

## Yulius-locatie te Dordrecht, gemeente Dordrecht

### *Cultuurhistorische Effect Rapportage*



Rapportnummer: V2208  
Projectnummer: V21-4344  
ISSN: 1573 - 9406  
Status en versie: Definitief, versie 2.0  
Plaats en datum: Amersfoort, 7 april 2022

*Niets uit dit werk mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, fotokopie of op welke andere wijze dan ook, daaronder mede begrepen gehele of gedeeltelijke bewerking van het werk, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Vestigia BV*



Documentbeheer				
<i>Versie</i>	<i>Status</i>	<i>Datum</i>	<i>Toelichting</i>	<i>Autorisatie</i>
1.0	Concept	6 december 2021	Eerste concept ter goedkeuring aan opdrachtgever	Akkoord
2.0	Definitief	7 april 2022	Definitief na verwerking opmerkingen bevoegd gezag	akkoord

Projectgegevens		
Initiatief	Sloop, nieuwbouw	
Procedure	Bestemmingsplanwijziging	
Toponiem / locatie	Kromhout 170 - Kasperspad 79	
Plaats	Dordrecht	
Gemeente	Dordrecht	
Provincie	Zuid-Holland	
Oppervlakte plangebied	Ca. 0,5 ha	
Huidig grondgebruik	Bebouwde kom	
Soort onderzoek	Cultuurhistorische Effect Rapportage (CHER)	
RD-centrumcoördinaten van het plangebied	105.735	425.090
Kaartblad (1:25.000)	44W	
Uitvoerder en documentatie	Vestigia Archeologie & Cultuurhistorie	

## Inhoudsopgave

Samenvatting en advies.....	5
Onderbouwing advies.....	7
1 Projectomgeving .....	7
1.1 Algemene gegevens.....	7
1.2 Onderzoeksdoel en -methode .....	7
2 Beleidskader.....	9
2.1 Wettelijk kader .....	9
2.2 Provinciaal erfgoedbeleid .....	10
2.3 Gemeentelijk erfgoedbeleid .....	10
2.4 Bestemmingsplan .....	11
2.5 Welstandsnota.....	12
3 De geschiedenis van het gebied.....	14
3.1 Natuurlijk landschap .....	14
3.2 Historisch landschap.....	15
4 Inventarisatie cultuurhistorische waarden .....	31
4.1 Archeologische waarden .....	31
4.2 Landschappelijke waarden .....	32
4.3 Architectuur-/bouwhistorische waarden .....	32
4.4 Ruimtelijke en stedenbouwkundige context .....	38
5 Cultuurhistorische waarden en de nieuwbouwplannen .....	39
5.1 Nieuwbouwplannen .....	39
5.2 Effectbeschrijving en -beoordeling .....	41
5.3 Conclusie.....	42
Literatuur.....	43
Digitale bronnen .....	43
Lijst van afbeeldingen, bijlagen en kaarten .....	44
Afbeeldingen .....	44
Bijlagen en kaarten.....	45



Afbeelding 1 Luchtfoto van het plangebied. Bron: Luchtfoto 2018 Ortho 25cm RGB, PDOK.

## Samenvatting en advies

Vestigia Archeologie & Cultuurhistorie heeft een cultuurhistorische analyse uitgevoerd ten behoeve van de zogenaamde Yulius-locatie aan de Kromhout 170 - Kasperspad 79 te Dordrecht, gemeente Dordrecht. Deze Cultuurhistorische EffectRapportage (CHER) heeft de vorm van een *desktop* studie en geeft een analyse van de effecten van de geplande nieuwbouw op de (eventuele) cultuurhistorische waarden binnen het plangebied en de direct omgeving. Deze rapportage kan gebruikt worden bij de ruimtelijke afweging ten behoeve van het project. In het kader van het project zal de aanwezige bebouwing uit 1992/1994 worden gesloopt waarna nieuwbouw zal worden gerealiseerd.

Het plangebied maakt deel uit van een beschermd stadsgezicht. Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 0,5 ha. Het plangebied is momenteel vrijwel geheel bebouwd en verhard.

De CHER omvat de analyse van de verzamelde gegevens uit het door Vestigia uitgevoerde bureauonderzoek, waaronder de projectie van historische kaartbeelden op de huidige topografie.

Een cultuurhistorische effectrapportage vormt een belangrijk instrument in de uitwisseling van cultuurhistorische kennis met ontwerpers en ontwikkelaars van een gebied. Een CHER vormt tevens voor de gemeente een hulpmiddel om een goed onderbouwd oordeel te kunnen vellen over de (cultuurhistorische) kwaliteit van ruimtelijke plannen.

Het doel van de CHER is het beschrijven van de effecten van geplande bouwplannen op de aanwezige cultuurhistorische waarden, en het geven van een aanbeveling over hoe bij de geplande werkzaamheden de cultuurhistorische waarden het beste kunnen worden ingepast en gerespecteerd.

De sloop en nieuwbouw vinden plaats binnen een beschermd stadsgezicht, de 19<sup>e</sup> eeuwse Schil van Dordrecht. Binnen het plangebied en de te slopen bebouwing bevinden zich geen Rijks- of Gemeentelijke monumenten. De te slopen bebouwing stamt uit 1992/1994 en vertegenwoordigt geen architectuurhistorische of bouwhistorische waarden. Aan de voorzijde van het complex bij het Kasperspad bestaan de nabijgelegen panden voornamelijk uit nieuwbouw uit de late 20<sup>e</sup> eeuw. In de rest van het Kasperspad, Kromhout, Warmoezierspad en Vrieseweg bestaat de bebouwing afwisselend uit panden uit de 19<sup>e</sup> en 20<sup>e</sup> eeuw, die uitdrukking geven aan het organisch gegroeide stedelijk weefsel.

### **Effect nieuwbouw op de historisch gegroeide stedenbouwkundige structuur**

De nieuwbouw doet ons inziens geen onevenredige afbreuk aan de historisch gegroeide stedenbouwkundige structuur van de 19<sup>e</sup> eeuwse stadsuitbreidingswijk van De Schil. De Schil kenmerkt zich door een bebouwing langs de primaire straten uit aaneengebouwde statige herenhuizen, in gesloten of semi-gesloten bouwblokken. De bebouwing langs de secundaire straten bestaat uit eenvoudige herenhuizen of arbeiderswoningen. In de binnenterreinen zijn complexen met arbeiderswoningen, voorzieningen en/of bedrijvigheid gebouwd. Het stedelijk weefsel kent door zijn geleidelijke ontwikkeling een scala aan architectuurstijlen, van romantiek, neorenaissance, neoclassicisme, eclecticisme, art nouveau tot ver doorgevoerde zakelijkheid. De nieuwbouw sluit hierbij aan door de indeling over het terrein, en de variatie in uiterlijk van de verschillende bouwblokken.

### **Effect nieuwbouw in relatie tot doelstellingen van het bestemmingsplan**

De nieuwbouw voldoet ons inziens aan de eisen van het bestemmingsplan ten aanzien van het behoud, herstel en de bescherming van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van het beschermd stadsgezicht. De landschappelijke inpassing en bouwstijl sluiten aan bij, en versterken het beeld van het organisch gegroeide stedelijke weefsel.

### **Effect nieuwbouw in relatie tot de doelstellingen van de Welstandsnota**

De nieuwbouw voldoet ons inziens aan de welstandscriteria, die zijn verdeeld in een vijftal basiscriteria en een aantal gebiedsspecifieke criteria. De nieuwbouw levert een kwalitatieve bijdrage aan de stedelijke ruimte. De nieuwbouw past voor wat betreft volume, maat, schaal en verschijningsvorm in zijn omgeving en levert qua uiterlijk, indeling, kleur en materialen een positieve bijdrage levert aan het bestaande

stadsbeeld. Er is sprake van gesloten bouwblokken die aan de straatzijde zijn opgebouwd uit kleinere architectonische eenheden door afwisseling in de gevel. De bebouwing is statig langs de primaire straat en ingetogen voor wat betreft de bebouwing op het binnenterrein. De daken sluiten aan bij het dakenlandschap voor wat betreft diversiteit en kleurstelling.

De nieuwbouw voldoet ons inziens aan de gestelde criteria zoals opgesteld in de geldende regelgeving ten behoeve van het behoud en versterking van de bestaande cultuurhistorische waarden. De voorgestelde invulling zal ook in cultuurhistorisch oogpunt eerder verbetering (kwaliteitsimpuls) dan achteruitgang (aantasting) betekenen.

## Onderbouwing advies

### 1 Projectomgeving

#### 1.1 Algemene gegevens

Vestigia Archeologie & Cultuurhistorie heeft een cultuurhistorische analyse uitgevoerd ten behoeve van de zogenaamde Yulius-locatie aan de Kromhout 170 - Kasperspad 79 te Dordrecht, gemeente Dordrecht (*afbeelding 1, kaart 1*). Deze cultuurhistorische EffectRapportage (CHER) heeft de vorm van een *desktop* studie en geeft een analyse van de effecten van de geplande nieuwbouw op de (eventuele) cultuurhistorische waarden binnen het plangebied en de direct omgeving. Deze rapportage kan gebruikt worden bij de ruimtelijke afweging ten behoeve van het project. In het kader van het project zal de aanwezige bebouwing uit 1992/1994 worden gesloopt (*afbeelding 2*), waarna nieuwbouw zal worden gerealiseerd (*afbeelding 3*).

Het plangebied maakt deel uit van een beschermd stadsgezicht. Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 0,5 ha. Het plangebied is momenteel vrijwel geheel bebouwd en verhard.

#### 1.2 Onderzoeksdoel en -methode

De CHER omvat de analyse van de verzamelde gegevens uit het door Vestigia uitgevoerde bureauonderzoek, waaronder de projectie van historische kaartbeelden op de huidige topografie.

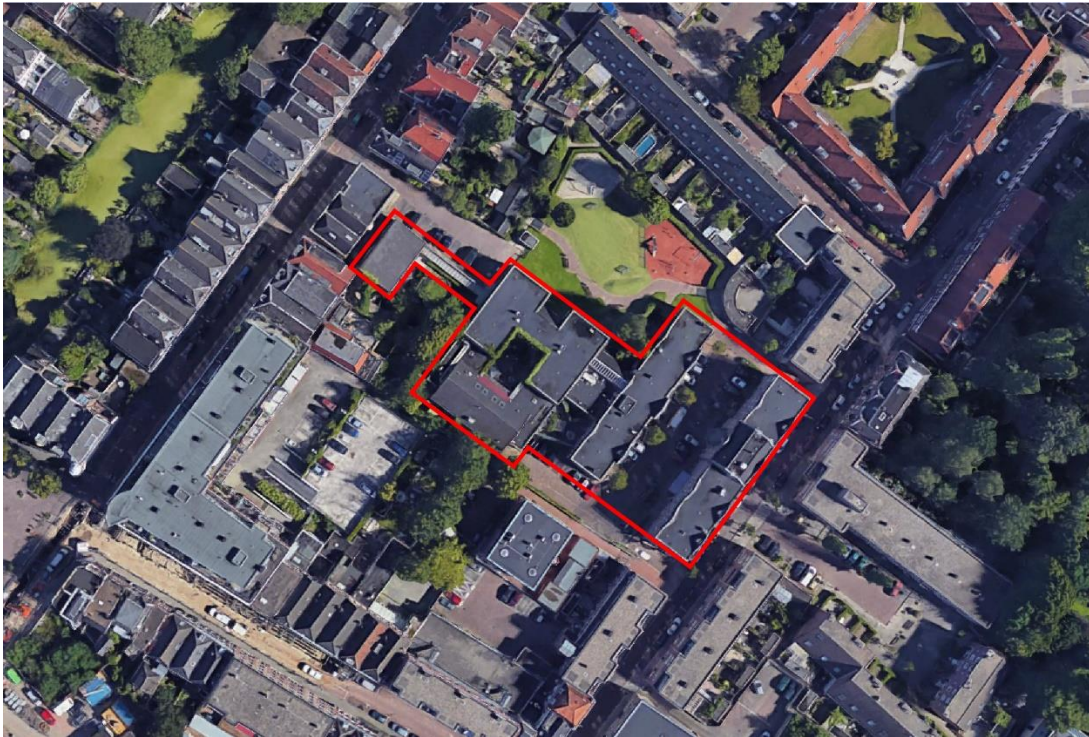
Een cultuurhistorische effectrapportage vormt een belangrijk instrument in de uitwisseling van cultuurhistorische kennis met ontwerpers en ontwikkelaars van een gebied. Een CHER vormt tevens voor de gemeente een hulpmiddel om een goed onderbouwd oordeel te kunnen vellen over de (cultuurhistorische) kwaliteit van ruimtelijke plannen.

Het doel van de CHER is het beschrijven van de effecten van geplande bouwplannen op de aanwezige cultuurhistorische waarden, en het geven van een aanbeveling over hoe bij de geplande werkzaamheden de cultuurhistorische waarden het beste kunnen worden ingepast en gerespecteerd.

CHER omvat in ieder geval:

- een beschrijving van de geschiedenis van het gebied om de bestaande inrichtingssituatie te kunnen begrijpen;
- een gedetailleerde inventarisatie van de cultuurhistorische waarden in het gebied. Hierbij worden naast de op de provinciale cultuurhistorische waardenkaart weergegeven historische structuren en in het gemeentelijk beleid benoemde cultuurhistorische elementen en richtlijnen, ook de kleine landschapselementen, en zichtlijnen in de directe omgeving geïnventariseerd;
- een aanduiding van eventuele eerdere bodemverstoringen, verdwenen bebouwing en ruimtelijke ingrepen;
- een beschrijving van de geplande ruimtelijke ontwikkelingen en de effecten daarvan op de aanwezige cultuurhistorische waarden;
- een aanbeveling over hoe bij de geplande ruimtelijke ingrepen de cultuurhistorische waarden kunnen worden behouden (mitigerende maatregelen).

De geraadpleegde bronnen zijn opgesomd in het hoofdstuk Literatuur.



Afbeelding 2 Te slopen bebouwing. Bron: KuiperCompagnons.



Afbeelding 3 Ontwerptekening. Bron: KuiperCompagnons.



## 2 Beleidskader

### 2.1 Wettelijk kader

De zorgplicht voor het archeologisch erfgoed is uitgewerkt in de Monumentenwet 1988 en in de wijziging hierop; de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, 2007). Een deel van de Monumentenwet is per 1 juli 2016 opgegaan in de Erfgoedwet. Het overige deel zal te zijner tijd opgaan in de Omgevingswet. Tot die tijd blijven die artikelen die niet zijn overgegaan naar de Erfgoedwet van kracht zoals ze in de Monumentenwet van 1988 zijn benoemd.

De Wamz vormde de implementatie van het Verdrag van Malta dat in 1992 door diverse Europese lidstaten is ondertekend. Hierin wordt gesteld dat het streven is archeologisch erfgoed in de bodem te beschermen en daarmee te behouden. Om dit te kunnen doen moet archeologisch erfgoed ingepast worden in de ruimtelijke ordening. Een ander uitgangspunt is dat indien behoud in de bodem (*in situ*) niet mogelijk is, de verstoorder onderzoek naar de archeologische waarden moet betalen. In de praktijk zijn dit de kosten voor de archeologische monumentenzorg cyclus (AMZ-cyclus). Met de invoering van de Wamz werden gemeenten verplicht om archeologiebeleid te ontwikkelen omdat artikel 38a van de Monumentenwet 1988 bepaalde dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen grond rekening houdt met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten. Met invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro, 2008) werd de archeologie definitief verankerd in de ruimtelijke ordening. Bepaald werd dat gemeenten na maximaal 10 jaar een bestemmingsplan moeten herzien of vernieuwen (daarbij rekening houdend met de archeologie op grond van de Monumentenwet 1988). Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo, 2010) zijn burgemeester en wethouders bevoegd gezag in het kader van de omgevingsvergunning. Op grond van de Ontgrondingenwet zijn Gedeputeerde Staten bevoegd gezag in het kader van de ontgrondingsvergunning, voor andere gronden dan bij ministeriële regeling aan te wijzen rijkswateren. De minister van Infrastructuur en Milieu is bevoegd gezag ten aanzien van de bodem en oevers van rijkswateren op grond van de Waterwet.

In tegenstelling tot bijvoorbeeld de regelgeving op het gebied van de archeologische monumentenzorg en die voor gebouwde monumenten was het rijksbeleid en de -ambitie ten aanzien van historisch-geografische waarden tot voor kort minder duidelijk uitgewerkt. De beleidsuitgangspunten staan verwoord in de *Nota Belvedere* (1999) en de *Nota Ruimte* (2006). De *Nota Ruimte* is inmiddels vervangen door de *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte* (SVIR 2012), hierin staat onder andere dat provincies en gemeentes meer bevoegdheden krijgen bij ruimtelijke ordening. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, waarbij een van de doelen is te zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden. Uitgangspunt voor het ruimtelijk beleid is 'behoud door ontwikkeling'. Via de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) wil het Rijk naar een meer integrale benadering van, en dus ook naar het formuleren van een meer samenhangende visie op alle facetten van het cultuurhistorisch erfgoed. Het accent ligt daarbij op drie pijlers: het meer en beter laten meewegen van de cultuurhistorische belangen in de ruimtelijke ordening; een krachtigere en eenvoudiger regelgeving; het bevorderen van herbestemmingen. In feite zet het Rijk daarbij de weg voort, die het met het verschijnen van de *Nota Belvedere* is ingeslagen. De concrete uitwerking van die plannen heeft onder andere plaats gevonden in de aanpassing van het Bro (Besluit Ruimtelijke Ordening) die in 2012 zijn beslag heeft gekregen. In die nieuwe Bro is de verplichting vastgelegd voor overheden om in de ruimtelijke ordening 'rekening te houden met aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten'. Om aan deze verplichting te voldoen is eerst cultuurhistorisch onderzoek noodzakelijk zoals wordt gesteld in de brochure *Cultuurhistorisch onderzoek in de vormgeving van de ruimtelijke ordening*, uitgegeven door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE).<sup>1</sup> Verder is in de Bro de vastgelegde verplichting opgenomen om, net zoals dat sinds 2007 voor archeologische waarden geldt, historisch-geografische waarden mee te laten wegen in de totstandkoming van een bestemmingsplan. Naast aanpassing van de Bro is in 2011 de Visie erfgoed en ruimte *Kiezen voor Karakter* verschenen. Dit is de

<sup>1</sup> Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed 2013a.

beleidsvisie van de rijksoverheid op cultureel erfgoed in de ruimtelijke ordening.<sup>2</sup> De rijksoverheid geeft met deze visie invulling aan een goede omgang met het onroerend cultureel erfgoed van nationale betekenis. In de visie staat dat de rijksoverheid de zorg voor het cultureel erfgoed sterk gaat verbinden met andere ruimtelijke vraagstukken en ontwikkelingen.

Naast Rijksmonumentale gebouwen zijn er ook beschermde stads- en dorpsgezichten. Deze bestaan uit een groep van gebouwen die van algemeen belang wordt geacht vanwege de schoonheid, de ruimtelijke of structurele samenhang, of vanwege de wetenschappelijke dan wel cultuurhistorische waarde. Binnen een dergelijke groep zijn doorgaans beschermde monumenten aanwezig. Beschermde stads- en dorpsgezichten worden aangewezen door de Minister van OCV en I&M. Aanwijzing garandeert het behoud van de historische karakteristieken van een gebied en zorgt er, via een beschermend bestemmingsplan, voor dat de karakteristieken worden meegenomen in toekomstige ontwikkelingen. Daarnaast kan sturend worden opgetreden in de architectonische vormgeving. De bescherming heeft nadrukkelijk niet de bedoeling de bestaande situatie te bevriezen en geen veranderingen toe te laten. Eind 1987 is de historische binnenstad van Dordrecht aangewezen als beschermd stadsgezicht. In 2013 is de aanwijzing van een groot deel van de 19<sup>e</sup> eeuwse schil als beschermd stadsgezicht rondgekomen.

## 2.2 Provinciaal erfgoedbeleid

Het omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland bestaat uit een Omgevingsvisie, -programma en een Omgevingsverordening, in werking per 1 augustus 2020. Deze verordening is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van de provincie en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit; het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften; en het zorgvuldig beheren, beschermen en ontwikkelen van de natuur, gelet op de intrinsieke waarde, dierenwelzijn, het behouden en herstellen van de biologische diversiteit, economische belangen, volksgezondheid en openbare veiligheid.

Op de kaartlaag 'cultureel erfgoed' zijn voor het plangebied geen bijzondere aanduidingen aangegeven, zoals een landgoed-, kasteel-, of molenbiotoop. Dit geldt ook voor de kaartlaag 'archeologische waarden'. Daarnaast beschikt de provincie over een digitale Cultuurhistorische Waardenkaart waarin zowel archeologische als cultuurhistorische/historische-geografische waarden zijn opgenomen.<sup>3</sup> Op deze kaart heeft het plangebied eveneens geen bijzondere aanduiding.

## 2.3 Gemeentelijk erfgoedbeleid

De gemeente Dordrecht beschikt over een Erfgoedverordening uit 2010. In deze verordening zijn de regels omtrent de aanwijzing en instandhouding van gemeentelijke monumenten, beschermde gemeentelijke stadsgezichten en archeologische waarden vastgelegd.<sup>4</sup> De gemeente Dordrecht beschikt over een webviewer met een gemeentelijke Monumentenkaart, waarop de Rijksbeschermd - en gemeentelijke gebouwde monumenten staan aangegeven.<sup>5</sup>

Daarnaast beschikt de gemeente over een website waar de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart, beleidskaart en onderzoekskaart te vinden zijn. Volgens de gemeentelijke archeologische beleidskaart (2012)<sup>6</sup> ligt het plangebied binnen een zone met een middelhoge archeologische verwachting. Bij bodemingrepen dieper dan 100 cm is hier een archeologisch onderzoek noodzakelijk (oranje gebieden op *afbeelding 4*).

---

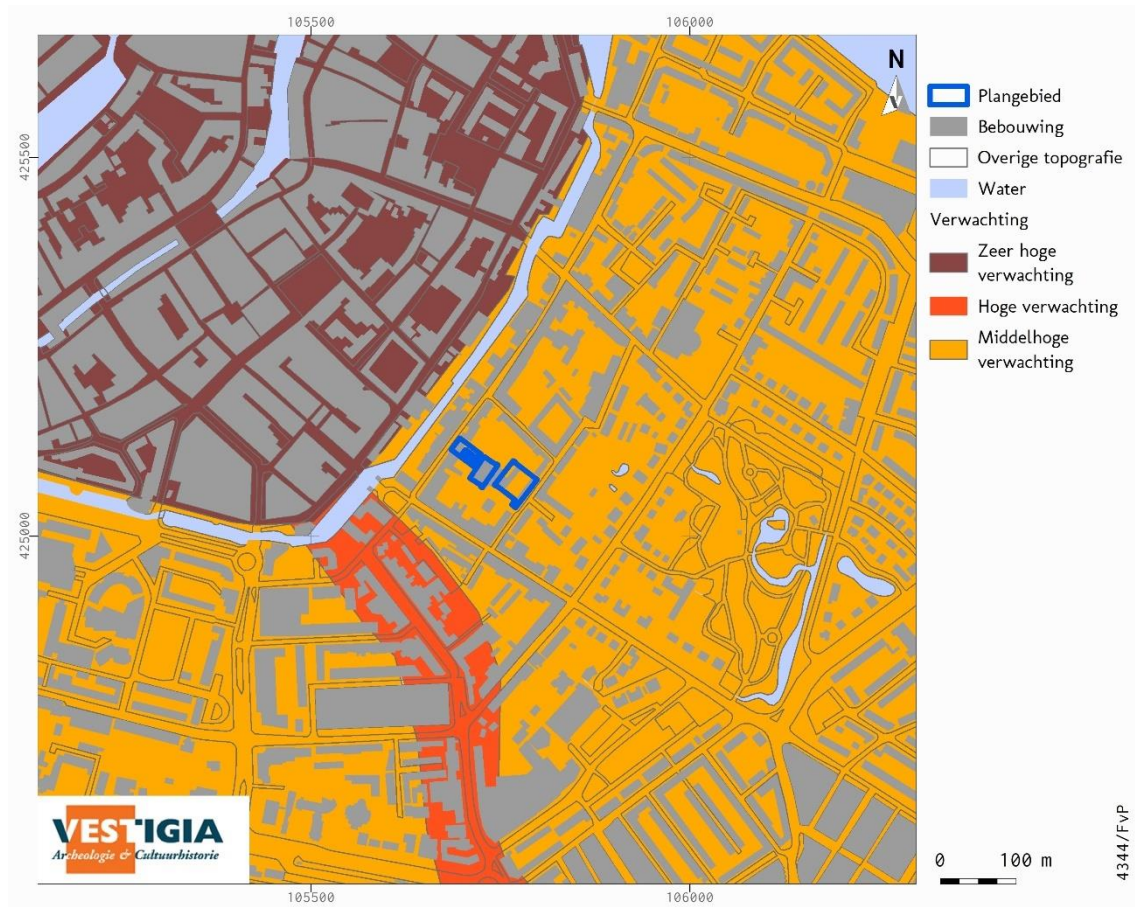
<sup>2</sup> Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed 2011.

<sup>3</sup> <http://www.zuid-holland.nl/onderwerpen/landschap/cultuur-erfgoed/cultuurhistorische/>.

<sup>4</sup> <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR75288>.

<sup>5</sup> <https://www.archeologiedordrecht.nl/>; <https://www.monumentenzorgdordrecht.nl/monumenten/monumentenkaart>.

<sup>6</sup> Hoevenberg 2012.



Afbeelding 4 Uitsnede van de archeologische beleidskaart van de gemeente Dordrecht. Bron: Hoevenberg 2012.

## 2.4 Bestemmingsplan

Volgens het bestemmingsplan Schil (2012)<sup>7</sup> is voor gronden met een hoge archeologische verwachting de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie” opgenomen. Voor gronden met deze dubbelbestemming geldt dat bodemroerende ingrepen vergunningplichtig zijn vanuit de archeologie wanneer deze een oppervlakte beslaan van 50 m<sup>2</sup> of meer, of dieper reiken dan 100 cm beneden maaiveld.<sup>8</sup> Opgemerkt dient te worden dat het beleid archeologie en de beleidskaart archeologie op dat moment nog niet waren vastgesteld (oktober 2012). Op de beleidskaart heeft het plangebied de waarde archeologie 3 met een vrijstelling voor bodemingrepen tot 100 cm –mv (aan oppervlak wordt geen voorwaarde gesteld).

In het bestemmingsplan heeft het plangebied ook de dubbelbestemming ‘Waarde – Beschermd Stadsgezicht’. Deze gronden zijn mede bestemd voor het behoud, herstel en de ontwikkeling van de met de beschermd stadsgezicht verbonden cultuurhistorische waarden.<sup>9</sup>

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

### “20.2.1 Bouwen algemeen

a. aanvullend op de bouwregels voor de betreffende bestemmingen, is ter plaatse van de in de verbeelding aangegeven 'gevellijn - structuurbepalende lijn' vervanging of verandering van de bestaande bebouwing en

<sup>7</sup> NL.IMRO.0505.BP186Schil-3001.

<sup>8</sup> [https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0505.BP186Schil-3001/r\\_NL.IMRO.0505.BP186Schil-3001\\_0018WaardeArcheologi.html](https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0505.BP186Schil-3001/r_NL.IMRO.0505.BP186Schil-3001_0018WaardeArcheologi.html).

<sup>9</sup> [https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0505.BP186Schil-3001/r\\_NL.IMRO.0505.BP186Schil-3001\\_0019WaardeBeschermdS.html](https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0505.BP186Schil-3001/r_NL.IMRO.0505.BP186Schil-3001_0019WaardeBeschermdS.html).

toevoeging van nieuwe bebouwing slechts toelaatbaar met behoud en zonodig verbetering van de structuur van de gevelwand en op zodanige wijze, dat voor wat betreft schaal, gevelgeleding, hoogte differentiatie, kapvorm, silhouetvorming en rooilijn, aansluiting wordt gevonden bij de bestaande omgeving.

b. het bepaalde onder a is niet van toepassing op beschermde monumenten.

### 20.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen te stellen aan schaal, gevelgeleding, hoogte differentiatie, kapvorm, silhouetvorming, rooilijn, aansluiting bij de bestaande omgeving, ter plaatse van een met een structuurbepalende lijn als bedoeld in lid 20.2.1 onder a aangegeven gronden, alsmede ter plaatse van de overige gronden en bebouwing in het Beschermd Stadsgezicht, nadat de Welstands- en monumentencommissie om advies is gevraagd.”

## 2.5 Welstandsnota

De gemeente Dordrecht beschikt over een welstandsnota uit 2021.<sup>10</sup> In de Welstandsnota van Dordrecht (vastgesteld door de gemeenteraad 2021), is het plangebied onderdeel van de zone met gebiedsbeschrijving 5.3, het 19<sup>e</sup> eeuws stedelijk weefsel. De aanwijzing van een groot gedeelte van de 19e - eeuwse Schil tot beschermd stadsgezicht geeft aan dat er veel waardering is voor dit gebiedstype. De welstandszorg is er op gericht individuele bouwinitiatieven de ruimte te geven, mits passend bij de stedenbouwkundige hiërarchie en de oorspronkelijke architectonische kenmerken. Eigentijdse vormgeving wordt daarbij niet uitgesloten.

Elk nieuw gebouw of elke wijziging aan een gebouw in Dordrecht moet voldoen aan de vijf basiscriteria. Voor de verschillende gebiedstypes heeft de gemeente de criteria verder uitgewerkt naar gebiedscriteria. Als deze niet te gebruiken zijn toetst de Welstands- en Monumentencommissie aan de basiscriteria. De vijf basiscriteria zijn:<sup>11</sup>

1. De relatie met de openbare ruimte: elk nieuw bouwwerk moet een kwalitatieve bijdrage leveren aan de stedelijke of landschappelijke ruimte. De eisen zijn hoger naarmate de betekenis van een bouwwerk of zijn omgeving toeneemt. Zo moet vormen gebouwen de wanden van de openbare ruimte; zij moeten een relatie hebben met de openbare omgeving, en niet naar binnen zijn gekeerd of afgesloten van de openbare ruimte.
2. Ruimtelijke inpassing en verschijningsvorm: elke 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 gaat dan bijvoorbeeld om het feit dat het gebouw voor wat betreft volume, maat, schaal en verschijningsvorm in zijn omgeving past en een positieve bijdrage levert aan het bestaande stadsbeeld.
3. Cultuurhistorische context: elk nieuw bouwwerk moet in een context met cultuurhistorische waarde voldoen 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.
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

<sup>10</sup>

[https://cms.dordrecht.nl/Onze\\_stad:CTClmjSkSOqxn4z\\_EsMT1w/Overzicht\\_Onze\\_stad/Ruimtelijke\\_plannen/structuurvisie\\_en\\_welstandsnota/welstandsnota](https://cms.dordrecht.nl/Onze_stad:CTClmjSkSOqxn4z_EsMT1w/Overzicht_Onze_stad/Ruimtelijke_plannen/structuurvisie_en_welstandsnota/welstandsnota).

<sup>11</sup> Welstandsnota 2021, 27-29.

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. Ingrepen aan de bestaande gevel, waaronder nieuwe balkons en luifels of winkelpuien, passen binnen de structuur, maat en schaal van het hoofdgebouw.

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.

In de gebiedsbeschrijving van het “19<sup>e</sup> eeuws stedelijk weefsel” zijn gebiedsgerichte criteria aangegeven, onder de kopjes ‘het gebouw en zijn omgeving’, ‘het gebouw op zichzelf’ en in de aanbevelingen. Verder is een aparte paragraaf gewijd aan het dakenlandschap in het beschermd stadsgezicht.<sup>12</sup>

---

<sup>12</sup> Welstandsnota 2021, 65-69.

### 3 De geschiedenis van het gebied

#### 3.1 Natuurlijk landschap

Het plangebied is onderdeel van het Eiland van Dordrecht. In dit eiland kan de pleistocene ondergrond worden aangetroffen op dieptes van circa 14 meter beneden maaiveld. Deze Pleistocene afzettingen bestaan waarschijnlijk uit rivierafzettingen.

Deze rivierafzettingen werden afgezet door een vlechtend riviersysteem. Dit vlechtende riviersysteem maakte aan het begin van het Holoceen plaats voor een meanderend riviersysteem met een enkele loop die langzaam van positie kon veranderen. In de eerste fase lag het plangebied buiten het bereik van de rivieren en kon er Basisveen van de Formatie van Nieuwkoop groeien, alhoewel er in veel gevallen weinig van over is gebleven. Het Basisveen is namelijk voor een groot gedeelte geërodeerd in latere tijden. Een meanderend riviersysteem zet verschillende types sediment af. Aan de onderkant van de rivier is de stroomsnelheid het snelst waardoor de grofste sedimenten, zoals grof zand en grind, werden afgezet. Direct naast de rivier lagen de oeverwallen die als natuurlijke hoogtes in het landschap uitstaken. Deze oevers overstroomden enkel tijdens hoogwater. Hierbij had het sediment voerende water een hoge snelheid waardoor eveneens grofkorrelig sediment, zoals zand en zavel, werd afgezet. Buiten de oevers lagen de komgebieden. Hier kwam het overstromingswater tot stilstand. Doordat de stroomsnelheid het laagst is in de komgebieden worden hier enkel fijne deeltjes, zoals klei, afgezet. Tijdens rustige periodes kon in de komgebieden Hollandveen van de Formatie van Nieuwkoop groeien.

Het plangebied werd aan het begin van de Late Middeleeuwen ingepolderd. Door slecht bodemgebruik en idem dijkonderhoud was er echter aan het begin van de 15<sup>e</sup> eeuw een reeks stormvloed en waarvan de St. Elisabethsvloed de bekendste is. Het plangebied werd verlaten en veranderde in een zoetwater getijdegebied. De afzettingen die hierbij werden afgezet worden gerekend tot het Merwededek, Formatie van Echteld. Doordat er sedimentaanvoer was slibte het Bergse veld langzaam dicht zodat in de 17<sup>e</sup> eeuw het plangebied weer ontgonnen kon worden. Het land dat hierbij werd vrijgemaakt werd vooral voor de landbouw gebruikt.

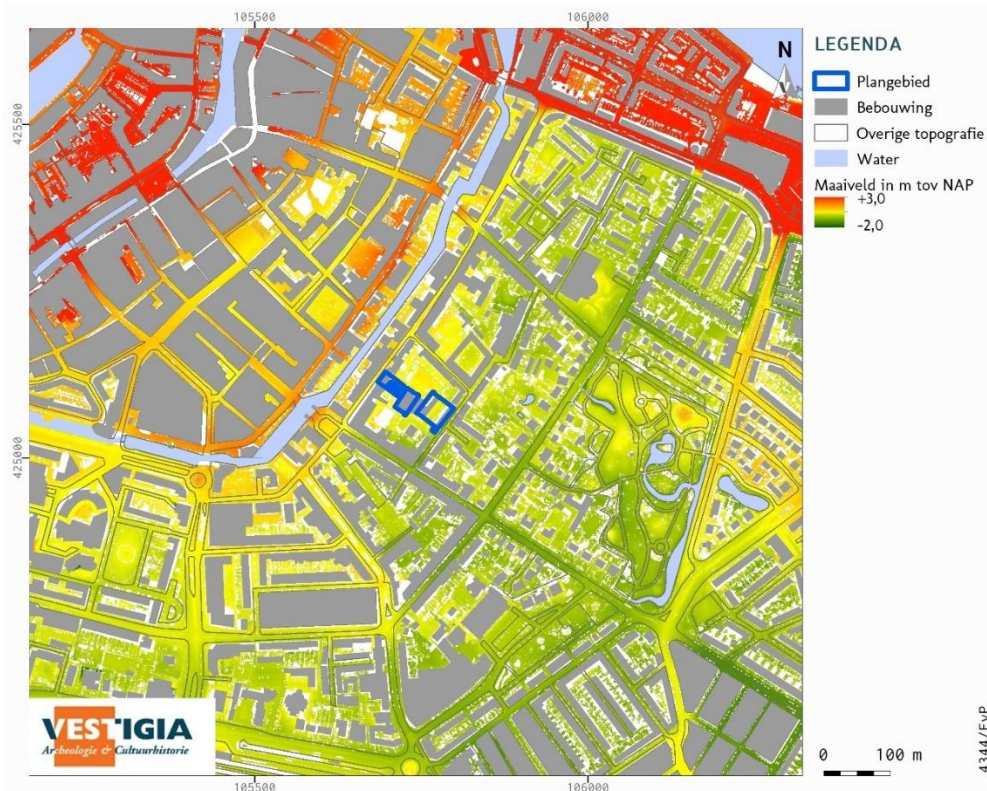
Binnen het plangebied worden rivierafzettingen van twee oudere stroomruggen verwacht; namelijk de Andel en de Gorkum-Arkel stroomrug. De eerste was actief tussen 3.650 en 2.700 voor Christus en lag circa 400 meter ten zuiden van het plangebied. De twee was tussen 5.200 en 4.400 actief en lag circa 380 meter ten noorden van het plangebied. Vanwege de grote afstand tot de geul hiervan is het waarschijnlijk dat er binnen het plangebied vooral komafzettingen aanwezig zijn. Deze afzettingen hebben een lage archeologische verwachting aangezien deze laag in het landschap lagen en regelmatig konden overstromen. Daarnaast zijn er ook nog twee jongere stroomruggen aanwezig, te weten de Dubbel in het zuiden en de Merwede in het noorden. Op de oevers van deze jongere stroomruggen werd in de middeleeuwen (en daarvoor ook al) gewoond. Het plangebied Kromhout 170 ligt ook in het lagere komgebied tussen deze twee jongere stroomruggen. Aangezien het in 1421-1424 verdronken middeleeuwse landschap het speerpunt van onderzoek in Dordrecht is, zijn juist deze jongere stroomruggen van groot belang.

Op zowel de bodemkaart als de geomorfologische kaart is het plangebied (en de wijde omgeving ervan) gekarteerd als onderdeel van de bebouwde kom.

Eerder uitgevoerd archeologisch booronderzoek in de directe omgeving van het plangebied laat zien dat er binnen het plangebied vooral een laag opgebrachte grond aan het maaiveld kan worden verwacht. Daaronder is het Merwededek aangetroffen tot een diepte van 2 tot 3 meter beneden NAP. Onder het Merwededek is Hollandveen aangetroffen met daaronder rivierafzettingen. In deze onderzoeken zijn geen kenmerken van bodemvorming (zoals een veraarde veentop) aangetroffen.<sup>13</sup>

---

<sup>13</sup> De Boer/Van der Laan 2008; Wolzak 2018.



Afbeelding 5 Plangebied op het Actueel Hoogtemodel Nederland. Bron: Ahn.nl.

### 3.2 Historisch landschap

#### Historisch-geografische ontwikkeling

Dordrecht is in de 12<sup>e</sup> eeuw ontstaan als een klein plaatsje op de oevers van de rivier de Thuredrith. De oudste vermelding dateert uit 1120; de oudste kaart die Dordrecht en de omgeving schetsmatig laat zien dateert uit 1357. Door de gunstige ligging aan een kruising van rivieren nam het belang van Dordrecht als knooppunt van handel en transport snel toe waardoor de stad zeer welvarend werd. In 1220 kreeg Dordrecht het stadsrecht van graaf Willem I. op 1299 verleende graaf Jan I aan Dordrecht het stapelrecht. De schippers die hun goederen over de Lek of Merwede vervoerden, moesten alle goederen zoals wijn, graan en hout vanaf dat moment in Dordrecht aan wal brengen, en een bepaalde tijd te koop aanbieden. Daarnaast beheerste Dordrecht de handel in landbouwgewassen en zuivelproducten. De boeren in het 'ommeland' werden gedwongen hun producten op de Dordtse markt te brengen. Het in 1344 verleende Maasrecht – schippers die vanaf de zee de Maas opvoeren, moesten hun lading naar Dordrecht transporteren – zorgde voor nog meer bedrijvigheid. Een gouden eeuw brak aan die tot 1421 zou duren. De stad maakte sinds het einde van de 13<sup>e</sup> eeuw onderdeel uit van de Groote of Zuid-Hollandse Waard, een samenvoeging van een aantal kleinere (ingepolderde) waarden, beschermd door een ringdijk. De Groote Waard met het middeleeuwse landschap ging na de grote overstroming van de Sint Elisabethsvloeden van 18-19 november 1421 en 1424 ten onder, waarna het gebied langzaam weer op het water werd terug moest worden gewonnen. Lange tijd bleef de stad bijna geheel met water omgeven. Op de kaart van Jacob van Deventer uit ca. 1572 is de stad te zien met daaromheen het omringende land (*afbeelding 6*). Op de kaart is buiten de stad geen cultuurlandschap aangegeven. De eerste polder die sindsdien is gerealiseerd is de polder van Oud Dubbeldam in 1603. Deze sluit direct aan op de middeleeuwse stad Dordrecht en het plangebied Kromhout 170 ligt in deze eerste polder. Op een kaart uit 1657 met de situatie uit 1572 is te zien dat de stad op een klein stuk land aan de zuidzijde na, is omgeven door water. Rond het midden van de 17<sup>e</sup> eeuw wordt het gebied rondom de stad weer in cultuur gebracht, met nieuwe uitbreidingen en de aanleg van tuinen rondom de stad (*afbeelding 8*). Deze (moes)tuinen en blekerijen breidden zich steeds verder uit zoals blijkt uit de kaart van Isaac Tirion uit 1742 (*afbeelding 9*). Op de eerste betrouwbare gedetailleerde kaart, de Minuutplan uit 1811-1832, is te zien dat het plangebied op dat moment nog onbebouwd is (*afbeelding 10*).



Afbeelding 6 Uitsnede van de kaart van Jacob van Deventer ca. 1572. Bron: Benschop et al. 2013.



Afbeelding 7 Uitsnede van een kaart uit 1657 (uitgegeven door Johannes Janssonius), met de situatie rond 1572. Bron: Benschop et al. 2013.





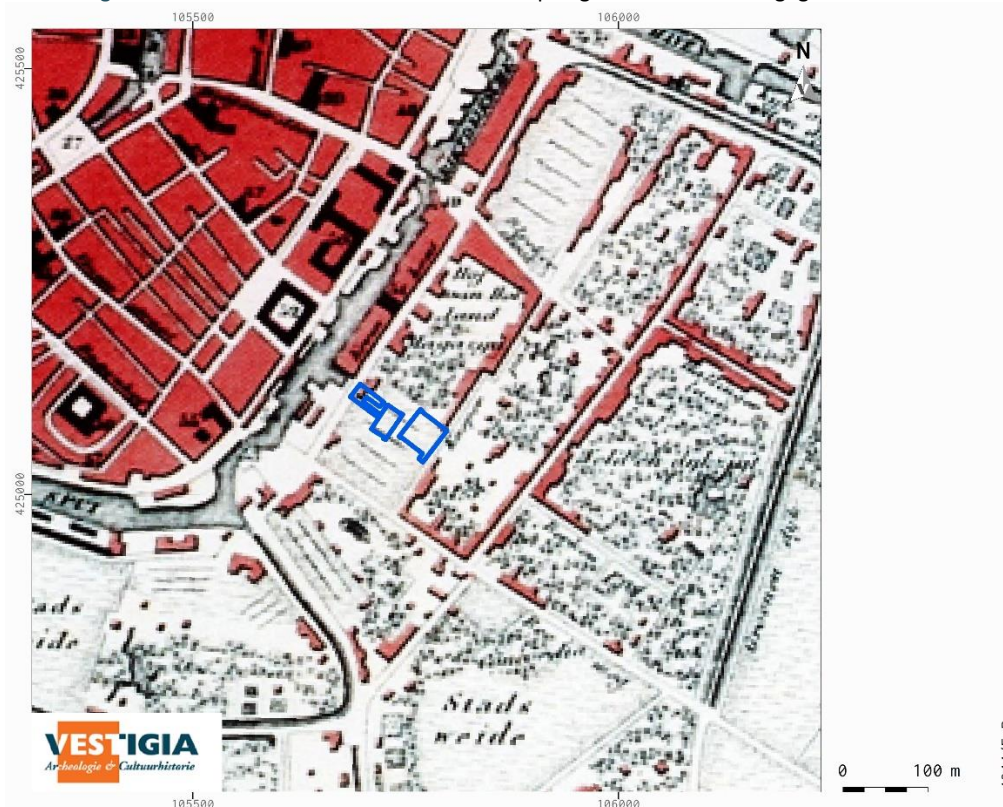
Afbeelding 8 Uitsnede van een kaart uit 1657 (uitgegeven door Johannes Janssonius), met de situatie rond 1649 volgens de kaart van Joan Blaeu. Bron: Benschop et al. 2013.



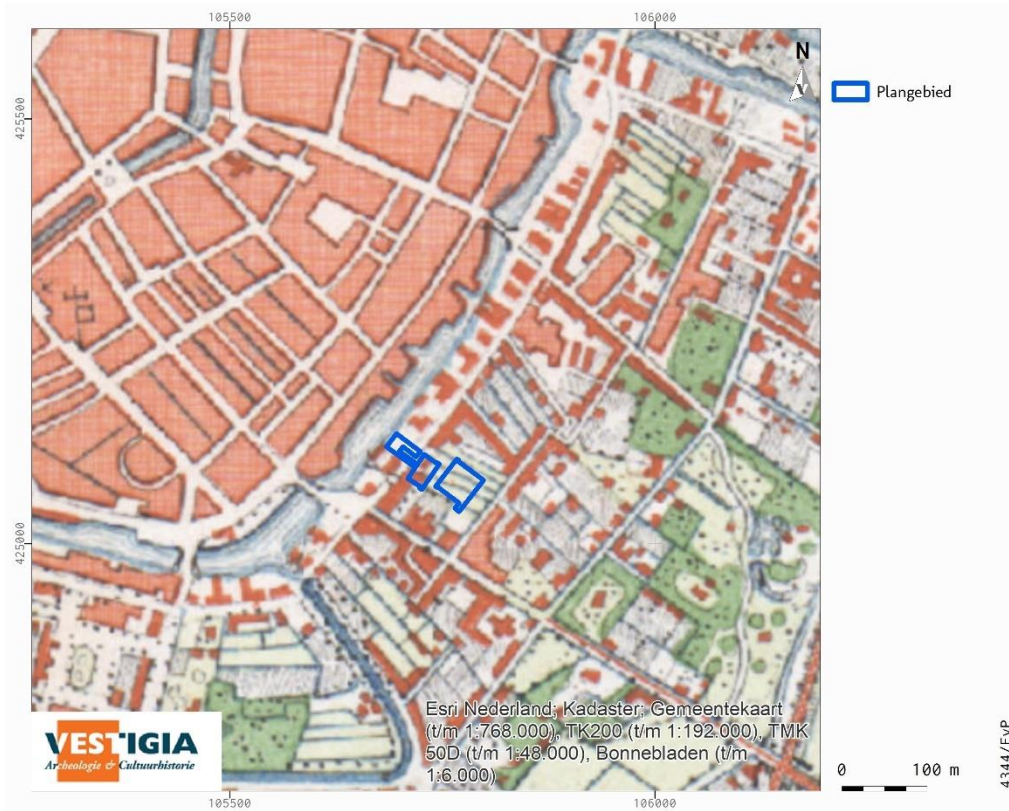
Afbeelding 9 Uitsnede van de kaart van Isaac Tirion uit 1742. Bron: Benschop et al. 2013.



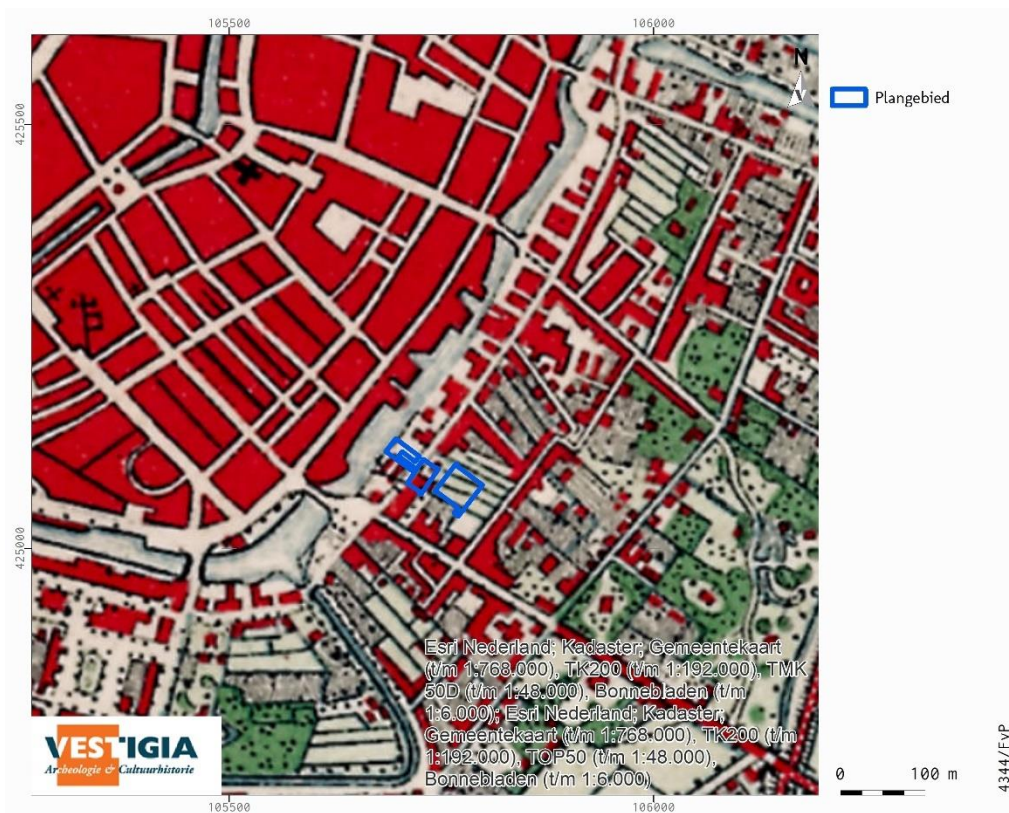
Afbeelding 10 Uitsnede Kadasterkaart 1811-1832. Het plangebied in blauw aangegeven. Bron: RCE.



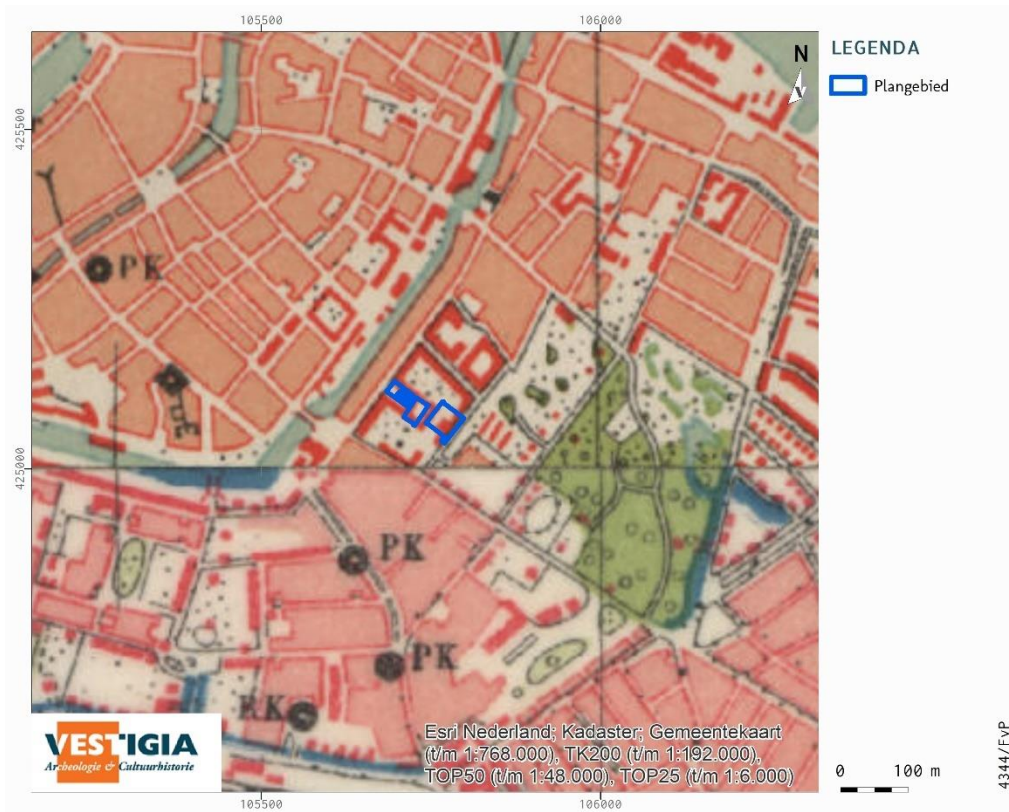
Afbeelding 11 Ligging plangebied op de topografische kaart uit 1858. Bron: Bron: Benschop et al. 2013.



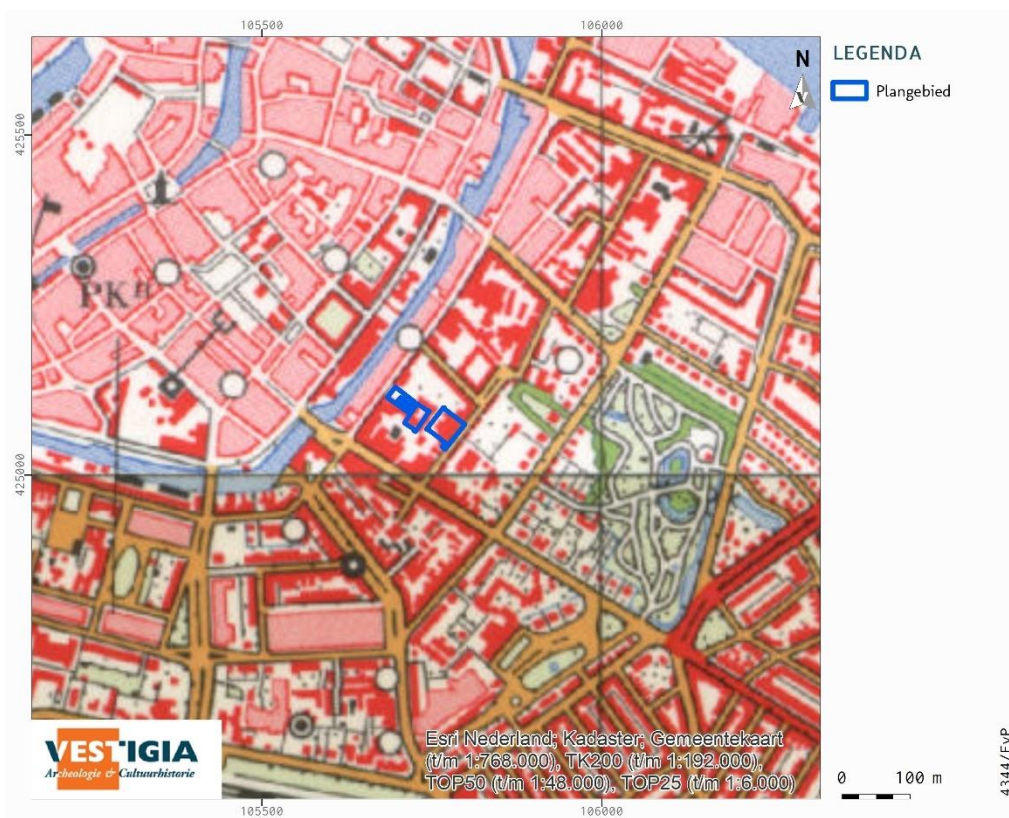
Afbeelding 12 Ligging plangebied op de topografische kaart uit 1900. Bron: Topotijdreis.



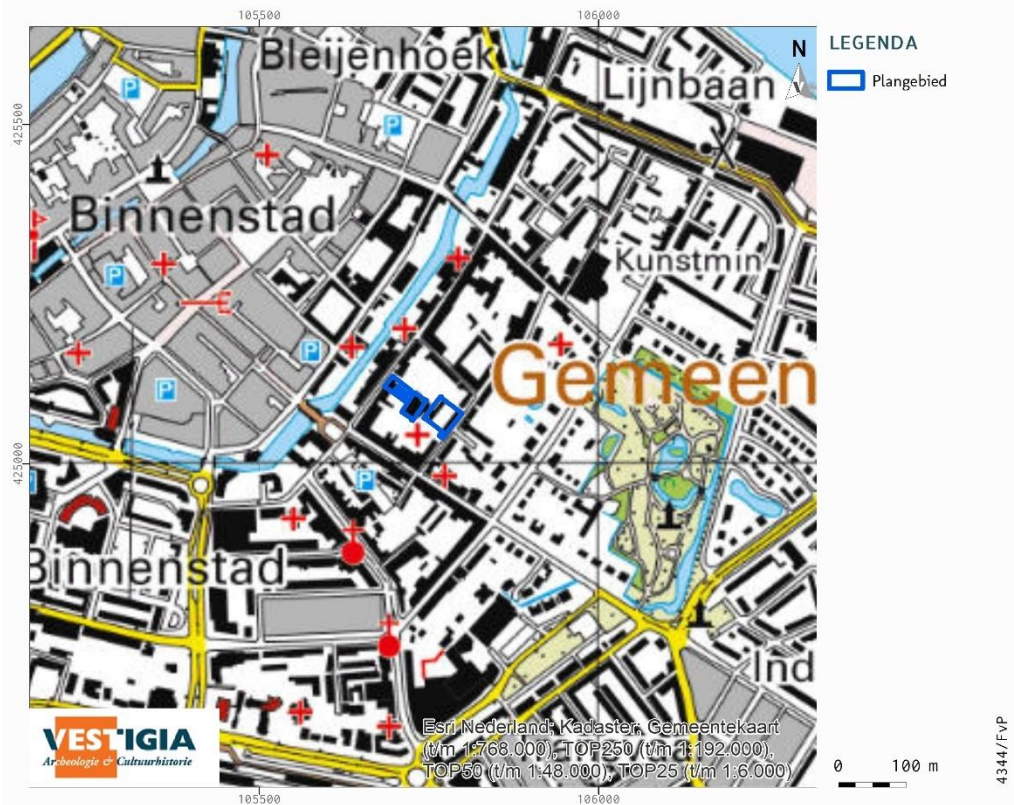
Afbeelding 13 Ligging plangebied op de topografische kaart uit 1925. Bron: Topotijdreis.



Afbeelding 14 Ligging plangebied op de topografische kaart uit 1950. Bron: Topotijdreis.



Afbeelding 15 Ligging plangebied op de topografische kaart uit 1975. Bron: Topotijdreis.



Afbeelding 16 Ligging plangebied op de topografische kaart uit 2020. Bron: Topotijdreis.

De 19e-eeuwse Schil rondom de historische kern dankt zijn naam aan de periode waarin het gebied verstedelijkte. In de 18e eeuw had het gebied nog een landelijk karakter met veel waterlopen en onverharde wegen. Er waren vooral tuinderijen en blekerijen. In de 19e eeuw werden er diverse buitens aangelegd, later gevolgd door herenhuizen, middenstands- en arbeiderswoningen, de laatste soms in de vorm van hofjes. In de noordoost- en westzijde van de schil vestigden zich bedrijven, die in eerste instantie waren gericht op houthandel en scheepvaart. In 1872 werd het station in gebruik genomen. Hierdoor kreeg de stad een verbinding met het zuiden van Nederland, kort daarop ook met Rotterdam. Ook andere bijzondere functies met een uitgebreidere ruimtebehoefte vestigden zich in de schil. Bijvoorbeeld de schouwburg, een exercitieterrein met kogelmagazijn, later een ziekenhuis en diverse scholen. Vooral in het laatste kwart van de 19e en het eerste kwart van de 20e eeuw is de schil volgebouwd. Karakteristiek zijn de singels (met name de Singel), die de schilvorm rond de binnenstad vormen. Deze singels worden door rechte uitvalswegen direct met de stad verbonden. De rechte straten – parallel lopend aan de ring – hebben een relatief hoge bebouwingsdichtheid en functiemenging. Arbeiderswoningen en villa's wisselen elkaar af, net als parken en ruime tuinen, hofjes en straten met aaneengesloten bebouwing. Het gebied is rijk aan monumenten. Radiaalsgewijs waaieren routes uit. Deze landwegen en dijken zijn in het verstedelijkingsproces meegegroeid en verbinden de stad met het achterland. Uiteindelijk is een gevarieerd geheel ontstaan met vooral een woonfunctie, maar ook met kantoren, winkels, kerken en een park. De hoofdstructuur uit het einde van de 19e eeuw is nog vrijwel intact. De meeste buitenplaatsen en het landelijke karakter zijn echter verdwenen. Alleen het park Merwestein en omgeving herinnert hier nog aan. De laatste decennia hebben verschillende saneringsoperaties plaatsgevonden in 'de schil'. De meeste ingrepen vonden plaats in het westelijke deel van de schil, waar de sanering in de jaren zestig van de vorige eeuw begon. Omdat de historische binnenstad moest worden ontzien, maar tegelijk de vitaliteit ervan moest worden gestimuleerd, kreeg het westelijk deel van de schil de taak een bijdrage te leveren aan de versterking van de regionale functie van het stadscentrum. Dit betekende onder meer een extra inspanning op het gebied van verkeers- en parkeervoorzieningen en realisering van kantooroppervlak. Op basis van het

Saneringsplan (1961) werd begonnen met de sanering van het gebied tussen de Spuihaven en Hellingen en de realisering van de Spuiboulevard met kantoorcomplexen.<sup>14</sup>

Op een kaart uit 1858 valt voor het eerst een deel van het plangebied binnen een bebouwde zone; net aan de noordzijde van het plangebied. In de volgende decennia wordt het blok rond de Kromhout, Warmoezerspad, Kasperspad en de Vrieseweg langzaam dicht gebouwd. De achtererven, en daarmee het centrale deel van het blok dat nu bebouwd is, blijft relatief open tot aan 1937. Op de topografische kaart van 1937 is te zien dat centrale gedeelte nu ook wordt bebouwd. Deze bebouwing zal uiteindelijk worden gesloopt ten behoeve van de nieuwbouw van het Yulius-complex in 1992/1994.

#### Verstorende bodemingrepen in het verleden

Het bodemprofiel binnen het plangebied is waarschijnlijk verstoord door bouw- en sloopwerkzaamheden tijdens met name de 20<sup>e</sup> eeuw. De bestaande bebouwing dateert volgens de BAG viewer uit 1992 (het centrale deel) en uit 1994 (de delen langs de Kromhout en het Kasperspad).

#### Huidig gebruik (LSO2)

Het plangebied is momenteel vrijwel geheel bebouwd of verhard. De te slopen bebouwing bestaat uit een complex met meerdere bouwblokken. De volgende fotoserie geeft een beeld van het complex en de directe omgeving, met de straten rondom het blok Kasperspad, Vrieseweg, Kromhout en Warmoezerspad (afbeelding 17 t/m 32).



Afbeelding 17 Voorzijde te slopen hoofdgebouw aan het Kasperspad. Foto richting noordwesten. Bron: foto Vestigia 3-12-2021.

<sup>14</sup> Welstandsnota gemeente Dordrecht 2015, 33.



Afbeelding 18 Zicht op het te slopen hoofdgebouw vanuit het Kasperspad. Foto richting noordoosten. Bron: foto Vestigia 3-12-2021.



Afbeelding 19 Zicht op het te slopen hoofdgebouw vanuit het Kasperspad. Foto richting zuidwesten. Bron: foto Vestigia 3-12-2021.



Afbeelding 20 Zicht op het parkeerterrein met de achterzijde te slopen hoofdgebouw links en rechts de te slopen centrale bebouwing. Foto richting zuidwesten. Bron: foto Vestigia 3-12-2021.



Afbeelding 21 Zicht op het te slopen centrale gebouw. Foto richting westen. Bron: foto Vestigia 3-12-2021.





Afbeelding 22 De te slopen centrale woonblokken aan het pleintje. Foto richting westen. Bron: foto Vestigia 3-12-2021.



Afbeelding 23 De noordelijke te slopen bebouwing met het steegje naar de Kromhout. Foto richting westen. Bron: foto Vestigia 3-12-2021.



Afbeelding 24 De centrale te slopen woonblokken aan het pleintje. Foto richting zuidoosten. Bron: foto Vestigia 3-12-2021.



Afbeelding 25 Zicht op de belendende bebouwing aan het Warmoezierspad vanaf het pleintje. Foto richting noorden. Bron: foto Vestigia 3-12-2021.



Afbeelding 26 Zicht op hoofdgebouw vanaf het begin van de straat kruising met de Vrieseweg. Foto richting noordoosten. Bron: foto Vestigia 3-12-2021.



Afbeelding 27 Impressie Vrieseweg. Foto richting noordwesten. Bron: foto Vestigia 3-12-2021.



Afbeelding 28 Impressie Kromhout, hoek Vrieseplein, met links de monumentale bebouwing blok Vrieseplein 14, 15 en 16 en Kromhout 217 en rechts de nieuwbouw. Foto richting noordoosten. Bron: foto Vestigia 3-12-2021.



Afbeelding 29 Impressie Kromhout met de afwisseling tussen nieuwbouw en historische panden. Foto richting noordwesten. Bron: foto Vestigia 3-12-2021.



Afbeelding 30 Impressie Warmoezierspad vanaf kruising Kromhout. Foto richting zuidoosten. Bron: foto Vestigia 3-12-2021.



Afbeelding 31 Impressie Warmoezierspad vanaf kruising Kasperspad. Foto richting noordwesten. Bron: foto Vestigia 3-12-2021.



Afbeelding 32 Impressie Kasperspad vanaf kruising Warmoezierspad. Foto richting zuidwesten. Bron: foto Vestigia 3-12-2021.



Afbeelding 33 Bord Yuliuscomplex aan gevel Kasperspad. Foto richting noordoosten. Bron: foto Vestigia 3-12-2021.

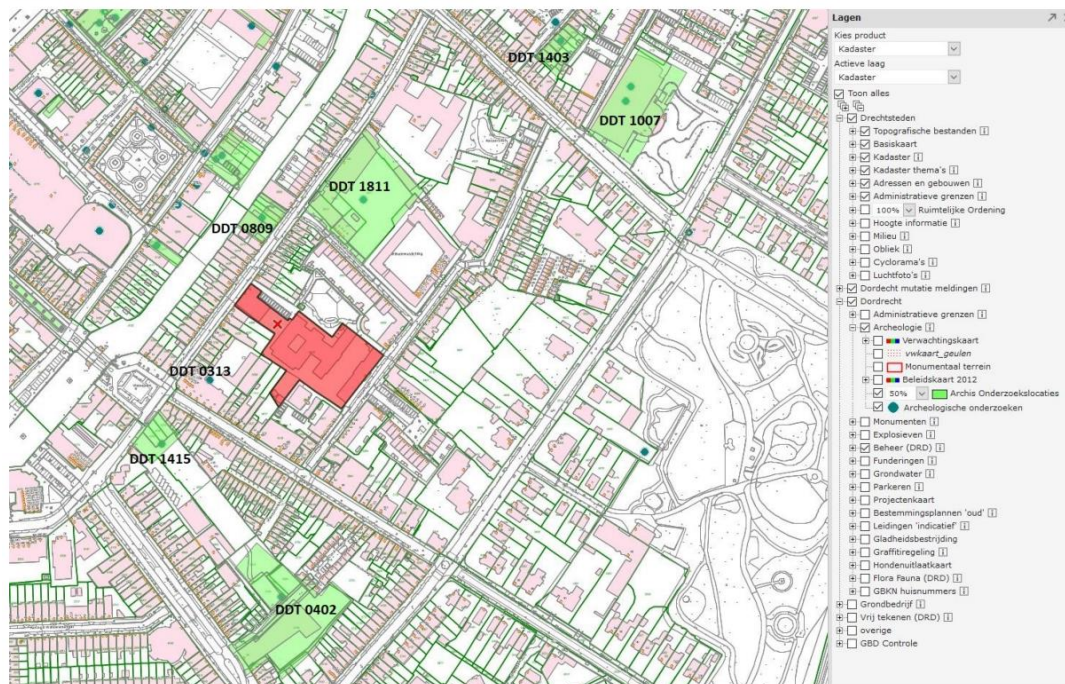
## 4 Inventarisatie cultuurhistorische waarden

### 4.1 Archeologische waarden

Voor de archeologische gegevens omtrent het onderhavige plangebied is het Archeologisch Informatiesysteem (Archis) geraadpleegd, dat alle geregistreerde archeologische monumenten, onderzoeken en vondstlocaties bevat. Archeologische monumenten zijn terreinen met een (hoge/zeer hoge) archeologische waarde, die ofwel fysiek (wettelijk en juridisch) beschermd worden, ofwel een planologische bescherming hebben waarbij in het bestemmingsplan voorschriften voor het gebruik zijn opgenomen. Vondstlocaties zijn locaties waar archeologische vondsten zijn gedaan. Deze zijn al dan niet gekoppeld aan een archeologisch onderzoek. Binnen het plangebied is geen sprake van archeologische monumenten, vondsten of onderzoeken (Kaart 3).

De gemeentelijk archeoloog van Dordrecht heeft ten behoeve van dit project in 2020 een advies uitgebracht, waarbij zij de archeologische waarden binnen en rond het plangebied heeft geïnventariseerd en samengevat.<sup>15</sup> Van belang daarbij is met name de diepteligging van het oude oppervlak voorafgaand aan de overstroming van 1421 (afbeelding 34).

Plangebied op de overzichtskaart archeologisch onderzoek



Afbeelding 34 Overzichtskaart archeologisch onderzoek in de omgeving van het plangebied. Bron: Hoevenberg 2020.

Op basis van de gegevens in het gemeentelijke systeem luidt het advies als volgt:

“In het plangebied zelf is geen archeologisch onderzoek uitgevoerd. In de nabije omgeving én binnen dezelfde archeologische verwachtingswaarde (WR-A, dan wel WR-A-3) meerdere onderzoeken: zie de groene vakken en stippen op de kaart hierboven. Bij deze onderzoeken was belangrijkste vraag op welke diepte het in 1421 verdrinken laatmiddeleeuwse landschap met behoudenswaardige archeologische waarden ligt. Dit kan aanwezig zijn vanaf een diepte van 100 cm –mv, maar plaatselijk ook veel dieper liggen. Alleen door booronderzoek kan de diepteligging van dat verdrinken landschap vastgesteld worden.

DDT 0313 Vrieseweg - Kromhout (Zwaanhof): 250 cm –NAP / 250 cm -mv

DDT 0402 Blekersdijk: 360 cm –NAP / 360 m –mv

<sup>15</sup> Gemeente Dordrecht advies archeologie d.d. 7 april 2020.

DDT 0809 Kromhout 151-161: 315 cm – NAP / 390 cm -mv  
DDT 1007 Sint Jorisweg 76 (Kunstmin): 290 cm –NAP / 290 cm -mv  
DDT 1403 Sint Nicolaasstraat: 300 cm -NAP  
DDT 1415 Vrieseplein 6-10 - Cornelis de Wittstraat: 240 cm –NAP / 330 cm -mv  
DDT 1811 Kromhout 120 – Warmoezierspad: 250 cm –NAP / 300 cm -mv

#### Conclusie en advies: verruimde vrijstelling

Uit deze 7 naburige onderzoeken blijkt dat het in 1421 verdrongen middeleeuwse en oudere landschap met archeologisch behoudenswaardige waarden in het plangebied pas aanwezig zal zijn vanaf een diepte van 240 cm – NAP. Het maaiveld in het plangebied ligt tussen 60 en 20 cm +NAP, dus de vrijstelling voor bodemingrepen tot 100 cm -mv kan op basis van de resultaten van deze naburige onderzoeken verruimd worden. Rekening houdend met een veiligheidsmarge van 40 cm, zijn bodemingrepen tot maximaal 200 cm –NAP ofwel 220 cm –mv in het plangebied toegestaan zonder dat archeologisch onderzoek verplicht wordt gesteld. Alleen in het geval van nog diepere bodemingrepen moet alsnog een archeologisch vooronderzoek (bureauonderzoek in combinatie met booronderzoek) uitgevoerd en gerapporteerd worden.”

Bij aanvang van het onderhavige onderzoek is navraag gedaan bij de gemeente Dordrecht met de vraag of archeologisch onderzoek noodzakelijk werd geacht op basis van de geplande verstoringen ten gevolge van heipalen. De gemeente Dordrecht heeft hierop geantwoord dat paalfunderingen in Dordrecht niet als een diepere verstoring worden gezien. Verwacht wordt dat de nieuwbouw de toegestane 2,5% paalzetting niet zal overschrijden. “Bovendien laat de verwachtingskaart (2009) voor deze locatie geen dieperliggende stroomgordels of donken zien, wel een mogelijke (middeleeuwse) verbinding tussen de rivieren Dubbel en Merwede. Deze laatste is inmiddels op basis van onderzoeken zo twijfelachtig geworden dat we overwegen hem van de kaart te schrappen. Mijn eerdere advies archeologie (kenmerk 20A77 Kromhout 170-Kasperspad) blijft dus ongewijzigd. Ik verwacht dat de nieuwbouw ook de daarin verruimd vrijgestelde diepte van 220 cm –mv/200 cm -NAP niet zal overschrijden en dus is archeologisch onderzoek BO-IVO niet nodig/verplicht.”<sup>16</sup>

#### 4.2 Landschappelijke waarden

Er zijn geen gewaardeerde of beschermde markante of behoudenswaardige landschappelijke waarden in het plangebied bekend.

#### 4.3 Architectuur-/bouwhistorische waarden

Voor de inventarisatie van mogelijke bouwhistorische waarden zijn de volgende bronnen geraadpleegd:

- het rijksmonumentenregister;<sup>17</sup>
- Cultuurhistorische atlas van de provincie Zuid-Holland.<sup>18</sup>
- de Monumentenkaart van Dordrecht;<sup>19</sup>
- de kadastrale minuut 1811-1832;
- de objecten uit de database van het Monumenten Inventarisatie Project (MIP);<sup>20</sup>
- de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG).<sup>21</sup>

Binnen het plangebied liggen geen rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten of MIP-objecten.<sup>22</sup>

---

<sup>16</sup> E-mail gemeente Dordrecht d.d. 19 oktober 2021.

<sup>17</sup> <https://monumentenregister.cultureelerfgoed.nl/>.

<sup>18</sup> [https://pzh.b3p.nl/viewer/app/Cultuur\\_historische\\_atlas](https://pzh.b3p.nl/viewer/app/Cultuur_historische_atlas).

<sup>19</sup> <https://www.monumentenzorgdordrecht.nl/monumenten/monumentenkaart>.

<sup>20</sup> <https://cultureelerfgoed.nl/node/1423>.

<sup>21</sup> <https://bagviewer.kadaster.nl/>.

<sup>22</sup> Het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) was een landelijk project dat de Rijksdienst tussen 1986 en 1995 uitvoerde met als doel om per gemeente de waardevolle gebouwen en andere monumenten te beschrijven en waarderen. De documentatie van MIP-objecten is nog steeds relevant, maar niet meer actueel. Het is mogelijk dat objecten sinds de inventarisatie ingrijpend gewijzigd of zelfs gesloopt zijn. Sommige MIP-objecten zijn later aangewezen als rijksmonument of gemeentelijk monument.



In de omgeving van het plangebied liggen volgens de Monumentenkaart van de gemeente enkele Rijks- en gemeentelijke (gebouwde) monumenten (*Kaart 4*). Met de klok mee vanaf het Vrieseplein gaat het rondom het blok van het plangebied om de volgende objecten:

- Vrieseplein 2 (*afbeelding 35*): een woonhuis uit 1840 (gemeentelijk monument), voorbeeld van het eclecticisme, aangeduid als beeldbepalend pand. Het betreft een object van belang voor de gemeente Dordrecht vanwege de architectonische en stedenbouwkundige waarde. Het is een gaaf bewaarde eclectische gevel, beeldbepalend gelegen aan het Vrieseplein.
- Op de hoek van het Vrieseplein en Kromhout liggen de huisnummers Vrieseplein 14, 15 en 16 en Kromhout 217 (*afbeelding 36*). Deze panden dateren uit 1896 en hebben de status van gemeentelijk monument. Het betreft een blok dat in eclectische stijl is gebouwd. Het ensemble is markant gelegen, sterk beeldbepalend en goed zichtbaar vanaf verschillende zijden. Het oorspronkelijke ontwerp is nog steeds goed herkenbaar. Belangrijke wijzigingen aan het exterieur hebben zich nagenoeg niet voorgedaan. Het betreft een object van belang voor de gemeente Dordrecht vanwege de architectonische en stedenbouwkundige waarde, een rijk en gaaf voorbeeld van eclecticisme. Het is markant gesitueerd aan het Vrieseplein, op de hoek Vrieseplein/Kromhout en zeer beeldbepalend.
- Kromhout 213/215 (*afbeelding 36*): een dubbel woonhuis uit 1900, in neo-renaissance stijl (gemeentelijk monument). In de waardering wordt aangegeven dat het om een object gaat van cultuurhistorische waarde, als uiting van de sociaal-economische en maatschappelijke ontwikkeling van Dordrecht, tevens van architectonische waarde.
- Kromhout 189 (*afbeelding 38*): een woonhuis uit 1900 in de neo-Hollandse renaissance stijl (gemeentelijk monument). In de waardering wordt aangegeven dat het om een object gaat van cultuurhistorische waarde, als uiting van de sociaal-economische en maatschappelijke ontwikkeling van Dordrecht, tevens van architectonische waarde.
- Kromhout 149 (*afbeelding 39*): een kerkgebouw uit 1866 in Waterstaatsstijl (gemeentelijk monument). Het betreft de Gereformeerde Kerk van Dordrecht. In 1837 nam een kleine groep Afscheidenen zijn intrek in een voormalige manege, die tot kerk werd verbouwd. In 1866 werd de manege gesloopt en op dezelfde plaats werd het huidige kerkgebouw opgetrokken. In de waardering wordt aangegeven dat het om een object gaat van cultuurhistorische waarde, als uiting van de sociaal-economische en maatschappelijke ontwikkeling van Dordrecht, tevens van grote architectonische waarde.
- Het hofje van de Wilhelminastichting (Rijksmonument 522374) (*afbeelding 40*). Een hofje in de Delftse School, gebouwd in 1926-1927. Het complex werd gebouwd in opdracht van de door het echtpaar Oldenborgh-Vriesendorp opgerichte Wilhelmina-Stichting en was aanvankelijk bestemd voor de (gratis) huisvesting van bejaarde dienstboden. De hofwoningen zijn geplaatst rondom een gemeenschappelijke binnentuin en hebben voor- en achtertuinten. In het poortgebouw is een regentenkamer ondergebracht. De aan de diverse gevels van het gebouw bevestigde beeldhouwwerken zijn van de hand van de Haarlemse beeldhouwer H.A. van den Eijnde, het glas-in-lood in de regentenkamer komt uit Atelier W. Bogtman te Haarlem. In de Tweede Wereldoorlog zijn enkele van de woningen verwoest, maar enige jaren later herbouwd conform de originele ontwerptekeningen. Het hofje is van algemeen belang, van cultuurhistorisch- en architectuurhistorisch belang, en van stedenbouwkundige waarde.
- Kasperspad 88, 90, 92, en 94 (*afbeelding 41*): bedrijfspanden met bovenwoningen uit 1913 (gemeentelijke monumenten). Deze panden liggen schuin tegenover het plangebied. De panden zijn een voorbeeld van de eclectische stijl. In de waardering wordt aangegeven dat het om objecten gaat van cultuurhistorische waarde, als uiting van de sociaal-economische en maatschappelijke ontwikkeling van Dordrecht, tevens van architectonische waarde. Als een in één bouwfase gerealiseerd complex van drie panden heeft het een hoge ensemblewaarde.
- Op de hoek van het Kasperspad en de Vrieseweg tenslotte ligt het pand Vrieseweg 60 (*afbeelding 42*); een bedrijfspand uit 1927 (gemeentelijke monument). Het gaat om een voorbeeld van de Amsterdamse School. In de waardering wordt aangegeven dat het om een object gaat van cultuurhistorische waarde, als uiting van de sociaal-economische en maatschappelijke ontwikkeling van Dordrecht, tevens van architectonische waarde.



Afbeelding 35 Impressie Vrieseplein met 2<sup>e</sup> van rechts Vrieseplein 2. Foto richting westen. Bron: foto Vestigia 3-12-2021.



Afbeelding 36 Zicht op de monumentale panden Vrieseplein 14, 15 en 16 en Kromhout 217. Foto richting noorden. Bron: foto Vestigia 3-12-2021.



Afbeelding 37 Zicht op de monumentale panden Kromhout 213 en 2015. Foto richting noordwesten. Bron: foto Vestigia 3-12-2021.



Afbeelding 38 Zicht op het monumentale pand Kromhout 189. Foto richting noordwesten. Bron: foto Vestigia 3-12-2021.



Afbeelding 39 Zicht op de monumentale pand Kromhout 149. Foto richting noordwesten. Bron: foto Vestigia 3-12-2021.



Afbeelding 40 Zicht op het Rijksmonumentale hofje van de Wilhelminastichting. Foto richting noordwesten. Bron: foto Vestigia 3-12-2021.



Afbeelding 41 Zicht op de monumentale panden Kasperspad 88 t/m 94. Foto richting zuiden. Bron: foto Vestigia 3-12-2021.



Afbeelding 42 Zicht op het monumentale pand Vrieseweg 60. Foto richting oosten. Bron: foto Vestigia 3-12-2021.

Op de Cultuurhistorische atlas van de provincie zijn binnen het plangebied geen aanvullende bouwhistorische waarden geïnventariseerd.

#### 4.4 Ruimtelijke en stedenbouwkundige context

Het plangebied ligt in de 19<sup>e</sup> eeuwse Schil rondom de oude historische kern. Na de ontmanteling van de oude vestingwerken werd het gebied buiten de stadsmuren in gebruik genomen als woon- en werkgebied. Deze eerste uitleg van de stad vond geleidelijk plaats vanaf halverwege de 19e eeuw tot en met halverwege de 20e eeuw. De stad Dordrecht heeft aan de zuiden oostzijde nooit vestingwerken (bolwerken) gehad, behalve de middeleeuwse stadsmuur. Deze stadsmuur met torens en poorten is wel in de tweede helft 19<sup>e</sup> eeuw grotendeels gesloopt. In de tweede helft van de 20e eeuw heeft op enkele plekken stadsvernieuwing plaatsgevonden, zoals ook het geval is voor het huidige plangebied. De Welstandsnota vermeldt: “Het stedelijk weefsel, zoals we dat nu kennen, heeft een hiërarchische stedenbouwkundige structuur met radiale verbindingswegen richting de binnenstad, onderling verbonden door singels en dwarsstraten. De bebouwing langs de primaire straten bestaat uit gesloten en semigesloten bouwblokken met aaneengebouwde statige herenhuizen. Vrijstaande en geschakelde villa’s langs de straat komen ook voor. De tuinen zijn hier royaal en geven het straatbeeld een groen karakter. Erfafscheidingen vormen een heldere grens tussen privé en openbaar. Op prominente plekken in de stedenbouwkundige structuur liggen stadsvilla’s of bijzondere gebouwen met voorzieningen. De bebouwing langs de secundaire straten bestaat uit eenvoudige herenhuizen of arbeiderswoningen. In de binnenterreinen zijn complexen met arbeiderswoningen, voorzieningen en/of bedrijvigheid gebouwd. Het stedelijk weefsel kent door zijn geleidelijke ontwikkeling een scala aan architectuurstijlen: van romantiek, neorenaissance, neoclassicisme, eclecticisme, art nouveau tot ver doorgevoerde zakelijkheid. Sommige statige herenhuizen langs de belangrijkste straten hebben een souterrain en een bel-etage. Een groot deel van de huizen is aaneengebouwd, waardoor gesloten gevelwanden zijn ontstaan, waarin de dakopbouwen, erkers, gevellijsten en balkons karakteristieke elementen zijn. Net als in het gebiedstype historische binnenstad is het dakenlandschap van het 19e-eeuws stedelijk weefsel waardevol. Hoekpanden aan de straat zijn zorgvuldig vormgegeven en gedetailleerd. Veel hoekpanden hebben een afgeschuinde hoek en een extra accent, bijvoorbeeld in de vorm van een hoektorentje. De herenhuizen zijn wisselend gedecoreerd: van ingetogen langs de secundaire straten tot meer uitbundig en kleurig langs de belangrijkste straten. Toegepast worden siermetselwerk, sierstenen, pilasters, frontons, kroonlijsten en/of gestileerde ornamenten uit de natuur. Er worden natuurlijke materialen toegepast zoals metselwerk, pleisterwerk en natuurstenen elementen. De raamopeningen zijn vaak verticaal gericht. De kozijnen zijn van hout en geschilderd.”

Zoals valt af te leiden uit het straatbeeld aan de voorzijde van het plangebied bij het Kasperspad, bestaan de nabijgelegen panden voornamelijk uit nieuwbouw uit de late 20<sup>e</sup> eeuw, veelal sociale woningbouw. Het ten zuiden van het plangebied gelegen blok Kasperspad 83-97 dateert uit 1993, evenals het ten noorden van het plangebied gelegen blok nr. 61-77. De aan de overzijde van de straat gelegen blokken Herman Josinahof 1-5C, nummer 4 en nummer 26 en Kasperspad 136-146 dateren ook uit 1993. De schuin tegenover gelegen huisnummers Kasperspad nummers 94, 92, 90, en 88 dateren uit 1913. Dit zijn tevens gemeentelijke monumenten. De nummers 62-84 dateren uit 1933. In de rest van het Kasperspad, Kromhout, Warmoezierspad en Vrieseweg bestaat de bebouwing afwisselend uit panden uit de 19<sup>e</sup> en 20<sup>e</sup> eeuw, die uitdrukking geven aan het organisch gegroeide stedelijk weefsel.

## 5 Cultuurhistorische waarden en de nieuwbouwplannen

### 5.1 Nieuwbouwplannen

Zoals vermeld zal de bestaande bebouwing van het Yulius complex worden gesloopt, en vervangen worden door nieuwbouw (afbeelding 43). Er zullen in totaal 23 wooneenheden worden gerealiseerd. De bebouwing vindt plaats verdeeld over drie losse eenheden/bouwblokken, waardoor wordt vastgehouden aan de verspreide bebouwing aan de binnenzijde van het woonblok (afbeelding 43 t/m 48), met afwisseling van verschillende functies van groen en parkeren.



Afbeelding 43 Impressie nieuwbouw. Bron: KuiperCompagnons.



Afbeelding 44 Impressie nieuwbouw. Bron: KuiperCompagnons.



Afbeelding 45 Impressie nieuwbouw. Bron: KuiperCompagnons.



Afbeelding 46 Impressie nieuwbouw. Bron: KuiperCompagnons.





Afbeelding 47 Impressie nieuwbouw. Bron: KuiperCompagnons.



Afbeelding 48 Impressie nieuwbouw. Bron: KuiperCompagnons.

## 5.2 Effectbeschrijving en -beoordeling

De sloop en nieuwbouw vinden plaats binnen een beschermd stadsgezicht, de 19<sup>e</sup> eeuwse Schil van Dordrecht. Binnen het plangebied en de te slopen bebouwing bevinden zich geen Rijks- of gemeentelijke monumenten. De te slopen bebouwing stamt uit 1992/1994 en vertegenwoordigt geen architectuurhistorische of bouwhistorische waarden. Aan de voorzijde van het complex bij het Kasperspad bestaan de nabijgelegen panden voornamelijk uit nieuwbouw uit de late 20<sup>e</sup> eeuw. In de rest van het Kasperspad, Kromhout, Warmoezierspad en Vrieseweg bestaat de bebouwing afwisselend uit panden uit de 19<sup>e</sup> en 20<sup>e</sup> eeuw, die uitdrukking geven aan het organisch gegroeide stedelijk weefsel.

#### **Effect nieuwbouw op de historisch gegroeide stedenbouwkundige structuur**

De nieuwbouw doet ons inziens geen onevenredige afbreuk aan de historisch gegroeide stedenbouwkundige structuur van de 19<sup>e</sup> eeuwse stadsuitbreidingswijk van De Schil. De Schil kenmerkt zich door een bebouwing langs de primaire straten uit aaneengebouwde statige herenhuizen, in gesloten of semi-gesloten bouwblokken. De bebouwing langs de secundaire straten bestaat uit eenvoudige herenhuizen of arbeiderswoningen. In de binnenterreinen zijn complexen met arbeiderswoningen, voorzieningen en/of bedrijvigheid gebouwd. Het stedelijk weefsel kent door zijn geleidelijke ontwikkeling een scala aan architectuurstijlen, van romantiek, neorenaissance, neoclassicisme, eclecticisme, art nouveau tot ver doorgevoerde zakelijkheid. De nieuwbouw sluit hierbij aan door de indeling over het terrein, en met de variatie in uiterlijk van de verschillende bouwblokken.

#### **Effect nieuwbouw in relatie tot doelstellingen van het bestemmingsplan**

De nieuwbouw voldoet ons inziens aan de eisen van het bestemmingsplan ten aanzien van het behoud, herstel en de bescherming van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van het beschermd stadsgezicht. De landschappelijke inpassing en bouwstijl sluiten aan bij, en versterken het beeld van het organisch gegroeide stedelijke weefsel.

#### **Effect nieuwbouw in relatie tot de doelstellingen van de Welstandsnota**

De nieuwbouw voldoet ons inziens aan de welstandscriteria, die zijn verdeeld in een vijftal basiscriteria en een aantal gebiedsspecifieke criteria. De nieuwbouw levert een kwalitatieve bijdrage aan de stedelijke ruimte. De nieuwbouw past voor wat betreft volume, maat, schaal en verschijningsvorm in zijn omgeving en levert qua uiterlijk, indeling, kleur en materialen een positieve bijdrage aan het bestaande stadsbeeld. Er is sprake van gesloten bouwblokken die aan de straatzijde zijn opgebouwd uit kleinere architectonische eenheden door afwisseling in de gevel. De bebouwing is statig langs de primaire straat en ingetogen voor wat betreft de bebouwing op het binnenterrein. De daken sluiten aan bij het dakenlandschap voor wat betreft diversiteit en kleurstelling.

### 5.3 Conclusie

De nieuwbouw voldoet ons inziens aan de gestelde criteria zoals opgesteld in de geldende regelgeving ten behoeve van het behoud en versterking van de bestaande cultuurhistorische waarden. De voorgestelde invulling zal ook in cultuurhistorisch oogpunt eerder verbetering (kwaliteitsimpuls) dan achteruitgang (aantasting) betekenen.

## Literatuur

- BAKKER, H. DE/J. SCHELLING, 1989: *Systeem van bodemclassificatie voor Nederland. De hogere niveaus*, Wageningen (Staring Centrum).
- BERENDSEN, H.J.A., 1997: *Landschappelijk Nederland*, Assen.
- BENSCHOP, R./T. DE BRUIJN/I. MIDDAG, 2013: *Historische atlas van Dordrecht. Stad in het water*, Nijmegen.
- BOER, G.H. DE/ E. VAN DER LAAN, 2008: *Plangebied Kromhout 151-161, gemeente Dordrecht; archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek*, Weesp.
- BOER, G.H. DE/M. RIETKERK/J.A. SCHENK/B. JANSEN, 2009: *Stad en slib. Het archeologisch potentieel van het Eiland van Dordrecht in kaart gebracht. Een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart voor het buitengebied en de historische stad*, Weesp (RAAP rapport 1672).
- HOEVENBERG, J., 2012: *Dordrecht Ondergronds. Van archeologische verwachting naar beleid archeologie. Beleidsnota en beleidskaart archeologie Dordrecht*, Dordrecht.
- WESTERHOFF, W.E./T.E. WONG/E.F.J. DE MULDER, 2003: *Opbouw van de ondergrond – Opbouw van het Neogeen en Kwartair*, in: E.F.J. de Mulder/M.C. Geluk/I.L. Ritsema/W.E. Westerhoff/T.E. Wong (red.), *De ondergrond van Nederland*, Houten.
- WOLZAK, J.A., 2018: *Plangebied Kromhout 120 in Dordrecht; archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek (verkennende fase)*, Weesp

## Digitale bronnen

- ACTUEEL HOOGTEBESTAND NEDERLAND: <http://www.ahn.nl/>
- ARCHEOLOGISCH INFORMATIESYSTEEM (ARCHIS): <https://zoeken.cultureelerfgoed.nl/>
- BEELDBANK RIJKSDIENST VOOR HET CULTUREEL ERFGOED: <http://beeldbank.cultureelerfgoed.nl/>
- BODEMLOKET: <http://www.bodemloket.nl/>
- CULTUURHISTORISCHE ATLAS ZUID-HOLLAND: [https://pzh.b3p.nl/viewer/app/Cultuur\\_historische\\_atlas](https://pzh.b3p.nl/viewer/app/Cultuur_historische_atlas)
- DINOLOKET: <https://www.dinoloket.nl/>
- GEMEENTE DORDRECHT: <https://www.archeologiedordrecht.nl/>;  
<https://www.monumentenzorgdordrecht.nl/monumenten/monumentenkaart>
- IKME: <http://www.ikme.nl/>
- KADASTER, BAG VIEWER: <https://bagviewer.kadaster.nl/>
- KADASTER, TIJDREIS OVER 200 JAAR TOPOGRAFIE: <http://topotijdreis.nl/>
- RIJKSMONUMENTENREGISTER: <https://monumentenregister.cultureelerfgoed.nl/>

## Lijst van afbeeldingen, bijlagen en kaarten

## Afbeeldingen

Afbeelding 1 Luchtfoto van het plangebied. Bron: Luchtfoto 2018 Ortho 25cm RGB, PDOK. ....	4
Afbeelding 2 Te slopen bebouwing. Bron: KuiperCompagnons. ....	8
Afbeelding 3 Ontwerptekening. Bron: KuiperCompagnons. ....	8
Afbeelding 4 Uitsnede van de archeologische beleidskaart van de gemeente Dordrecht. Bron: Hoevenberg 2012. ....	11
Afbeelding 5 Plangebied op het Actueel Hoogtemodel Nederland. Bron: Ahn.nl. ....	15
Afbeelding 6 Uitsnede van de kaart van Jacob van Deventer ca. 1572. Bron: Benschop et al. 2013. ....	16
Afbeelding 7 Uitsnede van een kaart uit 1657 (uitgegeven door Johannes Janssonius), met de situatie rond .....	16
Afbeelding 8 Uitsnede van een kaart uit 1657 (uitgegeven door Johannes Janssonius), met de situatie rond .....	17
Afbeelding 9 Uitsnede van de kaart van Isaac Tirion uit 1742. Bron: Benschop et al. 2013. ....	17
Afbeelding 10 Uitsnede Kadasterkaart 1811-1832. Het plangebied in blauw aangegeven. Bron: RCE. ....	18
Afbeelding 11 Ligging plangebied op de topografische kaart uit 1858. Bron: Bron: Benschop et al. 2013. ...	18
Afbeelding 12 Ligging plangebied op de topografische kaart uit 1900. Bron: Topotijdreis. ....	19
Afbeelding 13 Ligging plangebied op de topografische kaart uit 1925. Bron: Topotijdreis. ....	19
Afbeelding 14 Ligging plangebied op de topografische kaart uit 1950. Bron: Topotijdreis. ....	20
Afbeelding 15 Ligging plangebied op de topografische kaart uit 1975. Bron: Topotijdreis. ....	20
Afbeelding 16 Ligging plangebied op de topografische kaart uit 2020. Bron: Topotijdreis. ....	21
Afbeelding 17 Voorzijde te slopen hoofdgebouw aan het Kasperspad. Foto richting noordwesten. Bron: ...	22
Afbeelding 18 Zicht op het te slopen hoofdgebouw vanuit het Kasperspad. Foto richting noordoosten. Bron: foto Vestigia 3-12-2021. ....	23
Afbeelding 19 Zicht op het te slopen hoofdgebouw vanuit het Kasperspad. Foto richting zuidwesten. Bron: .....	23
Afbeelding 20 Zicht op het parkeerterrein met de achterzijde te slopen hoofdgebouw links en rechts de te slopen centrale bebouwing. Foto richting zuidwesten. Bron: foto Vestigia 3-12-2021. ....	24
Afbeelding 21 Zicht op het te slopen centrale gebouw. Foto richting westen. Bron: foto Vestigia 3-12-2021. ....	24
Afbeelding 22 De te slopen centrale woonblokken aan het pleintje. Foto richting westen. Bron: foto Vestigia .....	25
Afbeelding 23 De noordelijke te slopen bebouwing met het steegje naar de Kromhout. Foto richting westen. ....	25
Afbeelding 24 De centrale te slopen woonblokken aan het pleintje. Foto richting zuidoosten. Bron: foto ...	26
Afbeelding 25 Zicht op de belendende bebouwing aan het Warmoezierspad vanaf het pleintje. Foto richting .....	26
Afbeelding 26 Zicht op hoofdgebouw vanaf het begin van de straat kruising met de Vrieseweg. Foto richting noordoosten. Bron: foto Vestigia 3-12-2021. ....	27
Afbeelding 27 Impressie Vrieseweg. Foto richting noordwesten. Bron: foto Vestigia 3-12-2021. ....	27
Afbeelding 28 Impressie Kromhout, hoek Vrieseplein, met linbks de monumentale bebouwing blok .....	28
Afbeelding 29 Impressie Kromhout met de afwisseling tussen nieuwbouw en historische panden. Foto richting noordwesten. Bron: foto Vestigia 3-12-2021. ....	28
Afbeelding 30 Impressie Warmoezierspad vanaf kruising Kromhout. Foto richting zuidoosten. Bron: foto..	29
Afbeelding 31 Impressie Warmoezierspad vanaf kruising Kasperspad. Foto richting noordwesten. Bron: foto .....	29
Afbeelding 32 Impressie Kasperspad vanaf kruising Warmoezierspad. Foto richting zuidwesten. Bron: foto30	
Afbeelding 33 Bord Yuliuscomplex aan gevel Kasperspad. Foto richting noordoosten. Bron: foto Vestigia ..	30
Afbeelding 34 Overzichtskaart archeologisch onderzoek in de omgeving van het plangebied. Bron: Hoevenberg 2020. ....	31
Afbeelding 35 Impressie Vrieseplein met 2 <sup>e</sup> van rechts Vrieseplein 2. Foto richting westen. Bron: foto Vestigia .....	34
Afbeelding 36 Zicht op de monumentale panden Vrieseplein 14, 15 en 16 en Kromhout 217. Foto richting	34

Afbeelding 37 Zicht op de monumentale panden Kromhout 213 en 2015. Foto richting noordwesten. Bron: .....	35
Afbeelding 38 Zicht op het monumentale pand Kromhout 189. Foto richting noordwesten. Bron: foto Vestigia .....	35
Afbeelding 39 Zicht op de monumentale pand Kromhout 149. Foto richting noordwesten. Bron: foto Vestigia .....	36
Afbeelding 40 Zicht op het Rijksmonumentale hofje van de Wilhelminastichting. Foto richting noordwesten. ....	36
Afbeelding 41 Zicht op de monumentale panden Kasperspad 88 t/m 94. Foto richting zuiden. Bron: foto ..	37
Afbeelding 42 Zicht op het monumentale pand Vrieseweg 60. Foto richting oosten. Bron: foto Vestigia .....	37
Afbeelding 43 Impressie nieuwbouw. Bron: KuiperCompagnons. ....	39
Afbeelding 44 Impressie nieuwbouw. Bron: KuiperCompagnons. ....	39
Afbeelding 45 Impressie nieuwbouw. Bron: KuiperCompagnons. ....	40
Afbeelding 46 Impressie nieuwbouw. Bron: KuiperCompagnons. ....	40
Afbeelding 47 Impressie nieuwbouw. Bron: KuiperCompagnons. ....	41
Afbeelding 48 Impressie nieuwbouw. Bron: KuiperCompagnons. ....	41

## Bijlagen en kaarten

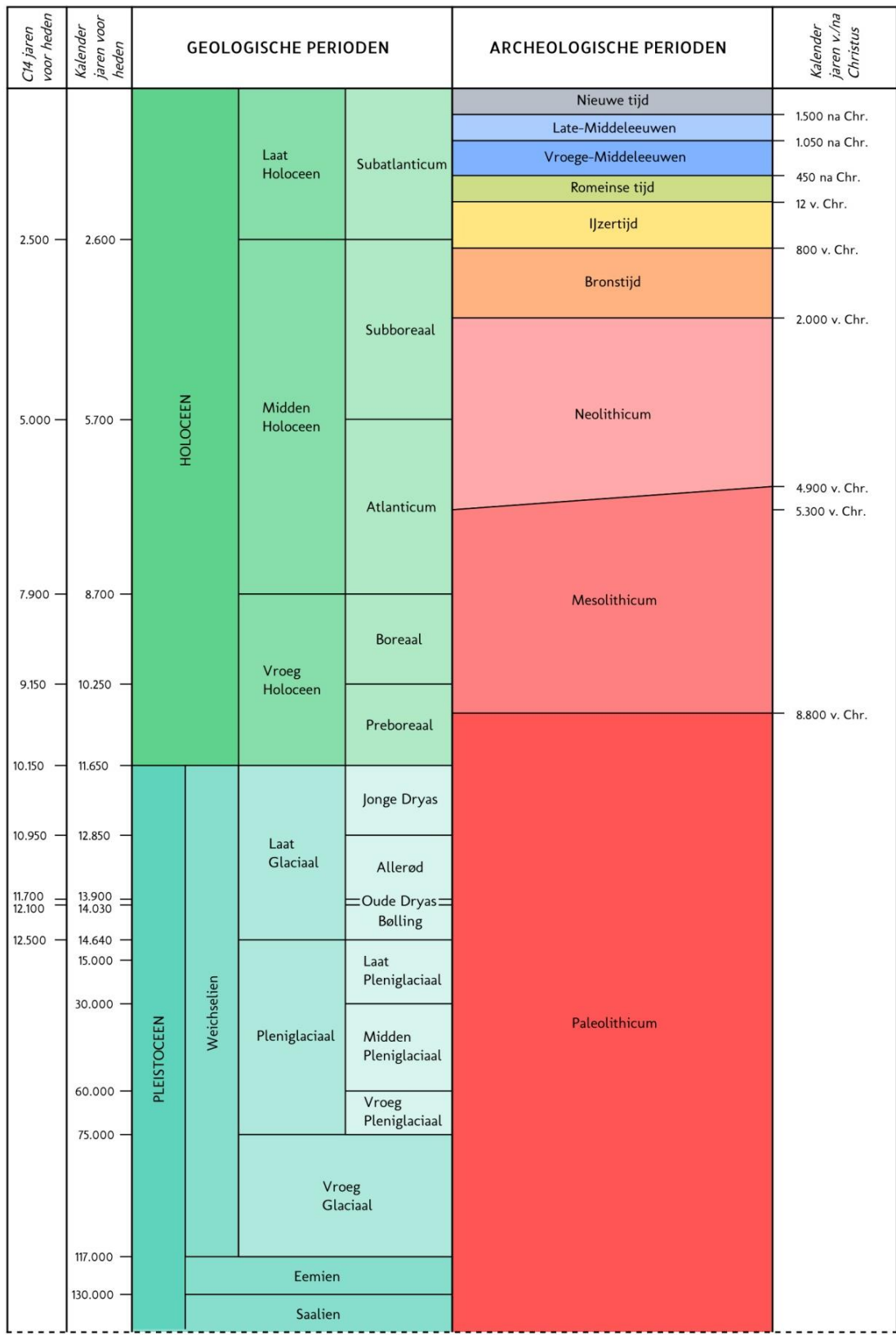
### Bijlagen

Bijlage 1:           Overzicht van archeologische en geologische perioden

### Kaarten

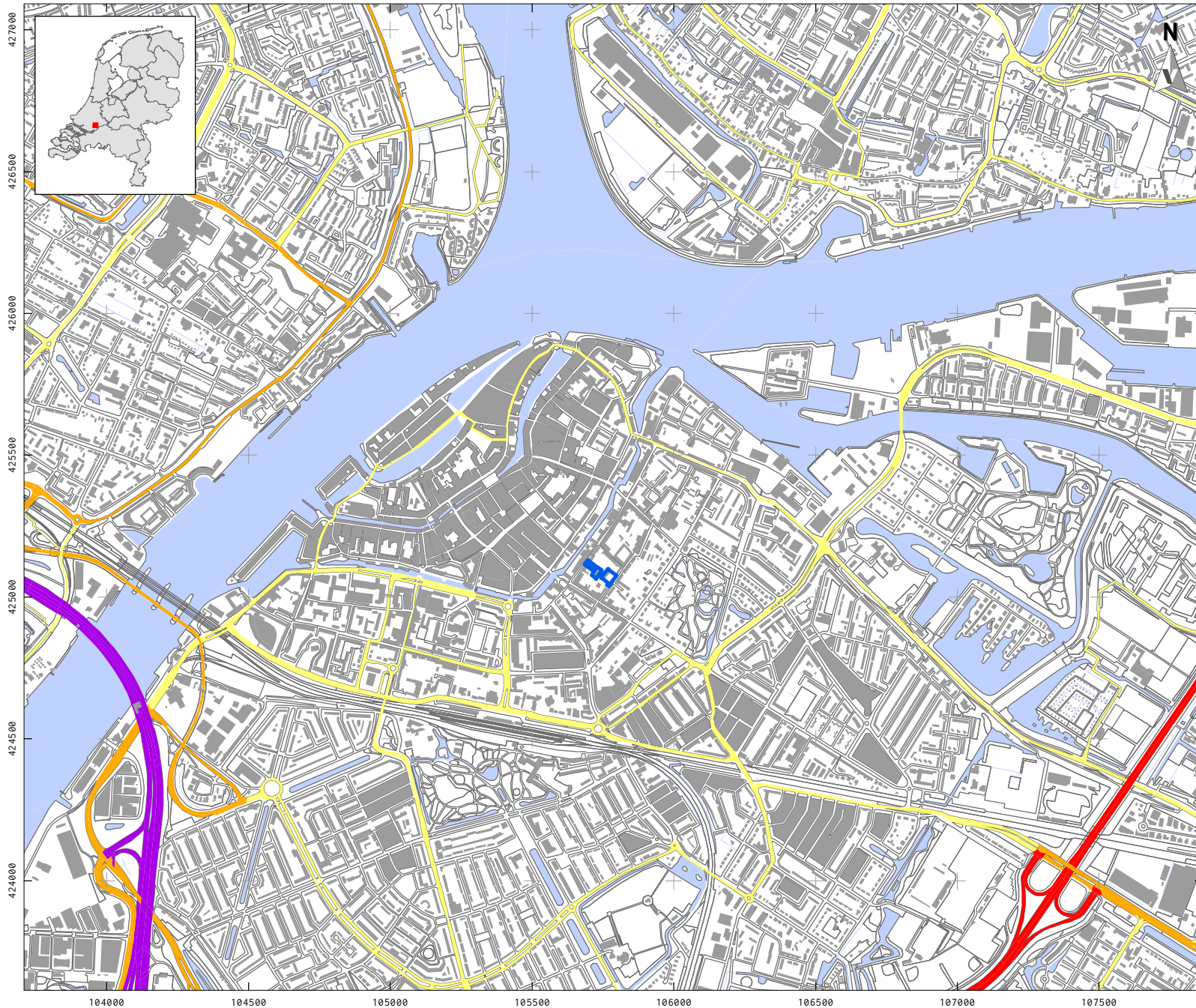
Kaart 1:           Ligging plangebied  
Kaart 2:           Stroomgordels  
Kaart 3:           AMK en Archis3  
Kaart 4:           Gemeentelijke cultuurhistorische waarden  
Kaart 5:           Overige cultuurhistorische waarden Cultgis

Bijlage 1 Overzicht van archeologische en geologische perioden



C14 ouderdommen en gekalibreerde ouderdommen van het Holocene volgens Van Geel et al. (1980/1981). C14 ouderdom van het Laat Glaciaal volgens Hoek (2001/2008) en gekalibreerde ouderdommen van het Laat Glaciaal volgens Rasmussen et al. (2006). Overige pleistocene chronostratigrafie volgens Westerhoff et al. (2003). Archeologische perioden van de prehistorie volgens Louwe Kooijmans et al. (2005) en overige archeologische perioden volgens Archis.

# KAART 1 - LIGGING PLANGEBIED



## LEGENDA

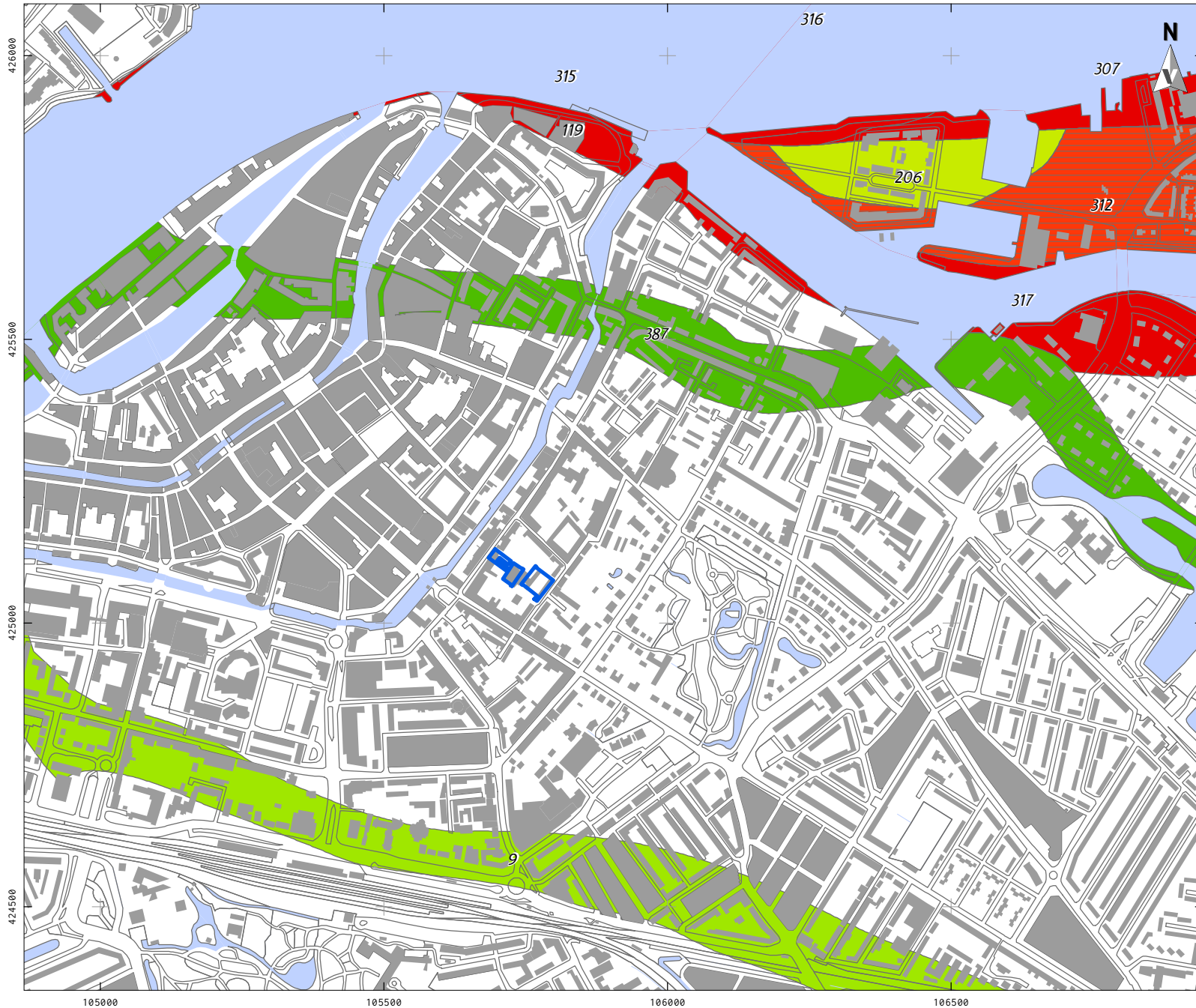
-  Plangebied
-  Bebouwing
-  Water
-  Overige topografie
-  Snelweg
-  Hoofdweg
-  Regionale weg
-  Lokale weg

Project: V21-4344:  
BO CH Yulius Dordrecht  
Rapport: V2208  
Datum: November 2021  
Bron: Top10NL, CC-BY Kadaster 2021

Tekenaar: FvP  
Schaal: 1:20.000 / A4

0 200 m

# KAART 2A - NATUURLIJK LANDSCHAP, STROOMGORDELS



## LEGENDA

Plangebied

Bebouwing

Water

Overige topografie

Crevasses

Stroomgordel (datering sedimentatie in C14 jaren voor heden)

9, Andel, (4820-4160)

119, Nieuwe Merwede, (>90)

206, Zwijndrecht, (4020-3210)

307, Merwede; embanked, (>2071)

312, Biesbosch, (529-200)

315, Oude Maas (Rotterdam-Dordrecht), (>2500)

316, Noord, (>1600)

317, Hollands Diep; Amer; Dortse Kil, (>529)

387, GorkumArkelDnstream (Maas+Rijn), (6150-5590)

Eindatering in kleuren

Huidig (1950 AD)

100 - 450 14C BP = 1500 AD

3001 - 3500 14C BP = 1800 BC

4001 - 4500 14C BP = 3100 BC = 5100 cal BP

5501 - 6000 14C BP = 4900 BC = 6900 cal BP

Project: V21-4344:  
BO CH Yulius Dordrecht

Rapport: V2208

Datum: November 2021

Bron: Top10NL, CC-BY Kadaster 2021

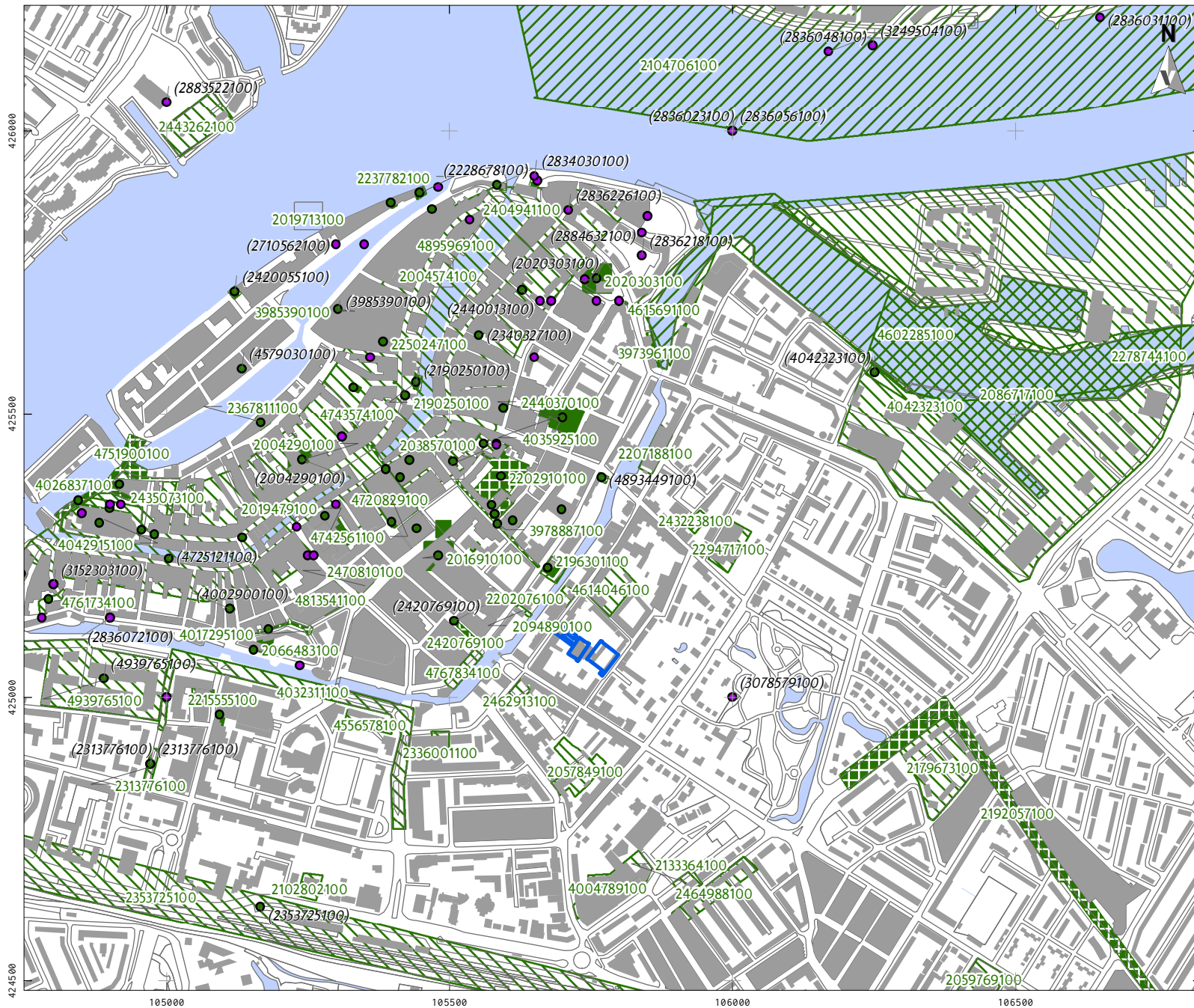
Tekenaar: FvP

Schaal: 1:10.000 / A4

0 200 m



# KAART 3 - ARCHEOLOGIE



## LEGENDA

- Plangebied
  - Bebouwing
  - Water
  - Overige topografie
- Vondstlocaties (waarnemingen)
- Losse vondstlocatie
  - Vondstlocatie gekoppeld aan onderzoek
- Archeologisch: opgraving of proefsleuven
  - Archeologisch: begeleiding
  - Archeologisch: booronderzoek
  - Archeologisch: bureauonderzoek
  - Onbekend

Project: V21-4344:  
BO CH Yulius Dordrecht

Rapport: V2208

Datum: November 2021

Bron: Top10NL, CC-BY Kadaster 2021  
Onderzoeken, Vondstlocaties  
RCE 2021  
Monumenten, RCE 2014

Tekenaar: FvP

Schaal: 1:10.000 / A4

0 200 m

# KAART 4 - CULTUURHISTORISCHE WAARDEN GEMEENTE



## LEGENDA

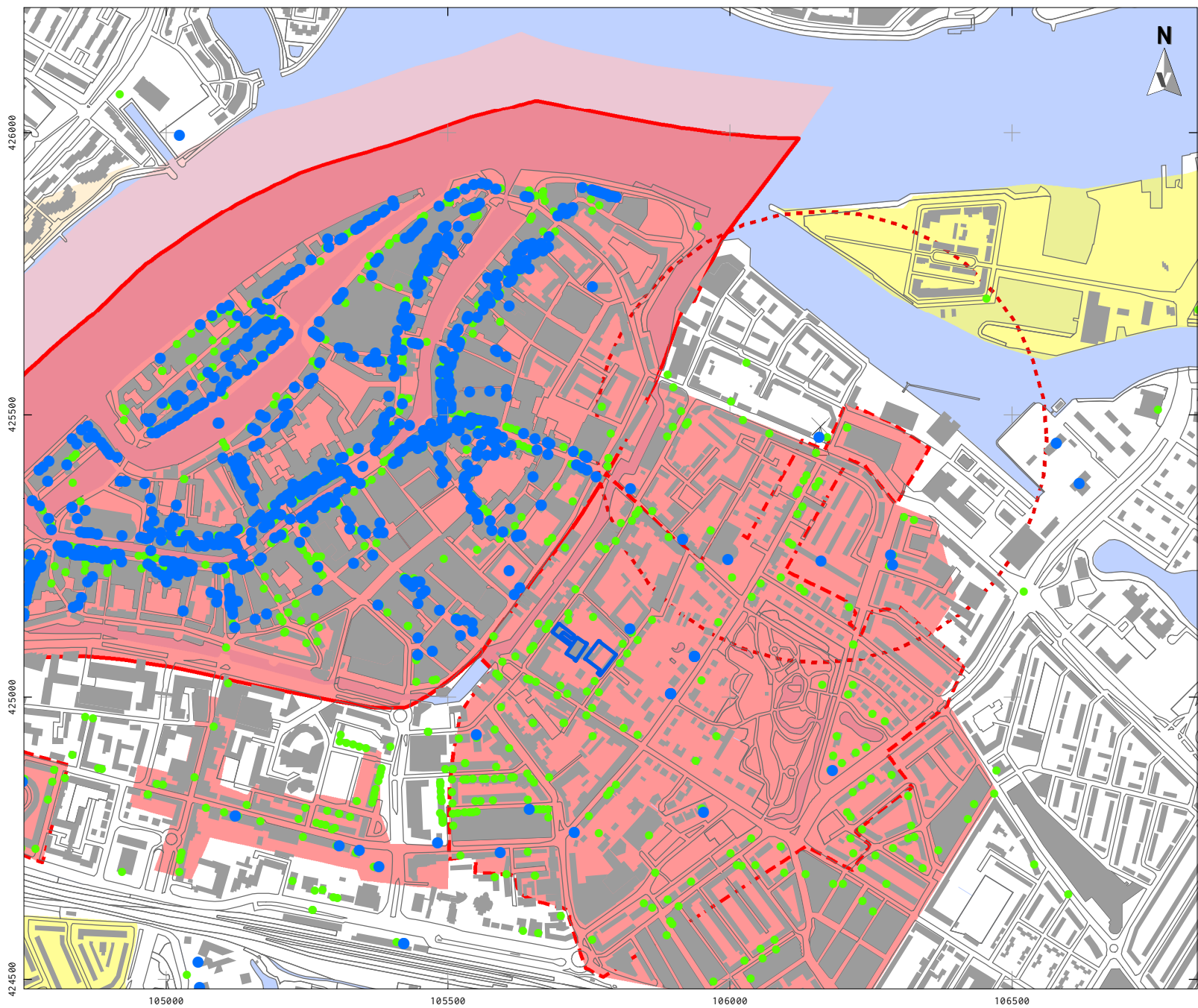
- Plangebied
- Bebouwing
- Water
- Overige topografie
- Beeldbepalend pand (BBP)
- Gemeentelijk monument (GM)
- Rijksmonument (RM)
- Beschermde stadsgezichten
- 19e eeuwse schil
- historische binnenstad

Project: V21-4344:  
BO CH Yulius Dordrecht  
Rapport: V2208  
Datum: November 2021  
Bron: Top10NL, CC-BY Kadaster 2021  
<https://drechtsteden.enl-mcs.nl/portal/>

Tekenaar: FvP  
Schaal: 1:2.000 / A4

0 50 m

# KAART 5 - CULTUURHISTORISCHE WAARDEN PROVINCIE/RIJK



- LEGENDA**
- Plangebied
  - Bebouwing
  - Water
  - Overige topografie
  - Rijksmonument
  - MIP-object
  - Molenbiotop**
  - Molenbiotop
  - Beschermd gezicht**
  - Beschermd stads- en dorpsgezicht in procedure
  - Beschermd stads- en dorpsgezicht
  - Windmolen
  - Nederzetting kern**
  - Zeer hoge waarde: structuur intact, gave monumentale bebouwing
  - Redelijk hoge waarde: structuur intact
  - Relatie nederzetting - landschap**
  - Zeer hoge waarde: structuur intact, gave monumentale bebouwing
  - Hoge waarde: structuur intact, redelijk gave bebouwing

Project: V21-4344:  
BO CH Yulius Dordrecht

Rapport: V2208

Datum: November 2021

Bron: Top10NL, CC-BY Kadaster 2021  
Onderzoeken, Vondstlocaties  
RCE 2021  
Monumenten, RCE 2014

Tekenaar: FvP

Schaal: 1:10.000 / A4





This text was set using the following freely available font software:

Allerta Copyright (c) 2010, Matt McInerney (<http://pixelspread.com>),  
with Reserved Font Name Allerta.

Inconsolata\_dz Copyright (c) 2006, Raph Levien (<http://www.levien.com>),  
with Reserved Font Name <Inconsolata>.  
Copyright (c) 2009, David Zhou (<http://blog.nodnod.net/>)  
with Reserved Font Name <Inconsolata\_dz>.

Molengo\_Vestigia Copyright (c) 2007, Denis Moyogo Jacquerye,  
with Reserved Font Name <Molengo>.  
Copyright (c) 2011, Vestigia BV Archeologie & Cultuurhistorie ([www.vestigia.nl](http://www.vestigia.nl)),  
with Reserved Font Name <Molengo\_Vestigia>; available at [www.vestigia.nl/fonts](http://www.vestigia.nl/fonts).



This Font Software is licensed under the SIL Open Font License, Version 1.1.  
The license is available with a FAQ at: <http://scripts.sil.org/OFL>

Vestigia BV *Archeologie & Cultuurhistorie*  
Spoorstraat 5  
3811 MN Amersfoort  
Nederland

Telefoon 033 277 92 00  
E-mail [info@vestigia.nl](mailto:info@vestigia.nl)  
Website [www.vestigia.nl](http://www.vestigia.nl)

K.v.K. Gooi- en Eemland 32078894



Erfgoedingenieurs

*“Engineering the past, creating the future”*

