

BRO

CULTUURHISTORISCH ADVIES

LOCATIE HOUTMARKT HULST

Opdrachtgever

Naam : BRO
 Contactpersoon : Jochem Rietbergen/ Pascal Hendriks
 Adres : Postbus 4
 PC + plaats : 5280 AA Boxtel
 Tel. : 0411-850 400
 Mail : jochem.rietbergen@bro.nl / pascal.hendriks@bro.nl

Gemeente/bevoegd gezag

Naam : Gemeente Hulst
 Contactpersoon :
 Adres : Grote Markt 21
 PC + plaats : 4561 EA Hulst
 Telefoon : 0114-389 000
 Mail : info@gemeentehulst.nl

Uitvoerend bureau

Naam : Cuijpers Advies/ Projectbureau Ruimtelijke Ontwikkeling b.v.
 Auteur : ir. J.J. Cuijpers
 Adres : Gouverneur Hultmanstraat 2
 PC + plaats : 5224 CJ 's-Hertogenbosch
 Tel. : 06 - 5146 1115
 Mail : info@posd.eu
 Website : www.posd.eu
 Projectnummer : 43007

Versietabel				
versie	datum	Inhoud	status	validatie
1-1	29 03 2012	conceptrapport	concept	JC
1-2	29 03 2012	Tekstuele aanpassing rooilijn en pleinen	concept	JC

BRO

CULTUURHISTORISCH ADVIES

LOCATIE HOUTMARKT HULST

Inhoud

1.	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Doel	3
1.3	Leeswijzer	4
1.4	Werkwijze	4
2.	DE AANWEZIGE SITUATIE EN CULTUURHISTORISCHE WAARDEN	5
2.1	De geschiedenis van het gebied	5
2.2	Statuswaarden	7
3.2.1	Beschermd monumenten	7
3.2.2	Beschermd stadsgezicht	7
2.3	Overige cultuurhistorische waarden	8
3.3.1	Overige karakteristieke bebouwing	8
3.2.2	Ensemblewaarden	9
3.	STEDENBOUWKUNDIGE VORMGEVING	10
3.1	Aanwezige waarden	10
3.1.1	rooilijnen	10
3.1.2	parcellering	10
3.1.3	hoogte en bekapping	10
3.1.4	gevelstructuur	11
3.1.5	kleur- en materiaalgebruik	11
3.1.6	openbare ruimte	11
3.1.7	karakteristieke bebouwing	11
3.2	Wijze van opname in het bestemmingsplan	12
3.3	Conclusie	12
4.	SAMENVATTING	13

BRO

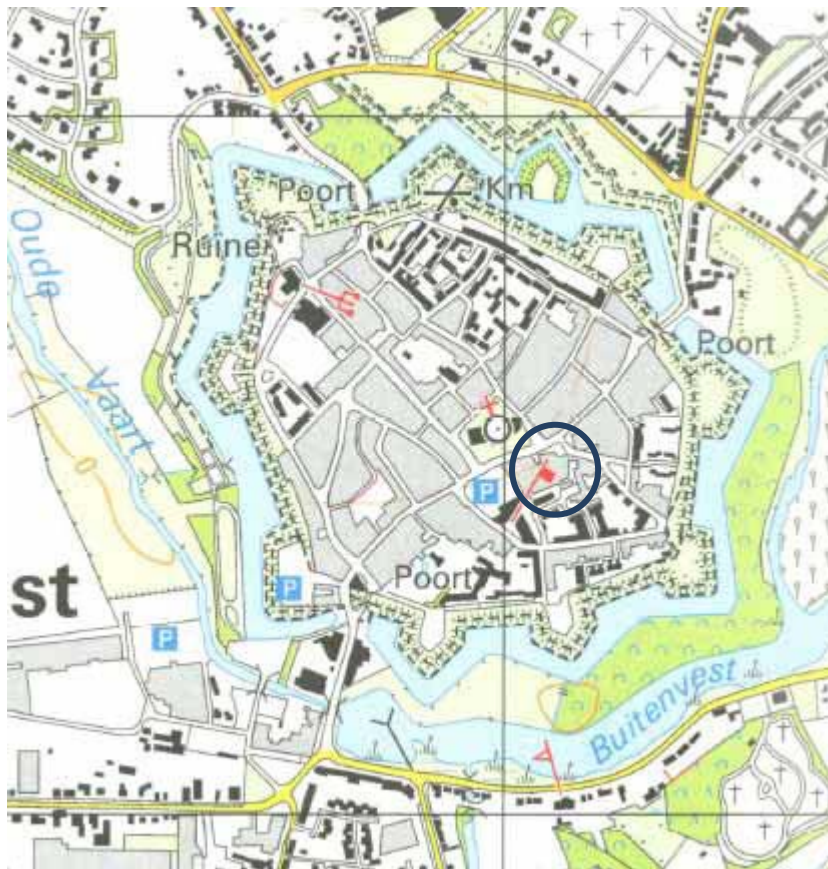
CULTUURHISTORISCH ADVIES

LOCATIE HOUTMARKT HULST

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan BRO is opdracht verstrekt voor het opstellen van een compleet bestemmingsplan ten behoeven van het project Houtmarkt te Hulst. Het project omvat een locatie in de historische binnenstad van Hulst, op een terrein aan de Houtmarkt en de Paardenmarkt.



Afbeelding 1 - situering plangebied (bron: Topografische Dienst)

1.2 Doel

Doel van dit onderzoek is het analyseren van de bestaande situatie en de historische structuur als handreiking en motivering van het stedenbouwkundig ontwerp voor deze locatie. Het onderzoek en de motivering van de wijze waarop met de uitkomsten daarvan zal worden

omgegaan, zullen worden vastgelegd in de toelichting van het bestemmingsplan.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 3 is een korte beschrijving opgenomen van de ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied en de relevante cultuurhistorische waarden in en rond het plangebied. Bij dat laatste is onderscheid gemaakt tussen de statuswaarden (cultuurhistorische objecten en structuren die een wettelijke bescherming genieten) en overige waarden. In hoofdstuk 4 is aangegeven wat de uitkomsten van het onderzoek betekenen voor de stedenbouwkundige vormgeving in het plangebied. Ook is nagegaan hoe de verschillende randvoorwaarden opgenomen kunnen worden in het bestemmingsplan.

1.4 Werkwijze

Voor het onderzoek is gebruik gemaakt van bureauonderzoek (literatuuronderzoek en kaartonderzoek). Het bureauonderzoek omvatte onderzoek van openbare stukken. Er is geen veldonderzoek verricht.

2 DE AANWEZIGE SITUATIE EN CULTUURHISTORISCHE WAARDEN

In dit hoofdstuk worden de aanwezige cultuurhistorische waarden (buiten de archeologische waarden) zeer beknopt beschreven.

2.1 De geschiedenis van het gebied

Het plangebied omvat een deel van de oude binnenstad van Hulst. De huidige stedenbouwkundige situatie is terug te voeren tot de middeleeuwen, zoals uit het navolgende zal blijken.

Op de kaart van Van Deventer (omstreeks 1560, zie afbeelding 2), is het gebied tussen de Houtmarkt, de Paardenmarkt en de overige omringende straten al aangegeven als gesloten bouwblok met een open binnenterrein. Dat betekent dat er toentertijd hoogstwaarschijnlijk al een gesloten, of min of meer gesloten, straatwand aan de Houtmarkt aanwezig was.



Afbeelding 2 - Hulst door Van Deventer, omstreeks 1560; de globale situering van het plangebied is door middel van een blauw rondje aangegeven.

Op de stadsplattegrond van F. de Wit medio 17^e eeuw (afbeelding 3) is de bebouwing rondom het plangebied eveneens aangegeven, hoewel de exactheid van de afbeelding (die vooral gericht was op de fortificaties) twijfelachtig is.

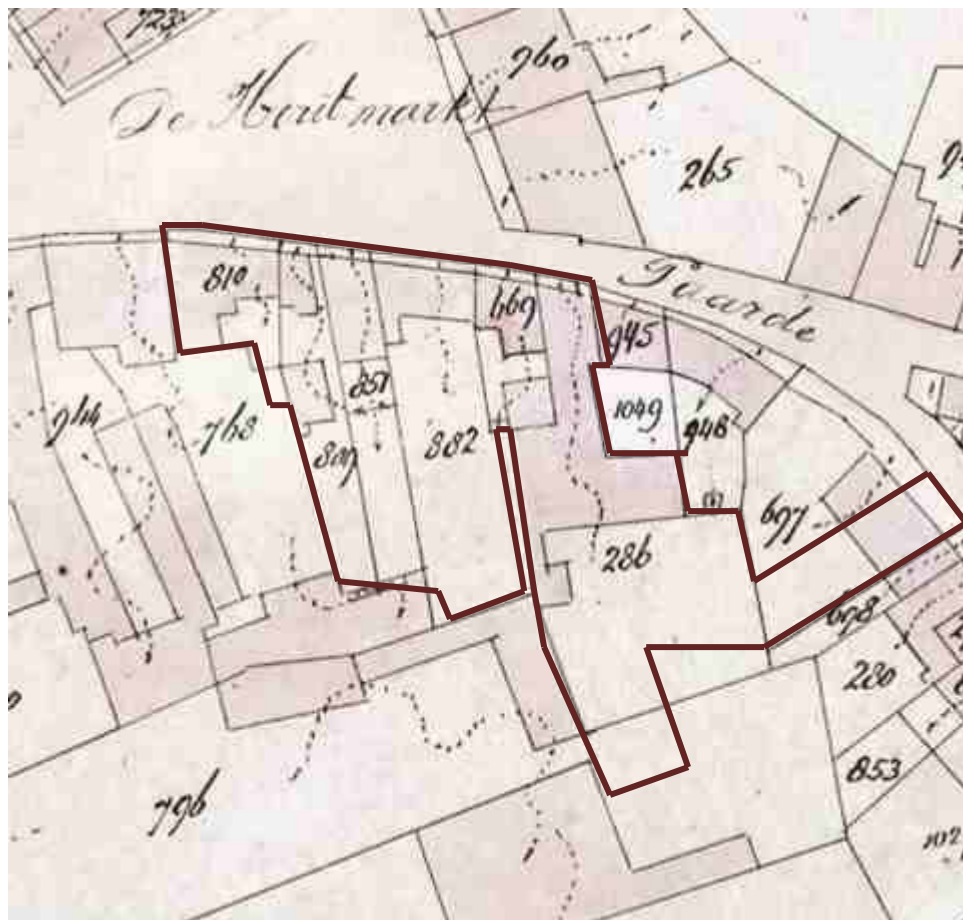


Afbeelding 3 Plattegrond F. de Wit (17^e eeuw). Het stratenbeloop is moeilijk herkenbaar. De kartering was voornamelijk gericht op de fortificaties en niet zozeer op de stadsplattegrond.

Het kadastrale minuutplan van 1832 was de eerste nauwkeurige inmeting van het gebied. Opvallend is, dat een deel van de huidige perceelsgrenzen (met name in het noordoostelijk deel van het plangebied) ook toen al aanwezig was. Gezien het feit dat er zich, blijkens de hiervoor beschreven kaarten, in de eeuwen vóór 1832 geen belangrijke veranderingen in het plangebied hebben voorgedaan, mag verwacht worden, dat die grenzen dus al uit de middeleeuwen stammen.



Afbeelding 4 kadastraal minuutplan 1832.



Afbeelding 5 kadastraal minuutplan 1832 met daarop globaal ingetekend het huidige plangebied. Opvallend is dat een deel van de huidige perceelsgrenzen samenvalt met de toenmalige grenzen.

2.2 Statuswaarden

2.2.1 Beschermd monumenten

In het plangebied zijn geen rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig. Blijkens opgave van het KICH¹ is het pand Houtmarkt 9, tegenover het plangebied, aangewezen als rijksmonument.

2.2.2 Beschermd stadsgezicht

De binnenstad van Hulst is aangewezen als beschermd stadsgezicht in de zin van de Monumentenwet 1988. Het plangebied maakt dus deel uit van een beschermd stadsgezicht. Dat betekent dat bij de opstelling van een bestemmingsplan extra rekening moet worden gehouden met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden.

In de toelichting bij de aanwijzing als beschermd stadsgezicht staat het volgende vermeld:

Bij de voor dit gebied ex artikel 37, lid 5, te treffen stedenbouwkundige regeling dient ernaar gestreefd te worden het historisch karakter van de stad, tot uitdrukking komend in

¹ www.KICH.nl

rooilijnen, en parcellering, hoogte, bekapping, gevelstructuur, materiaal- en kleurgebruik en indeling en detaillering van de openbare ruimte, zoveel mogelijk recht te doen. (..), dat het stedenbouwkundige plan niet tot doel moet hebben het stadsgezicht in zijn huidige vorm te bevriezen, doch dat aan de hand van een in te stellen onderzoek, onder discipline van de hierboven aangegeven uitgangspunten, de karakteristiek zo goed mogelijk wordt recht gedaan.

De status van beschermd stadsgezicht betekent dus niet dat er geen nieuwe ontwikkelingen mogen plaatsvinden, maar wel dat daarbij rekening moet worden gehouden met de kenmerkende waarden. Deze worden als volgt genoemd: rooilijnen, en parcellering, hoogte, bekapping, gevelstructuur, materiaal- en kleurgebruik en indeling en detaillering van de openbare ruimte. Deze aspecten worden in hoofdstuk 3 nader beschreven.

2.3 Overige cultuurhistorische waarden

2.3.1 Overige karakteristieke bebouwing

Binnen het plangebied, aan de Houtmarkt 6 en de Paardenmarkt 2 zijn panden gelegen die op de MIP-lijst² zijn aangemerkt als “karakteristiek”. Gestreefd moet worden naar behoud van de uiterlijke verschijningsvorm van deze panden.



Afbeelding 6: Paardenmarkt 2 - karakteristiek pand, voorbeeld van de nieuwe zakelijkheid, met bakstenen gevels;

Afbeelding 7: Houtmarkt 6 (rechts) en 8; Houtmarkt 6 is aangemerkt als karakteristiek pand, gebouwd in eclectische stijl.

De noordelijke rand van het plangebied is al eeuwenlang bebouwd. De achterterreinen waren tot in de negentiende eeuw grotendeels onbebouwd. Vanaf het begin van de twintigste eeuw is ter plaatse allerlei bebouwing gerealiseerd. De huidige bebouwing stamt uit het midden van de twintigste eeuw en is in cultuurhistorisch opzicht weinig karakteristiek te noemen.

² www.kich.nl

2.2.2 Ensemblewaarden

Het plangebied maakt deel uit van het beschermd stadsgezicht Hulst. Hoewel de bebouwing aan de Houtmarkt grotendeels niet aangemerkt wordt als monumentaal of karakteristiek, moet wel worden opgemerkt dat er sprake is van ensemblewaarde: een samenhang van historische bouwkunst en historische stedenbouw die een meerwaarde heeft. De bebouwing aan de Houtmarkt en de Paardenmarkt is gebouwd op een historische grondslag in een historische rooilijn en deels ook in een passende vormgeving. De inrichting van het plangebied mag daar niet mee conflicteren (zie ook 3.1).



Afbeelding 8 - omgeving van het plangebied.

3 STEDENBOUWKUNDIGE VORMGEVING

3.1 Aanwezige waarden

3.1.1 rooilijnen

Zoals hiervoor al werd aangegeven is het gebied al eeuwenlang bebouwd. Daarbij heeft men (zeker sinds de jaren 30 van de negentiende eeuw - kadastraal minuutplan) de huidige rooilijn aangehouden.

De voorgevels van de nieuwe bebouwing moet in de rooilijn worden gebouwd (anders dan in andere situaties is de rooilijn in dit geval geen uiterste grens, waar men wel achter zou mogen bouwen, maar een verplichte lijn waarin de voorgevel(s) verplicht gebouwd moeten worden. Dit heeft te maken met de historisch-stedenbouwkundige kwaliteit van de ruimte.

Het voormalig schoolplein (Sint Marthaplein) behoort tot het plangebied. Dit zal als open ruimte worden gehandhaafd. Er is ter plaatse van de rooilijn een muur aanwezig tussen dit plein en de Paardenmarkt. Daarmee is voldaan aan de wens om een gebouwde afscheiding tussen de privépercelen en de openbare ruimte te bewerkstelligen.

Er zijn geen duidelijke achterrooilijnen te onderscheiden, dus die hoeven uit historisch oogpunt ook niet aangehouden te worden.

3.1.2 parcellering

Het plangebied is al eeuwenlang verdeeld in percelen, die langwerpig vanaf de openbare ruimte naar binnen steken. De breedte varieert nogal. Het is niet per se noodzakelijk dat de huidige percelen gehandhaafd worden. Wel is het noodzakelijk dat de nieuwe voorgevel zodanig vormgegeven wordt, dat het lijkt alsof het achterliggende gebouw verdeeld is in verschillende gebouwen. Als uitgangspunt kan gehanteerd worden, dat de gevelbreedte aan de straat overeen moet komen met de huidige gevelbreedten. Daarbinnen moet de bebouwing variëren in hoogte, materiaalgebruik, bekapping etc.



Afbeelding 9 - Cornelis de Vosplein in 1890

3.1.3 hoogte en bekapping

Deze historische omgeving wordt gekenmerkt door bebouwing met twee bouwlagen en een kap. De nieuwe bebouwing dient hierop aan te sluiten, waarbij de volgende uitgangspunten moeten worden gehanteerd.



Afbeelding 10 Cornelis de Vosplein en Houtmarkt in 1905

Afbeelding 11 - ongeveer dezelfde hoek in 2012

- De geveldelen dienen zo hoog te zijn als twee bouwlagen, maar enige afwisseling in hoogte is noodzakelijk (net als in de bestaande en de historische situatie);
- Er moet een duidelijk gootlijn worden gemaakt, zo mogelijk benadrukt door enig lijstwerk;
- De gevels aan de straatkant moeten voorzien zijn van een kap (zadel- of schilddak), met afwisseling in hoogte en dakhelling; bij voorkeur een langskap; een of twee topgevels met dwarskap zijn denkbaar;

3.1.4 gevelstructuur

De gevelstructuur per onderdeel (perceel) dient evenwichtig te zijn; blinde gevels aan de straatzijde passen niet in deze historische omgeving. Gevelopeningen (ramen en deuren) dienen verticaal gericht te zijn.

3.1.5 kleur- en materiaalgebruik

Kleur- en materiaalgebruik moeten passen in deze historische omgeving. Traditionele materialen (baksteen, hout) hebben de voorkeur, evenals gedekte, traditionele kleuren (geen primaire kleuren, geen zwart). Deze aspecten zijn nader geregeld in de welstandsnota.

3.1.6 openbare ruimte

Er is slechts een zeer smalle strook van het plangebied dat behoort tot de openbare ruimte (eigen stoep aan de voorkant). Deze dient aansluitend aan de omgeving vormgegeven te worden.

3.1.7 karakteristieke bebouwing

Er zijn twee panden in het plangebied die worden aangemerkt als karakteristiek. Deze panden waren op de MIP-lijst geplaatst. Dat wil zeggen dat er zekere cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Ze zijn

echter niet op de monumentenlijst geplaatst. Dat betekent dat zij ook niet de bescherming van de monumentenlijst hebben.

Geadviseerd wordt om de aanwezige cultuurhistorische waarden door middel van een nadere (bouw)historische verkenning vast te stellen, zodat daarvan gebruik gemaakt kan worden bij de nadere planvorming.

3.2 Wijze van opname in het bestemmingsplan

p.m.

3.3 Conclusie en aanbevelingen

Binnen het beschermd stadsgezicht is nieuwbouw op de beoogde locatie mogelijk. Daarbij moet wel voldaan worden aan een aantal randvoorwaarden. Allereerst moet de stedenbouwkundige vormgeving passen in de structuur en de traditie van de omgeving. De voorgevel moet gebouwd worden in de bestaande rooilijn. De bestaande indeling van de straatwand in onderscheiden delen, moet terug komen. Ook moet de nieuwbouw voorzien worden van kappen, die passen in de historische structuur. Hetzelfde geldt voor de architectonische vormgeving van de verschillende onderdelen en het materiaal- en kleurgebruik.

Er staan twee karakteristieke panden in het plangebied. Nader onderzoek moet uitwijzen welke delen daarvan gehandhaafd zouden moeten blijven en welke delen onvoldoende waarde hebben om te behouden.

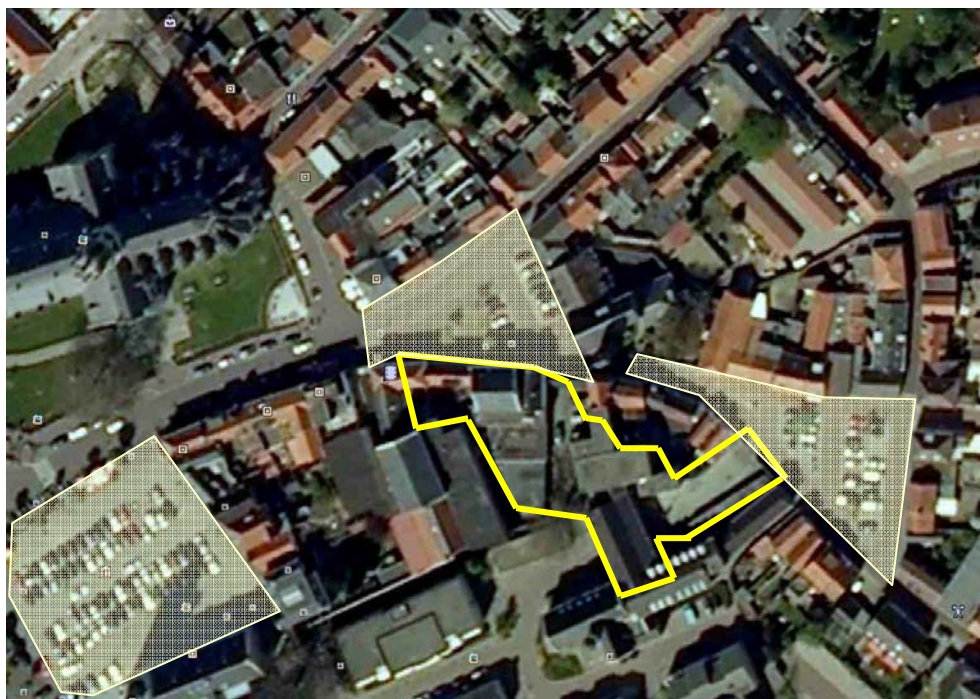


Afbeelding 12 - te respecteren cultuurhistorische waarden: met een rode lijn is het plangebied omgeven; de dikke bruine lijn geeft de historische rooilijn weer, waarin de voorgevels van de nieuwe bebouwing geplaatst moeten worden; de gestippelde bruine lijntjes geven de parcellering weer, die in de voorgevels herkenbaar moet zijn; de beige vlakjes geven de aanwezige karakteristieke bebouwing weer (MIP-panden).

Het plangebied ligt zeer strategisch in de historische binnenstad van Hulst. Het grenst aan twee karakteristieke pleintjes, die mede bepalend

zijn voor de ruimtelijke kwaliteit van de binnenstad: de Houtmarkt en de Paardenmarkt. Beide driehoekige pleintjes zijn, zoals de namen al zeggen, vanouds in gebruik als marktruimte. De afwisseling in de openbare ruimte (pleinen, pleintjes, hoeken, straatjes, stegen etc.) is kenmerkend voor Hulst en medebepalend voor de aantrekkelijkheid van de binnenstad.

Nu een dergelijk relatief groot project op stapel staat, verdient het aanbeveling om als gemeente ook eens naar de kwaliteit en inrichting van de openbare ruimte van beide pleintjes te kijken. Het onderhavige project kan aanleiding zijn om deze openbare ruimte te verbeteren en daarmee een positieve invloed te bewerkstelligen op de hele omgeving.



Afbeelding 13 - het plangebied (geel omrand) in relatie tot kenmerkende openbare ruimten in Hulst (licht opgevuld) - duidelijk is de strategische ligging van het plangebied ten opzichte van de pleinenreeks te zien.

4. SAMENVATTING

De locatie omvat een terrein aan de Houtmarkt te Hulst. Uit het cultuurhistorisch onderzoek blijkt, dat het gebied reeds eeuwenlang bebouwd is. Het is gelegen in het beschermd stadsgezicht Hulst.

Binnen het beschermd stadsgezicht is nieuwbouw mogelijk. Daarbij moet wel voldaan worden aan een aantal randvoorwaarden. Allereerst moet de stedenbouwkundige vormgeving passen in de structuur en de traditie van de omgeving. De voorgevel moet gebouwd worden in de bestaande rooilijn. De bestaande indeling van de straatwand in onderscheiden delen, moet terug komen. Ook moet de nieuwbouw voorzien worden van kappen, die passen in de historische structuur. Hetzelfde geldt voor de architectonische vormgeving van de verschillende onderdelen en het materiaal- en kleurgebruik. Geadviseerd wordt de beide karakteristieke panden in het plangebied nader te onderzoeken.