

PLANTOELICHTING WIJNSTRAAT 88

Project: 5208

Datum document: 11 maart 2025

Wijnstraat 88 is geregistreerd als rijksmonument onder nummer 14022.

De registerbeschrijving luidt als volgt:

PAND met hardstenen, gebosseerde Lodewijk XVI lijstgevel van drie vensterassen met middenresaliet en zijpilasters. De versiering beperkt zich tot de zeer fraai gesneden voordeur links in de gevel met stoephek en rijk bovenlicht, terwijl in de kroonlijst een fries met triglyphen en metopen is aangebracht. De bovenste verdieping heeft nog schuiframen uit de bouwtijd.

Boven de tochtdeur tussen hal en gang een snijraam in Lodewijk XVI trant. Trapleuning Lodewijk XV.

In de verdieping raamhekken. Twee schilddaken naast elkaar.

ACHTERHUIS aan de Wijnhaven: dwarshuis met zadeldak tussen puntgevels en met driezijdige erkerk op korbelen.

Fraai gebouw van algemeen belang wegens oudheidkundige en kunsthistorische waarde.

Aanleiding

De huidige eigenaar, [REDACTED], heeft het pand Wijnstraat 88 in 2024 aangekocht om zelf te gaan bewonen. Op dat moment was duidelijk dat er weliswaar sprake was van een prachtig pand, maar dat er helaas ook grote bouwkundige gebreken verholpen zouden moeten worden.

In goed overleg met de gemeente Dordrecht is toen besloten om de benodigde werkzaamheden in twee fasen aan te pakken. Eerst het volledige 'Voorhuis' en zodra dat bewoonbaar is, als tweede fase het 'Achterhuis'.

1^e fase: Voorhuis

De eerste fase had betrekking op het uitvoeren van onderhoud, verduurzaming, restauratie van gebouwelementen en interne aanpassingen van het 'Voorhuis'. In nauw overleg met de gemeente Dordrecht is hiervoor een plan gemaakt en een Omgevingsvergunning aangevraagd. Op 4 juli 2024 heeft het College van B&W van de gemeente Dordrecht de Omgevingsvergunning. Deze werkzaamheden zijn inmiddels grotendeels uitgevoerd en het pand is inmiddels grotendeels bewoond.

2^e fase: Achterhuis

De tweede fase heeft betrekking op het opheffen van gebouwgebreken, verduurzaming, restauratie van gebouwelementen en interne aanpassingen van het 'Achterhuis'. In deze plantoelichting ten behoeve van de aanvraag Omgevingsvergunning, wordt aangegeven op welke manier de benodigde werkzaamheden aan de Havenkamer en souterrain uitgevoerd zullen worden.

Documenten

De aanvraag bevat de volgende documenten:

- Plantoelichting, d.d. 11-03-2025
- Rapport Monumentenwacht 2024
- BouwHistorischOnderzoek Bosman Wijnstraat 88
- Fotoboek Wijnstraat 88 10-03-2025
- Tekening 5208-101 plattegronden bestaand en nieuw 11.03.2025
- Tekening 5208-201 gevels bestaand en nieuw 11.03.2025
- Tekening 5208-301 doorsneden bestaand en nieuw 11.03.2025
- Tekening 5208-402 details 11.03.2025
- Tekening 5208-403 aanzicht ramen havenkamer 11.03.2025
- Statische berekening TM, d.d. 19 september 2024
- Tekening TA-001 plattegrond, doorsneden, details, d.d. 9 juli 2024
- Tekening TW-001 vorm- en wapening, d.d. 9 juli 2024
- Rapport Fundering en Geotechniek TM, d.d. 9 juli 2024

Fundering

Het Achterhuis verzakt helaas al een geruim aantal jaren. Dit heeft o.a. gezorgd voor ernstige scheurvorming in het opgaande metselwerk en de souterrainvloer. Niet ingrijpen zal zorgen voor onherstelbare schade aan het pand. Om tot een structureel goede oplossing te komen heeft Bresser Bouw (BB) en Adviesbureau Techniek en Methode (TM) advies uitgebracht voor het stabiliseren van dit gebouwdeel. Het voornemen is het Achterhuis te voorzien van een nieuwe en eigen fundering middels een betonconstructie met schroefinjectiepalen. Binnen de huidige buitenmuren komt in het souterrain een nieuwe betonvloer die de dragende werking van de bestaande fundering van het Achterhuis geheel overneemt. In het bijgevoegd adviesrapport Fundering wordt de constructie en werkwijze uitgebreid omschreven.

Souterrain

De huidige vloer van het souterrain zal in z'n geheel uitgenomen moeten worden om de nieuwe (gebouw dragende) betonvloer met fundering aan te kunnen brengen. Ook moeten enkele binnenwanden worden verwijderd. Deels is dit nodig voor de nieuwe fundering en deels voor de toegankelijkheid tijdens de werkzaamheden (machines). Zoals op bijgevoegde foto's te zien is stamt de aankleding en afwerking van de bestaande gang en garderobe grotendeels uit 1985. De bestaande vloerafwerking van het souterrain dateert uit de jaren '70 of '80, evenals de afwerking van de bestaande toiletruimte. Het plafond is opgebouwd uit

gipsplaat en profiellatjes, aangebracht onder de bovenliggende vloer. Het voornemen is om de bestaande draagbalken van de vloer en de erker/korbelen weer in het zicht te brengen. De ruimte tussen de balken wordt afgewerkt met gipsplaat. Op bijgevoegde plattegrond is het plan aangegeven voor het souterrain na gereedkomen van de nieuwe fundering en vloer.

Toilet

Na aankoop van het pand werd duidelijk dat het toilet in het souterrain geen aansluiting heeft op het riool maar rechtstreeks afvoert in de Wijnhaven (!). Op de beganegrond (bel etage) is geen mogelijkheid om een nieuw toilet te maken. Besloten is om opnieuw een toilet (met de noodzakelijke sanibroyeur) te maken in het souterrain.

Doorgang naar kelder onder voorhuis

In de bestaande situatie is onder de trap naar de havenkamer een bergkast gemaakt. Historisch gezien was hier de doorgang vanuit het souterrain naar de (wijn-) kelder onder het voorhuis. Om in de toekomst een mogelijke restauratie van de wijnkelder niet te blokkeren wordt de dichtgemetselde opening naar de kelder weer opengemaakt en wordt een eenvoudig trapje aangebracht naar de kruipruimte onder de gang van het voorhuis.

Vloerafwerking

Op de nieuw aangebrachte betonvloer worden opnieuw tegels aangebracht. Het is de bedoeling om oude blauwsteen dallen toe te passen.

De souterrainvloer wordt aan de bovenzijde voorzien van vloerisolatie, zie detaillering en vloerverwarming.

Vloerhoogte

De bovenkant van de huidige vloerafwerking ligt in het souterrain op ongelijke hoogte (655 -/- en 805 -/-). Constructief en praktisch is het wenselijk om één nieuwe hoogte aan te houden. Het lijkt logisch om de hele vloer op 805 -/- te leggen. Omdat de onderste trede van het trapje dan niet goed aansluit op de vloerafwerking is ervoor gekozen om de nieuwe vloer af te werken op 855 -/- .

Trap naar souterrain en havenkamer

De bestaande trap blijft ongewijzigd. Wel wordt in dezelfde stijl een onderste trede toegevoegd t.b.v. de nieuwe vloerhoogte op 855 i.p.v. 655 -/-.

Fonteintje

Het fonteintje wordt teruggeplaatst tegen de binnenwand.

Tegen de buitenmuur wordt een keukenmeubel geplaatst onder de raveling waar oorspronkelijk het fornuis stond. Het rookkanaal wordt weer bruikbaar gemaakt.

Verduurzaming

Wanden

Aanbrengen van isolerende voorzetwanden in de havenkamer en in het souterrain. De isolatie bestaat uit houtcellulose met een dampopen systeem: Gutex, Thermoflex 120 mm, afgewerkt met gipsplaat. Alle dagstukken zullen in stijl van bestaande kozijnen worden aangepast.

Erker

De wandgedeelten tussen de erkerkozijnen in de havenkamer worden geïsoleerd, afgewerkt en afgetimmerd zoals aangegeven op de plattegronden en details. Onder de kozijnen ontstaan op de voorgestelde manier nisjes voor de radiatoren.

Plafonds en afwerkingen

Het plafond van de havenkamer vertoont een groot aantal barsten en scheuren, op enkele plaatsen is sprake van schade door wateroverlast uit het verleden. De beschadigingen zullen door een deskundig stukadoor worden gerepareerd. De randlijst van het stucplafond wordt aangepast aan de positie van de nieuwe voorzetwanden.

De bestaande parketvloer (Bruynzeel) in de havenkamer zal worden gerenoveerd. Detailafstemming over kleuren en details zullen worden besproken met de gemeentelijke bouwhistoricus.

Dak en gevels

Na het gereedkomen van de funderingswerkzaamheden zal het Achterhuis het nodige onderhoud krijgen voor dak, goten en gevels. Zie voor uitgebreide opsomming van gebreken het rapport van de Monumentenwacht.

Dak en goten

Kapotte pannen vervangen door pannen als bestaand

Metsel- en voegwerk

Herstel scheuren metselwerk en voegwerk, schilderwerk alle houten onderdelen, deugdelijk verankeren schoorstenen, enz.

Alle lood- en zinkwerk wordt nagezien en waar nodig gerepareerd of vervangen.

Beglazing

De huidige beglazing zal worden vervangen door isolerende beglazing (monumentenglas dik 8 mm) in de bestaande raamsponningen. Indien nodig zullen de raamsponningen hiervoor met max. 5 mm worden gefraisd.

Zolder

De ongebruikte en ongeïsoleerde zolder boven de Havenkamer wordt schoongemaakt en daarna wordt isolatie geplaatst tussen de balken. De ruimte is nu alleen bereikbaar middels een hooggelegen geveluik (lastig en gevaarlijk). Ter

verbetering van de toegankelijkheid wordt in het naar het voorhuis gekeerde dakvlak een dakraam toegepast.

ERM Richtlijnen

Bij uitvoering van de werkzaamheden zullen de volgende richtlijnen worden voorgeschreven:

URL 4001 Historisch timmerwerk

URL 4003 Historisch metselwerk

URL 4006 Historisch voegwerk

URL 4009 Historisch schilderwerk

URL 4011 Metalen dakbedekking en goten

URL 4012 Historisch metaal

URL 4014 Historisch pannendak

URL 5001 Bestrijding houtaantasting door insecten en zwammen

Hieronder enkele foto's. Zie voor uitgebreide fotoserie separaat document



Aanzicht vanaf de Wijnhaven naar het Achterhuis met Havenkamer



Aanzicht pui binnenzijde Havenkamer



Schade door lekkages. Gordijnkoven verwijderen, plafond herstellen.



Detail plafondlijst bestaand.



Detail kozijn Havenkamer



Aanzicht muur richting voorhuis vanuit Havenkamer



Aanzicht wand met deels weggewerkte schouw en inbouwkasten