



> 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

Olonummer

Onze referentie
1311983

Datum 08 december 2022
Betreft Wabo advies omgevingsvergunning rijksmonument

Bijlagen
0

Naam
Adres Patrimonium's Hof 1
Postcode/plaats 3073VS Rotterdam
Gemeente/provincie Rotterdam; Zuid-Holland;
Monumentnummer 529877, 529878 en 529879

Geacht college,

Op 7 november 2022 vroeg u mij u te adviseren over de voorgenomen wijziging(en) van bovengenoemd monument op grond van artikel 2.26, derde lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in samenhang met artikel 6.4, eerste lid onder a, van het Besluit omgevingsrecht (Bor). U heeft mij daartoe de aanvraag om een omgevingsvergunning toegezonden.

Advies

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

- Er dienen proefstukken van de nieuwe kleurstelling opgezet te worden ter goedkeuring van de commissie en/of bureau Monumenten.

In onderstaande motivering licht ik dit nader toe.

Bij de beoordeling heb ik de stukken betrokken zoals deze zijn ingediend bij de aanvraag. Op 7 december 2022 heeft u aanvullende stukken m.b.t. de woningen met huisnummers 35, 36, 37 en 38 ter advisering toegestuurd. Ook deze stukken heb ik bij de beoordeling betrokken.

Het plan

Het plan betreft de renovatie van het woningbouwcomplex "Patrimonium's Hof", gebouwd in 1915 in opdracht van de woningbouwvereniging Patrimonium, naar ontwerp van architect A.K. Kruithof. Het hofje omvat een dubbele ring van (bijna) gesloten woonblokken, met in totaal 104 woningen (waarvan één als bedrijfsruimte in gebruik is) en enkele (voormalige) winkels, rond een plantsoen met fontein. Het complex bestaat uit drie onderdelen/rijksmonumenten (buitenring, binnenring en fontein). In 1983 zijn houten onderdelen door kunststof en trespa vervangen en in 1992 volgde een grootschalige renovatie, waarbij de woningen onder meer zijn herverkaveld en heringedeeld.

In het voorliggende plan wordt voorgesteld om de indelingen van de woningen te wijzigen. Dit gaat niet alleen om de interne indeling binnen de woningen, maar voor een deel ook om het omzetten van appartementen naar grondgebonden eengezinswoningen. Tevens worden renovatiewerkzaamheden voorgesteld zoals het vervangen van kunststof kozijnen door houten kozijnen met isolatieglas, het vervangen van trespa bekleding door houten betimmeringen, het herstel van metsel- en voegwerk, het vervangen van lood- en zinkwerk en reiniging van de gevels. Daarnaast worden de woningen voorzien van een nieuw isolatie- en installatiepakket en zal het complex worden aangesloten op stadsverwarming. De later aangebrachte balkons aan de gevels tussen de binnen- en buitenring zullen worden verwijderd en worden er Franse balkons gerealiseerd op posities waar oorspronkelijk balkons en loggia's bevonden. De buitenruimte tussen de ringen zal opnieuw worden ingedeeld.

Er is een separate vergunningaanvraag ingediend voor funderingsherstel. Deze is niet ter advisering aan de RCE voorgelegd.

Motivering

Uit de stukken maak ik op dat het plan al een lang voortraject kent. Het is positief dat daarin -naast technische- ook diverse onderzoeken zijn uitgevoerd die betrekking hebben op het monumentenaspect, zoals een waardenstellend onderzoek en een kleurhistorisch onderzoek en dat de aanbevelingen daaruit goeddeels zijn opgevolgd in de planvorming. In het plan wordt de hoofdopzet van het hof met de kenmerkende structuur van een dubbele ring met woningen rond een plantsoen gerespecteerd en wordt voor de hooggewaardeerde gevels uitgegaan van een restauratieve aanpak en beeldherstel. Dat binnen die hoofdstructuur woningen anders ingedeeld en herverkaveld worden, heeft -mede door wijzigingen die in het verleden reeds hebben plaatsgevonden- ondergeschikte gevolgen voor de monumentale waarden. Dit is acceptabel, ook gezien het belang om de woonfunctie in het complex te behouden en toekomstbestendig te maken.

Door de grote renovatie in de jaren '90 is de indeling van veel woningen reeds aangepast en is er van de afwerking binnen in de woningen niets bewaard gebleven. De nieuwe woningindeling heeft dan ook nauwelijks gevolgen voor de monumentale waarden. Dat geldt ook voor het aanbrengen van een nieuw isolatiepakket aan de binnenzijde en het vernieuwen van de installaties. Deze voorzieningen zijn voldoende onderzocht en uitgewerkt en strekken niet tot nadere opmerkingen. Een uitzondering hierop wordt gevormd door de vier woningen met de oorspronkelijke huisnummers 35, 36, 37 en 38. Deze woningen hebben deels nog een historische indeling en/of afwerking als gevolg van het weigeren van eerdere aanpassingen/renovaties. Deze vier woningen bestaande uit twee sets beneden- en bovenwoningen van het type C en Cs zijn geclusterd in twee stramien van de binnenring. Bij deze woningen wordt het grootste deel van de bestaande/oorspronkelijke structuur intact gelaten en zelfs deels te gereconstrueerd (de 1e verdieping). Ten behoeve van het samenvoegen van twee woningen op de begane grond wordt in de centrale bouwmuur een sparing gemaakt. Tegen de voorgestelde aanpak bestaat geen bezwaar.

Met het vervangen van de kunststof kozijnen en het trespas door houten kozijnen en betimmeringen kan worden ingestemd. Hoewel de detaillering van de kozijnen grover is dan oorspronkelijk het geval geweest zal zijn, is het een verbetering ten opzichte van de huidige situatie en draagt het bij aan het herstel van het oorspronkelijke beeld. Dat geldt ook voor het verwijderen van de later aangebrachte balkons. Ook de overige onderhouds- en renovatiewerkzaamheden aan de schil dragen bij aan de instandhouding van de monumentale waarden. Ten aanzien van het beeldherstel merk ik nog op dat het terugbrengen in de oorspronkelijke kleurstelling een positief effect kan hebben op de uitstraling van het complex en herstel van monumentale waarde kan betekenen. Bij de aanvraag is een kleurhistorisch onderzoek gevoegd waarin aanbevelingen zijn gedaan. Uit het plan blijkt niet duidelijk of deze aanbevelingen zijn opgevolgd en hoe een kleurenplan tot stand is gekomen. Ik adviseer u om hier meer informatie over op te vragen en ter beoordeling aan uw commissie voor te leggen. De onderzoeker heeft aanbevolen proefstukken ter beoordeling op te zetten. Ik adviseer u om hier een voorwaarde over op te nemen in de vergunning.

De inrichting van de buitenruimte tussen de ringen was oorspronkelijk geheel opgedeeld in privétuinen. In het nieuwe ontwerp wordt daar een doorgaand gemeenschappelijk tegelpad aan toegevoegd. Om dat toegankelijk te maken worden in de gemetselde tuilmuren aan weerszijden van de doorgangen deuren/hekwerken gemaakt. Deze ingrepen hebben beperkte gevolgen voor de (beleving van) de hoofdropzet van het complex en acht ik acceptabel. Nadere uitwerking van de nieuw toe te voegen elementen in de buitenruimte (zoals de buitenbergingen, de hekwerken in de tuilmuren en de water- en installatiekast op het binnenplein) is gewenst. Dit kan afgestemd worden met bureau Monumenten en/of de commissie.

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 en tekeningen

Graag wijs ik u erop dat u op grond van het Bor verplicht bent een afschrift van het ontwerpbesluit en van de beschikking, beide met bijbehorende stukken, op te sturen naar de staatssecretaris van OCW, via het Omgevingsloket online of omgevingsvergunning@cultureelerfgoed.nl.

Onze referentie

1311983

Onze referentie

1311983

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