

Ontwerpbeschikking omgevingsvergunning

Documentnummer: 582074

Aanvraag

Wij hebben op 11 maart 2025 een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Omgevingswet ontvangen van [REDACTED] met omschrijving: "het restaureren en onderhouden van het achterhuis". Deze aanvraag gaat over de locatie: Wijnstraat 88 te Dordrecht.

U diende deze aanvraag in met nummer 2025031101260 via het Omgevingsloket.
Wij hebben deze aanvraag geregistreerd onder nummer: 9003Z-25-460124

De volgende activiteit is aangevraagd:

- Omgevingsplanactiviteit (art. 5.1, lid 1 onder a Omgevingswet)
 - Bouwactiviteit (omgevingsplan)
- Rijksmonumentenactiviteit (art. 5.1, lid 1 onder b Omgevingswet)
- Bouwactiviteit (technisch) (art. 5.1, lid 2 onder a Omgevingswet)

Beschikking

Wij hebben, gelet op de Algemene wet bestuursrecht en de Omgevingswet, besloten om aan de aanvrager voor de in de aanvraag aangegeven locatie omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:

- Omgevingsplanactiviteit (art. 5.1, lid 1 onder a Omgevingswet)
 - Bouwactiviteit (omgevingsplan)
- Rijksmonumentenactiviteit (art. 5.1, lid 1 onder b Omgevingswet)
- Bouwactiviteit (technisch) (art. 5.1, lid 2 onder a Omgevingswet)

Het project kan als volgt worden omschreven:

Het plaatsen van een nieuwe fundering en betonvloer in het souterrain, restauratie van het stucplafond, onderhoudswerkzaamheden aan de gevels, het dak en de goten, het aanbrengen van een dakraam en verduurzamingsmaatregelen.

Wij hebben verder besloten om aan deze vergunningvoorschriften te verbinden. Deze voorschriften zijn opgenomen in de activiteit gebonden bijlagen. Dit doen wij op grond van artikel 5.34 Omgevingswet.

Bijlagen

Wij hebben ons besluit gebaseerd op de bij de aanvraag ingediende gegevens en bescheiden. In bijlage A zijn de gegevens en bescheiden vermeld die onderdeel uitmaken van deze beschikking.

Naast dit generieke deel van de beschikking hebben wij voor elke beoordeelde activiteit een bijlage gemaakt. In bijlage B, C en D zijn de activiteitgebonden overwegingen beschreven en zijn, voor zover van toepassing, de activiteitgebonden voorschriften, verplichtingen en mededelingen opgesomd.

Al deze bijlagen zijn onderdeel van deze beschikking.

Procedure

Vorbereidingsprocedure De aanvraag heeft op grond van artikel 16.65 Omgevingswet betrekking op een aanvraag waarop de uitgebreide voorbereidingsprocedure zoals bedoeld in afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht gevolgd moet worden. De beschikking is daarom voorbereid met toepassing van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht.

Advies over de aanvraag

Op grond van artikel 16.15, lid 1 Omgevingswet jo. artikel 17.9 Omgevingswet is de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit aangewezen als adviseur. Wij hebben het advies van deze adviseur ontvangen en in de beschikking verwerkt.

Participatie

De aanvrager heeft geen participatie toegepast in de omgeving. Op grond van het participatiebeleid is dit ook niet verplicht.

Volledigheid aanvraag

Hoofdstuk 7 van de Omgevingsregeling in combinatie met de vereisten in het tijdelijk deel van het omgevingsplan bepaalt welke stukken er ten minste bij een aanvraag omgevingsvergunning moeten worden ingediend. Bij indiening van de aanvraag waren die stukken in voldoende mate aanwezig.

Toevoegen (samenhangende) activiteit

Bij de beoordeling van uw aanvraag is geconstateerd dat ook andere vergunningplichten voor uw activiteit gelden. Op 20 maart 2025 hebben wij uw verzoek ontvangen om de Bouwactiviteit, ruimtelijk (artikel 5.1, lid 1 onder a Omgevingswet) toe te voegen aan de aanvraag. Deze omgevingsplanactiviteit is aan uw aanvraag toegevoegd.

Verlengen beslistermijn

Wij hebben op 8 september 2025 de termijn, waarbinnen een beslissing op de aanvraag moet worden genomen, eenmalig met 6 weken verlengd. Dit hebben wij gedaan op grond van artikel 16.64, lid 2 Omgevingswet.

Opschorting van de beslistermijn

Op 19 oktober 2025 hebben wij met instemming van de aanvrager de termijn, waarbinnen een beslissing op de aanvraag moet worden genomen, met 10 weken opgeschort. Wij hebben dit gedaan op grond van artikel 4.15, lid 2 onder a Algemene wet bestuursrecht.

Terinzagelegging ontwerpbeschikking en gelegenheid indienen zienswijzen

Vanaf maandag 19 oktober 2026 leggen wij de ontwerpbeschikking zes weken ter inzage. In deze periode wordt eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen en kan eenieder aan geven of men het al dan niet eens is met ons voorgenomen besluit.

Nu nog geen rechtsbescherming mogelijk

Tegen deze ontwerpbeschikking kan nog geen beroep schrift worden ingediend. Nu kan alleen nog maar een zienswijze worden gegeven hoe u aankijkt tegen ons voorgenomen besluit. Beroep instellen kan tegen de uiteindelijke beschikking, die wordt genomen na het hebben doorlopen van de voorbereidingsprocedure. In die definitieve beschikking staat hoe beroep kan worden ingesteld.

Wijziging en intrekking omgevingsvergunning

Op grond van paragraaf 5.1.5 en 18.1.3 Omgevingswet bestaat de bevoegdheid om deze beschikking geheel of gedeeltelijk in te trekken of de aan deze beschikking verbonden voorschriften te wijzigen.

In de activiteitgebonden bijlage(n) hebben wij daarover, voor zover relevant, nadere informatie opgenomen.

Ondertekening

Het college van burgemeester en wethouders van Dordrecht,
namens dezen,

A.A.J. Heeren

manager Unit Regulering Bouw en Brandveiligheid van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid

Deze beschikking is digitaal vastgesteld en is daarom niet ondertekend.

Datum ondertekend: 12 oktober 2026

Datum verzonden: 14 oktober 2026

Bijlage A

Deze bijlage is onderdeel van de beschikking op de aanvraag die is geregistreerd onder nummer: 9003Z-25-460124

Gegevens en bescheiden

Onderstaande gegevens en bescheiden maken onderdeel uit van deze beschikking. Omdat deze gegevens en bescheiden bij u bekend en aanwezig zijn, worden deze niet gewaarmerkt en niet met de beschikking meegezonden. De gegevens en bescheiden die bij de behandeling van de aanvraag zijn vervallen, zijn vervangen of niet ter zake doen, worden hieronder niet vermeld.

- Aanvraagformulier 20250311 01260, 11 maart 2025;
- Plantoelichting d.d. 11-03-2025 (RoosRos Architecten);
- Fotoboek Wijnstraat 88 d.d. 10-03-2025 (RoosRos Architecten);
- Tekening 5208-101 plattegronden bestaand en nieuw 11.03.2025 (RoosRos Architecten);
- Tekening 5208-201 gevels bestaand en nieuw 11.03.2025 (RoosRos Architecten);
- Tekening 5208-301 doorsneden bestaand en nieuw 11.03.2025 (RoosRos Architecten);
- Tekening 5208-402 details 11.03.2025 (RoosRos Architecten);
- Tekening 5208-403 aanzicht ramen havenkamer 11.03.2025 (RoosRos Architecten);
- Inspectierapport ZH1172-2024 Wijnstraat 88 Dordrecht Monumentenwacht d.d. 17-06-2024;
- Tekening Brandveiligheid d.d. 6-5-26;

Constructie

- Rapport Berekening Constructie Techniek en Methode d.d. 03-06-2026;
- Rapport Sondeerrapport Techniek en Methode d.d. 09-07-2024;
- Tekening Constructie Fundering Techniek en Methode d.d. 03-06-2026;
- Tekening Constructie Fundering Wapening Techniek en Methode d.d. 03-06-2026.

Alle overige niet genoemde constructiedocumenten kunt u als niet goedgekeurd beschouwen.

Bijlage B

Deze bijlage is onderdeel van de beschikking op de aanvraag die is geregistreerd onder nummer: 9003Z-25-460124

In deze bijlage worden de activiteitgebonden overwegingen met de daarbij behorende voorschriften, verplichtingen en mededelingen vermeld voor de activiteit:

Omgevingsplanactiviteit (art. 5.1, lid 1 onder a Omgevingswet)

- Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Overwegingen

VERGUNNINGPLICHT

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit onder artikel 5.1, lid 1 onder a Omgevingswet te verrichten. Een vergunning is vereist voor de omgevingsplanactiviteit:

- Bouwwerken op grond van artikel 22.26 van het (tijdelijk deel van het) "Omgevingsplan gemeente Dordrecht d.d. 13-08-2025". Deze activiteit is aangevraagd.

OMGEVINGSPLAN

De aanvraag en de daarbij ingediende stukken hebben wij getoetst aan het tijdelijk deel van het omgevingsplan "Omgevingsplan gemeente Dordrecht d.d. 13-08-2025", waarvan het bestemmingsplan "Historische Binnenstad" op grond van artikel 4.6 Invoeringswet Omgevingswet onderdeel uitmaakt.

De aanvraag valt binnen de enkelbestemming:

I. "Gemengd-1".

Het project betreft het verrichten van restauratie- onderhoudswerkzaamheden aan een Rijksmonument. Naar ons oordeel past de aanvraag binnen deze enkelbestemming en voldoet de aanvraag aan de daarbij gegeven regels.

De aanvraag valt ook binnen de functie-aanduiding (uit het omgevingsplan):

II. "Rijksbeschermd Stadsgezicht" en "Waarde-Archeologie".

Met betrekking tot de functie-aanduiding "Waarde-Archeologie" merken wij op dat de archeologische waarden niet worden aangetast, omdat er bij de geplande funderingsherstel van het achterhuis van dit Rijksmonument geen archeologieverstorende grondwerkzaamheden plaatsvinden. Hierdoor vallen de werkzaamheden buiten het toepassingsbereik van artikel 8.1 Omgevingsplan en is geen nadere beoordeling nodig.

Voor het "Rijksbeschermd Stadsgezicht", verwijzen wij naar het hierna staande advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit in combinatie met team Erfgoed.

REDELIJKE EISEN VAN WELSTAND

In het kader van Beschermd Stadsgezicht heeft de Cluster Ruimtelijke Kwaliteit, team Erfgoed van de gemeente Dordrecht pré-advies uitgebracht. De aanvraag en de daarbij ingediende stukken hebben wij samen met dit pré-advies op 19 januari 2026 voor advies voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit. Deze commissie is van oordeel dat het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan én met inachtneming van het aan deze vergunning verbonden voorschriften, niet in strijd is met de redelijke eisen van welstand. Het advies van de commissie luidt als volgt:

Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

Het is een heel fraai monument. Er is veel onderzoek gedaan, ook ten tijde van fase 1. Op hoofdlijnen is de commissie positief over plan. De commissie waardeert dat een particulier zich ontfenmt over dit pand. De commissie onderschrijft het advies van het vakteam Erfgoed en het advies van de RCE.

Het is jammer dat er vloerafwerkingen zullen verdwijnen, zoals bijvoorbeeld de vroeg 20e eeuwse vloerafwerking van het toilet. De commissie heeft in het bijzonder moeite met het verdwijnen van de vloerafwerking ter plaatse van de keuken. De commissie geeft daarom als sterke aanbeveling mee om te bezien of in ieder geval de hier aanwezige marmeren tegels zouden kunnen worden hergebruikt.

Het plan is akkoord, mits (voorwaarden) het plan op de volgende punten nog wordt aangepast of aangevuld:

- De gewijzigde indeling van het toilet in het souterrain is niet akkoord. Hierop moet het plan worden aangepast waarbij het plafond behouden blijft, het kozijn wordt herplaatst en de binnenwand beleefbaar blijft.*
- Het kozijn tussen de voormalige keuken en hal dient bij noodzakelijke uitname als gevolg van het funderingsherstel teruggeplaatst te worden.*
- Er dient een bouwfysische onderbouwing van de aansluiting van de isolatie op de balkkoppen aangeleverd te worden.*
- Detaillering beglazing nieuwe situatie aanleveren.*
- Tekenwerk van de nieuwe trap in het souterrain aanleveren.*
- Tekenwerk van de nieuwe inbouwkasten in de havenkamer aanleveren.*
- Aansluiting voorzetwand op schouw in havenkamer op locatie afstemmen met het vakteam Erfgoed.*
- Aansluiting voorzetwanden op tuindeur nader specificeren.*
- Omgang met lambriseringsslat in havenkamer nader specificeren.*
- Opstellen werkplan voor de restauratie van plafonds en lambriseringen, inclusief kleuren.*
- Werkomschrijving voor zowel plafond havenkamer aanleveren.*
- Werkomschrijving restauratie metselwerk aanleveren.*

Een hierop aangepast/ aangevuld plan kan, namens de commissie, ambtelijk worden beoordeeld.

Wij hebben ingestemd met het advies van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit.

CONCLUSIE

Er bestaat, gelet op het voorgaande, geen grond om omgevingsvergunning voor deze activiteit te weigeren.

Voorschriften

Onderstaande regels zijn direct verbonden aan deze beschikking.

U kunt zich daartegen verzetten middels bezwaar of beroep tegen deze beschikking.

1. *De gewijzigde indeling van het toilet in het souterrain is niet akkoord. Hierop moet het plan worden aangepast waarbij het plafond behouden blijft, het kozijn wordt herplaatst en de binnenwand beleefbaar blijft.*
2. *Het kozijn tussen de voormalige keuken en hal dient bij noodzakelijke uitname als gevolg van het funderingsherstel teruggeplaatst te worden.*
3. *Er dient een bouwfysische onderbouwing van de aansluiting van de isolatie op de balkkoppen aangeleverd te worden.*
4. *Detailering beglazing nieuwe situatie aanleveren.*
5. *Tekenwerk van de nieuwe trap in het souterrain aanleveren.*
6. *Tekenwerk van de nieuwe inbouwkasten in de havenkamer aanleveren.*
7. *Aansluiting voorzetwand op schouw in havenkamer op locatie afstemmen met het vakteam Erfgoed.*
8. *Aansluiting voorzetwanden op tuindeur nader specificeren.*
9. *Omgang met lambriseringslat in havenkamer nader specificeren.*
10. *Opstellen werkplan voor de restauratie van plafonds en lambriseringen, inclusief kleuren.*
11. *Werkomschrijving voor zowel plafond havenkamer aanleveren.*
12. *Werkomschrijving restauratie metselwerk aanleveren.*
13. *De nog ontbrekende details dienen drie weken voor aanvang van de werkzaamheden ter goedkeuring te worden voorgelegd aan het team Erfgoed van de gemeente Dordrecht.*

Verplichtingen

Onderstaande regels staan in de wetten en regels waarop deze beschikking is

gebaseerd. Deze hebben rechtstreekse werking. In verband met deze beschikking is daartegen geen bezwaar of beroep mogelijk.

1. Het project moet worden uitgevoerd volgens de stukken die deel uitmaken van de beschikking.
2. Tijdens het verrichten van bouwwerkzaamheden zijn, voor zover deze documenten zijn opgesteld, de volgende gegevens en bescheiden of een afschrift daarvan op het bouwterrein aanwezig:
 - a. de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit;
 - b. overige voor het bouwen van belang zijnde gegevens en bescheiden.
3. Degene die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat de werkzaamheden tot gevaar voor de gezondheid of veiligheid in de directe omgeving kunnen leiden, is verplicht alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs kunnen worden gevraagd om dat gevaar te voorkomen of niet te laten voortduren.

Onder gevaar voor de gezondheid of veiligheid in de directe omgeving wordt ook verstaan beschadiging of belemmering van wegen, van in de weg gelegen werken en van andere roerende of onroerende zaken op een aangrenzend perceel of op een aan het bouw- of sloofterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen, die tot dat gevaar kan leiden.

4. Bij uitvoering van de werkzaamheden dient u voorts rekening te houden met de regels van hoofdstukken 3, 4 en/of 5 van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Mededelingen

Onderstaande informatie is belangrijk in verband met deze beschikking of het gebruik daarvan. U dient daarmee rekening te houden.

In verband met deze beschikking is daartegen geen bezwaar of beroep mogelijk.

1. Wij adviseren u om rekening te houden met de bezwaartermijn voordat u van deze omgevingsvergunning gebruik maakt. Bezwaar kan namelijk leiden tot intrekking van deze beschikking. U kunt navragen of er binnen deze bezwaartermijn bezwaren zijn ingediend. Daartoe neemt u contact op met de gemeente, telefoon (078) 770 80 36.
2. Deze vergunning wordt verleend behoudens rechten van derden. U dient dus rekening te houden met eigendomsrechten, wettelijke regelingen of afspraken in de privaatrechtelijke sfeer. Ook komt het veroorzaken van onrechtmatige hinder met een rechtsgeldige vergunning voor uw risico.
3. De vergunning voor deze activiteit kan geheel of gedeeltelijk worden ingetrokken. Dit kan onder meer indien:
 - In strijd met de beschikking of met de voor de activiteit waarvoor de beschikking is gegeven, geldende regels is of wordt gehandeld;
 - De beschikking is gegeven op basis van een onjuiste of onvolledige opgave van gegevens;
 - De activiteit wordt verricht door een ander dan degene aan wie de omgevingsvergunning is verleend;

- Gedurende een jaar of een in de vergunning bepaalde langere termijn geen activiteiten zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning;
 - De vergunninghouder hierom verzoekt;
4. Misschien heeft u meer toestemmingen nodig van de gemeente of een andere overheid. U bepaalt wat u aanvraagt, in welke combinatie en in welke volgorde. Het kan zijn dat u nog meer toestemmingen nodig heeft. Het kan ook zijn dat de aanvragen op elkaar moeten worden afgestemd. Dat is allemaal aan uzelf. Wij kunnen alleen beoordelen wat u nu heeft aangevraagd. Let op! U kunt pas de activiteiten uitvoeren als u alle benodigde toestemmingen/ vergunningen heeft.
5. Wij vragen uw aandacht voor natuurbescherming. In artikel 11.37 Besluit activiteiten leefomgeving staat dat het verboden is om van nature in Nederland in het wild levende vogels (van soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn) opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van vogels te vernielen te beschadigen en te verstoren, of nesten van vogels weg te nemen. Dat betekent dat u hiermee bij de (kap)werkzaamheden tijdens de seizoensgebonden broedperiode rekening dient te houden.

Bijlage C

Deze bijlage is onderdeel van de beschikking op de aanvraag die is geregistreerd onder nummer: 9003693030

In deze bijlage worden de activiteitgebonden overwegingen met de daarbij behorende voorschriften, verplichtingen en mededelingen vermeld voor de activiteit:

(Technische) Bouwactiviteit (art. 5.1, lid 2 onder a Omgevingswet)

Overwegingen

VERGUNNINGPLICHT

Op grond van artikel 2.25 Besluit bouwwerken leefomgeving is voor de bouwactiviteit (technische) een vergunning vereist. Deze vergunning is aangevraagd.

BESLUIT BOUWWERKEN LEEFOMGEVING

De aanvraag en de daarbij ingediende stukken hebben wij getoetst aan het Besluit bouwwerken leefomgeving. Met inachtneming van artikel 5.4 en 2.8 van dit besluit is naar ons oordeel in voldoende mate aannemelijk gemaakt dat de aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften.

N.B. Constructieve uitwerking groutinjectiepalen

In de mededelingen hieronder (nr.6) is hierover een belangrijke mededeling opgenomen.

CONCLUSIE

Er bestaat, gelet op het voorgaande, geen grond om omgevingsvergunning voor deze activiteit te weigeren.

Verplichtingen

Onderstaande regels staan in de wetten en regels waarop deze beschikking is gebaseerd. Deze hebben rechtstreekse werking. In verband met deze beschikking is daartegen geen bezwaar of beroep mogelijk.

Levert u uiterlijk 3 weken vóór uitvoering van het betreffende onderdeel de volgende definitieve stukken in:

Stukken ten aanzien van de omgevingsveiligheid (zie paragraaf 5.3.3 van de omgevingsregeling):

- a) Bouwveiligheidsplan;

Informatieplicht volgens Afdeling 7.1 Bbl – Bouw- en Sloopwerkzaamheden aan bouwwerken

De veiligheid van de directe omgeving vanwege bouw- en sloopactiviteiten is geregeld in paragraaf 5.3.3. van de Omgevingsregeling. De indieningsvereisten wegens bouwactiviteiten staan in paragraaf 7.2.2. van de Omgevingsregeling. Met de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit of -melding, bedoeld in art. 2.18 lid 1 Bbl moeten de volgende gegevens en bescheiden worden aangeleverd voor de bouw- en sloopveiligheid:

Stukken ten aanzien van de Omgevingsveiligheid van bouw- en sloopwerkzaamheden:

- Art. 7.5a Bbl | Risicomatrix;
- Art. 7.5b Bbl | Veiligheidscoördinator directe omgeving (op basis van 7.5 of 7.5a);
- Art. 7.5c Bbl | Bouw- en sloopveiligheidsplan. Gegevens en bescheiden over de maatregelen om de veiligheid te waarborgen en de gezondheid te beschermen in de directe omgeving van de bouw- en sloopwerkzaamheden;

De verantwoordelijkheid ligt in eerste instantie bij degene die de werkzaamheden uitvoert. Het bevoegd gezag kan nog steeds ingrijpen als de werkzaamheden leiden tot gevaar voor de directe omgeving. Dit aspect is als zorgplichtartikel opgenomen in artikel 7.5 lid 2 van het Bbl.

Toelichting:

Uit het oogpunt van het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het bouwen: een (bouw) veiligheidsplan als bedoeld in artikel 3.5 (specifieke zorgplicht bestaande bouwwerken) en afdeling 7.1 Bbl. Onderdelen van een (bouw)veiligheidsplan zijn bijvoorbeeld: omgevingsveiligheid, een monitoringsplan, bemalingsplan ter voorkoming van schade aan belendingen.

Indien van toepassing:

Het bouwplan valt binnen het *aandachtsgebied funderingsherstel/ centrum/ zettingsgevoelige bebouwing/ aanwezigheid van monumenten van de gemeente Dordrecht*. In de directe omgeving van het bouwplan staan woningen op: houten palen en/of op funderingen op staal. Deze bebouwing is zettings- en trillingsgevoelig. Voordat de uitvoeringswerkzaamheden starten dient de vergunninghouder in het (bouw)veiligheidsplan rekening te houden met deze informatie. Een significante verlaging van de grondwaterstand tijdens de bouw is niet toegestaan.

Stukken ten aanzien van de constructieve veiligheid:

1. Aanvullend Funderingsadvies incl. nog een 2-tal uit te voeren sonderingen;
2. Definitieve gewichtsberekening, afhankelijk van het aanvullend funderingsadvies;
3. Paalspecificaties en –berekening Schroefinjectie palen. Hierbij de disclaimer van de SIP palen in acht nemen. Het detail van de verankering van de funderingspalen met de betonvloeren uitwerken, de stalen ponsplaat voldoende omstorten ivm duurzaamheid garantie;
4. Definitief Palenplan;
5. Definitieve Constructie overzichtstekeningen en details van de fundering, alle bouwlagen en het dak;

6. Definitieve Wapeningstekening en berekening van de in het werk gestorte betonconstructies;
7. Berekening van de brandwerendheid van beton / staal -constructies
8. Detailtekeningen en berekening van niet genoemde (onder-)delen;

1. Het project moet worden uitgevoerd volgens de stukken die deel uitmaken van de beschikking.

Levert u uiterlijk 1 week voor aanvang van de stortwerkzaamheden van de fundering de volgende gegevens in:

1. Boorrapportage met onder andere boorweerstand, grout- en injectiedruk en groutverbruik;
2. Revisie palenplan "as-built " waarop de significante paalmisstanden staan aangegeven/ingetekend;
3. Tekeningen en berekeningen van de constructieve voorzieningen in verband met paalmisstanden;

Gebruik het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) voor aanvullingen of wijzigingen

Zo houdt u het dossier compleet. Andere kanalen zoals e-mail of post zijn niet geschikt voor aanvullingen of wijzigingen.

Deze "later in te dienen stukken" dienen (digitaal) via het Omgevingsloket Online te worden ingediend. Wij verzoeken u om elk document als een zelfstandig PDF-bestand toe te voegen. Hierbij dient de bestandsomschrijving overeen te komen met de documentomschrijving. Voordat tot uitvoering wordt overgegaan, moet de vergunninghouder een schriftelijk verklaring hebben ontvangen waarmee de stukken van desbetreffende handeling zijn goedgekeurd.

2. Uiterlijk twee werkdagen voordat met de (ontgravings- c.q. bouw)werkzaamheden wordt begonnen, dient u een informatieplicht in te dienen, zoals bedoeld in artikel 7.7 Besluit bouwwerken leefomgeving. Dit kunt u doen via het omgevingsloket. Natuurlijk vermeldt u daarbij ons registratienummer: 9003693030
3. Uiterlijk op de eerste werkdag na de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden, dient u een informatieplicht in te dienen, zoals bedoeld in artikel 7.7 Besluit bouwwerken leefomgeving. Dit kunt u doen via het omgevingsloket. Natuurlijk vermeldt u daarbij ons registratienummer: 9003693030

Het bouwwerk, waarvoor vergunning is verleend, mag niet in gebruik worden genomen voordat aan deze informatieplicht is voldaan.

4. Hinder, als bedoeld in hoofdstuk 7 van het Besluit bouwwerken leefomgeving, zoals het veroorzaken en/of het verspreiden van stank, stof, vocht, irriterend materiaal, geluid en trilling dient te worden voorkomen. Ter voorkoming en van hinder kunnen tijdens de uitvoering nadere eisen worden gesteld.

Mededelingen

Onderstaande informatie is belangrijk in verband met deze beschikking of het gebruik daarvan. U dient daarmee rekening te houden. In verband met deze beschikking is daartegen geen bezwaar of beroep mogelijk.

1. Wij adviseren u om rekening te houden met de beroepstermijn (6 weken) voordat u van deze omgevingsvergunning gebruik maakt. Beroep kan namelijk leiden tot vernietiging van deze beschikking.
2. Deze vergunning wordt verleend behoudens rechten van derden. U dient dus rekening te houden met eigendomsrechten, wettelijke regelingen of afspraken in de privaatrechtelijke sfeer. Ook komt het veroorzaken van onrechtmatige hinder met een rechtsgeldige vergunning voor uw risico. Wij adviseren u om uw plan of project te bespreken met belanghebbenden zoals burens, eigenaren enz. Ook de gemeente kan onder belanghebbende worden begrepen. U heeft als houder van de vergunning zelf de plicht om na te gaan wie in dit geval belanghebbenden zijn.
3. De vergunning voor deze activiteit kan geheel of gedeeltelijk worden ingetrokken. Dit kan onder meer indien:
 - de vergunning of ontheffing ten gevolge van een onjuiste of onvolledige opgave is verleend;
 - gedurende drie jaar geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning;
 - niet overeenkomstig de vergunning of ontheffing is of wordt gehandeld;
 - de aan de vergunning of ontheffing verbonden voorschriften of beperkingen niet zijn of worden nageleefd;
 - de voor de houder van de vergunning of ontheffing als zodanig geldende algemene regels niet zijn of worden nageleefd.
4. Voor het (tijdelijk) in gebruik nemen van de openbare ruimte heeft u een APV-vergunning "gebruik openbare ruimte" nodig. U vraagt deze aan via de website van de gemeente Dordrecht.
5. Voor overige inlichtingen en mededelingen omtrent de uitvoering van de werkzaamheden kan contact worden opgenomen met de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid, telefoon (078) 770 85 85. U vraagt dan naar de Unit Integraal Toezicht.
6. Opmerkingen
Tijdens de uitvoeringsfase dient de stabiliteit van de bestaande constructies gewaarborgd te worden. Hierbij onder andere ook aandacht voor het afsteunen van de tijdelijk hogere metselwerkwanden in de achtergevel met horizontale belastingen van onder andere de kolommen en het open water.
 - o Een aandachtspunt is de waterdichtheid van de constructies.

Disclaimer palen met groutinjectie als constructief onderdeel

Bij toepassing van palen met groutinjectie als constructief onderdeel wordt een deel van het paal draagvermogen ontleend aan de groutschil, wat zich tijdens de installatie rondom de buis vormt. De betrouwbaarheid en sterkte van het grout in samenwerking met de buis/ paalkern kan soms leiden tot een overschatting van het paal draagvermogen. Medebepalend hierbij is de (verhouding) van paalpunt diameter en (stalen) buisdiameter. Echter is dit aspect van de paal voor ons niet toetsbaar aan vigerende wet- en regelgeving en zijn de maximale waarden voor de rekenwaarde van de aanhecht(schuif)spanning grout – buis ons onbekend. Uw adviseurs zijn door ons geïnformeerd.

N.B.: Het op- en neer bewegen ("jutteren") van de buis met schroefblad is (op basis van gekozen uitgangspunten) niet toegestaan niet binnen het traject van 8D boven het paalpuntniveau.

Hierdoor ontstaan namelijk grondontspanning, wat een nadelige invloed heeft op het paal draagvermogen.

Wij adviseren om de paalconfiguratie overeen te laten stemmen met de figuurlijnen van grafiek 7h NEN-EN 1997-1-1.

Wij achten het raadzaam de Memo Toepassing Schroefinjectiepalen op "losse schroeven" d.d. 25-03-2026 mee te nemen bij het ontwerp van het palenplan.

Bijlage D

Deze bijlage is onderdeel van de beschikking op de aanvraag die is geregistreerd onder nummer: 9003Z-25-460124

In deze bijlage worden de activiteitgebonden overwegingen met de daarbij behorende voorschriften, verplichtingen en mededelingen vermeld voor de activiteit:

Rijksmonumentenactiviteit (art. 5.1, lid 1 onder b Omgevingswet)

Overwegingen

Art. 5.22 Omgevingswet: De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als het belang van de monumentenzorg zich daartegen niet verzet. Bij de beslissing op de aanvraag houdt het bevoegd gezag rekening met het gebruik van het monument.

RIJKSMONUMENT

Het pand geadresseerd Wijnstraat 88, te Dordrecht is op 9 maart 1966 aangewezen als Rijksmonument. Voor het wijzigen van het monument kan slechts omgevingsvergunning worden verleend indien het belang van de monumentenzorg zich daartegen niet verzet (artikel 5.22 Omgevingswet).

MONUMENTENZORG

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE)

De RCE dient om advies te worden gevraagd indien de activiteit betrekking heeft op:

1. het slopen van een beschermd monument of een deel daarvan voor zover van ingrijpende aard,
2. het reconstrueren van een beschermd monument of een belangrijk deel daarvan, waarbij de staat van het monument wordt teruggebracht naar een eerdere staat of een veronderstelde eerdere staat van dat monument, of
3. het geven van een nieuwe bestemming aan een beschermd monument of een belangrijk deel daarvan.
4. Het wijzigen van een beschermd monument.
5. Het ontsieren, in gevaar brengen door herstel of gebruik van het monument.

Het plan of project behoort tot deze categorie omdat het monument wordt gereconstrueerd.

Advies RCE

De RCE heeft op 20 november 2025 geen bezwaar geuit tegen het project, wat de Minister in zijn planbeoordeling als volgt motiveert:

“Advies

Ik adviseer u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen met daaraan verbonden de volgende voorschriften:

- O Een werkomschrijving ter goedkeuring voorleggen aan de vakgroep erfgoed van de gemeente met daarin omschreven welke ingrepen gedaan worden en met welke materialen en technieken. Zo is het van belang dat het metselwerk (voorzien van scheuren en plaatselijk slecht voegwerk) op een deugdelijke manier wordt hersteld met de juiste mortelsamenstelling en het juiste voegtype, volgens de ERM richtlijn: URL 4003: Historisch Metselwerk. Ook de wijze van herstel van het stucplafond dient in deze werkomschrijving te worden omschreven.*
- O Voorafgaand aan de werkzaamheden aan het stucplafond overleg over kleuren en details tussen de gemeentelijk bouwhistoricus en de stukadoor.*
- O Voorafgaand aan het plaatsen van de voorzetwanden in het souterrain advies opvragen bij een bouwfysicus en ter goedkeuring voorleggen aan de gemeente.*

Hieronder licht ik toe hoe ik tot dit advies ben gekomen. Bij de beoordeling heb ik de stukken betrokken zoals deze zijn ingediend bij de aanvraag.

1. Omschrijving en aanleiding van plan

Het plan

Het plan betreft de volgende werkzaamheden: het plaatsen van een nieuwe fundering en betonvloer in het souterrain, restauratie van het stucplafond, onderhoudswerkzaamheden aan de gevels, het dak en de goten, het aanbrengen van een dakraam en verduurzamingsmaatregelen.

Motivering (Aanleiding)

Het huis bestaat uit een diep voorhuis haaks op de Wijnstraat met daarachter een dwarsgeplaatst achterhuis dat met de achterzijde direct aan de haven grenst. Door verbouwingen in het verleden heeft het huis grotendeels een laat achttiende-eeuws karakter. Het achterhuis vertoont iets duidelijker sporen van een oudere voorganger, maar heeft zijn huidige vorm en omvang ook te danken aan verbouwingen in de late achttiende en negentiende eeuw.

Het achterhuis aan de havenzijde verzakt al een geruim aantal jaren. Dit heeft onder andere gezorgd voor ernstige scheurvorming in het opgaande metselwerk en schade aan de souterrainvloer en het hoogmonumentale stucplafond in de havenkamer. Het voorliggende plan is opgesteld om onherstelbare schade te voorkomen. Ik ben blij te zien dat er met de geplande werkzaamheden wordt gewerkt aan een duurzame toekomst voor dit bijzondere monument in de Dordtse binnenstad.

2. Motivering per onderdeel

Hieronder bespreek ik puntsgewijs de onderdelen die in het plan aan bod komen:

Fundering en betonvloer achterhuis

De huidige vloer van het souterrain van het achterhuis zal in z'n geheel uitgenomen worden om de nieuwe (gebouw dragende) betonvloer met fundering aan te kunnen brengen. Het herfunderen heeft grote gevolgen voor het historisch materiaal. De historische souterrainvloer wordt verwijderd en in de gevels rondom de vloer worden grote inkassingen gemaakt. Desondanks vind ik deze ingreep acceptabel, want ze draagt bij aan instandhouding van het monument. De noodzaak is aanwezig en als niet wordt ingegrepen, zal verder verval optreden. Door de nieuwe vloer met eigen fundering zal de verzakking stoppen waardoor een stabiele situatie ontstaat.

Indeling van het souterrain

Vanwege de nieuwe constructieve vloer in het souterrain zijn enkele wijzigingen aan het interieur onvermijdelijk. Het is spijtig dat hierdoor de originele tegelvloer uit de vroege twintigste eeuw in het toilet verdwijnt. Ook het hooggewaardeerde dwarse wandje, met daarin een historisch deurkozijn, wordt gesloopt. Daarnaast wordt het plafond in de overloop verwijderd. De meeste van deze aanpassingen hangen samen met de nieuwe vloer, maar ik adviseer wel het historische deurkozijn te hergebruiken en het sierplafond te behouden. De impact van de nieuwe toiletruimte op deze locatie is overigens beperkt en heeft weinig gevolgen voor de rest van het gebouw.

Doorgang naar kelder onder voorhuis

In de bestaande situatie bevindt zich in het souterrain, onder de trap naar de havenkamer op de bel-etage, een bergkast. In het verleden was hier de doorgang vanuit het souterrain naar de (wijn-)kelder onder het voorhuis. Om in de 1690920 Pagina 2 van 4 Onze referentie 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. De trap naar de kelder heeft beperkte gevolgen en hiermee wordt een historische situatie hersteld.

Kasten in de havenkamer

Het openmaken van de kasten in de havenkamer, aan weerszijden van de schouw, heeft beperkte gevolgen omdat de te verwijderen kasten geen historische waarde hebben.

Stucplafond havenkamer

Het hoogmonumentale midden negentiende-eeuwse stucplafond van de havenkamer vertoont een groot aantal barsten en scheuren en op enkele plaatsen is sprake van schade door wateroverlast uit het verleden. Het stucwerk wordt hersteld en de randlijst van het plafond wordt aangepast aan de positie van de nieuwe voorzetwanden. Voorafgaand aan de herstelwerkzaamheden om de beschadigingen te repareren, dient overleg plaats te vinden over kleuren en details tussen de gemeentelijke bouwhistoricus en de stukadoor.

Verduurzaming

Voorzetwanden souterrain en havenkamer De voorzetwanden in het souterrain en de havenkamer kunnen worden aangebracht zonder grote aantasting van de monumentale waarden. Wel beveel ik aan deze zo dun als mogelijk aan te brengen om de verhoudingen in de ruimte niet te zeer te verstoren. De plafondlijstjes langs de wanden kunnen naar binnen, richting de perklijst, opschuiven.

Ook adviseer ik de voorzetwanden voor advies aan een bouwfysicus voor te leggen. Met name voorzetwanden in de souterrainruimte zijn risicovol, omdat hier balkkoppen en strijk balken in de voorzetwanden worden opgenomen. Als vocht van binnenuit in deze constructie komt, kan hier condensatie en daarmee houtrot optreden. Daarom is hier een naadloos aansluitende damprem van groot belang die langs de balken wordt afgetaped. Aanvullend kan overwogen worden rondom balkkoppen en strijk balken isolatiemateriaal achterwege te laten, zodat hier de kans op condensatie wordt verkleind.

Isoleren van de zolder

De zolder boven de havenkamer wordt schoongemaakt waarna isolatie tussen de balken wordt geplaatst. Deze aanpassing heeft beperkte gevolgen en hiermee is aanpassing aan de detaillering van de dakbedekking niet nodig.

Vensters

Het voorstel om dun isolatieglas in de bestaande ramen van het achterhuis te plaatsen is mogelijk en tast de monumentwaarden maar beperkt aan. Wel adviseer ik om zwarte afstandhouders te gebruiken tussen de glasplaten. Deze zijn minder storend dan glimmende afstandhouders.

Dakraam eerste verdieping

In het plan is een dakraam in het dak van het achterhuis (in het naar het voorhuis gekeerde dakvlak) ingetekend. De ruimte is nu alleen bereikbaar middels een hooggelegen gevelluik (lastig en gevaarlijk). Voor extra lichtinval en om de toegankelijkheid te verbeteren is het plaatsen van dit dakraam akkoord.

De voorgenomen werkzaamheden zijn erop gericht het monument weer in goede technische staat te brengen. Ik adviseer u de gevraagde vergunning te verlenen en daaraan bovengenoemde voorschriften te verbinden."

Wij hebben ingestemd met het advies van de RCE.

De aanvraag en de daarbij ingediende stukken hebben wij, samen met het 'advies Erfgoed', op 19 januari 2026 voor advies voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit. Deze commissie is het volgende van oordeel:

CONCLUSIE

Er bestaat, gelet op het voorgaande, geen grond om omgevingsvergunning voor deze activiteit te weigeren.

Voorschriften

Onderstaande regels zijn direct verbonden aan deze beschikking.

U kunt zich daartegen verzetten middels bezwaar of beroep tegen deze beschikking.

1. *Een werkomschrijving ter goedkeuring voorleggen aan de vakgroep erfgoed van de gemeente met daarin omschreven welke ingrepen gedaan worden en met welke materialen en technieken. Zo is het van belang dat het metselwerk (voorzien van scheuren en plaatselijk slecht voegwerk) op een deugdelijke manier wordt hersteld met de juiste mortelsamenstelling en het juiste voegtype, volgens de ERM richtlijn: URL 4003: Historisch Metselwerk. Ook de wijze van herstel van het stucplafond dient in deze werkomschrijving te worden omschreven.*

2. *Voorafgaand aan de werkzaamheden aan het stucplafond overleg over kleuren en details tussen de gemeentelijk bouwhistoricus en de stukadoor.*
3. *Voorafgaand aan het plaatsen van de voorzetwanden in het souterrain advies opvragen bij een bouwfysicus en ter goedkeuring voorleggen aan de gemeente*

Verplichtingen

Onderstaande regels staan in de wetten en regels waarop deze beschikking is gebaseerd. Deze hebben rechtstreekse werking. In verband met deze beschikking is daartegen geen bezwaar of beroep mogelijk.

1. Het project moet worden uitgevoerd volgens de stukken die deel uitmaken van de beschikking.
2. Van de aanvang en de beëindiging van de werkzaamheden dient 2 werkdagen vooraf schriftelijk of telefonisch melding te worden gedaan bij het team Erfgoed, monarch@dordrecht.nl of telefoon [REDACTED]
3. Indien er tijdens de uitvoering van de restauratie wijziging of tot dan toe onbekende onderdelen van het monument worden aangetroffen, waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat deze (cultuur-) historische waarde bezitten, dient te worden gezien of nadere plangoedkeuring nodig is. U neemt dan terstond contact op met team Erfgoed van de gemeente Dordrecht, de heer [REDACTED] telefoon ([REDACTED])

Mededelingen

Onderstaande informatie is belangrijk in verband met deze beschikking of het gebruik daarvan. U dient daarmee rekening te houden.
In verband met deze beschikking is daartegen geen bezwaar of beroep mogelijk.

1. Wij adviseren u om rekening te houden met de beroepstermijn voordat u van deze omgevingsvergunning gebruik maakt. Beroep kan namelijk leiden tot vernietiging van deze beschikking.
2. Deze vergunning wordt verleend behoudens rechten van derden. U dient dus rekening te houden met eigendomsrechten, wettelijke regelingen of afspraken in de privaatrechtelijke sfeer. Ook komt het veroorzaken van onrechtmatige hinder met een rechtsgeldige vergunning voor uw risico. Wij adviseren u om uw plan of project te bespreken met belanghebbenden zoals bureaus, eigenaren enz. Ook de gemeente kan onder belanghebbende worden begrepen. U heeft als houder van de vergunning zelf de plicht om na te gaan wie in dit geval belanghebbenden zijn.
3. Voor de uitvoering van werkzaamheden, welke niet in de aanvraag zijn aangegeven en derhalve niet onder de werking van deze vergunning vallen, dient u ook contact op te nemen met team Erfgoed van de gemeente Dordrecht, de heer [REDACTED] telefoon [REDACTED]