



> Retouradres Postbus 1600 3800 BP Amersfoort

College van B&W van Gemeente Hulst
T.a.v.
Postbus 49
4560 AA Hulst

Smallepad 5
3811 MG Amersfoort
Postbus 1600
3800 BP Amersfoort
www.cultureelerfgoed.nl

Olonummer

Onze referentie
1355898

Datum 08 maart 2023
Betreft Wabo advies omgevingsvergunning rijksmonument

Bijlagen
0

Naam
Adres Steenstraat 25
Postcode/plaats 4561AR Hulst
Gemeente/provincie Hulst; Zeeland;
Monumentnummer 22772

Geacht college,

Op 13 februari 2023 vroeg u mij u te adviseren over de voorgenomen wijziging(en) van bovengenoemd monument op grond van artikel 2.26, derde lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in samenhang met artikel 6.4, eerste lid onder a, van het Besluit omgevingsrecht (Bor). U heeft mij daartoe de aanvraag om een omgevingsvergunning toegezonden.

Advies

Ik adviseer u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen met de volgende aanbevelingen en voorschriften:

- Onderzoek de mogelijkheden ter verbetering van wooncomfort en daglicht, dit zal bijdragen aan de algehele kwaliteit van de herbestemming van het monument;
- Wanneer herstelwerkzaamheden aan de gevel plaatsvinden, laat dan een restauratievisie opstellen en zie toe op uitvoeringskwaliteit;
- Kies voor een passendere vorm voor de dakramen aan de voorzijde.

Hieronder licht ik toe hoe ik tot dit advies ben gekomen. Bij de beoordeling heb ik de stukken betrokken zoals deze zijn ingediend bij de aanvraag.

Het plan

Het voorliggende plan betreft het realiseren van vier appartementen inclusief bergingen en parkeerplaatsen op het perceel. Een bouwhistorische verkenning met waardestelling maakt deel uit van de planstukken. Op 21 februari 2023 is door de RCE ter betere beoordeling van het plan een bezoek gebracht aan het pand.

Motivering

Cultuurhistorische waarde

De Steenstraat in Hulst kent bebouwing die terug gaat naar de 17^e eeuw of zelfs nog vroeger. Het pand Steenstraat 25 heeft dan ook mogelijk een geschiedenis die terug tot in deze tijd. Helaas is er in de huidige situatie vrij weinig nog van aanwezig. Ik onderschrijf de inhoud van de bouwhistorische verkenning waarin wordt vastgesteld dat de monumentale waarden voornamelijk in de kelder, de voorgevel en de woningscheidende bouwmuren gelegen zijn. In de jaren 60 van de vorige eeuw is het pand verbouwd tot een kantoor. In de jaren 80 is een groot deel van de constructie vernieuwd in staal en is de inwendige structuur verloren gegaan. Ook in de laatste decennia zijn nog diverse aanpassingen gedaan. Er is een extra deur in de voorgevel ingebracht waarbij het rechter raamvenster tot op maaiveld is doorgetrokken. Bij de oorspronkelijke voordeur is een invalidentoegang gerealiseerd.

Gevolgen van het plan

Het voorgelegde plan is vrij fors, maar niet ondenkbaar. Zoals hierboven opgemerkt zijn er nog weinig monumentale waarden aanwezig in het pand en is er veel transformatieruimte. De voorgestelde opzet is dan ook denkbaar, al zijn er wel vraagtekens te zetten bij de woonkwaliteit die de voorgestelde indeling oplevert. Hieronder ga ik daar verder op in.

In de voorgevel wijzigt op het eerste gezicht weinig ten opzichte van de huidige toestand. De tekst en tekening spreken elkaar echter tegen op vlak van de bestaande voordeur met natuurstenen omlijsting. In huidige situatie gaat het om een houten paneeldeur, op tekening lijkt het alsof de panelen vervangen zijn door glas. Met een dergelijke wijziging kan ik niet instemmen. Het weer openmaken van het bovenlicht in het linker begane grondvenster (in huidige situatie geblindeerd) is een positieve wijziging.

Daklichten

Alhoewel de kapconstructie zelf geen monumentale waarden meer bezit is het gesloten pannendak wel van betekenis in het straatbeeld dat deel uitmaakt van een beschermd stadsgezicht. Het is daarom van belang dat nieuwe openingen in het dak passen in de waardevolle gevelwand. De voorgestelde Velux Studie dakramen zijn hierin storend. Mijn advies is te kiezen voor een dakraam dat meer de historische verticaliteit van de gevel benadrukt.

Restauratie

Bij de ingediende plannen is geen bouwkundige opname of restauratievisie bijgevoegd. Graag vragen wij aandacht voor het toezien op eventuele onderhouds- of restauratieve werkzaamheden die nodig zijn aan het pand. Een voorwaarde voor een zorgvuldige aanpak is deze werkzaamheden uit te laten voeren volgens de ERM-richtlijnen en door ter zake deskundige partijen.

Nieuwe kwaliteit toevoegen

Graag vragen wij aandacht voor het ontwerp van de nieuwe woningen die in en aan het monument worden gerealiseerd. De RCE kan positief adviseren over veranderingen die door hun ontwerp kwaliteit een betekenisvolle nieuwe tijdslaag aan een monument toevoegen. Het voorgelegde ontwerp slaagt hierin nog niet.

Zo roept bijvoorbeeld de toegankelijkheid van daglicht in de nieuwe woonruimten vragen op. Door de ingrepen in het verleden is zeer diepe bebouwing met een grotendeels open plattegrond op het perceel ontstaan, die alleen via de voor- en achtergevel daglicht krijgt. Door de voorgestelde wijze van verkavelen ontstaat een veelvoud van donkere ruimten. De nieuwe indeling maakt bovendien niet optimaal gebruik van de bestaande daglichtopeningen in het monument. In verhouding zeer grote daklichten in de kap van het monument en de achterbouw moeten het tekort opvangen. Wellicht kan de historische indeling van het pand inspiratie bieden voor een logischer plattegrond en daglichtvoorziening, waarmee het herbestemmingsontwerp aan kwaliteit kan winnen. Overweeg hierbij ook gebruik te maken van binnentuinen, zoals toegepast in planvarianten die tijdens het locatiebezoek getoond zijn.

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

Afschrift en tekeningen

Graag wijs ik u erop dat u op grond van het Bor verplicht bent een afschrift van het ontwerpbesluit en van de beschikking, beide met bijbehorende stukken, op te sturen naar de staatssecretaris van OCW, via het Omgevingsloket online of omgevingsvergunning@cultureelerfgoed.nl.

Vragen

Mocht u nog vragen hebben over de inhoud van dit advies, dan kunt u contact opnemen met de contactpersoon die in het briefhoofd vermeld staat.

De staatssecretaris van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap,
namens deze,
de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed,