



> Retouradres Postbus 1600 3800 BP Amersfoort

College van B&W van Gemeente Rotterdam
T.a.v.
Postbus 70012
3000 KP Rotterdam

Smallepad 5
3811 MG Amersfoort
Postbus 1600
3800 BP Amersfoort
www.cultureelerfgoed.nl

Contactpersoon

[Redacted contact information]

DSO-verzoeknummer

Uw kenmerk: 2025012802042
/ OMV.25.01.00314)

Onze referentie

1730679

Uw referentie

Datum 25 juli 2025
Betreft Advies omgevingsvergunning rijksmonumentactiviteit

Naam Woningbouwcomplex "Jaffa"
Adres Hebronstraat 1
Postcode/plaats 3061KC Rotterdam
Gemeente/provincie Rotterdam; Zuid-Holland;
Monumentnummer 506413

Geacht college,

Op 11 juli 2025 vroeg u mij u te adviseren over de voorgenomen wijziging(en) van bovengenoemd monument op grond van artikel 4.32 lid 1 onder b, van het Omgevingsbesluit (Ob). U heeft mij daartoe de aanvraag om een omgevingsvergunning toegezonden.

Advies

Ik adviseer u de gevraagde omgevingsvergunning niet te verlenen. In onderstaande motivering licht ik dit nader toe.

Het plan dient namelijk nog te worden aangepast op de volgende punten om tot een positief advies te komen:

- Uitgangspunt moet zijn de intacte of nog te herstellen onderdelen van de vensters te behouden.
- Het afleesbaar houden van de tussenwand die van voor- naar achtergevel loopt. Dat kan door een doorbraak in deze wand te maken en deze vorm te geven als een portaal met penanten aan weerszijden.
- De nieuwe ensuitedeuren op de oorspronkelijke plek plaatsen.

Tevens is het plan op punten onvoldoende te beoordelen en adviseer ik de volgende informatie op te vragen:

- duidelijkheid of de noodzaak bestaat om de gehele vensters te vernieuwen, indien deze niet behouden kunnen worden zijn detailtekeningen van de bestaande en nieuwe toestand nodig;

- foto's van de te vervangen voordeur alsmede detailtekeningen van de nieuwe deur;
- detailtekeningen van bestaande en nieuwe situatie van de na-isolatie van gevels en dak.

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.

Het plan

Deze aanvraag betreft een (gedeeltelijke) legalisatie na het opleggen van een bouwstop. In dit advies beoordeel ik de wijzigingen alsof dit plan nog vóór uitvoering zou zijn voorgelegd. De werkzaamheden betreffen het vernieuwen van de houten vensters en de voordeur en het wijzigen van de indeling van de woning. Dit gaat gepaard met sloop van diverse onderdelen en met doorbraken.

Motivering

De woning maakt deel uit van het Jaffacomplex, een woonblok met etagewoningen uit 1936 dat van algemeen belang is wegens de stedenbouwkundige en architectuurhistorische waarde. De woningtypologie is van belang uit oogpunt van de ontwikkeling van de volkshuisvesting.

Vervangen vensters en voordeur

De vensters verkeren in matige staat en het vernieuwen van onderdelen lijkt noodzakelijk. Voor het vernieuwen van de complete vensters lijkt de noodzaak echter niet aanwezig en hiermee gaat veel historisch materiaal verloren. Daarom adviseer ik de intacte of nog te herstellen onderdelen van de vensters te behouden. Als het toch technisch noodzakelijk blijkt de gehele vensters te vernieuwen, dan adviseer ik detailtekeningen op te vragen van de bestaande en nieuwe toestand, zodat kan worden gecontroleerd of de nieuwe vensters voldoende overeenkomen met de bestaande situatie. In de toelichting staat dat de voordeur vervangen wordt. Van de bestaande deur zijn echter geen foto's aangeleverd, waardoor de noodzaak tot vervanging niet beoordeeld kan worden en detailtekeningen van de nieuwe deur ontbreken. Ik adviseer deze stukken nog op te vragen.

Indeling woning

De oorspronkelijke indeling van de woning is nog grotendeels aanwezig. In het voorstel gaan veel historische waardevolle onderdelen verloren, zoals een groot deel van de tussenwand die van voor- naar achtergevel loopt, de indeling van de sanitaire ruimten, vaste kasten, schouwen, ensuitedeuren en binnendeuren. Ook verdwijnen oorspronkelijk tegelwerk en granitovloeren. Met name sloop van de wand tussen de woonkamer en de keuken leidt tot een grote aantasting van de historische structuur van het monument. Ik adviseer deze wand afleesbaar te houden door een doorbraak in deze wand te maken en deze vorm te geven als een portaal met penanten aan weerszijden. Zo blijft de historische structuur afleesbaar. Ook adviseer ik de ensuitedeuren op de oorspronkelijke plek te behouden. Gezien de beperkte grootte van de woning acht ik behoud van de vaste kasten en de schouwen niet noodzakelijk, maar dit beveel ik wel aan omdat hiermee de historische waarden beter behouden blijven.

Overige wijzigingen zoals het dichtzetten van de doorbraak tussen woonkamer en slaapkamer aan de voorzijde en het vermaken van de sanitaire ruimten tot een grotere badkamer zijn vanuit het oogpunt van gebruik acceptabel. Het

verwijderen van de molenaarstrap en het dakluik zijn vanuit oogpunt van monumentenzorg ook acceptabel. Hoewel deze elementen karakteristiek zijn en zeldzamer worden, is de monumentale waarde beperkt.

Verduurzaming

In de toelichting staat omschreven dat het dak en de gevels na-geïsoleerd worden. In beginsel bestaat daar geen bezwaar tegen. Echter zijn er geen detailtekeningen van bestaande en nieuwe situatie aangeleverd, zodat ik op basis van de ingediende stukken niet kan beoordelen of de isolatie leidt tot een aantasting van de historische uitstraling en of er bouwfysische problemen kunnen optreden die risico op schade met zich meebrengen. Ik adviseer deze stukken nog op te vragen.

Uitgangspunten

Voor meer informatie over aanpassing, restauratie en verduurzaming van rijksmonumenten kunt u onder andere terecht bij '*Uitgangspunten en overwegingen advisering gebouwde en groene rijksmonumenten*' op www.cultureelerfgoed.nl en op www.stichtingerm.nl

Afschrift verleende omgevingsvergunning

Graag wijs ik u op de verplichting in artikel 10.22a van het Omgevingsbesluit om de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap binnen een week na verlening van een omgevingsvergunning voor een rijksmonumentenactiviteit een afschrift van de vergunning toe te zenden. Dit kan door toezending aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, via de Samenwerkingsfunctionaliteit van het Digitaal Stelsel Omgevingswet.

Vragen

Mocht u nog vragen hebben over de inhoud van dit advies, dan kunt u contact opnemen met de contactpersoon die in het briefhoofd vermeld staat.

De minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap,
namens deze,
de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed,


Adviseur