

Plaats Hulst
Datum 17 november 2021

Afspraken:

1. 13.00 uur, architect en adviseur
 Stationsweg ongenummerd (zie agendapunt 1.3)
 Het uitbreiden van het parkeerterrein
 Welstand- en Monumentenadvies - aanvraag omgevingsvergunning

2. 14.00 uur, architect
 Stationsweg 14, Hulst (zie agendapunt 3.1)
 Het realiseren van appartementen
 Welstand- en Monumentenadvies - collegiaal overleg

3. 15.00 uur, opdrachtgever
 Wilhelminastraat ongenummerd, Sint Jansteen (zie agendapunt 2.3)
 Bouwen van woningen
 Welstandsadvies - collegiaal overleg

1 Aanvragen omgevingsvergunning

1.1	Adres	Vismarkt ongenummerd, Hulst
	Omschrijving	bouwen van bioscoop met horecafunctie
	Dossier	218571, Olo 5709477
	Toetsingskader	NRK, Vestingstad Hulst
	Beoordelingsniveau	bijzonder Niveau
	Bijzonderheden	Plan is al eerder behandeld. Zie eerdere verslaglegging.

Welstand- en monumentencommissie

Conclusie 17 juni 2020

Aanwezig

In de vergadering zijn aanwezig de investeerders/initiatiefnemers, architect en projectleiding van de gemeente Hulst.

Beleidskader

Als beleidskader voor welstand geldt het document 'Stedenbouwkundig ontwerp, Op ten Noord Blijdenstein, 25 januari 2005' en de Nota Ruimtelijke Kwaliteit, juli 2015.
 Voor de locatie geldt het bestemmingsplan 'Binnenstad Hulst geconsolideerd' datum: 2020-03-10.

Ontwerp

De ontwikkelaar geeft een toelichting op het gemaakte ontwerp en de daarbij behorende uitgangspunten. De ontwikkelaar geeft aan dat hij bij het ontwerp geïnspireerd is geraakt door de Art Deco architectuur stijl (kenmerken Art Deco: eenvoudige geometrische patronen, strakke en eenvoudige vormgeving, strenge verticale lijnen en abstractie). In het gebouw bevinden zich 3 bioscoopzalen, horeca gedeelte en één bedrijfswoning. De plattegronden, gevel- en 3d aanzichten worden door de ontwikkelaar toegelicht.

Conclusie welstand- en monumentencommissie

Als eerste merkt de geïntegreerde commissie op dat het voorgelegde programma van publieke functies (bioscoop, horeca) op deze locatie een welkome aanvulling zijn voor het plan van de Nieuwe Bierkaai.

De commissie komt na bestudering van de randvoorwaarden ‘Stedenbouwkundig ontwerp 2005’ tot de volgende advisering:

Plan aanhouden.

De geïntegreerde commissie constateert dat het gepresenteerde ontwerp niet voldoet aan het stedenbouwkundige ontwerp, de voorwaarden van een solitair eigentijds gebouw. Het gebouw is tevens teveel een mengvorm van architectuur stijlen die niet aan het kenmerk eigentijdse architectuur voldoet. Het ontwerp vraagt op deze locatie om een alzijdige uitstraling. Het gebouw is namelijk vanaf alle zijden gericht naar het openbaar gebied. De commissie vraagt aan de aanvrager, voordat verder wordt gegaan in de ontwerpfase, om in een vervolgoverleg eerst een idee te vormen wat er volgens hen verstaan wordt onder een solitair eigentijds gebouw. Dit kan duidelijk gemaakt worden doormiddel van sfeerbeelden (foto's andere gebouwen etc.). Wat is hier het ambitie niveau. In de daarop volgende fase dient bij het ontwerp uitgegaan te worden van het genoemde vastgestelde stedenbouwkundig ontwerp en de bestemmingsplanvoorschriften

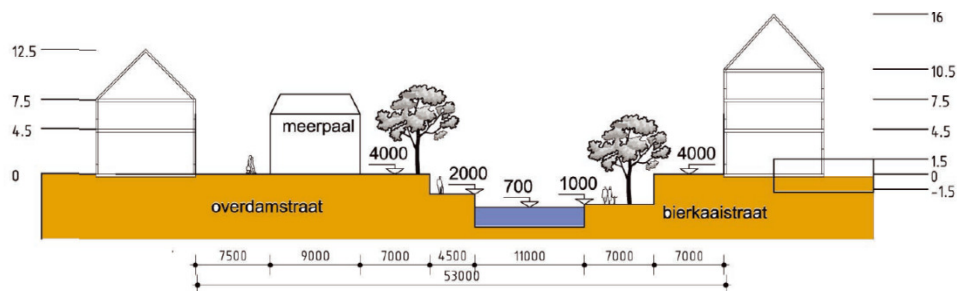
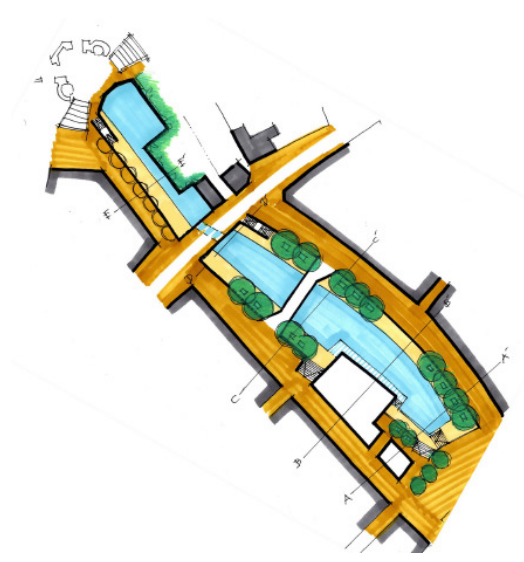
Bouwen op deze specifieke en prominente plek vraagt om een plan met ontwerp kwaliteit. Dat is een inspanningsverplichting die van de ontwikkelaar wordt verwacht.

De gestelde randvoorwaarden (toetsingskader welstand- en monumentencommissie) voor deelgebied 2 worden hieronder omschreven.

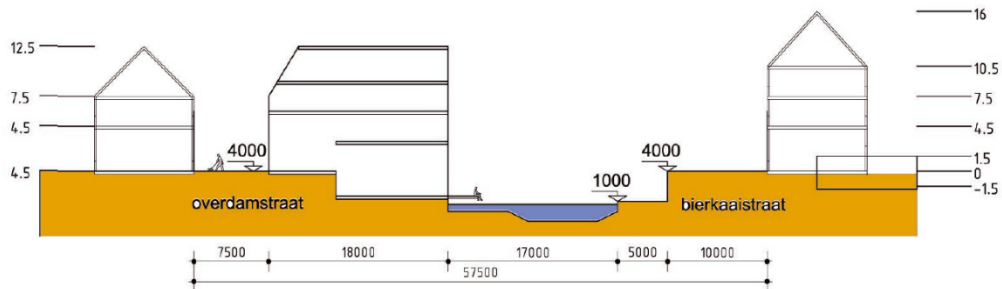
Stedenbouwkundig ontwerp, Op ten Noord Blijdenstein, 25 januari 2005:

DEELGEBIED 2

- herintroductie van de haven in de morfologie van Hulst
- creëren van bijzondere en aantrekkelijke openbare ruimte
- integreren Bierkaaistraat in hoofdwinkelstructuur
- solitair, eigentijds gebouw aan de haven (havengebouw)
- handhaving taveerne de Meerpaal



doorsnede A-A'



Beeldkwaliteit C
o *eigentijds handschrift aan de haven*

THEMA'S
- *solitair, eigentijds*



Conclusie 3 dec '20

Architecten, projectontwikkelaar, aannemer en projectleiding gemeente Hulst zijn bij de vergadering aanwezig. Secretaris van de welstand geeft een korte terugblik op de advisering van vorige vergadering en de daarbij behorende stedenbouwkundige randvoorwaarden. 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 de architect voor de Bioscoop in Deelgebied 2 De Nieuwe Bierkaai heeft de Welstand- en Erfgoedcommissie van Hulst haar reactie opgesteld.

De commissie is positief over de eigentijdse vorm, dat juist contrasteert met de directe omgeving en de Meerpaal. Hiermee voldoet het voorstel aan een belangrijk onderdeel van het vastgestelde beeldkwaliteitsplan.

De commissie kan zich voorstellen dat het volume in een semitransparante kunststofbekleding wordt uitgewerkt dat ook door zorgvuldig gebruik van verlichting een uitnodigende uitstraling krijgt en vooral 's avonds bijdraagt aan de leefbaarheid van Hulst. In het volume kunnen nog grote glasvlakken of raampartijen opgenomen worden voor de programma-onderdelen, die nu nog geen daglicht hebben. Deze glasvlakken moeten een groot gebaar zijn en niet een serie van kleinere gevelopeningen. De commissie vraagt aandacht voor de uitwerking van het dakvlak als vijfde gevel.

De commissie vraagt aandacht de routing in het gebouw vooral voor de minder-validen. Daarnaast moet het dubbel gebruik van het podium in zaal 3 en café verder uitgewerkt worden om een succes te worden. De commissie vraagt aandacht voor de uitwerking van de meerpaal, zo kan een transparante doorkijk tussen de meerpaal en zaal 3 het plan versterken.

Conclusie 11 feb '21 Projectleiding wil graag van de geïntegreerde commissie weten of het plaatsen van een serre voor de ingang van de Meerpaal toegestaan is. Commissie geeft aan dat dit niet voldoet aan het Beeld van de Binnenstad. Een overkapping is mogelijk, mits deze wordt uitgevoerd conform de uitgangspunten van het beeld van de binnenstad. De commissie refereert naar de overkapping van Grote Markt 10 (Restaurant De korenbeurs). Belangrijke ontwerp uitgangspunten waren om de overkapping zo rank mogelijk te ontwerpen en deze los te plaatsen van de gevel (glasstrook 1,5m toepassen als verbindingsstuk tussen de gevel en de overkapping).

Welstand- en Monumentencommissie

Conclusie 25 feb '21 architect, investeerders/initiatiefnemers en projectleiding gemeente Hulst is bij de vergadering aanwezig. Door architect en investeerders/initiatiefnemers worden 2 onderdelen voorgelegd / besproken met de geïntegreerde commissie over de invulling van de bioscoop.

1. Nadere uitwerking van de bioscoop en uitbreiding Meerpaal.

De plattegronden en gevelaanzichten van de bioscoop en Meerpaal worden gepresenteerd door de architect.

Grootste wijzigingen t.o.v. het eerdere ontwerp is de situering van de ingang van de bioscoop en de uitbreiding van de Meerpaal door een voorgebouw waar de ingang van de Meerpaal in gesitueerd wordt. De extra ruimte bij de Meerpaal is nodig om een goede bedrijfsvoering te kunnen creëren voor het restaurant. Het nieuwe voorgebouw loopt als het ware als een cirkel rond het gebouw. Naast dat dit nieuwe voorgebouw extra ruimte creëert, heeft de architect ook getracht om

door de gebogen vorm een aansluiting en accentuering te maken naar de bioscoop en de daarbij behorende nieuwe hoofdingang.

2. Invulling/ideeën voor activiteiten aan de lage kade.

Investeerders/initiatiefnemers geven aan dat het uitbaten van alleen een nieuwe bioscoop niet rendabel genoeg is in Hulst. Het horeca gedeelte is eigenlijk op deze locatie het belangrijkste voor een gezonde bedrijfsvoering. In het ontwerp en de daarbij behorende buitenruimte/terrasruimte is gekeken naar mogelijkheden. Naast dat er een culinair restaurant in de Meerpaal komt en een horeca gedeelte in de bioscoop, willen de initiatiefnemers ook graag gebruik maken van de lage kade aan de nieuwe Bierkaai. De invullingen en ideeën voor de lage kade worden aan de commissie gepresenteerd.

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

Advies (nadere bespreking 2 mrt '21, Breda) geïntegreerde commissie: Naar aanleiding van de presentatie (dd. 25 februari 2021) van de architect voor de Bioscoop in Deelgebied 2 De Nieuwe Bierkaai heeft de Welstand- en Erfgoedcommissie van Hulst haar reactie opgesteld.

Na bestudering van de tekeningen kan zowel de Integrale Welstand en Erfgoed commissie niet instemmen met het voorstel en kiezen zij voor Aanhouden in afwachting van opvolgen van het onderstaande advies.

De commissie is negatief over de aanpassingen aan de Meerpaal. De aanbouw past niet bij de uitstraling van de Meerpaal qua vormgeving. De Meerpaal moet in ere hersteld worden. Voor aanpassingen moet naar het verleden van dit pand gekeken worden.

De commissie begrijpt de wens om de route naar de entree van de bioscoop beter te begeleiden. Mogelijk kan het entreevolume uitgebreid worden naar de kade waardoor de entree naast de achtergevel van de meerpaal beter zichtbaar is.

De commissie is positief over het verleggen van de buitentrap. Zij stelt dan wel een gesloten trap voor in de gangbare hardstenen afwerking met daaronder voldoende opslagmogelijkheid. De toegang tot deze opslagruimte vanaf het lagere niveau van de Bierkaai komt dan ook onder de buitentrap.

De commissie is negatief over dakopbouw die boven de gevel uitsteekt en het monolithische karakter van de bioscoop ondermijnt. De afwerking van de bioscoop in Kingspan gevelplaten mist de gewenste hoogwaardige afwerking die in de historische binnenstad van Hulst gevraagd wordt. De referentie van vergrijsd hout in zorgvuldige detaillering moet weer nagestreefd worden. De commissie vraagt aandacht voor de uitwerking van het dakvlak als vijfde gevel.

Welstand- en Monumentencommissie

Conclusie 11 mrt '21 Architect, investeerders/initiatiefnemers en projectleiding gemeente Hulst is bij de vergadering aanwezig. Naar aanleiding van de advisering van vorige vergadering heeft de architect een aantal aanpassingen

gemaakt aan het ontwerp. Architect heeft aanpassingen gemaakt aan de gevelafwerking, hoofdingang en dakrand van de bioscoop. Ook is de aanbouw van de Meerpaal gewijzigd.

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

Advies (nadere bespreking 16 mrt '21, Breda) geïntegreerde commissie:

Naar aanleiding van de presentatie (dd. 11 maart 2021) van de architect voor de Bioscoop in Deelgebied 2 De Nieuwe Bierkaai heeft de Welstand- en Erfgoedcommissie van Hulst haar reactie opgesteld.

Na bestudering van de tekeningen kan zowel de Integrale Welstand en Erfgoed commissie niet instemmen met het voorstel en kiezen zij voor Aanhouden in afwachting van opvolgen van het onderstaande advies.

De commissie is negatief over de vorm van de serreaanbouw aan de Meerpaal. Deze aanbouw draagt bij aan een omsluiting van de Meerpaal aan drie gevels, terwijl de Meerpaal juist in haar waarde behouden moet worden. Deze moderne serre vult ook nog de ruimte en zichtlijnen op, die de commissie in haar eerdere advies heeft willen bewerkstellen door uitbreiding van het bioscoopentreevolume (tot kademuur) voor betere zichtbaarheid en door verleggen van de buitentrap richting de kade voor betere doorstroming van publiek.

De commissie stelt voor om de serre aan de voorgevel van de Meerpaal te beperken door deze te laten beginnen op het penant naast de voormalige voordeur en vervolgens door te trekken tot de kademuur. De entree van de bioscoop en de entree van de meerpaal kunnen dan samenvallen in een volume met maximale transparantie, waarbij de lichtkasten met posters in het interieur komen te staan, eventueel als ruimte scheiding tussen restaurant en terras. Het uitzicht op de nieuwe Bierkaai moet ongehinderd blijven.

De commissie is positief over het aanbrengen van voorzieningen in de bestrating van het lagere deel van de Bierkaai voor tijdelijke voorzieningen. De kademuren met penanten blijven dan ongeschonden op het lager deel aan de bierkaai.

De commissie blijft negatief over dakopbouw die boven de gevel uitsteekt en het monolithische karakter van de bioscoop ondermijnt. De gewenste afwerking voor de gevel blijft vergrijsd hout in zorgvuldige detaillering met meer plasticiteit (conform eerder aangeleverde referentie). De commissie vraagt aandacht voor de uitwerking van het dakvlak als vijfde gevel en stelt voor de dakopbouw te verkennen in een andere hellingshoek maar wel met dezelfde houten gevelbekleding.

De commissie vraagt aandacht voor het beheerdersraam. Een verticale gevelopening in de verticale bekleding van het zalenvolume zou beter passen. De commissie vraagt aandacht voor de uitwerking van de plint van de bioscoop aan het water, in plaats van grijze beplating zou meer transparanten beter passen.

-
- Conclusie 25 mrt '21** **Welstand- en Monumentencommissie**
 Projectleiding van de gemeente Hulst is aanwezig bij de vergadering. Deze geeft een toelichting op de ontwerp problemen van de architect en initiatiefnemers n.a.v. het laatste advies (11 maart 2021). Gezamenlijk wordt er gekeken naar mogelijke oplossingen.
 De geïntegreerde commissie maakt de volgende opmerkingen:
- Uitbreiding Restaurant richting Bierkaai akkoord.
 - Voorgevel Meerpaal terugbrengen in oude 'chrevrolet' staat.
 - Nieuwe invulling wel terughouden t.o.v. voorgevel Meerpaal.
 - Entree bioscoop in tussenzone Meerpaal en bioscoop. Overdamstraat als shared space uitvoeren (herinrichten ivm veiligheid).
 - Entree woning in zijgevel Meerpaal.
 - Eerdere opmerkingen over de uitwerking, detaillering en materialisering zie vorig advies.
- Conclusie 22 apr '21** **Welstand- en Monumentencommissie**
 architect, investeerders/initiatiefnemers en projectleiding gemeente Hulst zijn bij de vergadering aanwezig. Architect presenteert het gewijzigde plan.
- Naar aanleiding van de presentatie (dd. 22 april 2021) voor de Bioscoop in Deelgebied 2 De Nieuwe Bierkaai heeft de Welstand- en Erfgoedcommissie van Hulst haar reactie opgesteld.
 Na bestudering van de tekeningen kan zowel de Integrale Welstand en Erfgoed commissie instemmen met het voorstel en kiezen zij voor **Positief Advies mits het gevelmateriaal nader wordt uitgewerkt**
 De commissie is positief over de inspanningen die architect en initiatiefnemer hebben geleverd om tot een zorgvuldige invulling voor Deelgebied 2 De nieuwe Bierkaai te komen. De commissie kan instemmen met de ruimtelijke vorm. Het verleggen van de entree van de bioscoop heeft het pand van de Meerpaal meer ruimte gegeven voor een serre aan de kaai. De ronde vorm van de serre wijkt weliswaar af van de schuine vormen van de bioscoop, maar zorgt wel voor wijkend zicht op de kaai vanaf de Vismarkt.
 De commissie vraagt aandacht voor de materialisatie van de gevels. Zij vraagt om meer transparantie in de serre in plaats van de gesloten delen. De commissie heeft het gevelmonster voor het bioscoop gedeelte kunnen beoordelen en constateert dat het aangeleverde monster kwetsbaar is voor beschadigingen die in de openbare ruimte van de Overdamstraat te verwachten zijn. Er komt makkelijk een deuk of een kras in, wanneer iemand zijn fiets tegen de gevel zet.
 De commissie stelt voor om enerzijds te kijken naar mogelijkheden om beschadigingen van een eventuele metalen gevelbekleding te voorkomen door het materiaal meer van het maaiveld op te trekken. Anderzijds is de commissie minder gecharmeerd van de houtprint in combinatie met het voorgestelde damwandprofiel, vanwege het kunstmatige karakter. De commissie begrijpt de budgetbeperkingen die mogelijkheden beperken en stelt voor om of houten delen toe te passen of te kijken of een zinkachtige uitstraling middels een verticale metalen fels-bekleding mogelijk is.

Conclusie 27 mei '21	<p>Welstand- en Monumentencommissie</p> <p>Aanhouden. De geïntegreerde commissie wil ter beoordeling de volgende gegevens nog ontvangen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Detaillering, kleur en materialen aanleveren. - Verticale gevelelementen met verlichting ontbreken.
Conclusie 14 juli '21	<p>Welstand- en Monumentencommissie</p> <p>Positief. Niet strijdig met redelijke eisen van welstand en voldoet aan de eisen van de Monumentencommissie, mits:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. De serre deur en het rechter serrekozijn (tegen de bioscoop) dienen zonder bovenlicht/borstwering uitgevoerd te worden. 2. De dubbele deuren van het café dienen zonder bovenlicht te worden uitgevoerd. 3. Ten minste 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden dienen details van de gevel verlichting en kozijnen in de bovenbouw van de bioscoop ter nadere goedkeuring te worden overlegd. 4. Aanvrager dient nog met een voorstel te komen ter bescherming van de kwetsbare gevelbekleding (zink) tot op maaiveld aan de Overdamstraat (bijvoorbeeld fietsbeugels op duidelijke en logische plaatsen). 5. Kleuren kozijnen van de oudbouw is te contrastrijk voor het Rijksbeschermd stadsgezicht. Kleuren uitvoeren conform de Dordtse kleurenwaaier: Loodwit 01 en Rodermont 29.
Conclusie 17 nov.'21	<p>Negatief. Strijdig met redelijke eisen van welstand. De voorgestelde railing is een wezensvreemd element in deze situatie en biedt onvoldoende bescherming voor de gevelbekleding.</p>

1.2	<p>Adres Driehoefijzerstraat 14, Heikant</p> <p>Omschrijving Het isoleren en stucen van de gevel.</p> <p>Dossier 249638, Olo nr 6413107</p> <p>Toetsingskader NRK, Buitengebied met waarden</p> <p>Beoordelingsniveau normaal niveau</p> <p>Bijzonderheden niet behandeld</p>
------------	--

1.3	<p>Adres Stationsplein ongenummerd, Hulst</p> <p>Omschrijving uitbreiden van het parkeerterrein</p> <p>Dossier 241392, zd00033190</p> <p>Toetsingskader NRK, Buitengebied met waarden</p> <p>Beoordelingsniveau normaal niveau</p> <p>Bijzonderheden plan is reeds eerder behandeld op 6 okt. 2021</p>
------------	---

Conclusie 2 sept '21	<p>Monumentencommissie</p> <p>Negatief. Strijdig met eisen van de monumentencommissie. Strijdig vanwege haaks parkeren richting buitenvest in plaats van wandelroute/voetpad.</p> <p>Tevens strijdig vanwege verharding in plaats van groene inrichting zoals grasklinkers. Streven naar meer groen, minder asfalt.</p> <p>Ter plaatse van "rode looper" zijn nog winkelwagen stallingen aanwezig. Tekening aanpassen m.b.t. huidige inrichting.</p>
-----------------------------	---

- Conclusie 6 okt '21** **Monumentencommissie**
De gemachtigde is aanwezig bij de monumentencommissie en geeft een toelichting op het ontwerp van de uitbreiding van het parkeerterrein. Ook worden de bijbehorende beweegredenen toegelicht. Negatief. Strijdig met eisen van de monumenten, tenzij er bomen worden geplant langs de 'rode loper' (het zebrapad is onderdeel van deze rode loper). Er moet meer samenhang komen tussen de parking van de Karwei/Boerenbond en Parking Jumbo/Shoebby/Xenos/Takko, dus meer hagen, bomen en grijze klinkervakken tussen de asfaltrijwegen.
- Conclusie 17 nov. '21** Positief. De commissie vraagt partijen te onderzoeken of groene haag langs haaksparkeren richting de wal mogelijk is.

1.4 Adres Sint Janstraat 11a, Kapellebrug
Omschrijving: Het bouwen van een tuinhuis
Dossier: 253562, Olo 6502821
Toetsingskader NRK
Beoordelingsniveau soepel niveau, oppervlak aan bebouwing conform bestemmingsplan wordt overschreden.
Bijzonderheden niet behandeld

1.5 Adres Stroperstraat 7, Kapellebrug
Omschrijving het isoleren en plaatsen van een extra gevelsteen rondom de woning
Dossier 248982, Olo 6399541
Toetsingskader NRK
Beoordelingsniveau normaal niveau, dorpen en linten
Bijzonderheden niet behandeld

1.6 Adres Wildelandenstraat 2,4,6 en 8 te Heikant
Omschrijving bouwen van 4 woningen
Dossier 254256, Olo 6510633
Toetsingskader NRK
Beoordelingsniveau soepel niveau, individuele woningbouw
Bijzonderheden niet behandeld