de zonnepanelen op de parkeervoorzieningen te voorzien!
14. De werkzaamheden aan de tuinkoepel staan nu nog als 'in het werk te bepalen'; dit geeft niet veel houvast.

Welstand- en Monumentencommissie en Rijksdienst

Conclusie 27 juli '22 Aanhouden. Het vorige advies en de daarbij behorende voorwaarden worden besproken met de welstand- en Monumentencommissie en Rijksdienst. Architect gaat de gestelde voorwaarden uitwerken en aanvullen. Wordt vervolgd.

Welstand- en Monumentencommissie

Conclusie 21 sep '22 Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand en voldoet aan de eisen van de Monumentencommissie, mits:

- Integraal ontwerp bergingen, afscherming containers en terreinafscheiding. Uitvoering in metselwerk, deuren bergingen twee aan twee koppelen, dakrand aan brengen.
- Spijlenhekwerk balustrades verder verfijnen en uitdetaileren.

1.2 Adres **Korenmarkt ongenummerd, Hulst**
 Omschrijving herbestemmen van achterzijde broederhuis tot 3 appartementen
 Dossier 276127, Olo 6992327
 Toetsingskader NRK, Vestingstad Hulst
 Beoordelingsniveau Bijzonder niveau
 Bijzonderheden Meerdere malen besproken. Zie notulen hierboven (1.1). Gaat om hetzelfde gebouw.

Welstand- en Monumentencommissie en Rijksdienst

Conclusie 27 juli '22 Aanhouden. Het vorige advies en de daarbij behorende voorwaarden worden besproken met de welstand- en Monumentencommissie en Rijksdienst. Architect gaat de gestelde voorwaarden uitwerken en aanvullen. Wordt vervolgd.

Welstand- en Monumentencommissie

Conclusie 21 sep '22 Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand en voldoet aan de eisen van de Monumentencommissie, mits:

- Integraal ontwerp bergingen, afscherming containers en terreinafscheiding. Uitvoering in metselwerk, deuren bergingen twee aan twee koppelen, dakrand aan brengen.
- Spijlenhekwerk balustrades verder verfijnen en uitdetaileren.

1.3 Adres **Nieuweweg 70, Hulst**
 Omschrijving het plaatsen van zonnepanelen
 Dossier 287007, Olo 7235407
 Toetsingskader NRK; Vestingstad Hulst

Beoordelingsniveau	bijzonder niveau
Conclusie 21 sep '22	Welstand- en Monumentencommissie Aanhouden. Momenteel wordt het zonnepanelen beleid verruimd (in concept en nog niet vastgesteld). Bespreken met erfgoedcommissie in relatie tot dit nieuw te vormen beleid.

1.4	Adres	Cloosterstraat 41, Kloosterzande
	Omschrijving	het realiseren van een nieuwe entree voor huisartsenpraktijk naast de apotheek
	Dossier	287105, Olo 7248157
	Toetsingskader	NRK, Dorpen en Linten
	Beoordelingsniveau	normaal niveau
	Conclusie 21 sep '22	Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

1.5	Adres	Zandstraat 22, Hulst
	Omschrijving	het bouwen van een voerkeuken tegen de bestaande rundveestal
	Dossier	287467, Olo 7254415
	Toetsingskader	NRK, Buitengebied met waarden
	Beoordelingsniveau	normaal niveau
	Conclusie 21 sep '22	Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

1.6	Adres	Rozenstraat 4, Graauw
	Omschrijving	het plaatsen van een nieuw raam en voordeur en het isoleren van de voorgevel
	Dossier	286624, Olo 7233549
	Toetsingskader	NRK, Woongebieden
	Beoordelingsniveau	soepel niveau
	Conclusie 21 sep '22	Negatief. Strijdig met redelijke eisen van welstand. Het gedeeltelijk isoleren van het woonhuis t.p.v. de voorgevel heeft een onevenwichtig gevelbeeld tot gevolg.

1.7	Adres	Liniestraat 35, Hulst
	Omschrijving	Uitbouwen van de garage voor realisatie van een kindercoachpraktijk
	Dossier	279768, Olo 7083631
	Toetsingskader	NRK, Woongebieden
	Beoordelingsniveau	soepel niveau
	Conclusie 21 sep '22	Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand.