

Criteria gebiedstype Landgoederen en buitenplaatsen

Inhoud

3 Basiscriteria	2
3.1 Basiscriteria	3
5 Gebiedsgerichte criteria	6
5.0 Inleiding gebiedsgerichte welstandscriteria	8
5.12 Landgoederen en buitenplaatsen	11

Leeswijzer

Dit pdf-document bevat een deel van de Welstandsnota – Gemeente Dordrecht, waarin de relevante toetsingscriteria staan, voor de door u aangegeven bouwlocatie. Daarnaast zijn de basiscriteria vermeld.

De welstandsnota van de gemeente Dordrecht is hier in zijn geheel te downloaden:

www.dordrecht.nl/welstandsnota





Basiscriteria 3

3.1 Basiscriteria

Elk nieuw gebouw of elke wijziging aan een gebouw in Dordrecht moet voldoen aan de basiscriteria. De Welstands- en Monumentencommissie gebruikt deze algemene criteria om te toetsen hoe het gebouw in zijn stedelijke of landelijke omgeving past en hoe het er op zichzelf uitziet. De commissie toetst of het bouwwerk wat de vorm, grootte en opbouw van de bouwmassa betreft past binnen de stedenbouwkundige structuur of het landschap, bij de omliggende gebouwen en in het openbaar gebied. De commissie toetst het bouwwerk zelf op compositie, uitdrukingskracht en het architectonisch ontwerp. Bij deze toets kijkt de commissie naar de esthetische kwaliteiten van het bouwwerk, in het bijzonder de goede maatverhoudingen, opbouw, detaillering en het materiaal- en kleurgebruik.

De gemeente heeft voor de verschillende gebiedstypes die voorkomen op het Eiland van Dordrecht de basiscriteria verder uitgewerkt naar gebiedscriteria. Als de gebiedscriteria voor een bepaalde locatie of bouwwerk niet te gebruiken zijn, toetst de Welstands- en Monumentencommissie aan de basiscriteria. Verspreid in de stad komen op beperkte schaal bouwwerken voor, zoals woonwagens, woonboten, civiele kunstwerken (tunnels en bruggen), GSM-masten, geluidschermen en kunst in de openbare ruimte. Dit soort objecten zijn niet specifiek voor een gebied. De Welstands- en Monumentencommissie toetst deze bouwwerken aan de basiscriteria.

Basiscriterium 1 / Relatie met de openbare ruimte

Elk nieuw bouwwerk levert een kwalitatieve bijdrage aan de stedelijke of landschappelijke ruimte. De eisen zijn hoger naarmate de betekenis van een bouwwerk of zijn omgeving toeneemt.

Gebouwen vormen de stad, gevels zijn niet alleen de begrenzingen van het interieur maar vormen ook de wanden van de openbare ruimte. Een bouwwerk dient dan ook een positieve bijdrage te leveren aan de kwaliteit van de directe omgeving. Het bouwwerk heeft een relatie met de openbare ruimte, is niet naar binnen gekeerd of afgesloten van de openbare ruimte.

Bebouwing aan pleinen en langs belangrijke routes moet, vooral op de begane grond, een hoge ruimtelijke kwaliteit, beeldkwaliteit en levendigheid hebben. De toets van de beeldkwaliteit voor gevels aan de openbare of collectieve ruimte is zwaarder dan voor gevels, die grenzen aan het privédomein.

Entrees naar parkeergarages, laad- en losvoorzieningen, afval- en materiaalopslag, technische installaties en andere utilitaire ruimten grenzend aan openbaar gebied krijgen een hoogwaardige vormgeving en mogen geen negatieve uitstraling hebben.

De scheiding tussen openbaar en privégebied moet duidelijk zijn. Erfscheidingen die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte, krijgen een vormgeving die bij de omgeving past, zijn van hoogwaardig materiaal en zorgvuldig gedetailleerd.

Basiscriterium 2 / Ruimtelijke inpassing en verschijningsvorm

Elk nieuw bouwwerk heeft een eigen identiteit en is onderdeel van een groter geheel. Er moet daarom een evenwicht zijn tussen de identiteit van het gebouw en de samenhang met de bebouwing in zijn omgeving.

Het bouwwerk past voor wat betreft volume, maat, schaal en verschijningsvorm in zijn omgeving en levert een positieve bijdrage aan het bestaande stadsbeeld. Het bouwwerk past binnen de stedenbouwkundige structuur en heeft een architectuur die past bij zijn positie binnen deze structuur. Het gebouw is soms onderdeel van de continuïteit van de straatwand, soms is het vormgegeven als object. Daarmee houdt het gebouw afstand van omliggende bebouwing om bijvoorbeeld belangrijke doorzichten en zichtlijnen op waardevolle structuren en gebouwen te respecteren. Bouwwerken op markante plekken binnen de stedenbouwkundige structuur moeten zelf ook markant zijn. Het ontwerp voor het gebouw is aantoonbaar gebaseerd op een analyse van de stedenbouwkundige en architectonische omgevingskenmerken.

Basiscriterium 3 / Cultuurhistorische context

Elk nieuw bouwwerk in een context met cultuurhistorische waarde voldoet aan een hoog beeldkwaliteitsniveau, dat recht doet aan de ontstaansgeschiedenis van de plek. Hoe waardevoller een historische plek, complex, pand of element is, des te meer behoud en conservering van belang zijn.

De authenticiteit en hoofdstructuur van het bestaande gebouw wordt bij renovaties gerespecteerd. Dit houdt onder meer in dat de samenhang in het gevelbeeld bewaard blijft en zo nodig wordt hersteld. Belangrijk is dat het nieuwe en het authentieke enigszins van elkaar te onderscheiden is. Dit vergroot de afleesbaarheid van de geschiedenis van het gebouw en zijn omgeving en zorgt voor een interessante variatie. Bij verbouw, groot onderhoud van of gedeeltelijke nieuwbouw bij historische gebouwen zijn de historische spelregels voor het ontwerp geen dogma. Letterlijk navolgen van historische stijlen is niet de bedoeling. Wel kan het historische ontwerp inspiratie geven voor het nieuwe ontwerp.

Behalve behoud en conservering van cultureel erfgoed is er ook plaats voor eigentijdse ontwikkelingen. De ontwerper zoekt hierbij het evenwicht tussen eigentijdse architectuur en identiteit en de samenhang met de historische, stedenbouwkundige en architectonische typologie van het gebied.

Basiscriterium 4 / Compositie

Elk nieuw bouwwerk heeft in zijn opbouw een evenwichtige verhouding tussen ordening en samenhang enerzijds en complexiteit en verscheidenheid anderzijds.

De compositie van een gebouw en een gevel wordt bepaald door een evenwichtige en goede verhouding tussen een duidelijke, begrijpelijke ordening en samenhang aan de ene kant en complexiteit, verrassing en verscheidenheid aan de andere kant. Een goed bouwwerk is evenwichtig vormgegeven met goede maatverhoudingen, plasticiteit, compositie van de onderdelen en de constructie. De architectuur is consistent in de gekozen bouwstijl. Ingrepn aan de bestaande gevel, waaronder nieuwe balkons en luifels of winkelpuien, passen binnen de structuur, maat en schaal van het hoofdgebouw.

Basiscriterium 5 / Materiaal, kleur en detaillering

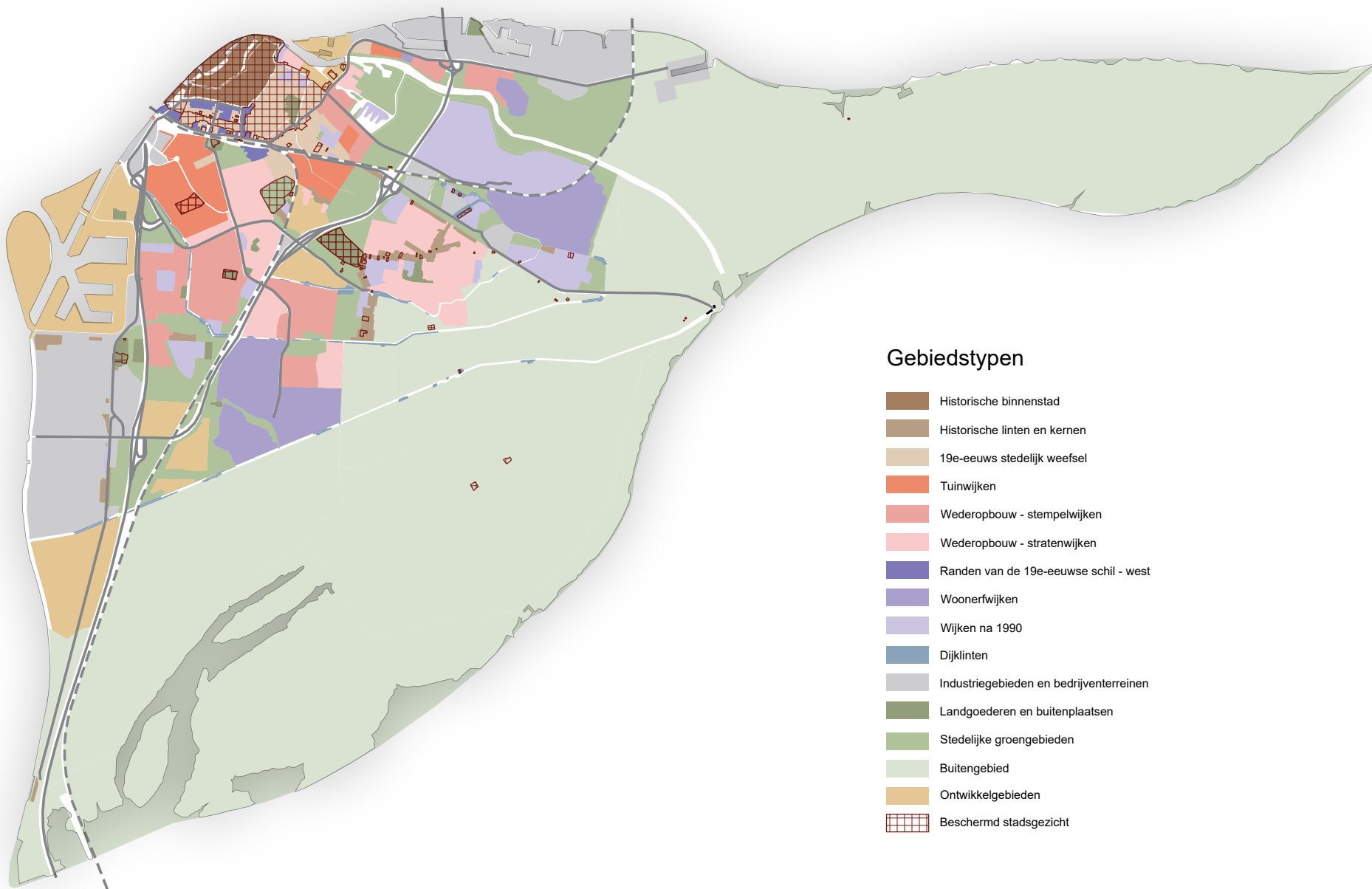
Materiaalkeuze, kleur en detaillering van een bouwwerk passen bij het karakter van het gebouw zelf en in de omgeving van het gebouw.

De materiaalkeuze, kleur en detaillering ondersteunen en versterken het beeld van een gebouw. De ontwerper stemt zijn keuzes af op de detaillering, de kleur en het materiaalgebruik van de omliggende gebouwen. Materiaal- en kleurgebruik van toevoegingen moeten gelijk zijn aan die van het hoofdgebouw of er een passend contrast mee vormen. Om een gebouw in de toekomst een zekere beeldkwaliteit te laten behouden kiest de ontwerper voor materialen en detaillering die duurzaam zijn. Verouderingsprocessen hebben op die manier geen of weinig invloed op het beeld of komen het beeld zelfs ten goede.



Gebiedsgerichte criteria

5



5.0 Inleiding

Het welstandsbeleid is gebiedsgericht. De gemeente heeft voor het Eiland van Dordrecht vijftien gebiedstypen beschreven. Een gebiedstype is herkenbaar door overeenkomsten in ontstaansgeschiedenis, functionele, stedenbouwkundige en architectonische kenmerken. Per gebiedstype zijn de basiscriteria uitgewerkt naar gebiedsgerichte welstandscriteria. De gebiedsgerichte criteria zijn gebaseerd op de stedenbouwkundige en architectonische karakteristiek van het betreffende gebied. De gebiedsgerichte criteria zijn een aanvulling op de basiscriteria waaraan het bouwwerk moet voldoen. Daarnaast geven de criteria aan welke gewaardeerde karakteristieken uit de omgeving in het ontwerp kunnen worden gebruikt.

Indeling in gebiedstypen

De gemeente heeft op basis van overeenkomsten in ontstaansgeschiedenis, functionele, stedenbouwkundige en/of architectonische kenmerken vijftien gebiedstypen onderscheiden. Ingekleurd op de kaart van het Eiland van Dordrecht levert dit het beeld op van een mozaïek van wijken, buurten en polders. Per gebiedstype is een beoordelingskader opgesteld, waarin de volgende onderdelen aan de orde komen:

- Een karakterisering van het gebiedstype, zowel stedenbouwkundig als architectonisch.
- Een opsomming van de diverse wijken, buurten en ensembles, die onder het gebiedstype vallen.
- Een gethematiseerde opsomming van de gebiedsgerichte welstandscriteria.
- Foto's ter ondersteuning van de tekst.

De indeling in gebiedstypen komt meestal niet volledig

overeen met de wijkindeling. Met name de grote wijken op het eiland van Dordrecht zijn vaak opgebouwd uit meerdere gebiedstypen. In de bijlage Wijkbeschrijvingen worden de verschillende wijken beschreven aan de hand van een drieluik:

- Achtergrond (de ontstaansgeschiedenis)
- Beschrijving (huidige situatie)
- Waardering, beleid en ontwikkeling.

Afwijken van de gebiedscriteria

Zowel het college als de Welstands- en Monumentencommissie hebben de mogelijkheid om, in uitzonderlijke gevallen, af te wijken van de gebiedsgerichte welstandscriteria. Deze afwijkingen zijn uitzonderingen en dienen schriftelijk te worden gemotiveerd. Het gaat bijvoorbeeld om een gebouw met een bijzondere publieke functie, dat niet voldoet aan de gebiedsgerichte criteria, maar een zodanige kwaliteit heeft, ook naar het oordeel van de Welstands- en Monumentencommissie, dat de gemeente toch wil dat het wordt gebouwd.

De Welstands- en Monumentencommissie toetst een gebouw, dat valt onder de uitzonderingsclausule, alleen op grond van de basiscriteria. Onder de uitzonderingsclausule vallen gebouwen met een bijzondere waarde, zoals een unieke verschijning, een bijzondere functie of bijzondere architectonische waarde. Het niveau van 'redelijke eisen van welstand' ligt in deze gevallen uiteraard hoog. De gemeente vindt het redelijk om hogere eisen te stellen aan de zeggingskracht en het architectonische kwaliteit van een gebouw, naarmate het zich sterker onderscheidt van de omgeving.

Historische binnenstad

De gemeente Dordrecht hecht veel waarde aan de historie, de ruimtelijke karakteristiek en de beeldkwaliteit van de historische binnenstad. Dit blijkt onder meer uit het Stadsberaad (2013), waarin met een vertegenwoordiging van de inwoners is gesproken over de wijze van bouwen in de binnenstad. Het Stadsberaad heeft geleid tot het opstellen van het Beeldkwaliteitplan Binnenstad, dat in maart 2014 is vastgesteld door de gemeenteraad. Het Beeldkwaliteitplan Binnenstad vormt het toetsingskader voor bouwwerken (grote veranderingen of nieuwbouw) in de binnenstad. De gemeente heeft alleen, bij de vaststelling van deze welstandsnota, de basiscriteria in het Beeldkwaliteitplan Binnenstad vervangen door die in deze nota. De basiscriteria in deze nota zijn beter uitgewerkt.

Ontwikkelgebieden.

Ontwikkelgebieden zijn gebieden die ruimtelijk ingrijpend veranderen en waar veel nieuwbouw komt. De gemeente toetst bouwplannen voor ontwikkelgebieden aan de basiscriteria en aan het beeldkwaliteitplan, als dat door de gemeente is vastgesteld.

Wanneer een ontwikkelgebied is voltooid, vervalt het beeldkwaliteitplan als toetsingskader. De gemeente maakt dan nieuwe gebiedsgerichte criteria of gebruikt de criteria van een bestaand gebiedstype.

Voor de ontwikkelgebieden Stadswerven, Leerpark, Gezondheidspark, Amstelwijck, Dordtse Kil IV en de Zeehaven zijn beeldkwaliteitplannen vastgesteld.

De beeldkwaliteitplannen kunnen worden gedownload via de website: www.dordrecht.nl/welstandsnota

Dynamiek

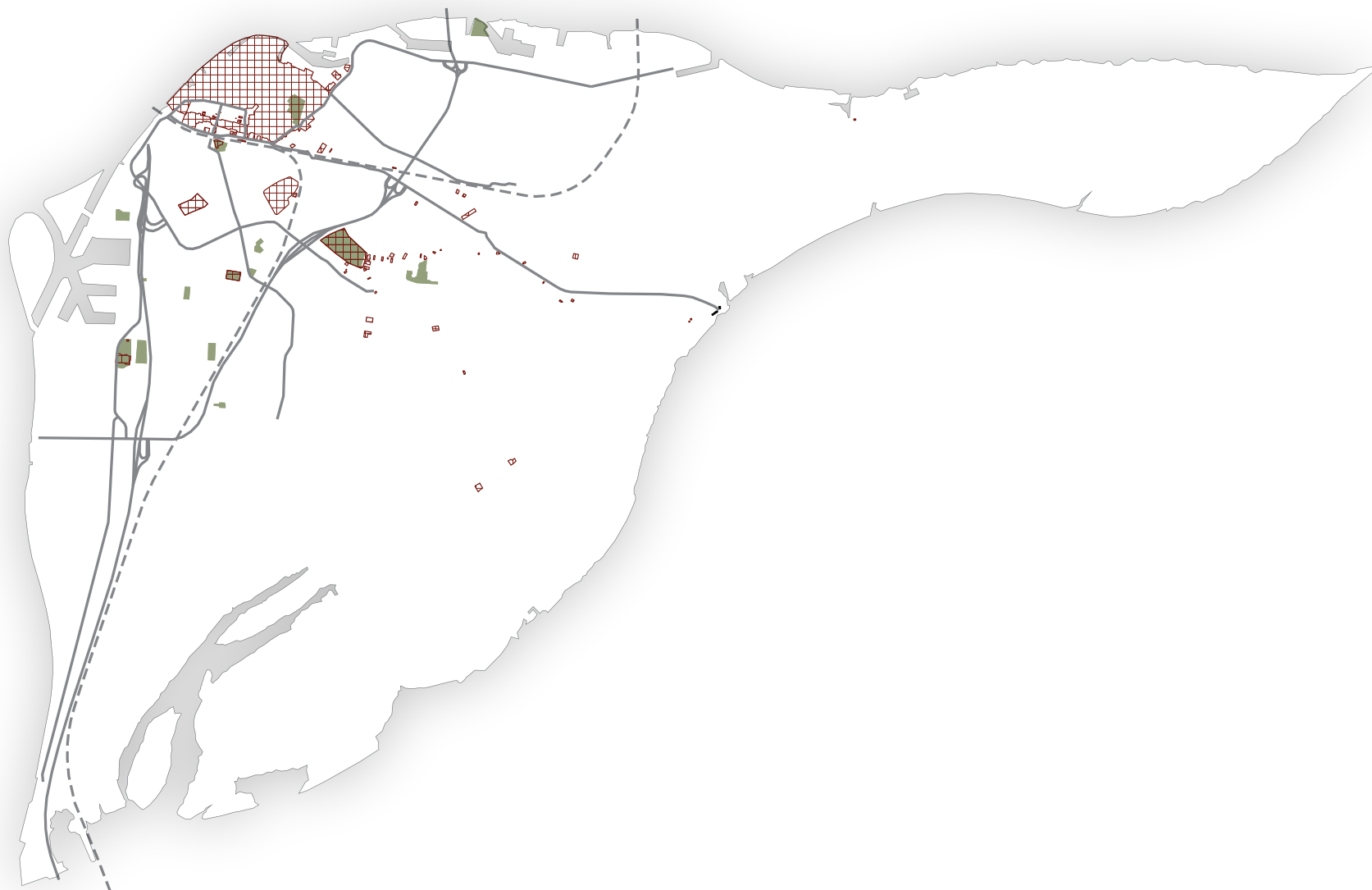
In de toekomst ontstaan er in de stad en op het eiland nieuwe bouwbehoeften. Soms zal de beeldkwaliteit daarvan afwijken van de omgeving.

Grote nieuwe bouwontwikkelingen leiden tot een nieuwe ruimtelijke context. De gemeente hecht er waarde aan dat de initiatiefnemer voor deze gebieden een beeldkwaliteitplan maakt. Beeldkwaliteitplannen hebben als doel om een specifieke beeldkwaliteit te realiseren.

De gemeente Dordrecht bevordert woningbouw door middel van (collectief) particulier opdrachtgeverschap. De gemeente stelt per locatie een kavelpaspoort op, dat het toetsingskader is voor het bouwplan.

Beeldkwaliteitplannen en kavelpaspoorten worden afgestemd met de Welstands- en Monumentencommissie. Na bestuurlijke vaststelling worden ze vervangen door eventueel de gebiedsgerichte criteria uit de welstandsnota. De basiscriteria blijven altijd van kracht.

Voor Wielwijk en de Nieuwe Dordtse Biesbosch is een beeldkwaliteitplan van toepassing voor de herstructurering van onderdelen van het gebied. Waar niet wordt vernieuwd gelden de basis-, sneltoets- en gebiedsgerichte criteria als toetsingskader.



Het gebiedstype
landgoederen en
buitenplaatsen (groen)
en het beschermd
stadsgesicht (arcering)

5.12 Landgoederen en buitenplaatsen

5.12.1 Karakterisering

Vanaf de 17de eeuw lieten welgestelden buiten de stad een landgoed of buitenplaats aanleggen. Soms als zomer- en weekendverblijf, maar ook als vast verblijf en als bron van inkomsten uit de omliggende landerijen. Van deze 17de-eeuwse landgoederen is weinig over. In de 19de eeuw ontstond opnieuw een hang naar het buitenleven. Dit uitte zich in de bouw van buitenplaatsen en stadsvilla's met rondom grote tuinen.

Verspreid op het Eiland van Dordrecht liggen nog enkele (restanten van) landgoederen en buitenplaatsen. Van de oudere landgoederen zijn soms nog waterlopen, heulbruggen en wat groen over. Een enkele keer is er ook nog een boerderij. Sommige buitenplaatsen zijn tegenwoordig in gebruik als openbaar park.

Er is in Dordrecht echter maar één gaaf overgebleven landgoed: Dordwijk. Dit gehele complex: aanleg en gebouwen, is beschermd als rijksmonument.

Een buitenplaats bestaat doorgaans uit een park met daarin een chique woongebouw en een of meer bijgebouwen zoals een koetshuis, orangerie of tuinhuis. Bij de 17e-eeuwse landgoederen hoorde naast een herenhuis een compleet boerenbedrijf met uitgestrekte landerijen. Alle restanten van landgoederen vertegenwoordigen cultuurhistorische waarde. Elk landgoed of buitenplaats is uniek in tuinarchitectuur en architectuur van de bebouwing. De nog aanwezige bebouwing dateert in Dordrecht vaak uit de 19de eeuw en is dan uitgevoerd in een neostijl of eclectische stijl.

Tot de landgoederen behoren: Gravenstein en Amstelwijck; Dordwijk; Crabbehof; de parken Merwestein, Weizigt, Dubbelsteyn en Louterbloemen. Merelhof, Crabbesteyn.



Uitsnede plattegrond en luchtfoto



Kasteel Crabbehof



Dubbelsteyn, leuning heulbrug



Ensemblewaarde Dubbelsteyn



Amstelwyck



Gravestein



Crabbehof aan- en uitbouwen



Dordwijk, gaafst overgebleven buitenplaats



Rondom Crabbehof



Weizigt



Erfafscheiding Crabbehof



Ensemblewaarde Crabbehof



Koetshuis Weizigt

5.12.2 Criteria Landgoederen

Het doel van welstandszorg is de ruimtelijke eenheid van de buitenplaats of het landgoed te bewaken, met name de samenhang tussen gebouwen en tussen gebouwen en tuin of park. Welstand heeft hier ook tot doel het hoge kwaliteitsniveau van ontwerp en verzorging van gebouwen en tuin of park in stand te houden en te verbeteren. De (restanten van) landgoederen en buitenplaatsen dienen in hun uniciteit voort te bestaan.

De commissie hanteert bij de welstandstoets naast de basiscriteria de volgende gebiedsgerichte criteria:

Het gebouw in zijn omgeving

- Park of tuin en bebouwing moeten een samenhangende eenheid vormen.
- Park of tuin en bebouwing vormen samen een compositie van ruimten en zichten.
- Nieuwe bebouwing mag de ruimtelijke opzet van het park niet verstoren.
- Er moet in het park in verhouding veel meer onbebouwde dan bebouwde ruimte zijn.
- De groenaanleg inclusief waterlopen dient uitdrukkelijk gerespecteerd te worden.
- Veranderingen en kleine uitbreidingen zijn denkbaar. De karakteristiek van de gebouwen moet daarbij behouden blijven, evenals de relatie met het park of de tuin.
- Gebouwen moeten een ensemble vormen van hoofd- en bijgebouwen.
- Nieuwe gebouwen mogen het hoofdgebouw niet overstemmen.

Het gebouw op zich

- Alle gebouwen moeten harmoniëren in afmeting, stijl, kleur en materiaalgebruik.

- Bebouwing moet voldoen aan de hoogste esthetische kwaliteit, aan alle zichtbare zijden van het bouwvolume.
- Gebouwen moeten getuigen van een buitengewone aandacht voor architectuur, materialen en detaillering.
- Aan- en uitbouwen, opbouwen, bijgebouwen en overkappingen moeten passen binnen de bestaande landschappelijke compositie, architectuur en maatverhoudingen en het totale gebouw verrijken.
- Kozijn- en gevelwijzigingen moeten binnen de bestaande architectuur en maatverhoudingen passen en de totale architectuur verrijken.
- Erfafscheidingen moeten van hoge esthetische kwaliteit zijn en mogen de relatie van gebouw en landschap niet verstoren.

Aanbeveling

- Bouwwerken zijn bij voorkeur natuurinclusief ontworpen, dat wil zeggen dat in het ontwerp maatregelen zijn geïntegreerd om de lokale biodiversiteit te versterken.

Sneltoets en vergunningvrij

- Omdat in een landgoed of buitenplaats alle zijden van de bebouwing zichtbaar zijn en een even grote rol spelen in de kwaliteit van het totaal, worden niet-vergunningplichtige bouwwerken die niet voldoen aan de criteria eerder beschouwd als exces.