



MONUMENTENWACHT

ERFGOEDHUIS·ZH



Inspectierapport 2024

Objectnummer: ZH1172

Object: Woonhuis

Straat: Wijnstraat 88

Pc en plaats: 3311 BW DORDRECHT



OBJECTGEGEVENS

Objectnummer: ZH1172
Object: Woonhuis
Straat: Wijnstraat 88
Postcode: 3311 BW
Plaats: DORDRECHT

Eigenaar: [REDACTED]
Straat: [REDACTED]
Postcode: [REDACTED]
Plaats: OUD-BEIJERLAND

Monumentnummer: 14022
Monumenttype: Rijksmonument
Bouwjaar: 1780

INSPECTIEGEGEVENS

Inspectienummer: ZH1172_2024_06_17
Rapport opgesteld door: [REDACTED]
Inspectie uitgevoerd: maandag 17 juni 2024

Opmerkingen

Bij een onderhoudsinspectie door de Monumentenwacht worden de aanwezige en zichtbare elementen beoordeeld op gebreken. Er wordt geen destructief onderzoek uitgevoerd. Nummerv verwijzingen in het rapport komen overeen met de nummering van onder andere daken en gevels in de dakplattegrond.

In de rapportage worden gebreken ondersteund met een hersteladvies, met uitzondering van beperkte gebreken, zoals natuurlijke verwerking. Het uitgangspunt bij onze adviezen is sober en doelmatig herstel, met als uitgangspunt zo veel mogelijk bestaand (monumentaal) materiaal te behouden. De restauratieladder en uitvoeringsrichtlijnen van stichting ERM ondersteunen onze visie (zie: <https://www.stichtingerm.nl/> om hierover meer informatie te verkrijgen). Voor de uitvoering van het herstel gaan wij ervan uit dat dit op ambachtelijke wijze gebeurt. Eventuele moderne technieken en materialen als toevoeging moeten bij ons bekend en bewezen zijn voordat wij dit adviseren.

De beoordeling redelijk is een signaal voor toekomstige onderhoudsbehoefte aan deze onderdelen. Uiteraard controleert de Monumentenwacht deze onderdelen in een vervolgininspectie en stellen wij de hersteltermijn indien nodig bij. Voor werkzaamheden waarbij een steiger nodig is, adviseren wij uit economische overwegingen om urgente en minder urgente werkzaamheden te combineren. Bij eventuele onderhoudswerkzaamheden door derden kan de Monumentenwacht ondersteunen met advies in de vorm van bouwbegeleiding, tussentijdse- en opleverkeuringen.

Aanpassingen of veranderingen aan monumenten zijn mogelijk vergunningsplichtig. Het is raadzaam, voorafgaand aan eventuele uitvoering dit na te vragen bij de afdeling monumentenzorg van uw gemeente.



Controle op de werking van de zich in of op een gebouw bevindende installaties valt buiten het bouwkundig onderzoek van de Monumentenwacht. Wel zal waar mogelijk een oordeel gegeven worden over de uiterlijke staat van delen van een installatie. Betreffende de juiste functionering, dient u de installaties periodiek te laten controleren door een gespecialiseerd bedrijf.

BOUWKUNDIGE STAAT EN BEREIKBAARHEID

De bouwkundige staat is goed.

De onderhoudsstaat is matig.

De toegankelijkheid voor inspecties is goed.

De bereikbaarheid voor inspecties is matig.

De bereikbaarheid voor werkzaamheden is matig.

BIJLAGE

dakplattegrond

ONDERHOUDSGESCHIEDENIS

Na 2016: draagconstructie van de erker hersteld.

VEILIGHEIDSVORZIENINGEN

Op dakvlakken 1, 2, 3 en 4 zijn dakhaken aanwezig.

Dakvlakken 5, 8, 9 en 10 zijn niet voorzien van dakhaken waardoor goten 5, 7 en 8 niet veilig te betreden zijn.

Dakvlak 13 is enkel te bereiken door over dakvlakken 11 en 12 heen te klimmen, doordat hier geen staphaken of een vaste ladder zijn, is dit niet veilig bereikbaar.

OPMERKING

De schoorsteen van de buurman, naast dakvlak 2, is fors gescheurd door een roestend anker waarvan de schoorstang ontbreekt. Doordat de schoorsteen richting huisnummer 88 helt is er een verhoogd risico dat deze, wanneer hij omvalt, door het dak gaat.

Uitgevoerde werkzaamheden Monumentenwacht

Inspectie uitgevoerd.

Rapport opgesteld.

Foto's bijgevoegd.

Dakplattegrond gemaakt/bijgesteld.

Waar nodig (en mogelijk) zijn de goten schoongemaakt. Dit is om de doorgang van hemelwater te verbeteren en een bouwkundig oordeel over de goot te kunnen geven.

**Conditie / kwalificatie**

Zeer goed	Incidenteel geringe gebreken
Goed	Incidenteel beginnende veroudering
Redelijk	Plaatselijk zichtbare veroudering
Matig	Functieervulling van bouwdelen incidenteel in gevaar
Slecht	De veroudering is onomkeerbaar
Zeer slecht	Ingrijpend herstel noodzakelijk
n.v.t.	Niet geïnspecteerd / niet aanwezig

Algemene Voorwaarden

Dit document is auteursrechtelijk beschermd. Op deze inspectie zijn algemene voorwaarden van toepassing die u bij aanvraag heeft geaccepteerd. De algemene voorwaarden zijn te vinden op onze website: <https://www.erfgoedhuis-zh.nl/over-ons/algemene-voorwaarden/>

Bij deze inspectie is de conditie van het gebouw bepaald. Buiten de inspectie valt de controle op de werking van de zich in, aan of op het object bevindende installaties en apparatuur.



Aanbevolen werkzaamheden

Voor het behoud van het monument adviseren wij, per uitvoeringsjaar, de volgende werkzaamheden uit te voeren. Diverse herstelwerkzaamheden kunnen, in afwijking van onderstaande volgorde, gecombineerd worden uitgevoerd. Er wordt geen rekening gehouden met terugkerende onderhoudswerkzaamheden, zoals bijvoorbeeld schilderwerk. Aanbevolen werkzaamheden later dan zes jaren na inspectiejaar zijn indicatief.

Advies

Uitvoeringsjaar 2025

- | | |
|--|------------|
| – muurlood (gevellood / loketten) verbeteren | 47.14.81.b |
|--|------------|

Uitvoeringsjaar 2026

- | | |
|--|------------|
| – buitenschilderwerk op hout herstellen | 46.10.30.a |
| – nok- en hoekkepervorsten (keramisch) vervangen | 47.12.12.a |
| – voetlood vervangen | 47.14.82.a |
| – gootbekledingen (zink) vervangen | 52.03.04.a |



16. Funderingsconstructies

16.13 Poeren

16.13.03 baksteen

a) gevel 1 t/m 4 (voorhuis)

Goed

Dit betreft een niet zichtbaar bouwelement. De beoordeling wordt gedaan naar aanleiding van de staat van het opgaande werk.

Geen gebreken

b) gevel 5 t/m 7

Redelijk

Gebreken

- Er zijn enkele scheurtjes zichtbaar, met name in gevel 6 en 7. Deze kunnen veroorzaakt worden door een lichte zetting.

Maatregelen

- Poeren (baksteen) monitoren.
Door de scheuren te monitoren kan worden vastgesteld of deze stabiel of actief zijn. Het herstel wordt bij voorkeur pas uitgevoerd nadat de stabiliteit is vastgesteld.

c) gevel 8 t/m 10 (achterhuis)

Redelijk

Gebreken

- Er zijn diverse scheuren zichtbaar in het metselwerk, met name in gevel 10. Er is scheefstand zichtbaar in de daklijn, vermoedelijk wordt dit veroorzaakt door een lichte zetting.

Maatregelen

- Poeren (baksteen) monitoren.
Door de scheuren te monitoren kan worden vastgesteld of deze actief of stabiel zijn. Voor dit bouwdeel is funderingsherstel ingepland.

21. Buitenwanden

21.16 Zijwangen

21.16.01 hout

a) dakkapel 1 t/m 4

Goed

Plaatselijk zijn enkele vochtplekken zichtbaar veroorzaakt door oude lekkages.

Geen gebreken

21.22 Metselwerk

21.22.03 baksteen

a) gevel 1 (voorhuis)

Goed

Metselwerk met hardstenen gevelbekleding, beoordeling voor zover waarneembaar.

Geen gebreken



b) gevel 10 (achterhuis)

Gebreken

- 1. Er zijn in de gevel diverse scheuren zichtbaar welke te herleiden zijn naar zetting van de fundering en spanningsverschil bij later inboetwerk.



(2024)



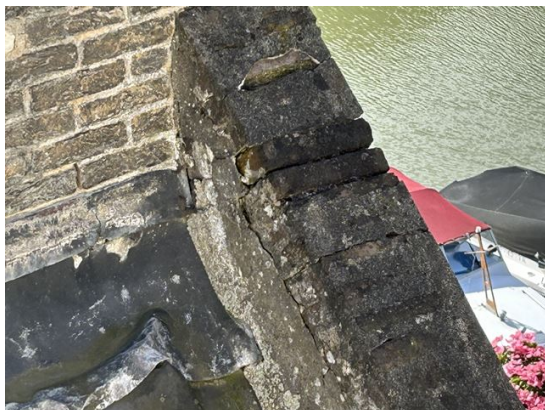
(2024)

- 2. Plaatselijk is vorstschade aan het metselwerk ontstaan waardoor de bakheid beschadigd is, een enkele steen is gedeeltelijk weggefallen. Dit wordt waarschijnlijk veroorzaakt door de plaatselijke toepassing van cementgebonden voegspecie.



(2024)

- 3. De rollaag boven dakvlak 11 ligt grotendeels los.



(2024)



Maatregelen

- Buitenmetselwerk (baksteen) herstellen.
 1. Nadat de werkzaamheden aan de fundering zijn uitgevoerd is het aan te raden om de scheuren te herstellen door middel van inboeten. Scheuren ter plaatse van inboetwerk, of later aangebracht metselwerk, zijn vaak het gevolg van gebruik van een ander type steen of mortelsamenstelling. Dit is nagenoeg niet tegen te gaan.
- Buitenmetselwerk (baksteen) herstellen.
 2. Kapot metselwerk kan hersteld worden door middel van inboeten, hierbij dient altijd een passende specie gebruikt te worden.
- Buitenmetselwerk (baksteen) herstellen.
 3. De rollaag afnemen en opnieuw opmetselen, bij voorkeur wordt er zo veel mogelijk gebruik gemaakt van de uitgekomen stenen.

c) gevel 2 (voorhuis)

Goed

Voor zover waarneembaar.
Geen gebreken

d) gevel 3 (voorhuis)

Redelijk

Gebreken

- Er is vorstschade zichtbaar aan het metselwerk, mogelijk veroorzaakt door een hoge vochtbelasting door lekkage vanuit de goot. Ter plaatse van het anker begint door roest een klein scheurtje te ontstaan.



(2024)

Maatregelen

- Buitenmetselwerk (baksteen) herstellen.

Kapot metselwerk dient hersteld te worden door middel van inboeten. Hierbij dienen stenen met dezelfde eigenschappen te worden gebruikt als het origineel, en dient de metsel- en voegspecie eenzelfde samenstelling te hebben als bestaand.

Een en ander dient te worden uitgevoerd nadat de oorzaak van de schade is weggenomen.

e) gevel 4 (voorhuis) **gevel 6**

Redelijk

Metselwerk afgewerkt met een dunne pleisterlaag.

Gebreken

- 1. Plaatselijk lijkt het metselwerk vlakmatig hersteld met een herstelmortel waar een steenprofiel in is getrokken, dit lijkt een cementgebonden mortel.



(2024)

- 2. De rollaag onder het rechter venster komt los en vertoont een scheur.



(2024)

Maatregelen

- Buitenmetselwerk (baksteen) herstellen.
 1. Cementgebonden mortel kan de vochthuishouding in de gevel verstoren. Bij voorkeur worden deze plekken verwijderd en hersteld door middel van inboeten.
- Buitenmetselwerk (baksteen) herstellen.
 2. Het losse deel van de rollaag verwijderen en opnieuw terugmetselen met een kalkgebonden mortel.

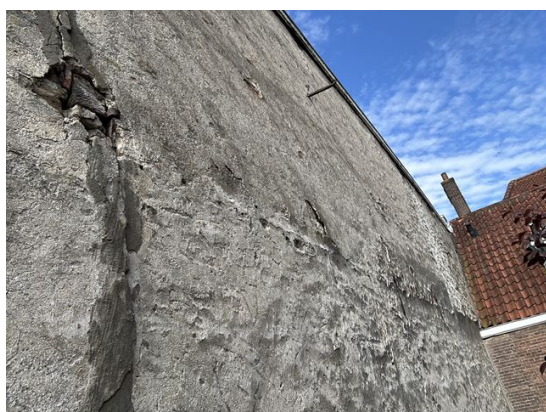
f) gevel 5 **gevel 8 (achterhuis)**

Niet van buiten bereikbaar, beoordeeld voor zover waarneembaar.

Gebreken

- Ter plaatse van de ankers zijn scheuren zichtbaar, veroorzaakt door roest.

Redelijk



(2024)

Maatregelen

- Buitenmetselwerk (baksteen) herstellen.

Nadat de ankers behandeld zijn dient het metselwerk hersteld te worden door middel van inboeten.

g) gevel 9 (achterhuis)

Voor zover waarneembaar.

Geen gebreken

Goed

h) schoorsteen 1

Gebreken

- Er zijn enkele scheurtjes zichtbaar in het metselwerk, mogelijk thermische spanningen.



(2024)

Redelijk



Maatregelen

- Buitenmetselwerk (baksteen) herstellen.
De schoorsteen dient hersteld te worden door middel van inboeten.

j) schoorsteen 2 (achterhuis)

Redelijk

Gebreken

- 1. Het metselwerk van de schoorsteen bovendaks vertoont enige scheefstand, mogelijk veroorzaakt door de scheefstand van het gehele pand. De vorsten welke voor de afdekking van het kanaal zorgen, zijn gedeeltelijk kapot.



(2024)



(2024)



(2024)

- 2. Het metselwerk van de schoorsteen binnendaks vertoont enkele scheurtjes. Tevens lijkt de schoorsteen niet vertand meegenomen in het metselwerk van de gevel.



(2024)



(2024)

Maatregelen

- Buitenmetselwerk (baksteen) verbeteren.
 1. Door de schoorsteen te voorzien van een korset en een trekanker wordt de schoorsteen verstevigd. Het is aan te raden om de afdekking van het kanaal te vernieuwen om de vochtbalans te normaliseren. Door hierbij vogelwering aan te brengen wordt nestmateriaal in het kanaal voorkomen.
- Buitenmetselwerk (baksteen) herstellen.
 2. Het metselwerk van de schoorsteen kan hersteld worden door middel van inboeten. Nadat de fundering van dit bouwdeel is verbeterd kan ervoor worden gekozen om de schoorsteen aanvullend te verankeren aan het metselwerk van de gevel.

23. Vloeren

23.01 Vloerbalken

23.01.01 hout

a) 1ste verdieping 1 (voorhuis)

1ste verdieping 2

1ste verdieping 3 (achterhuis)

Voor zover waarneembaar.

Geen gebreken

Goed

b) 2de verdieping 1 (voorhuis)

Voor zover waarneembaar.

Geen gebreken

Goed

c) beg.gr. 1 (voorhuis)

Twee vloerbalken zijn in het verleden aangetast door houtrot en recent hersteld. Bij dit herstel is het aangetaste hout onvoldoende verwijderd waardoor er versnelde aantasting mogelijk is van het nieuwe hout. Ook heeft het nieuwe hout aanzienlijk minder draagkracht dan de originele balken. Waarschijnlijk is de huidige belasting van de vloer minder dan de originele belasting en hoeft dit geen probleem te zijn.

Geen gebreken

Goed



(2024)



(2024)



(2024)

d) beg.gr. 2
beg.gr. 3 (achterhuis)

Voor zover waarneembaar.
Geen gebreken

Goed

e) zolder 1 (voorhuis)
zolder 2
zolder 3 (achterhuis)

Voor zover waarneembaar.
Geen gebreken

Goed

23.02 Vloerdelen

23.02.01 hout

a) 1ste verdieping 1 (voorhuis)
1ste verdieping 2
1ste verdieping 3 (achterhuis)

Voor zover waarneembaar.
Geen gebreken

Goed

b) 2de verdieping 1 (voorhuis)

Voor zover waarneembaar.
Geen gebreken

Goed

**c) beg.gr. 1 (voorhuis)
beg.gr. 2
beg.gr. 3 (achterhuis)**

Voor zover waarneembaar.
Geen gebreken

Goed

**d) zolder 1 (voorhuis)
zolder 2**

Voor zover waarneembaar.
Geen gebreken

Goed

23.04 Hijsbalk

23.04.01 hout

**a) gevel 6
zolder 2**

Voor zover waarneembaar.
Geen gebreken

Goed

24. Trappen e.d.

24.10 Buitentrappen

24.10.01 hout

a) gevel 4 (voorhuis)

Voor zover waarneembaar.
Geen gebreken

Goed



(2024)



24.10.11 natuursteen

a) gevel 1 (voorhuis)

Redelijk

Gebreken

- De bovenste hardsteen trede is gescheurd.



(2024)

Maatregelen

- De bovenste trede verwijderen, herstellen door middel van verlijmen en terugplaatsen.

24.11 Binnentrappen

24.11.01 hout

a) 1ste verdieping 1 (voorhuis)

2de verdieping 1 (voorhuis)

beg.gr. 1 (voorhuis)

Goed

Voor zover waarneembaar.

Geen gebreken

27. Dakconstructies

27.10 Dakbeschot

27.10.01 hout

a) dakkapel 1 t/m 4

Goed

Aan de onderzijde van het dakbeschot zijn bij vrijwel alle dakkapellen vochtsporen zichtbaar, afkomstig van verschillende oorzaken. Hierdoor kan houtrot niet volledig worden uitgesloten.

Geen gebreken

b) dakvlak 1 t/m 4 (voorhuis)

Redelijk

Gebreken

- Door lekkage langs de pannen is het dakbeschot rondom aangetast door houtrot en schimmel.



(2024)



(2024)

Maatregelen

- Dakbeschot (hout) herstellen.

De aangetaste delen ruimschoots verwijderen en het omliggende werk behandelen met een schimmeldodend middel.

c) dakvlak 11, 12 (achterhuis)

Goed

De kapruimte is niet begaanbaar door het ontbreken van beplating. Aantasting door houtrot is niet uit te sluiten gezien de slechte staat van het dak, dit dient nader bekeken te worden.

Geen gebreken



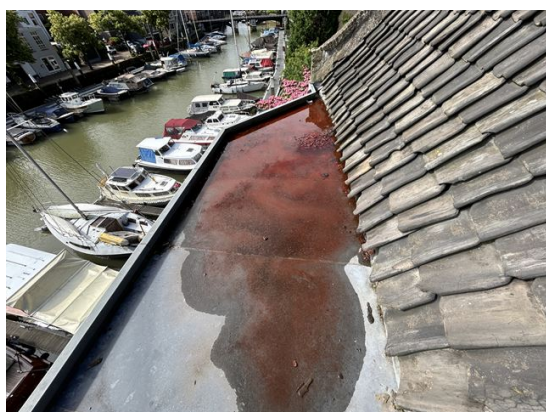
(2024)

d) dakvlak 13 (erker)

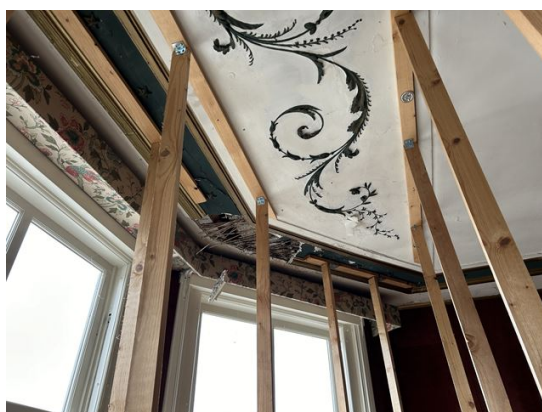
Redelijk

Gebreken

- Gezien de forse lekkage, en het plaatselijk wegvallen van het plafond, is het dakbeschot zeer waarschijnlijk aangetast door houtrot.



(2024)



(2024)

Maatregelen

- Dakbeschot (hout) herstellen.
Het dakbeschot dient hersteld te worden door middel van deelvervanging.

e) dakvlak 5 t/m 10

Goed

Het dakbeschot is voorzien van behang. Hierop zijn diverse vochtsporen zichtbaar waardoor aantasting door houtrot niet geheel uit te sluiten is. Dit dient nader bekeken te worden.
Geen gebreken

27.21 Platte dakconstructie

27.21.01 hout

a) dakkapel 1 t/m 4

Goed

Voor zover waarneembaar.
Geen gebreken

b) dakvlak 13 (erker)

Goed

Gezien de forse lekkage in de erker is er mogelijk aan de bovenzijde van de plat dak constructie aantasting door houtrot aanwezig, dit dient nader bekeken te worden.
Geen gebreken

27.22 Kapconstructie

27.22.01 hout

a) dakvlak 1 t/m 4 (voorhuis)

Redelijk

Gebreken

- De grenen houten tentdak constructie is aangetast door houtworm, deze lijkt actief te zijn.



(2024)

Maatregelen

- Houtborende insecten bestrijden.
De dakconstructie dient behandeld te worden tegen houtworm.

b) dakvlak 11, 12 (achterhuis)

Goed

De kapruimte is niet veilig te betreden waardoor de kapconstructie niet nader te inspecteren is. Door de slechte staat van het dak is aantasting door houtrot niet uit te sluiten, dit dient nader bekeken te worden.

Geen gebreken

c) dakvlak 5 t/m 10

Goed

Gezien de slechte staat van de nokvorsten is aantasting van de bovenzijde van de nokgording niet uit te sluiten. De trek balken dragen twee tentdaken zonder middenoplegging. Hierdoor is bij nagenoeg alle trek balken doorbuiging zichtbaar.

Geen gebreken

28. Hoofddraagconstructie

28.00 Algemeen

28.00.01 hout

a) dakvlak 13 (erker)

Goed

De draagconstructie van de erker bestaat uit een gecombineerde houten en natuurstenen constructie, welke boven het water hangt. Deze is hierdoor niet nader te inspecteren.

Geen gebreken



(2024)

31. Buitenwandopeningen

31.06 Vensterbanken

31.06.11 natuursteen

a) gevel 1, 4 (voorhuis)

Redelijk

Gebreken

- Bij beide rechter vensters op de begane grond zijn de onderdorpels gescheurd op een brandlaag.



(2024)

Maatregelen

- Vensterbanken (natuursteen) herstellen.
De vensters kunnen hersteld worden met een daarvoor bestemde steenlijm, eventueel voorzien van RVS doken.

31.20 Buitenramen

31.20.01 hout

a) dakkapel 1 t/m 3

Geen gebreken

Goed



b) dakkapel 4

Redelijk

Gebreken

- De onderdorpel is fors aangetast door houtrot, vermoedelijk door een te kleine omtrekspeling.

Maatregelen

- Buitenramen (hout) herstellen.
De onderdorpel dient vervangen te worden door een exemplaar met eenzelfde detaillering en houtsoort als bestaand.

c) gevel 1, 4 (voorhuis)

Goed

Schuifraamvensters.

Geen gebreken

d) gevel 10 (achterhuis)

Goed

Luik naar de kapruimte.

Geen gebreken

e) gevel 6

Redelijk

Gebreken

- 1. Het venster van de eerste slaapkamer op de eerste verdieping heeft een door houtrot aangetaste onderdorpel van het schuivende raam.
- 2. Verspreid over de vensters is lichte houtrot zichtbaar. Dit is veroorzaakt door achterstallig onderhoud.

Maatregelen

- Buitenramen (hout) herstellen.
 - 1. De onderdorpel dient vervangen te worden, mogelijk is de roede ook aangetast door houtrot.
- Buitenramen (hout) herstellen.
 - 2. Lichte houtrot aantasting kan hersteld worden door de schilder tijdens de komende onderhoudsbeurt.

f) gevel 7

Goed

Gezien de onderhoudsstaat van de vensters is een lichte aantasting door houtrot niet uit te sluiten.

Geen gebreken

g) gevel 9 (achterhuis)

Goed

Voor zover waarneembaar, deze gevel is enkel van binnenuit te inspecteren. Gezien de onderhoudsstaat van de vensters is lichte houtrot niet uit te sluiten.

Geen gebreken



31.21 Draailuiken

31.21.01 hout

a) *gevel 4 (voorhuis)*

gevel 6

Goed

De luiken zijn gemaakt van multiplex, ook enkele kozijnen lijken hiermee afgewerkt te zijn. Multiplex zal na verloop van tijd delamineren en uit elkaar vallen, bij voorkeur wordt er massief hout gebruikt.

Geen gebreken



(2024)

31.30 Buitendeuren

31.30.01 hout

a) *buitenruimte 1*

Redelijk

Gebreken

- De panelen zijn gemaakt van multiplex, deze zijn aan het delamineren. Tevens is er rot en forse zwamgroei aanwezig.



(2024)



(2024)



(2024)

Maatregelen

- Buitendeuren (hout) herstellen.

Alle aangetaste delen vervangen en rot hout herstellen met een passende houtsoort. De panelen dienen vernieuwd te worden en gemaakt van massief hout, dat zwevend in de sponning wordt geplaatst. Eventueel kunnen de deuren geheel vernieuwd worden naar origineel ontwerp. De huidige deuren hebben een afwijkende maatvoering ten opzichte van de originele gehengen.

b) gevel 1, 4 (voorhuis)
gevel 10 (achterhuis)
gevel 6

Geen gebreken

Goed

31.40 Buitenkozijnen

31.40.01 hout

a) gevel 1, 4 (voorhuis)
gevel 6, 7
gevel 9 (achterhuis)

Voor zover waarneembaar. Aangezien de meeste kozijnen afgekit zijn tegen het metselwerk is aantasting door houtrot van de achterzijde van het kozijn niet uit te sluiten. Deze naden worden bij voorkeur open gelaten of hooguit afgewerkt met een ademende kalkvoeg om eventueel inkomend vocht uit te kunnen ventileren.

Geen gebreken

Goed



(2024)

b) gevel 10 (achterhuis)

Redelijk

Gebreken

- Het kozijn van het luik in de topgevel is aangetast door houtrot. Dit komt waarschijnlijk doordat de onderdorpel vlak loopt en onvoldoende afwatering heeft.



(2024)

Maatregelen

- Buitenkozijnen (hout) herstellen.
Het kozijn dient te worden hersteld door middel van instukken met een passende houtsoort.
Door het afschot van de onderdorpel te verbeteren wordt inwatering voorkomen.

34. Balustrades en leuning

34.10 Balustrades

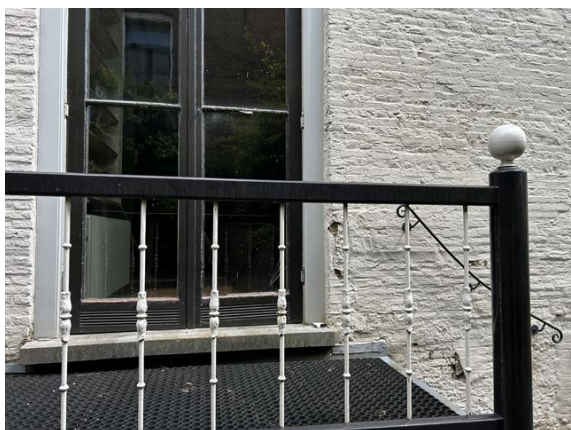
34.10.05 staal

a) gevel 4 (voorhuis)

Goed

De stalen balusters van de reling bij de trap zijn bij de invoering aan het roesten. Er is nog geen vervolgschade zichtbaar.

Geen gebreken



(2024)



(2024)

35. Beglazing

35.01 Enkele beglazing

35.01.91 Blank

- a) *dakkapel 1 t/m 4*
gevel 4 (voorhuis)
gevel 9, 10 (achterhuis)

Geen gebreken

Goed

- b) *gevel 1 (voorhuis)*
gevel 6, 7

Gebreken

- Het bovenlicht van de toegang.
- Het venster bovenaan de trap in gevel 6.
- Een ruit in de voormalige badkamer in gevel 7 heeft een gebroken ruitje.

Redelijk



(2024)



(2024)



(2024)

Maatregelen

- Enkele beglazing vervangen.
De kapotte ruiten dienen vervangen te worden.

35.03 Glasaansluiting buitenzijde

35.03.44 stopverf

- a) dakkapel 1 t/m 4**
gevel 1, 4 (voorhuis)
gevel 6, 7
gevel 9, 10 (achterhuis)

Redelijk

Gebreken

- De stopverf is verdroogd, het vertoont krimpscheuren en valt plaatselijk weg. Hierdoor is er een verhoogd risico op aantasting door houtrot.



(2024)



(2024)



(2024)

Maatregelen

- Glasaansluiting buitenzijde (stopverf) vervangen.
Alle stopverf dient voor de volgende schilderbeurt vervangen te worden. Hierbij dient de droogtijd gehandhaafd te worden, voordat er overschilderd kan worden.



41. Buitenwandafwerking

41.11 Voegwerk

41.11.00 onbepaald

a) *gevel 10 (achterhuis)*

gevel 3 (voorhuis)

Redelijk

Gebreken

- Het voegwerk is plaatselijk uitgespoeld en geërodeerd. Op enkele plaatsen, met name bij gevel 10, is plaatselijk herstel uitgevoerd met een cementgebonden voegmortel. Hierdoor ontstaat vorstschade aan het metselwerk.



(2024)



(2024)

Maatregelen

- Voegwerk herstellen.
Het voegwerk dient behouden hersteld te worden met een passende voegmortel in eenzelfde samenstelling als de metselmortel.

b) *gevel 5*

gevel 8 (achterhuis)

Goed

Beoordeeld voor zover waarneembaar, deze gevels zijn niet bereikbaar.

Geen gebreken

c) *schoorsteen 1*

Geen gebreken

Goed

d) *schoorsteen 2 (achterhuis)*

Redelijk

Gebreken

- Het voegwerk is plaatselijk uitgespoeld.

Maatregelen

- Voegwerk herstellen.
Het voegwerk dient behouden hersteld te worden met een kalkgebonden mortel in eenzelfde samenstelling als de metselmortel.



41.12 Gevelbekleding

41.12.04 zink

a) dakkapel 1 t/m 4

Goed

Er is lichte corrosie zichtbaar op de zijwangen.
Geen gebreken



(2024)

41.12.11 natuursteen

a) gevel 1 (voorhuis)

Redelijk

Gebreken

- 1. De gevel is bekleed met een hardsteen gevelbeplating. Hier zijn enkele scheuren zichtbaar, waarschijnlijk veroorzaakt door roestende ankers in het achterliggende metselwerk.



(2024)



(2024)



(2024)

- 2. Plaatselijk is plantgroei zichtbaar achter de beplating, dit geeft aan dat het achter de platen vochtig is waardoor schade aan het metselwerk en de bevestiging van de beplating kan optreden. Ook kan plantgroei druk uitoefenen op de beplating.



(2024)

Maatregelen

- Gevelbekleding buiten (natuursteen) herstellen.
 1. Nadat de ankers zijn behandeld dient de hardsteen gevel beplating hersteld te worden door verlijmen of door vervanging, en dient daarna herplaatst te worden.
- Gevelbekleding buiten (natuursteen) verbeteren.
 2. De plantgroei verwijderen en eventuele naden afdichten op een passende wijze bij deze afwerking.

41.14 Pleisterwerk

41.14.00 onbepaald

a) *gevel 4 (voorhuis)* *gevel 6, 7*

Redelijk

Gebreken

- Het metselwerk is afgewerkt met een dunne pleisterlaag, dit lijkt een kaleilaag te zijn. Een kaleilaag is opgezet met een kalkgebonden mortel welke zeer dun is aangebracht en zodoende ademend is. In dit geval is mogelijk de afwerking van de laag niet ademend waardoor vocht opgesloten zit in het metselwerk. Dit blijkt ook uit het feit dat het klimaat binnen vrij vochtig is en er flinke plantgroei op de gevel zichtbaar is.



(2024)



(2024)

Maatregelen

- Buitenpleisterwerk herstellen.
Wanneer de afwerking van de kaleilaag dampdicht is, wordt deze bij voorkeur verwijderd. Waarschijnlijk kan hierna de huidige kaleilaag plaatselijk hersteld worden met een mortel in een gelijke samenstelling als bestaand.

45. Plafonds

45.10 Plafondafwerkingen

45.10.23 pleisterwerk

- a) *beg.gr. 1 (voorhuis)*
- beg.gr. 2*
- beg.gr. 3 (achterhuis)*

Redelijk

Gebreken

- 1. Het pleisterwerk van de sierstucplafonds in het voorhuis en de middenbouw vertoont enkele scheuren.

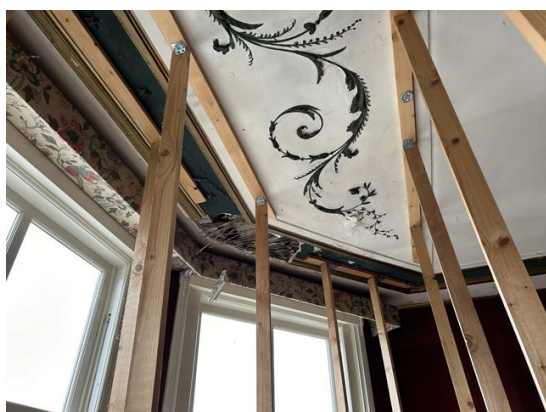


(2024)



(2024)

- 2. Ter plaatse van de erker komt het plafond, door de eerder genoemde lekkage, los te hangen.



(2024)



(2024)

Maatregelen

- Plafondafwerkingen (pleisterwerk) herstellen.
 1. Mogelijk zakken de plafonds iets uit ter plaatse van deze scheurtjes. Door ze plaatselijk opnieuw te bevestigen met verdiept aangebracht verzinkt stalen schotels en daarna te herstellen, zou dit verholpen moeten zijn.
- Plafondafwerkingen (pleisterwerk) herstellen.
 2. Nadat is vastgesteld dat de bovenliggende constructie in orde is, en de lekkage is verholpen, dient het plafond opnieuw bevestigd te worden door middel van verdiept aangebrachte verzinkt stalen schotels. Hierna kunnen de scheuren en weggefallen delen hersteld worden.

46. Schilderwerk

46.10 Buitenschilderwerk

46.10.30 op hout

a) *dakkapel 1 t/m 4*

gevel 1, 4 (voorhuis)

gevel 6, 7

gevel 9, 10 (achterhuis)

Matig

Gebreken

- 2. Het schilderwerk van de toegangen vertoont craquelé en glansverlies. Vermoedelijk zijn er meerder lagen over elkaar aangebracht waardoor de verf plaatselijk onthecht.



(2024)



- 1. Het schilderwerk van de vensters is aan het verkrijten, vertoont craquelé, onthecht van de stopverf en bladdert plaatselijk af.



(2024)



(2024)



(2024)

- 3. Het schilderwerk van de lijsten vertoont craquelé, en er zijn op diverse plaatsen roestende koppen van schroeven en spijkers zichtbaar.



(2024)



(2024)



(2024)

Maatregelen

- Uitvoeringsjaar 2026. Buitenschilderwerk op hout herstellen.
OHD 03 Plaatselijk verwijderen, 1 x bijwerken grondverf, 1x geheel grondverf, 1 x geheel dekverf

46.10.50 op steen

a) gevel 4 (voorhuis) gevel 6, 7

Redelijk

Gebreken

- De sauslaag op de kaleilaag bladdert plaatselijk af en is waarschijnlijk dampdicht.

Maatregelen

- Buitenschilderwerk op steen verbeteren.
Bij voorkeur wordt de sauslaag geheel verwijderd en vervangen door een dampopen saussysteem wat past bij de eigenschappen van de kaleilaag.

46.20 Binnenschilderwerk

46.20.30 op hout

a) dakkapel 1 t/m 4 gevel 1, 4 (voorhuis) gevel 6, 7 gevel 9, 10 (achterhuis)

Redelijk

Gebreken

- Het schilderwerk van de glasaansluitingen is losgekrompen, tevens is er bij diverse vensters craquelé zichtbaar. Met name bij enkel glas is er hierdoor een verhoogd risico op aantasting door houtrot.

Maatregelen

- Binnenschilderwerk op hout vervangen.
Het binnenschilderwerk dient hersteld te worden. Hierbij dient de verf tot twee millimeter tegen de beglazing te worden opgezet om een waterdichte aansluiting te krijgen.

46.20.50 op steen**a) beg.gr. 1 (voorhuis)****beg.gr. 2****beg.gr. 3 (achterhuis)**

Redelijk

Gebreken

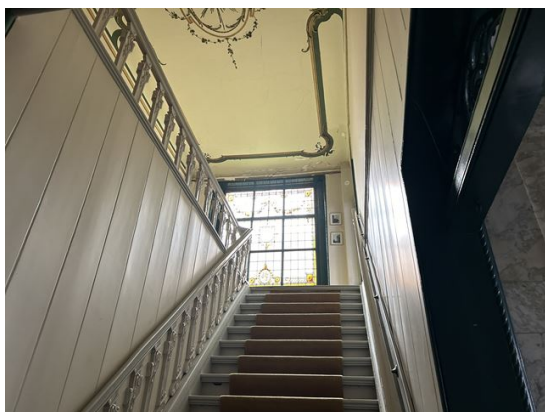
- Het schilderwerk van de sierstucplafonds bladdert plaatselijk af. Door scheuren in het stucwerk is de sauslaag plaatselijk beschadigd.



(2024)



(2024)



(2024)

Maatregelen

- Binnenschilderwerk op steen herstellen.
Wanneer het historisch schilderwerk betreft, dient hier zorgvuldig mee te worden omgegaan. Losse delen dienen verwijderd te worden en zoveel mogelijk de huidige lagen bewaren. Nadat de plafonds waar nodig hersteld zijn dient het sauswerk met een passend verfsysteem hersteld te worden.



47. Dakafwerkingen

47.10 Algemeen

47.10.01 hout

- a) *dakvlak 1 t/m 4 (voorhuis)*
dakvlak 11, 12 (achterhuis)
dakvlak 5 t/m 10

Redelijk

Gebreken

- De belatting verhaart en de vernageling is geroest, plaatselijk zijn de latten door houtrot weggevallen.



(2024)



(2024)



(2024)

Maatregelen

- Dakbedekkingen (hout) vervangen.
De belatting dient vervangen te worden.

47.10.04 zink

- a) *dakkapel 1 t/m 4*

Redelijk

Gebreken

- Bij alle dakjes is lichte putcorrosie zichtbaar. De dakjes zijn te strak aangebracht en er is bolling zichtbaar, tevens is plaatselijk het zink vernageld.



(2024)



(2024)

Maatregelen

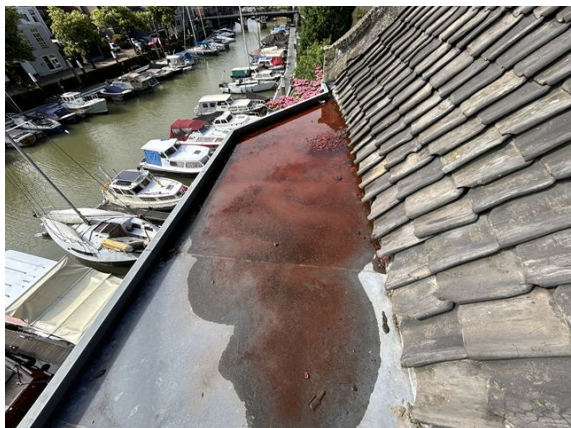
- Dakbedekkingen (zink) vervangen.
Het zink dient vervangen te worden, aangebracht in klangen om de werking van de dakbedekking op te kunnen vangen.

b) dakvlak 13 (erker)

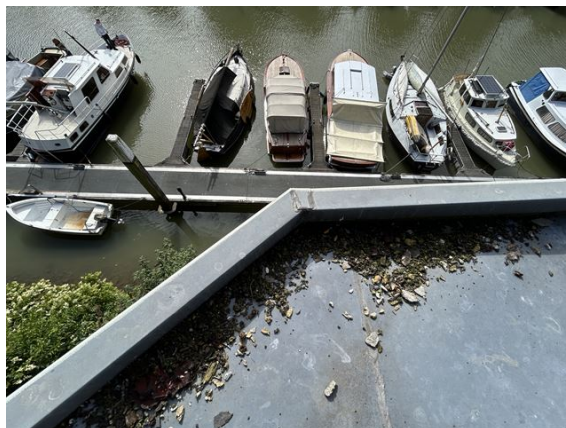
Goed

Het dak ligt op tegenschot waardoor lichte corrosie ontstaat. Er is in het verleden duurzaam herstel uitgevoerd op één hoek.

Geen gebreken



(2024)



(2024)

47.10.09 kunststof

- a) dakvlak 1 t/m 4 (voorhuis)**
dakvlak 11, 12 (achterhuis)
dakvlak 5 t/m 10

Redelijk

Gebreken

- Er is geen dakfolie aanwezig. Dit in combinatie met de slecht sluitende pannen zorgt voor inwaaiend vocht en lekkage.

Maatregelen

- Dakbedekkingen (kunststof) verbeteren.
Bij voorkeur wordt er gezamenlijk met het vervangen van de belatting een membraamfolie aangebracht.



47.10.12 keramisch

a) dakvlak 1 t/m 4 (voorhuis)

Redelijk

Gebreken

- Diverse nokjes zijn afgesleten en meerdere pannen kalven af aan de achterzijde.



(2024)

Maatregelen

- Dakbedekkingen (keramisch) vervangen.
De pannen dienen goed uitgeklonken en uitgesorteerd te worden, en waar nodig vervangen.

b) dakvlak 11, 12 (achterhuis)

dakvlak 5 t/m 10

Redelijk

Gebreken

- Enkele pannen zijn verweerd. De pannen liggen plaatselijk erg getrokken waardoor er zeer weinig of geen overlap is. Hierdoor ontstaat lekkage.



(2024)



Maatregelen

- Dakbedekkingen (keramisch) herstellen.
De pannen klinken, uitsorteren en waar nodig aanvullen met oud-Hollandse pannen in eenzelfde maatvoering als bestaand. Door over de lengte van de daken een extra rij pannen toe te voegen, en de hoogteverdeling aan te passen, wordt er voldoende overlap verkregen.

47.12 Nok- en Hoekkepervorsten

47.12.12 keramisch

- a) *dakvlak 1 t/m 4 (voorhuis)*
dakvlak 11, 12 (achterhuis)
dakvlak 5 t/m 10

Matig

Gebreken

- De nok- en hoekkepervorsten liggen los en de specie valt op diverse plaatsen weg. Meerdere vorsten zijn uitgezakt of gescheurd.



(2024)



(2024)



(2024)

Maatregelen

- Uitvoeringsjaar 2026. Nok- en hoekkepervorsten (keramisch) vervangen. De nok- en hoekkepervorsten dienen vervangen te worden, aangebracht in vezelversterkte krimprijke dakdekkersmortel welke in ruggen is aangebracht, vrij van de ruiter. De vorsten dienen bevestigd te worden met RVS schroeven.

47.14 Loodaansluitingen

47.14.81 Muurlood (gevellood / loketten)

a) dakvlak 11 (achterhuis)

Redelijk

Gebreken

- Het deklood is te breed uitgevoerd, hierdoor ontstaat een capillair en wordt vocht langs de pan getrokken.

Maatregelen

- Muurlood (gevellood / loketten) verbeteren. Het muurlood dient te worden teruggesneden, zodat het buiten de waterlijn van de pan valt.

b) dakvlak 12 (achterhuis)

dakvlak 13 (erker)

Slecht

Gebreken

- Boven dakvlak 12 is geen muurlood aanwezig. De aanwezige smeerlaag is losgekrompen waardoor lekkage ontstaat. Het muurlood boven het zinken dak is uitgevallen en de voegzoom ontbreekt.



(2024)



(2024)



(2024)

Maatregelen

- Uitvoeringsjaar 2025. Muurlood (gevellood / loketten) verbeteren.
Doordat er onvoldoende metselwerk boven het dakvlak aanwezig is, is het nagenoeg niet mogelijk om muurlood aan te brengen. Mogelijk kan in dit geval een verholen gootconstructie worden toegepast. Het muurlood boven dakvlak 13 dient opnieuw te worden aangebracht.

c) goot 3 (voorhuis)

Redelijk

Gebreken

- 1. Het muurlood boven goot 3 van de naastgelegen dakvlakken vertoont scheurtjes en wordt erg dun.



(2024)

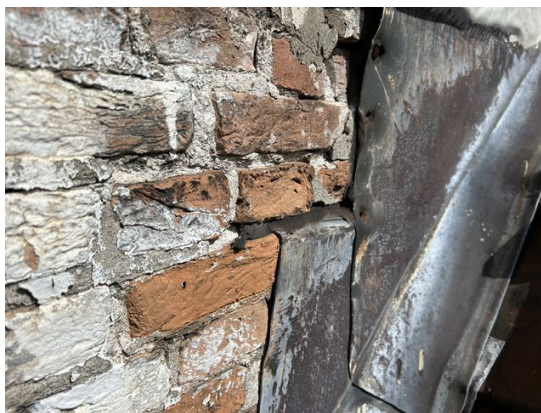


(2024)

- 2. Het muurlood komt los en de voegzoon valt uit. Enkele loketten zijn afgekit en zijn erg dun.



(2024)



(2024)



(2024)



Maatregelen

- Muurlood (gevellood / loketten) vervangen.
 1. De loodaansluiting dient vernieuwd te worden. Hierbij dient minimaal 20 ponds lood te worden toegepast.
- Muurlood (gevellood / loketten) vervangen.
 2. Het muurlood en de loketten dienen vervangen te worden door minimaal 20 pds lood, bevestigd in voegen van drie centimeter diep met RVS loodklemmen en afgevoegd met een passende voegmortel.

d) schoorsteen 1

Redelijk

Gebreken

- Het voetlood, de loketten en de zaling worden erg dun (15 pds) waardoor er een verhoogd risico is op opwaaien of scheuren.



(2024)



(2024)

Maatregelen

- Muurlood (gevellood / loketten) vervangen.

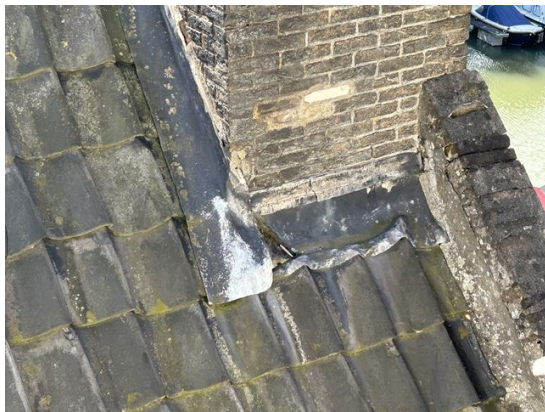
Alle loodaansluitingen van de schoorsteen dienen vervangen te worden.

e) schoorsteen 2 (achterhuis)

Redelijk

Gebreken

- Het muurlood en de loketten zijn dun en scheuren plaatselijk. Doordat er geen pannen onder het lood aanwezig zijn is er onvoldoende dracht en zakt het lood weg.



(2024)



(2024)



(2024)

Maatregelen

- Muurlood (gevellood / loketten) vervangen.
Het muurlood en de loketten dienen vervangen te worden. Tevens dienen er extra pannen aangebracht te worden, zodat het lood erop kan worden aangeklopt en voldoende dracht heeft.

47.14.82 Voetlood / killood

a) gevel 7

Matig

Gebreken

- Het voetlood bij het venster van de badkamer is tegen de onderdorpel vernageld en staat deels open. Het is in te lange lengte uitgevoerd en het vertoont enkele scheuren.



(2024)

Maatregelen

- Uitvoeringsjaar 2026. Voetlood vervangen.
Bij voorkeur wordt het lood onder de dorpel van het kozijn bevestigd.

47.20 Boeiboorden

47.20.01 hout

- a) dakvlak 13 (erker)*
goot 3, 4 (voorhuis)
goot 5, 7, 8

Voor zover waarneembaar.
Geen gebreken

Goed

47.25 Kroonlijst

47.25.00 onbepaald

- a) gevel 1 (voorhuis)*

Voor zover waarneembaar.
Geen gebreken

Goed



52. Afvoeren

52.03 Gootbekledingen

52.03.04 zink

a) goot 1 t/m 4 (voorhuis)

Matig

Gebreken

- Er is forse corrosie zichtbaar, diverse noodreparaties en enkele scheurtjes. Het zink is in te lange lengte aangebracht en heeft onvoldoende expansieruimte. De goten liggen deels op afschot naar het dak toe waardoor de achteropstand plaatselijk lager is dan de vooropstand.



(2024)



(2024)



(2024)

Maatregelen

- Uitvoeringsjaar 2026. Gootbekledingen (zink) vervangen. De zinken bekleding dient vervangen te worden. Met name de goot aan de voorzijde dient voorzien te worden van twee rekstukken aangezien deze door de vele hoeken vast in de



gootbak ligt. Bij voorkeur worden de vier goten van elkaar losgekoppeld door gebruik te maken van rekstukken.

b) goot 5, 11

Geen gebreken

Goed

c) goot 6, 7

Gebreken

- De gootbekleding is in te lange lengte aangebracht waardoor er onvoldoende expansieruimte is. Er is divers noodherstel zichtbaar en lichte corrosie.



(2024)

Redelijk

Maatregelen

- Gootbekledingen (zink) vervangen.
De gootbekleding dient vervangen te worden in lengtes van maximaal 12 meter, bevestigd in klangen en voorzien van rekstukken en een waterkering.

d) goot 8

goot 9 (achterhuis)

Er is lichte corrosie zichtbaar.
Geen gebreken

Goed



52.10 Regenwaterafvoeren

52.10.04 zink

a) gevel 7

Redelijk

Gebreken

- De zinken hemelwaterafvoer blaast uit bij de mof. Hierdoor is er een hoge vochtbelasting van de gevel. Mogelijk heeft de afvoer onvoldoende capaciteit voor het aanwezige dakoppervlak.



(2024)



(2024)

Maatregelen

- Regenwaterafvoeren (zink) vervangen.
De hemelwaterafvoer kan worden vervangen door een groter formaat met meer capaciteit.

52.10.09 kunststof

a) gevel 3 (voorhuis)

Goed

Er is verwerking door de inwerking van UV zichtbaar, bij voorkeur worden deze hemelwaterafvoeren vervangen door exemplaren van zink.

Geen gebreken

70. IJzerwaren

70.03 Gevelankers

70.03.00 onbepaald

a) gevel 3, 4 (voorhuis)

gevel 5 t/m 7

gevel 8, 10 (achterhuis)

Redelijk

Gebreken

- Bij diverse ankers is corrosie zichtbaar, bij enkele is hierdoor schade aan het metselwerk ontstaan. Met name bij gevels met een dampdichte afwerking is de kans op roest zeer groot.



(2024)

Maatregelen

- Gevelankers herstellen.

Gevelankers welke scheuren in het metselwerk veroorzaken, zoals bij gevel 5, 7 en 10, dienen te worden verwijderd, ontroest, behandeld, teruggeplaatst en geschilderd. Gevelankers met oppervlakkige roest kunnen in het werk worden ontroest, behandeld en geschilderd.

70.08 Hekwerken

70.08.00 onbepaald

a) gevel 1 (voorhuis)

Uitvalbeveiliging.

Geen gebreken

Goed

70.09 Diefijzers

70.09.00 onbepaald

a) kelder 1 (voorhuis)

Gebreken

- De diefijzers van enkele kelderraampjes zijn fors aan het roesten, ook enkele stalen lateien boven deze vensters zijn fors opgeroest.



(2024)

Redelijk



Maatregelen

- Diefijzers herstellen.

De diefijzers en lateien dienen verwijderd, ontroest, behandeld, teruggeplaatst en geschilderd te worden. De lateien worden bij voorkeur vervangen door nieuwe.

Dakplattegrond

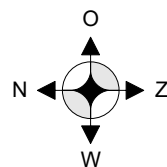
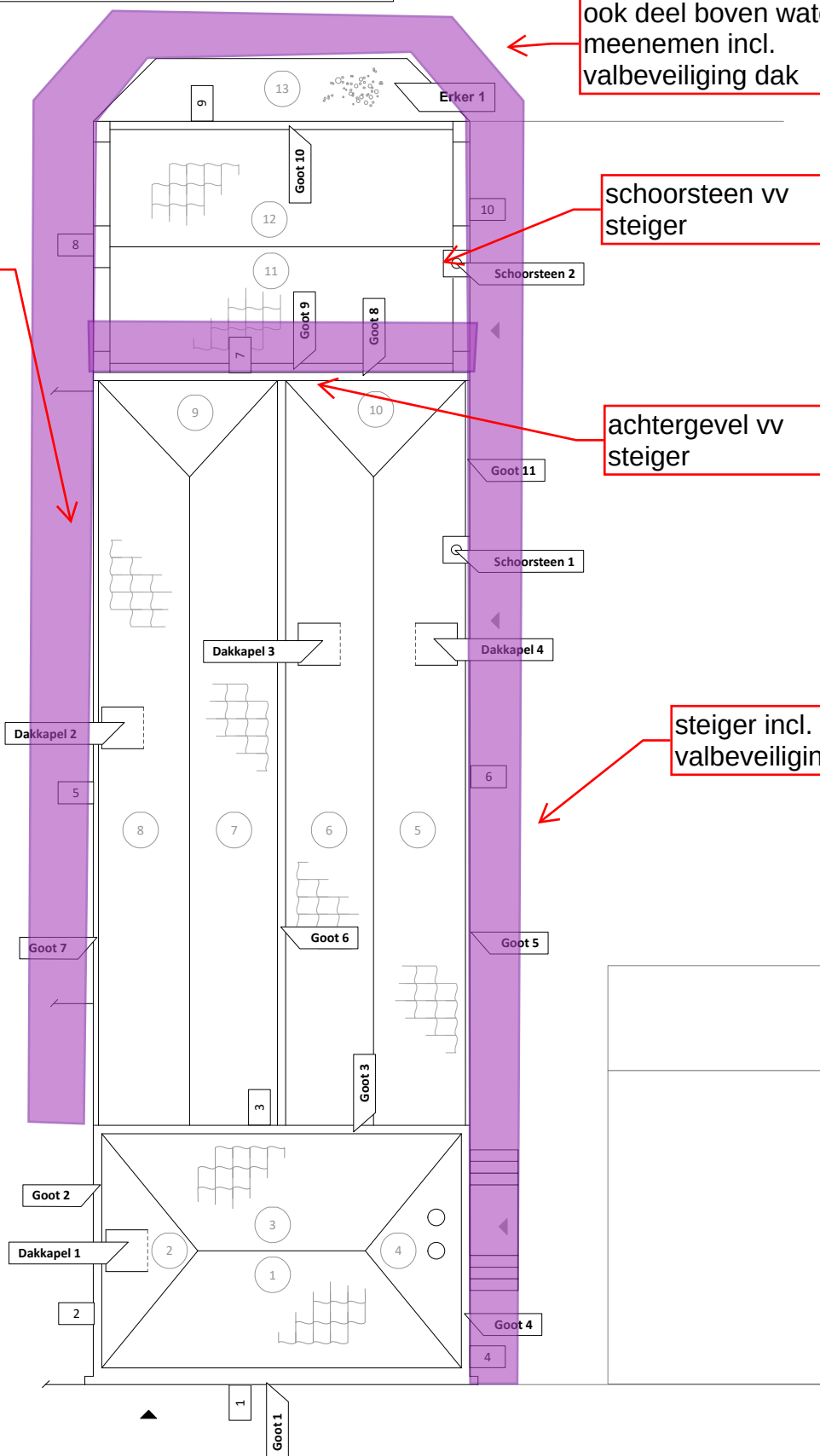
deze gevel ook steiger, let op dat deel op belendende bebouwing gezet moet worden in overleg met burens

ook deel boven water meenemen incl. valbeveiliging dak

schoorsteen vv steiger

achtergevel vv steiger

steiger incl. valbeveiliging dak



Daktekening			
Complex nr:	ZH1172	Schaal:	N.v.t
Adres:	Wijnstraat 88		
Plaats:	Dordrecht		

Legenda ten behoeve van de dakplattegrond

Deze legenda geeft de meest voorkomende onderdelen weer welke in tekeningen van de monumentenwacht worden gebruikt. Niet alle getoonde legenda onderdelen zijn gebruikt in de bijgesloten tekening.

Bouwdelen	Labels	Bouwdelen	Labels
Gevel		Berging	
Dak		Kelder	
Goot		Souterrain	
Schoorsteen		Begane grond	
Dakkapel		Bel-etage	
Balkon		(1 ^e) Verdieping	
Veranda		Zolder	
Erker		Kruipruimte	
Serre		Luchtboog	
Portiek		Orgel	
Portaal		Uurwerk	
Koekoek		Luidwerk	
Platform		Beiaard	
Daktoren		Fundament	
Loggia		Doorgang	
Omloop			
Lichtkap			

Overige Markeringen

Aanduidingen	Shapes
Hoofdtoegang	
Toegang	
Straatnaam	Bijv. Voorstraat
Naamgeving Gebouwdeel	
Naamgeving Ruimte	Bijv. Tuin
Dakvlak nummer	

Dakbedekkingen

Dakbedekkingen	Shapes
Bitumineus	
Kunststof (Polyester, Pvc, Ecb, Epdm)	
Dakpannen	
Leien	
Riet	
Golfplaat	
Losagnes	
Roeven	
Gefelsd	
Glas	

Beeldende onderdelen

Bouwdelen	Shapes
Lichtkoepel	
Dakraam	
Uitstapluijk	
Dakdoorvoer	
Vlonder	
Tegels	