

Presentatie

Projectnaam: Jaffacomplex  
Karmelweg 1 t/m 14  
Hebronstraat 1 t/m 14  
Sichemstraat 1 t/m 14  
Ebalstraat 1 t/m 14  
Nazarethstraat 1 t/m 14  
Monumentnr: 506407  
Omschrijving: vergunningen op gebouwonderdelen  
Datum: mei -juni 2016



Inleiding

Korte geschiedenis

Tekeningen Originele Toestand

Uiteenzetting per onderdeel

- Algemeen
- Geveldoorvoeren
- Kozijndetails isolatieglas
- Dakdoorvoeren+ zonnecollector
- Gevelisolatie
- Dakisolatie
- Tuinhek + tussenscherm
- Berging
- Kleur- en schilderadvies
- Gevelreiniging
- Betonherstel
- Voeg- en metselwerk
- CV-ketels

Vroeg voorbeeld van grootschalige woningbouw

Ontwerp van W. Th. Den Bosch

Gebaseerd op eigentijdse denkbeelden mbt volkshuisvesting 1936.

1996 als Rijksmonument aangewezen.

Zes bouwstroken in open verkaveling, met grote samenhang en subtiele verschillen in de gevels.

Afwijkend onderhouden heeft de samenhang in het straatbeeld verzwakt.

Onderhoudsgeschiedenis van een monument mag afleesbaar zijn, en verscheidenheid gegroeide monument gewenst.

Echter...

Jaffacomplex anders: vanwege de waarde als volkshuisvestingsmonument niet wil laten divergeren, liever convergeren.  
beste kansen in het samenhangende gevelbeeld.

De samenhang stimuleren op twee pijlers:

- Kennis over het complex
- De belangrijkste voorkomende ingrepen in een parapluvergunning

Daarbij:

- Altijd vrij om alternatieven aan te vragen.
- Slechts in een enkel geval excessenregeling.
- Ervaringen kunnen centraal gedocumenteerd worden

Onderhoud is bij de eigenaren in de beste handen;

Geheel schraagt de waarde van het onroerend goed voor de eigenaren. 80% van de onderhoudskosten fiscaal aftrekbaar.

Wijzigingen niet centraal geleid.

Wijzigingen ontstaan door woonwensen in ontwikkeling.

Veel wijzigingen van vóór 1996 onder ander vergunningsregime beoordeeld.

Uniforme architectuur in de verdrukking gekomen.

Het aloude mantra van de monumentenzorg niet van toepassing

Waarom niet?

- De grootschaligheid van het complex
- De logica van aansluiting bij de gebouwde toestand, de uniformiteit van de begintoestand is voor iedereen acceptabel.

En andere overwegingen

- Eigenaren stellen hogere eisen aan hun woning
- De demografische eigenschappen wisselen
- De strakke handhaving ook in belang eigenaren

Divergering ongewenst.

Verdere aantasting voorkomen en

Versterking van de eenheid stimuleren,

Rekening houden met de monumentale karakteristiek

en

de wensen van de bewoners.

Parapluvergunning

Van de parapluvergunning wordt verwacht:

- Toetsing van de aanvraag op het monumentdeel
- Wervende werking uniform onderhoud uitvoeren.
- Voor bewoners de afweging: onderhoud/ aanpassing binnen de kaders of een eigen aanvraag
- Tevens toetsingsinstrument voor bouwinspecteurs.
- Beperkt zich tot ingrepen voor alle woningen van gelijke waarde zijn:

Resultaat van deze procedure moet ook zijn:

- Besparing plankosten, leges en proceduretijd voor eigenaren,
- Vermindering regeldruk eigenaren,
- Sterke unificering toegepaste oplossingen

Doel is handreiking aan bewoners eenduidige mogelijke wijzigingen/ toevoegingen tbv onderhoud en comfortverbetering en

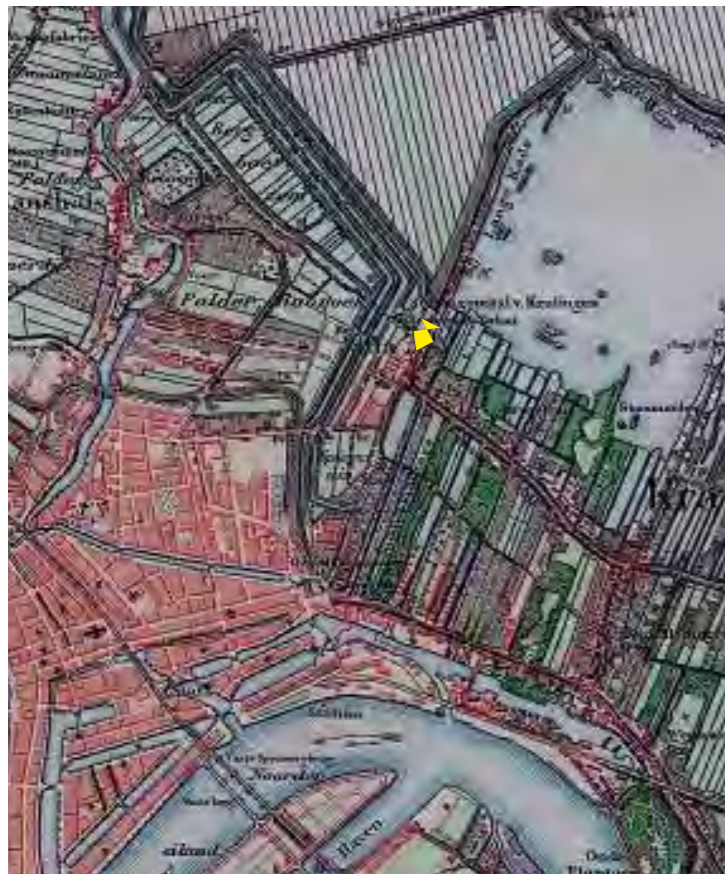
drempel en kosten verlagen voor bewoners.

Cultuurhistorische waarde en ensemblewaarde borgen.

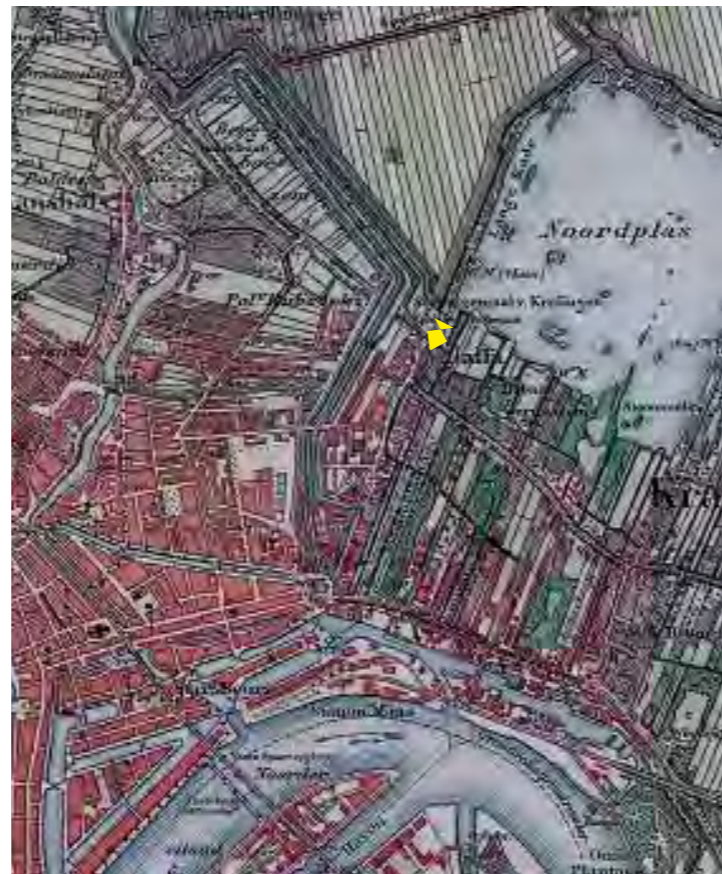
Eind 19de eeuw was Rotterdam als havenstad in ontwikkeling.  
Door industrialisatie en de positie van Rotterdam bloeit de handel op.  
Door toestroom van arbeidsmigranten ontstaat al snel een woningtekort.  
Het gemeentebestuur besluit uitbreidingsplannen te realiseren.  
Ook in Kralingen worden in korte tijd veel woningen gebouwd. (zie kaarten 1880 t/m 1920).  
Door de Eerste Wereldoorlog en de Recessie stagneert de economische groei.  
Rotterdam blijkt kwetsbaar als stad.  
Ondanks deze stagnatie is er vraag naar betere huisvesting door de middenstand.  
Zij verlangen naar ruimere woningen met lichtere vertrekken in een omgeving van groen.  
De gemeente stelt stedenbouwkundige plannen op.  
Percelen worden uitgegeven aan projectontwikkellende aannemers, adhv vooropgestelde voorwaarden van gemeente.  
Zo worden er o.a. wijken in het Oude Westen, Blijdorp, Oud- Mathenesse, Vreewijk en Kralingen gerealiseerd.  
Polders worden drooggelegd en oude woningen moeten wijken.

De architect Ten Bosch is in veel gevallen betrokken bij de ontwerpen van deze nieuwe wijken.  
Van zijn werk is echter in de archieven weinig bekend.  
Wel is zijn bijdrage aan boek; "Rotterdam en hoe het bouwde" samen met Prof. Ir. J. G. Wattjes van 1939 tot 1941 alom bekend.  
Het boek geeft een rijk beeld van de architectuur van de stad van vlak voor het bombardement.  
Het Jaffacomplex wordt hier ook in omschreven.

Over zijn ontwerp voor de laagbouw van het Jaffacomplex is veel geschreven.  
Het complex is een van de vroegste toepassingen van strokenbouw in Nederland.  
De wijk vormt door haar beplanting en open aspect een overgang tussen de Kralingse Plas en de meer gesloten bebouwing.  
De architectuur is een op dat moment vrij veel voorkomende vorm van 3 laagse portiekontsluiting.  
In de woning worden de vertrekken ontsloten door middel van een centrale hal en de woonkamer is kamer ensuite.  
De toepassing van de materialen is vrij traditioneel met metselwerk en houten balklagen.



Kaart 1880



Kaart 1896



Kaart 1901



Kaart 1920



**VERDWIJNEND  
OUD ROTTERDAM**  
*In verband met de uitvoering van het Plasboschplan zal dit oude hoekje hieronder aan 't Jaffa te Rotterdam moeten verdwijnen.*

krantenknipsel 1928  
Hoek Langekade en brug



Plan 1933

*Het door zijn beslotenheid karakteristieke buurtje in Jaffa ontleent zijn kwaliteit in de eerste plaats aan het vele groen dat het gevolg is van de strokenbouw (met achtertuinen aan de straat grenzend) en de groene randen.*

*De tuinstad-achtige opzet contrasteert met de gesloten bouwblokken in het aangrenzende deel van Kralingen.*

*Hoewel strokenverkaveling vaak als kwetsbaar wordt beschouwd, functioneert de buurt nog altijd goed. Het zal onder meer te maken hebben met de overzichtelijke schaal en de herkenbare ligging, en met de goede scheiding tussen openbaar en prive-gebied.*

*Bovendien deelt het buurtje in de populariteit van de wijk Kralingen.*

Buurten in trek; tien aansprekende woonmilieus in Rotterdam; Nai Uitgevers 1998



Foto Jaffacomplex vanaf hoek Karmelweg d.d. onbekend

Aan den voet van de tien verdiepingen hoge flat aan de Kralingsche Plaslaan is men thans begonnen met den bouw van een nieuwe woonwijk. Naast de flat bouwt de heer G. Lagendijk zeven panden van 9.30 meter breedte. De plattegrond dezer flatwoningen is gemaakt door het ingenieursbureau van Tijen en Maaskant, dat ook de flat bouwde. De architectuur is van het architectenbureau W. Th. ten Bosch, dat ook de overige vijf rijen van 14 panden ontwierp voor de bouwers W.P. Punt en Punt en Co, Aerts en Schepers, C. van de Wetering en J. van Dort

In totaal komen er in deze zeer open woonwijk, naast de veertig woningen in de hoge flat dus 231 nieuwe woningen in totaal, waarvan de meeste 7.50 m. breed. Ze staan aan enkele rijen, zoodat ook de tuinen aan een straat uitkomen en men bij zijn overburen dus in den tuin kijkt en op architectonisch uiterst verzorgde achtergevels. Wat dit betreft vertegenwoordigt dit project iets nieuws. Het is de volkomen tegenpool van de sinds lang veroordeelde rug-aan-rugwoning.

Als eisch werd bij den verkoop van den bouwgrond gesteld, dat het geheel door één architect zou worden ontworpen en het was de architect Ten Bosch, die tenslotte de opdracht kreeg. Over het geheel zijn de woningtypen aan elkaar gelijk; enkele blokken hebben echter centrale trappenhuisen in plaats van de zogenaamde Haagsche trappen.

Gelijk gezegd, heeft de heer Lagendijk in plaats van 7.50 m. naast de flat een breeder verkaveling toegepast. Vergunning om deze woningen ook een meter dieper te maken heeft hij niet kunnen krijgen. Ze hebben echter door de verbredening toch uiteraard wel veel gewonnen.

De architect Ten Bosch heeft binnen de beperkte grenzen, die de tegenwoordige woningbouw-architectuur toelaat, zeer aantrekkelijke gevels ontworpen, die worden uitgevoerd in een zeer mooie baksteen. Dit met het vele open groen en de groote ruimte van den Kralingsche plas in de nabijheid, moet van de nieuwe Jaffa-wijk iets heel aantrekkelijks maken. Voor het jaar uit is, zal men zich daarvan zelf kunnen overtuigen.

uit:  
Rotterdamsch Nieuwsblad  
23 maart 1938  
blz 9





Foto Vogelvlucht vlak na oplevering dd rond 1939, Luchtfoto K.L.M



Foto wijk vanaf voorzijde hoek Karmelweg, dd rond 1939



Foto wijk vanaf achterzijde hoek Ramlehstraat met torenflat op achtergrond, dd rond 1939



Foto achtergevels aan de straat met hekwerk afgeschermd, dd rond 1939



Foto voorgevel Ramlehstraat met op de achtergrond de torenflat van van Tijen en Maaskant, dd rond 1939

Van originele ontwerp 1936 helaas weinig bekend.

Bouwplannen 1905 tot 1940 tijdens oorlog verloren gegaan.

1 plattegrondtekening van de Hebronstraat wel bewaard betreft gewijzigde toestand, toestand voor wijziging onbekend.

5 straten met gelijke beukmaat.

7 geschakelde dubbele panden, gespiegeld op de as van het portiek.

Aantal overeenkomende kenmerken, maar ook eigen kenmerken.

3 type voorgevels.

Ebalstraat en Nazarethstraat gelijke voorgevel.

Karmelweg en de Hebronstraat gelijke voorgevel.

Sichemstraat unieke voorgevel.

Alle woningen op eerste en tweede verdieping in voorgevel klein balkon Op begane grond een frans balkon.

2 type achtergevels.

Karmelweg, Hebronstraat en Sichemstraat dezelfde achtergevel.

Ebalstraat en Nazarethstraat dezelfde achtergevel.

Woningen op eerste en tweede verdieping in achtergevel groot balkon. Begane grond verhoogd terras met een trap naar tuin.

De zijgevels allen gelijk.

Linkerzijgevel een kleine erker op de eerste en tweede verdieping.

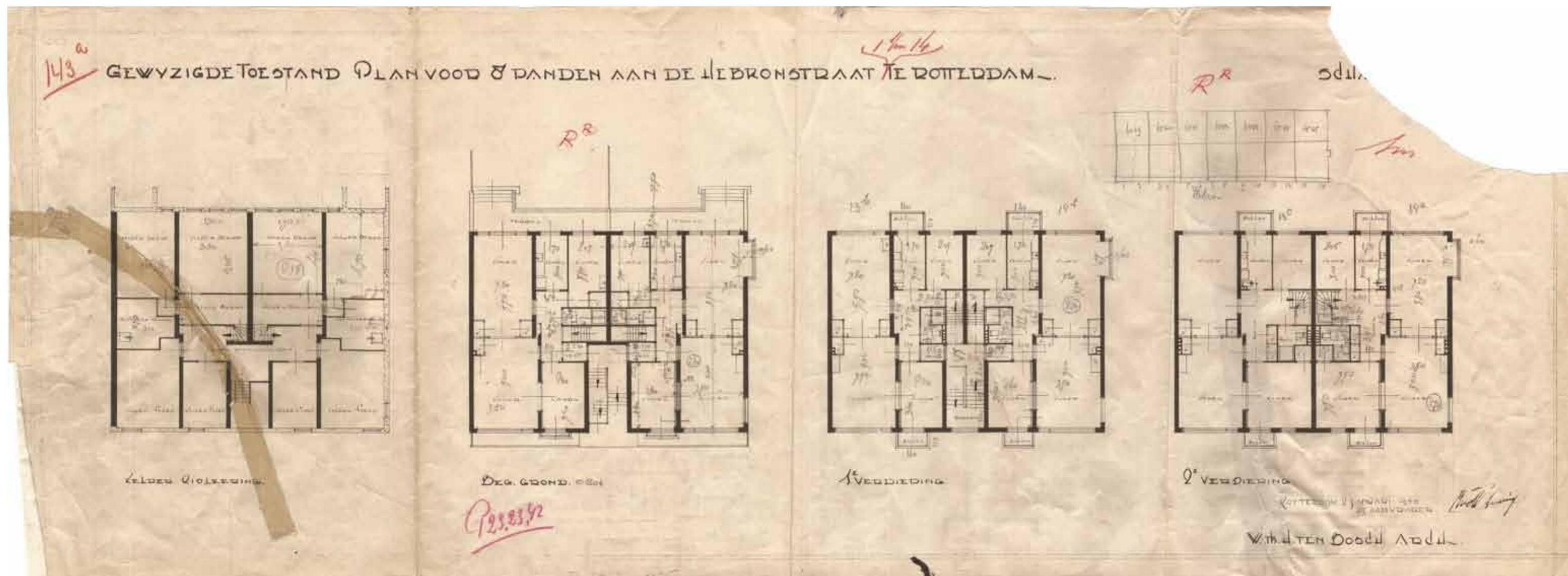
De begane grondwoning een raam in de breedte van de erker.

Rechterzijgevel alle woningen een erker.

De tuinafscheidingen aan de achterzijde en de rechterzijdes.

Uitgevoerd in buizenhekwerk op gemetselde band met framevulling met diagonaal gespannen ruitgaas.

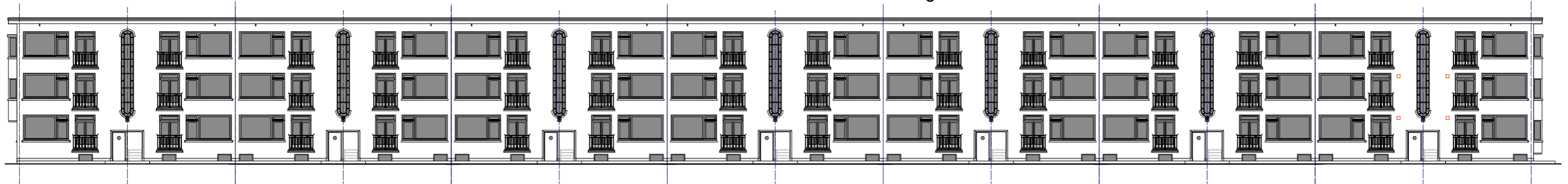
In lijn met trap aan de achtergevel poortjes toegepast van buizen met framevulling met een gesloten plaat.



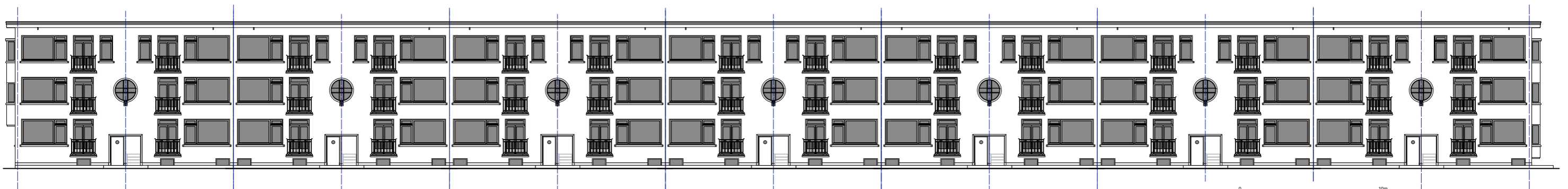
Tekening gewijzigde toestand Hebronstraat 1942, GAR.



Ebalstraat Nazarethstraat voorgevel



Sichemstraat voorgevel



Karmelweg, Hebronstraat, voorgevel





Karmelweg, Hebronstraat, Sichemstraat achtergevel



Ebalstraat Nazarethstraat achtergevel



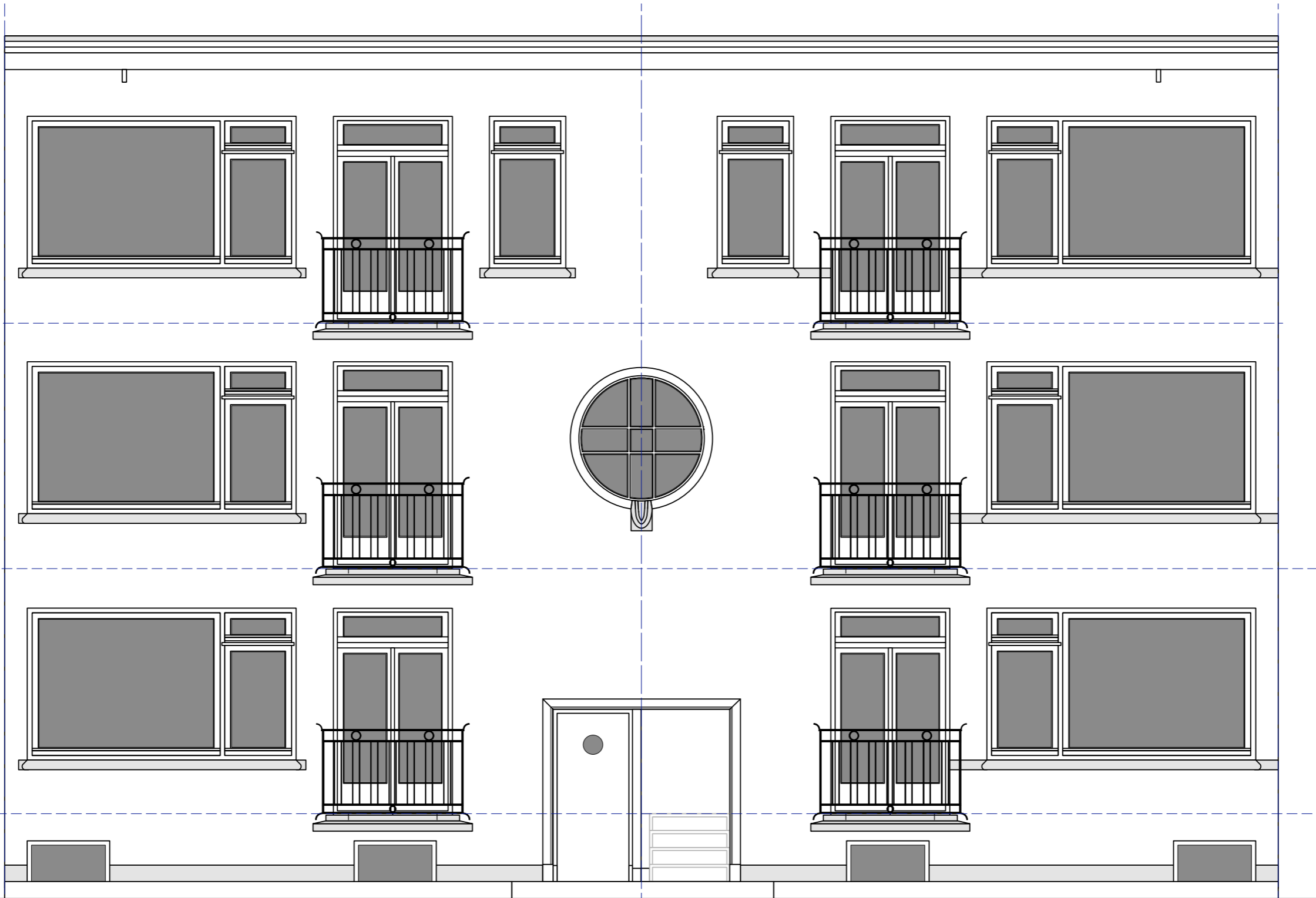
10236

6853

3921

1017

0



Voorgevel Karmelweg, Hebronstraat

Voorgevel Ebalstraat, Nazarethstraat



WALRAAD ARCHITECTEN

project 580 Jaffacomplex Kralingen

datum 03.12.2014

onderwerp Voorgevels Karmelweg, Ebal- en Nazarethstraat

blad 580-02a

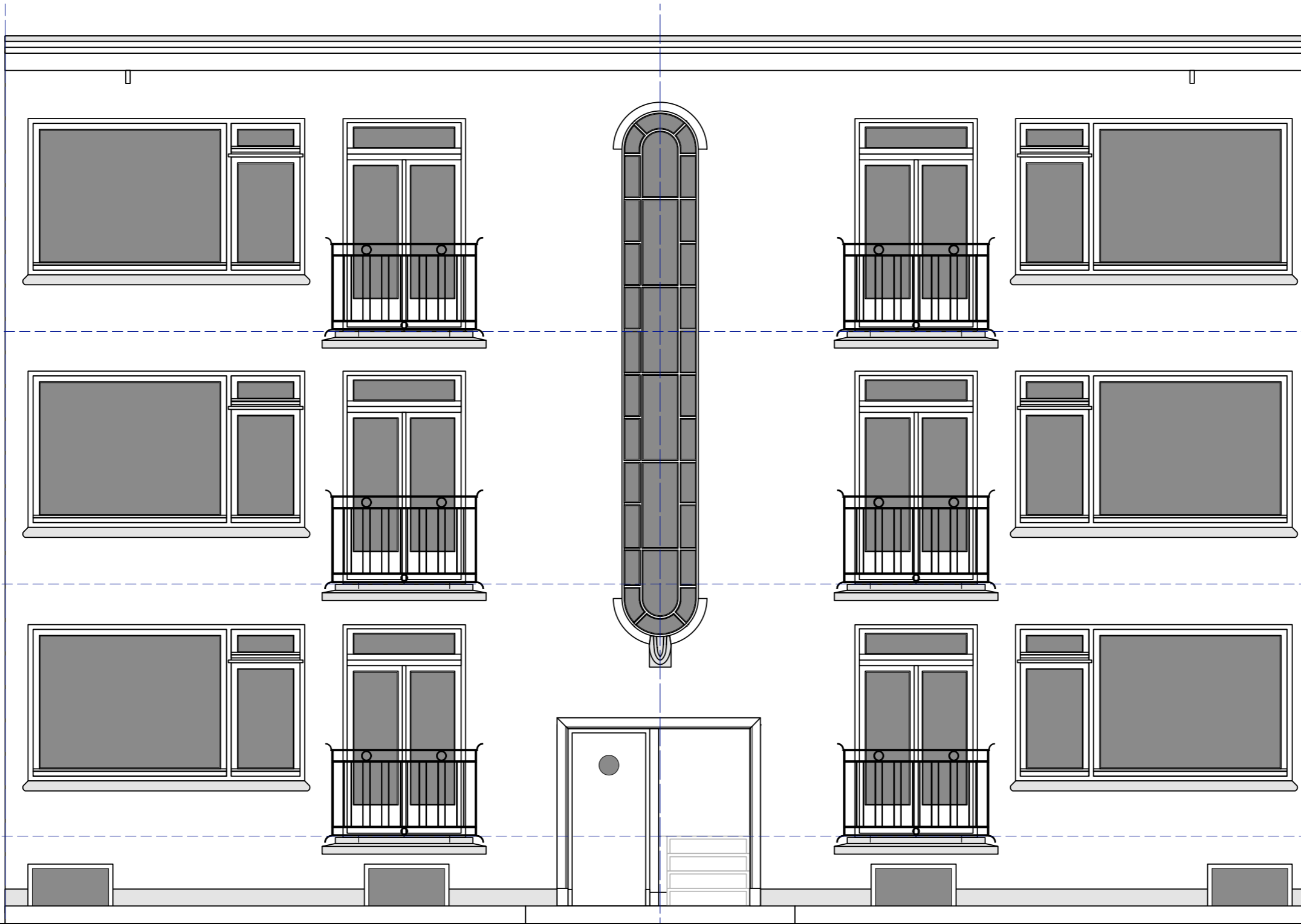
10236

6831

3921

1017

0



Vorgevel Sichestraat



**WALRAAD ARCHITECTEN**

project **580 Jaffacomplex Kralingen**

datum **03.12.2014**

onderwerp **Aanzicht vorgevel Sichestraat**

blad **580-02b**



Achtergevel Karmelweg, Hebronstraat, Sichemstraat

Achtergevel Ebalstraat, Nazarethstraat



WALRAAD ARCHITECTEN

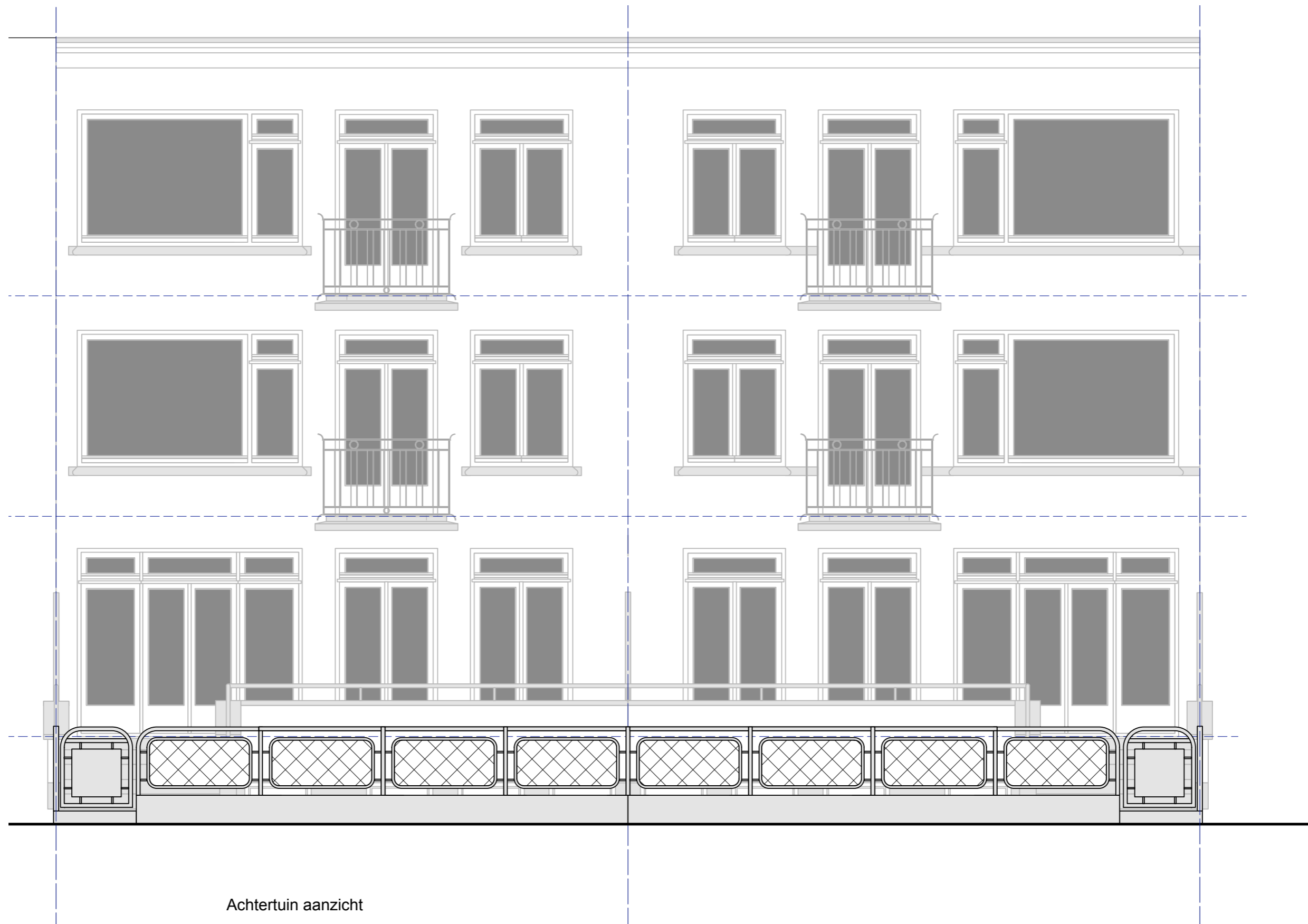
project **580 Jaffacomplex Kralingen**

datum **03.12.2014**

onderwerp **Aanzicht achtergevels**

blad **580-02d**





Achtertuin aanzicht



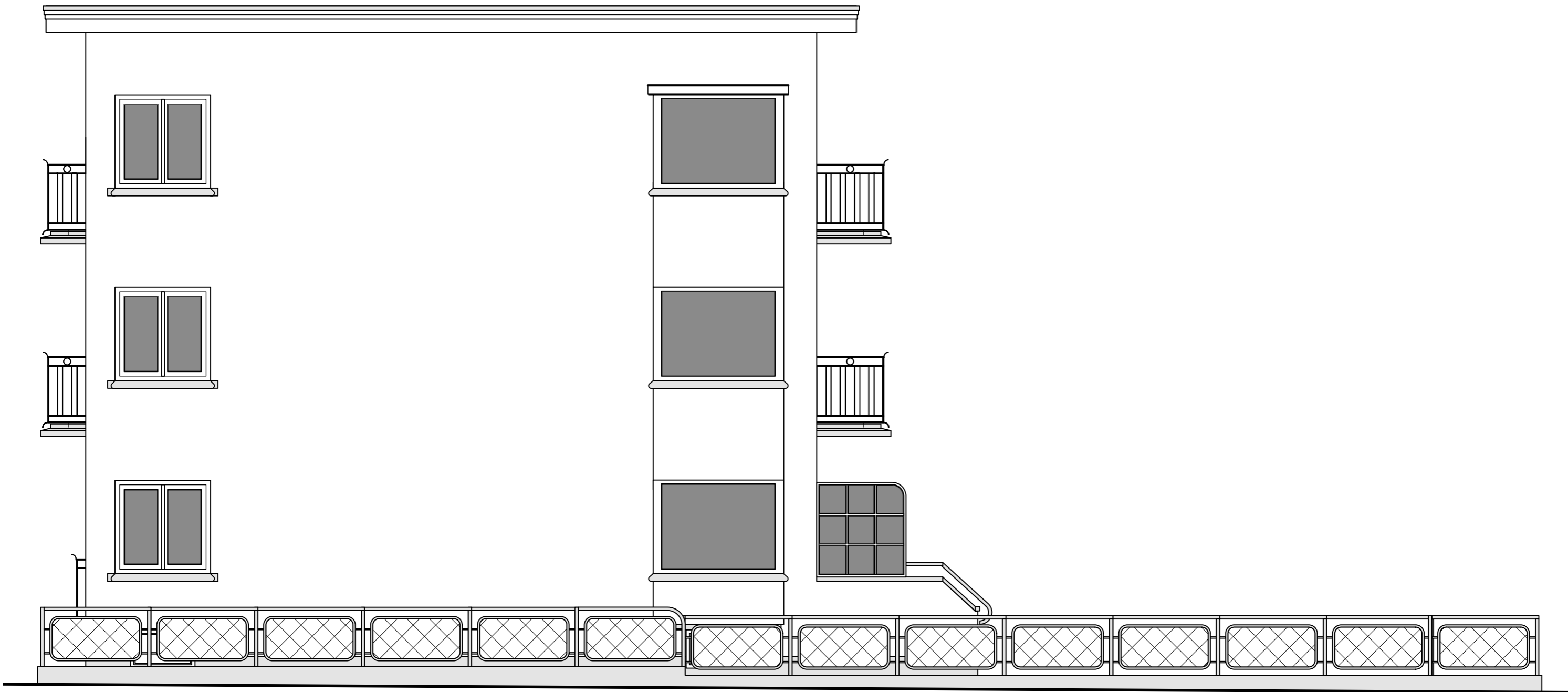
WALRAAD ARCHITECTEN

project **580 Jaffacomplex Kralingen**

datum **03.12.2014**

onderwerp **Aanzicht hekwerk achtertuin**

blad **580-02e**



Zijgevel rechts Hebronstraat



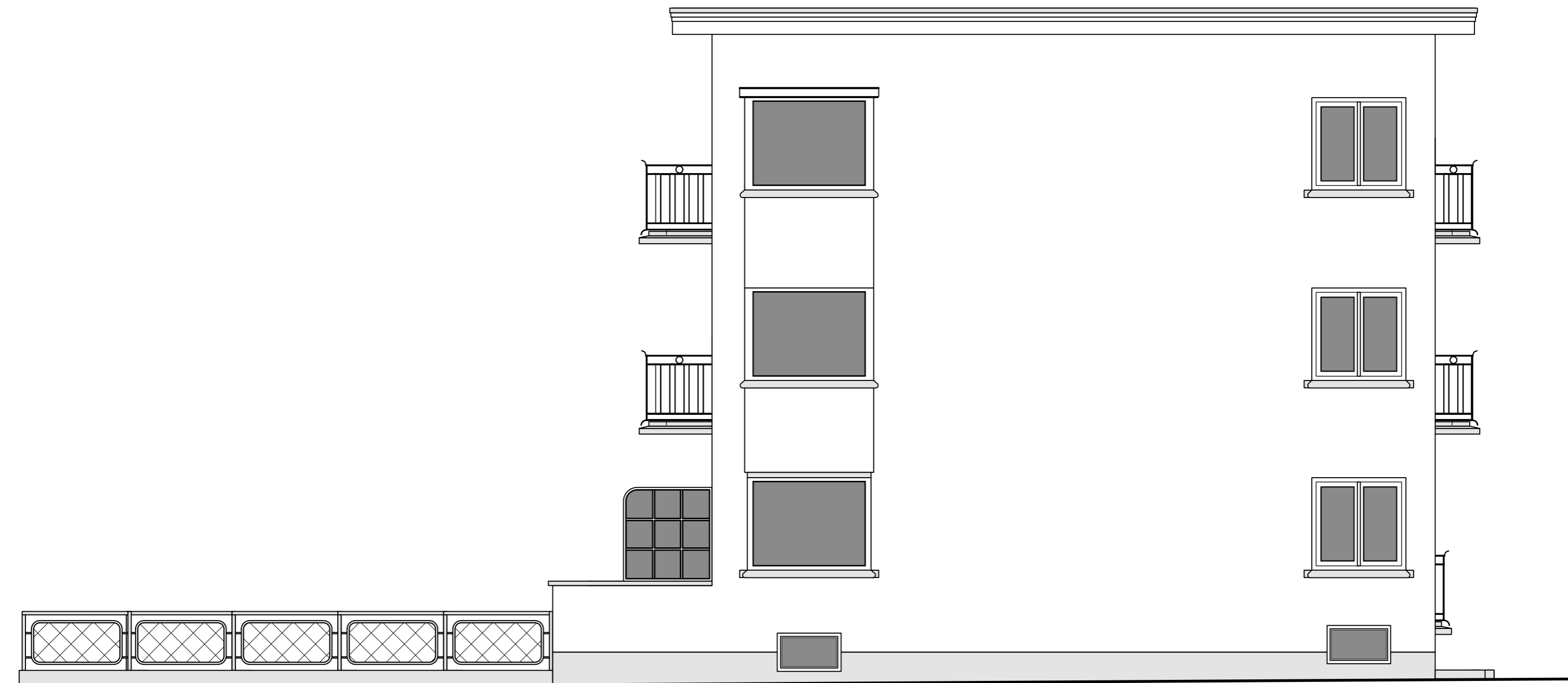
WALRAAD ARCHITECTEN

project **580 Jaffacomplex Kralingen**

datum **03.12.2014**

onderwerp **Aanzicht rechter zijgevel Hebronstraat**

blad **580-02c**

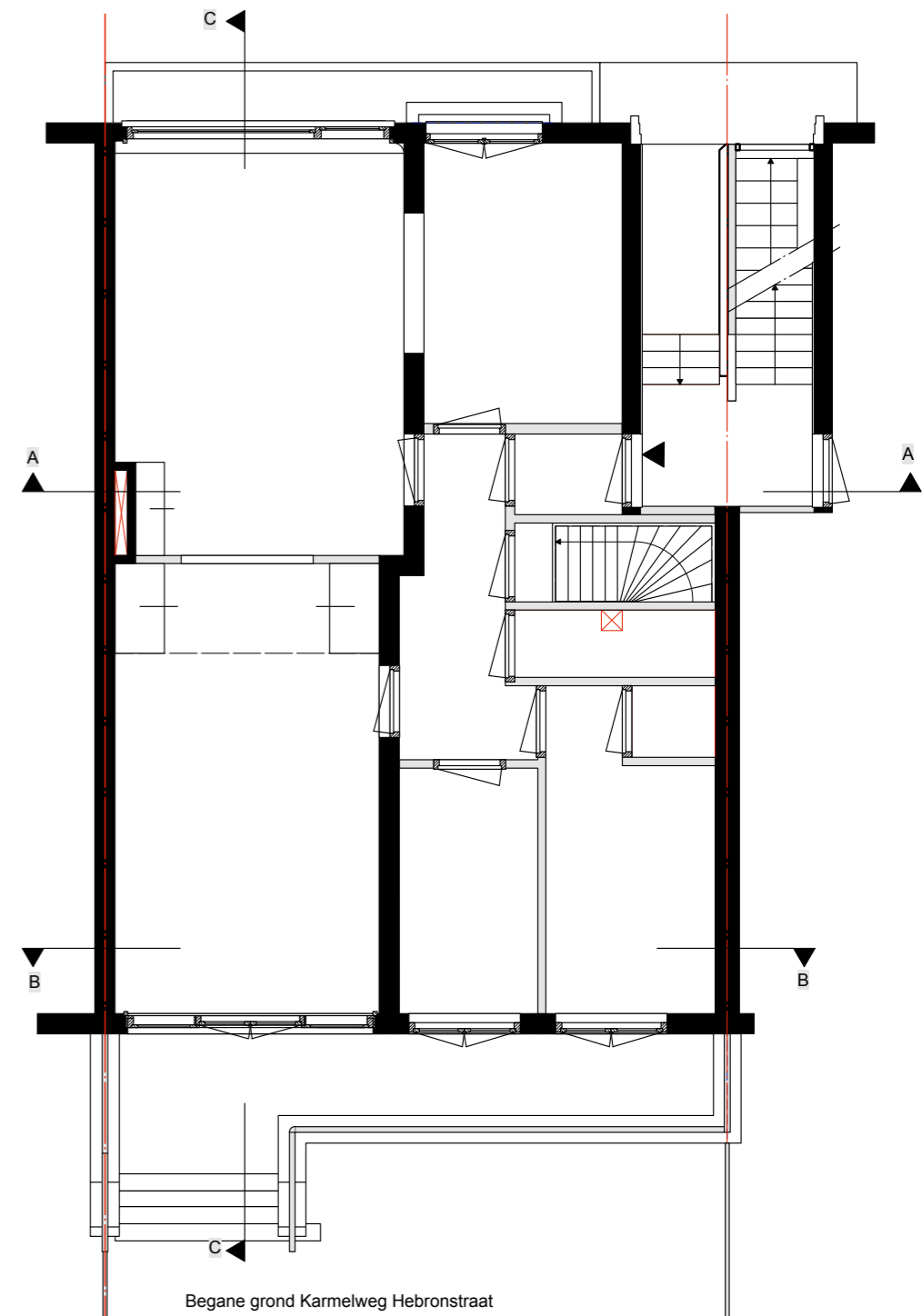
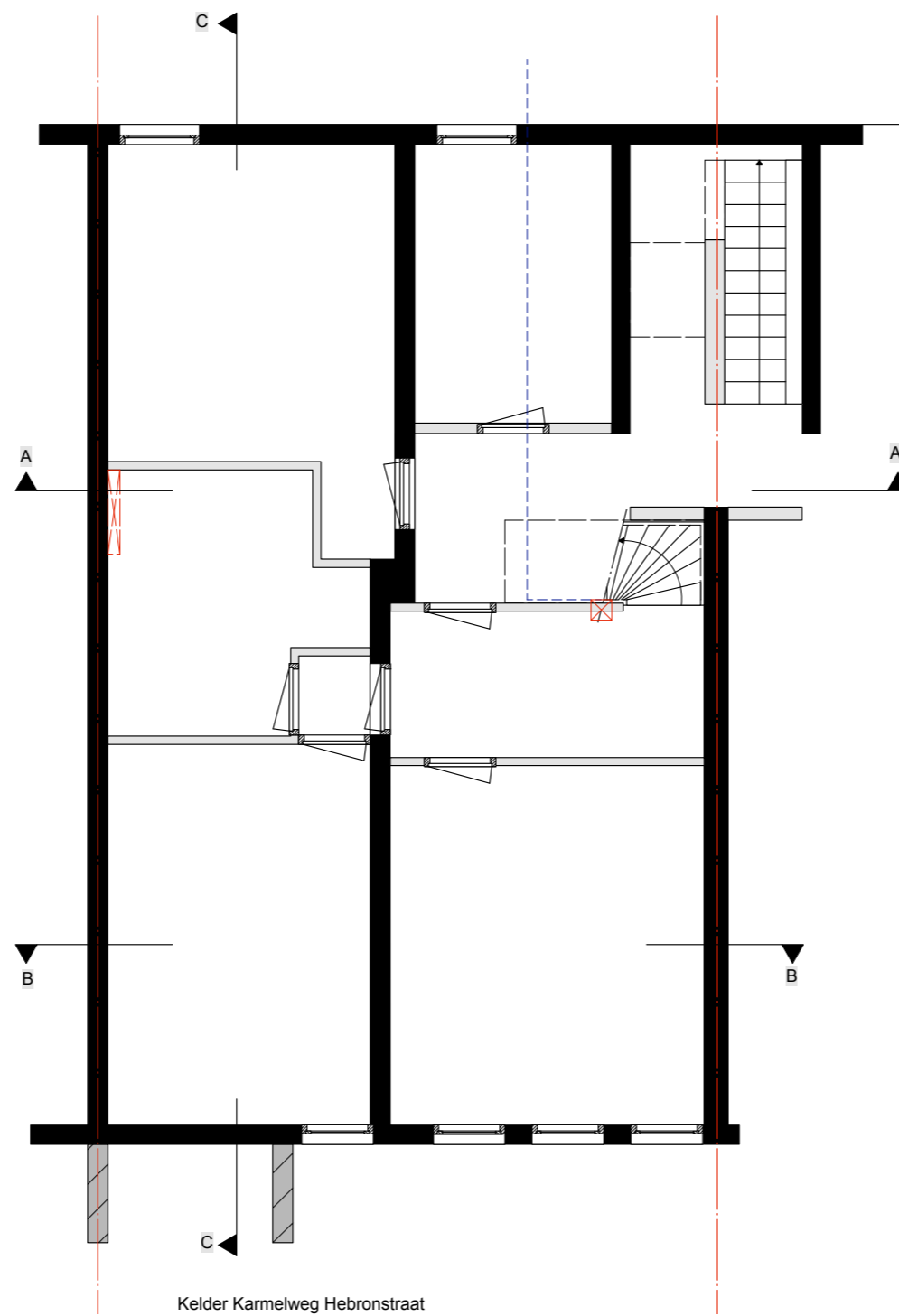


Zijgevel links Hebronstraat



**WALRAAD** ARCHITECTEN

project **580 Jaffacomplex Kralingen**      datum **03.12.2014**  
 onderwerp **Aanzicht linker zijgevel Hebronstraat**      blad **580-02f**

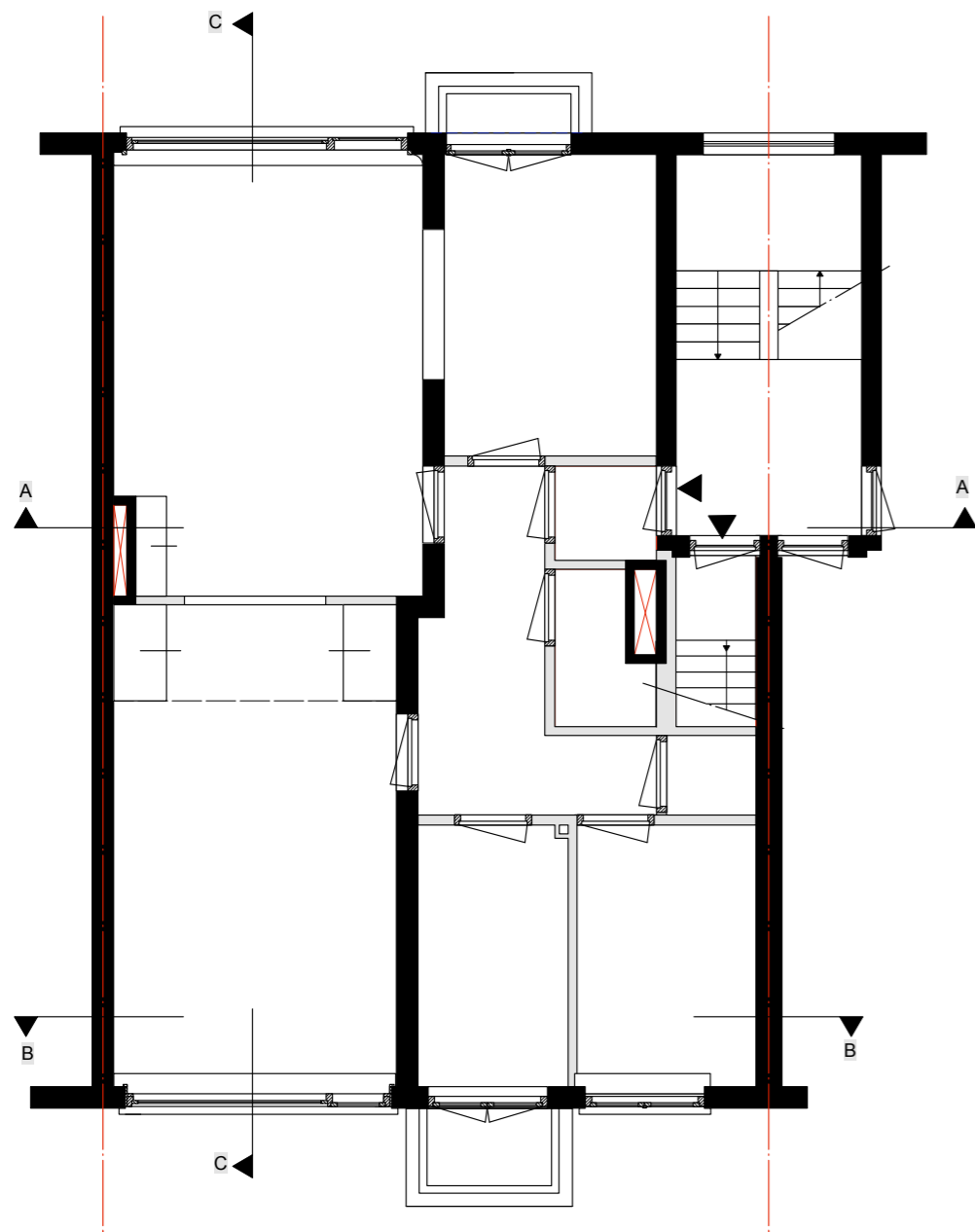


WALRAAD ARCHITECTEN

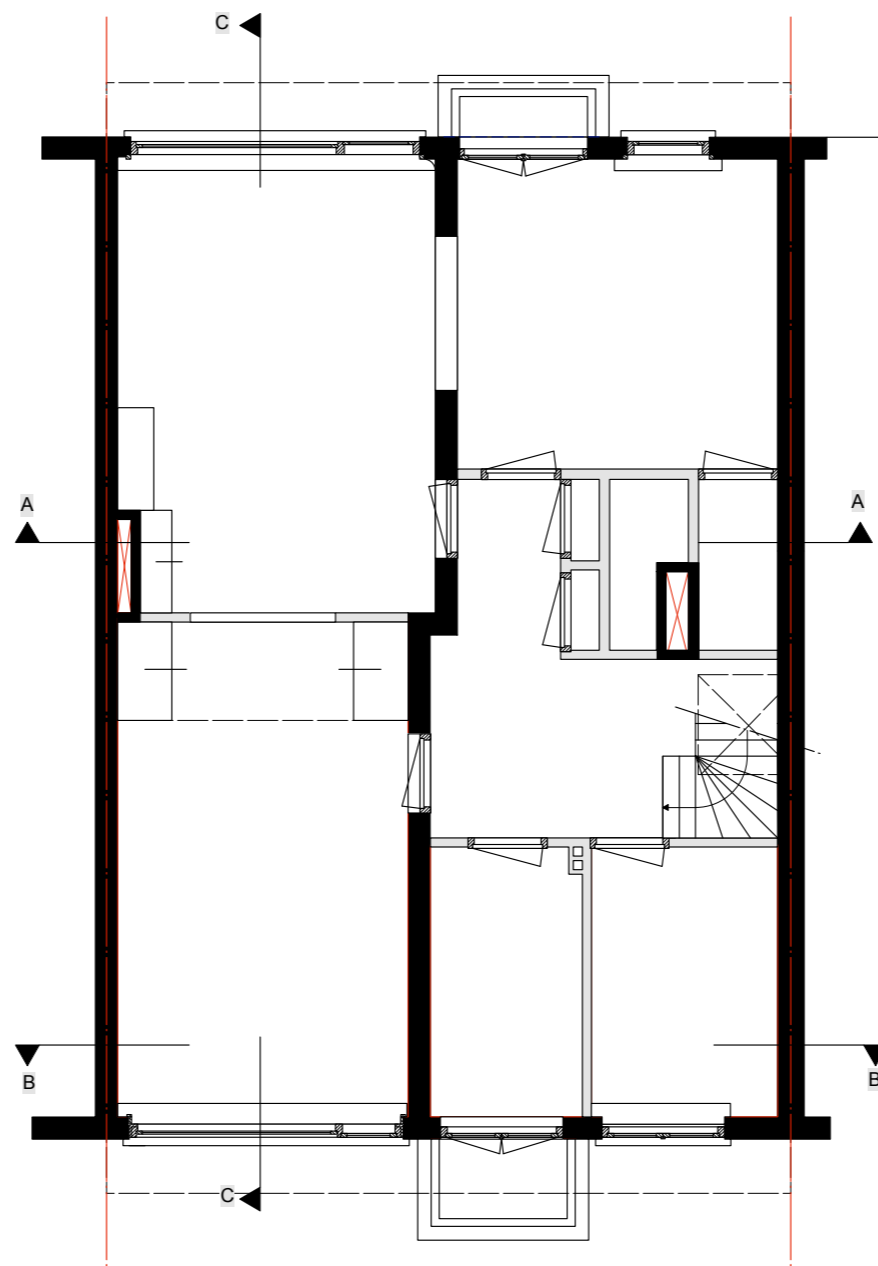
project 580 Jaffacomplex Kralingen datum 03.12.2014  
 onderwerp BS plattegrond kelder Karmelweg en Hebronstraat blad 580-03a

WALRAAD ARCHITECTEN

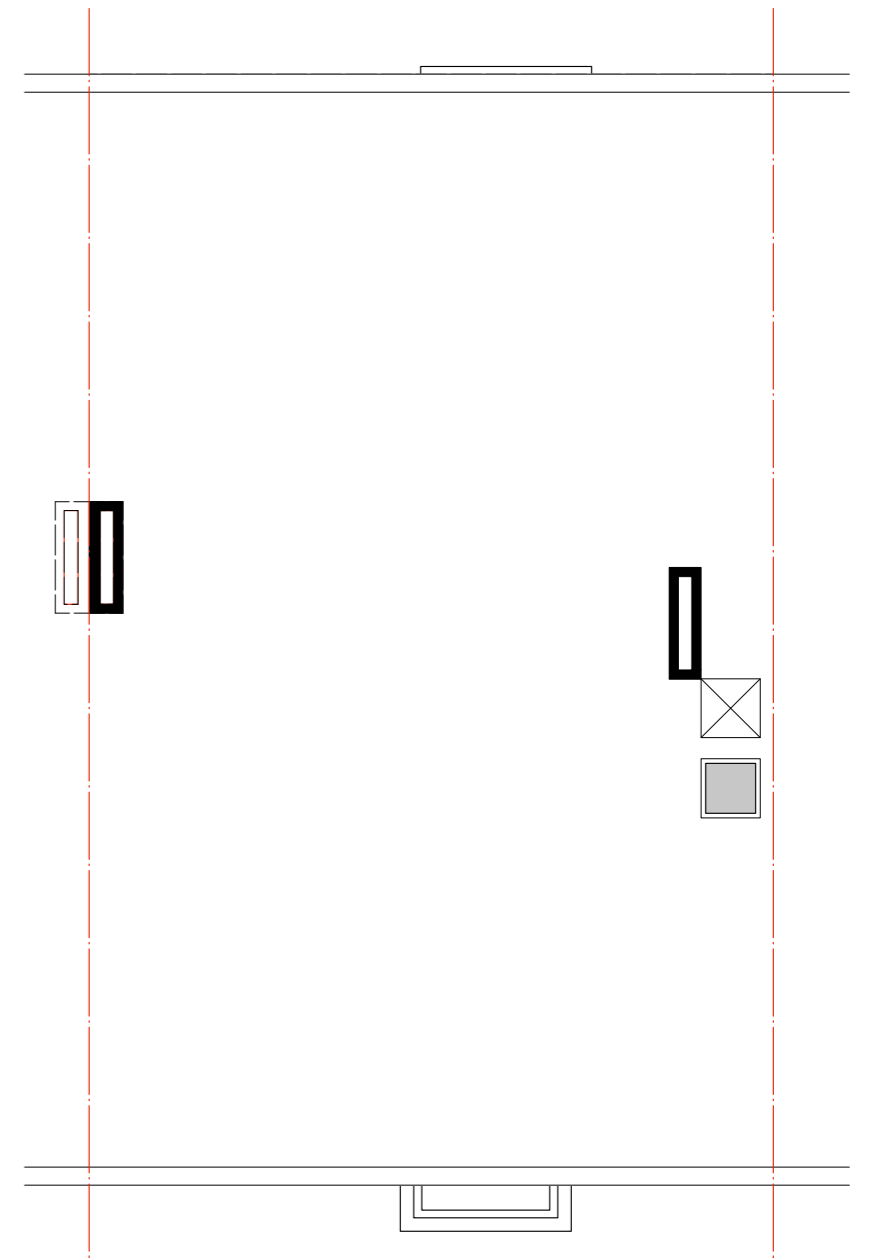
project 580 Jaffacomplex Kralingen datum 03.12.2014  
 onderwerp BS plattegrond bg Karmelweg en Hebronstraat blad 580-03b



1ste verdieping Karmelweg Hebronstraat



2de verdieping Karmelweg Hebronstraat



Dakplattegrond Karmelweg

**WALRAAD ARCHITECTEN**

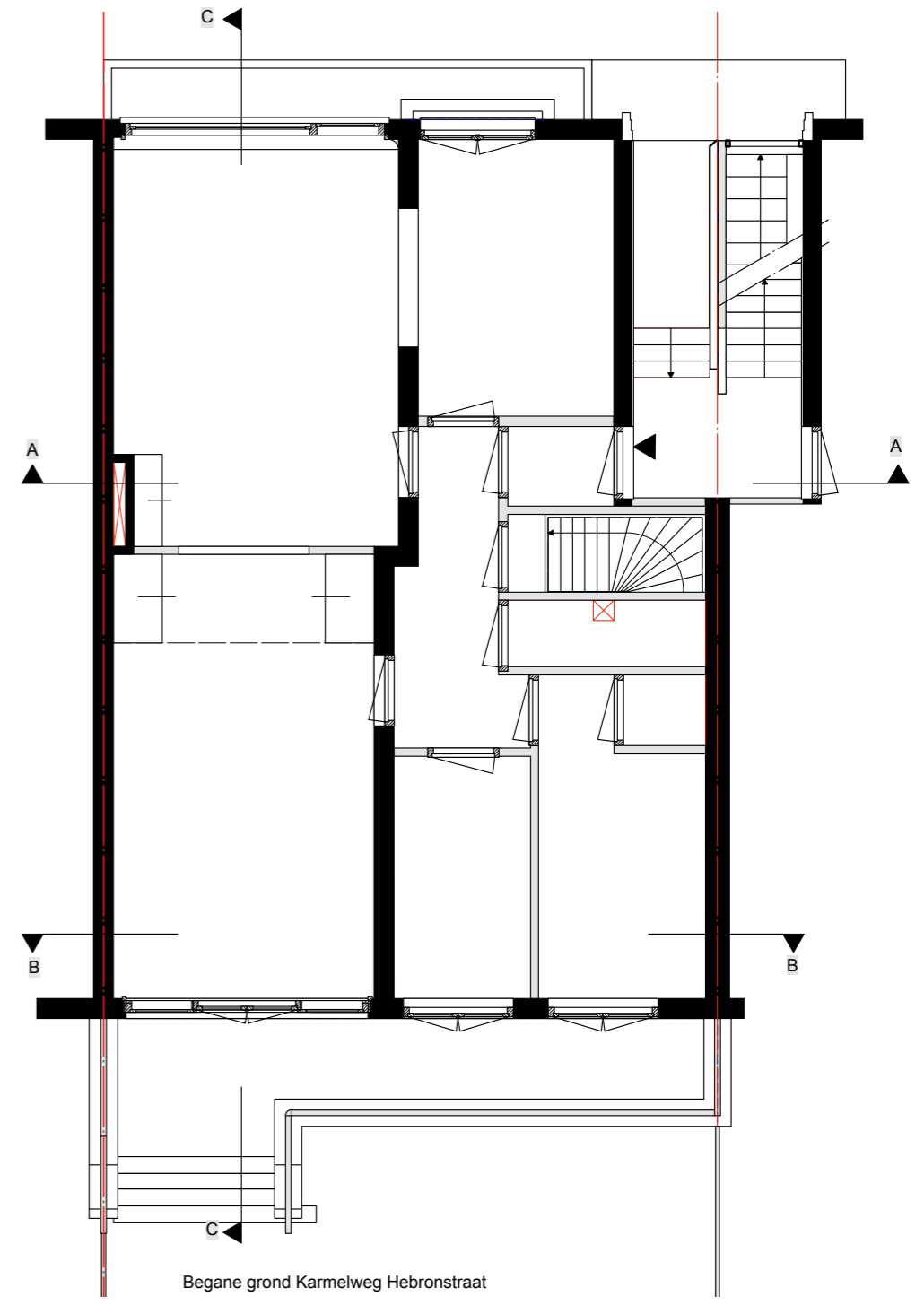
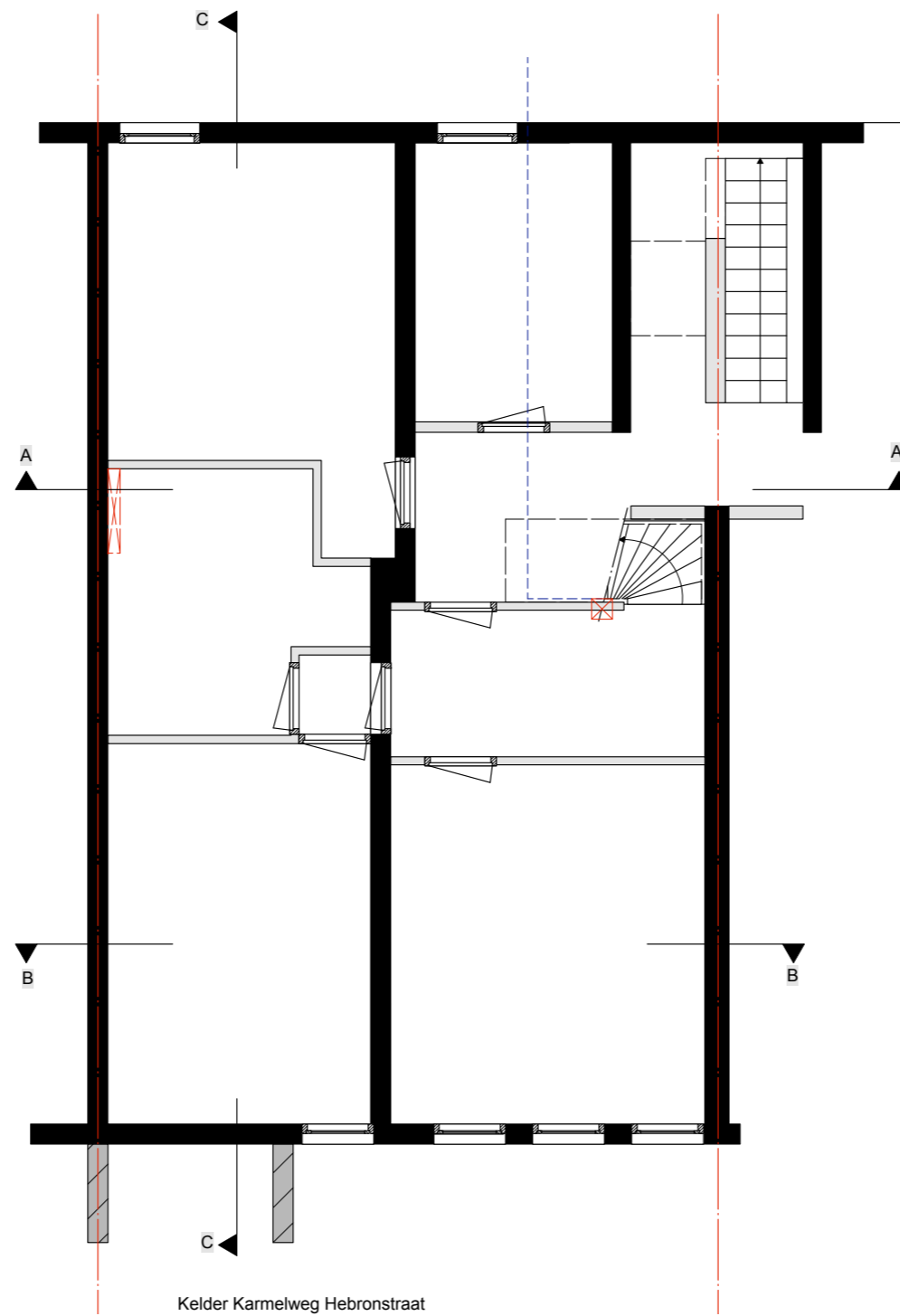
project 580 Jaffacomplex Kralingen      datum 03.12.2014  
 onderwerp BS plattegrond 1e verd Karmelweg en Hebronstraat      blad 580-03c

**WALRAAD ARCHITECTEN**

project 580 Jaffacomplex Kralingen      datum 03.12.2014  
 onderwerp BS plattegrond 2e verd Karmelweg en Hebronstraat      blad 580-03d

**WALRAAD ARCHITECTEN**

project 580 Jaffacomplex Kralingen      datum 03.12.2014  
 onderwerp BS dakplattegrond Karmelweg      blad 580-03e

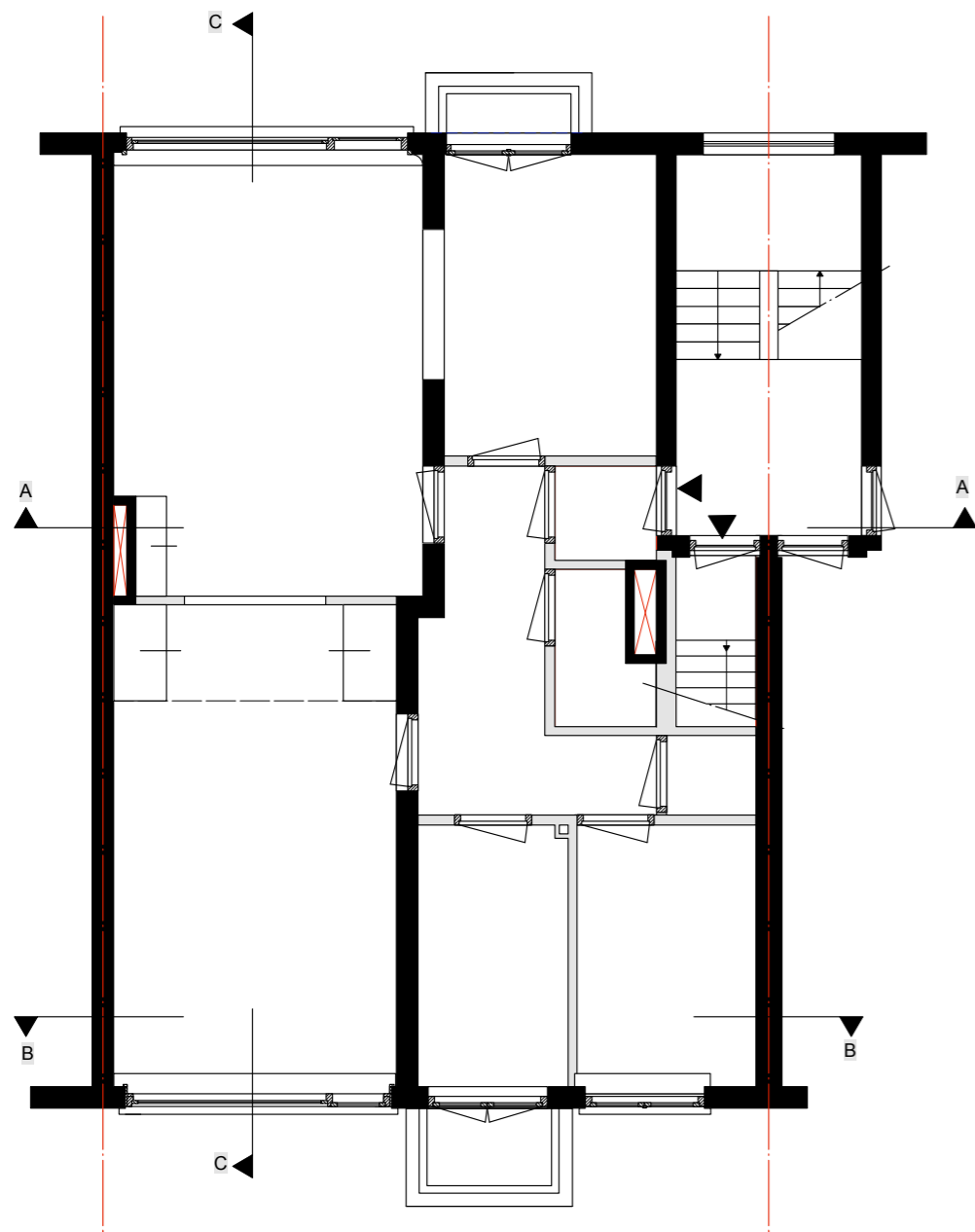


WALRAAD ARCHITECTEN

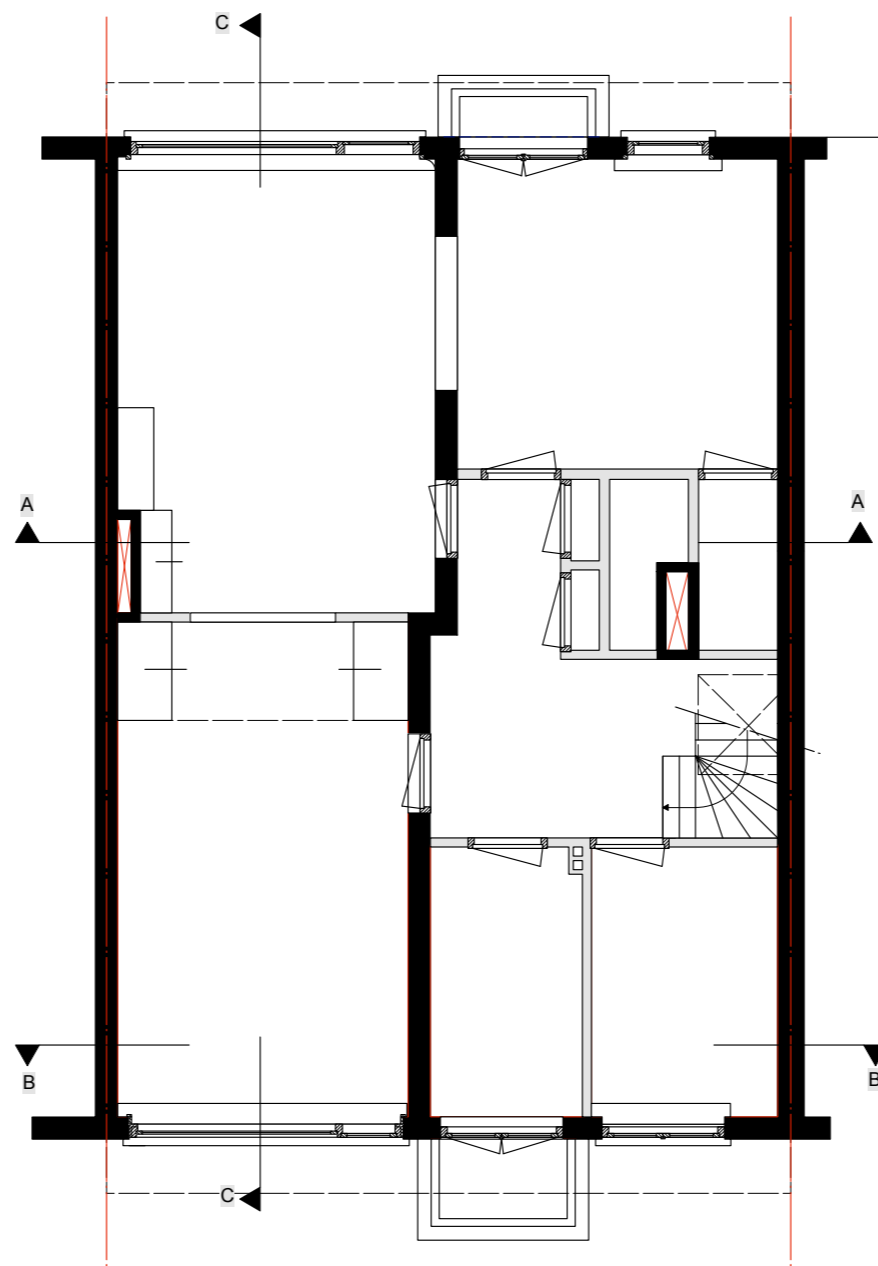
project 580 Jaffacomplex Kralingen      datum 03.12.2014  
 onderwerp BS plattegrond kelder Karmelweg en Hebronstraat      blad 580-03a

WALRAAD ARCHITECTEN

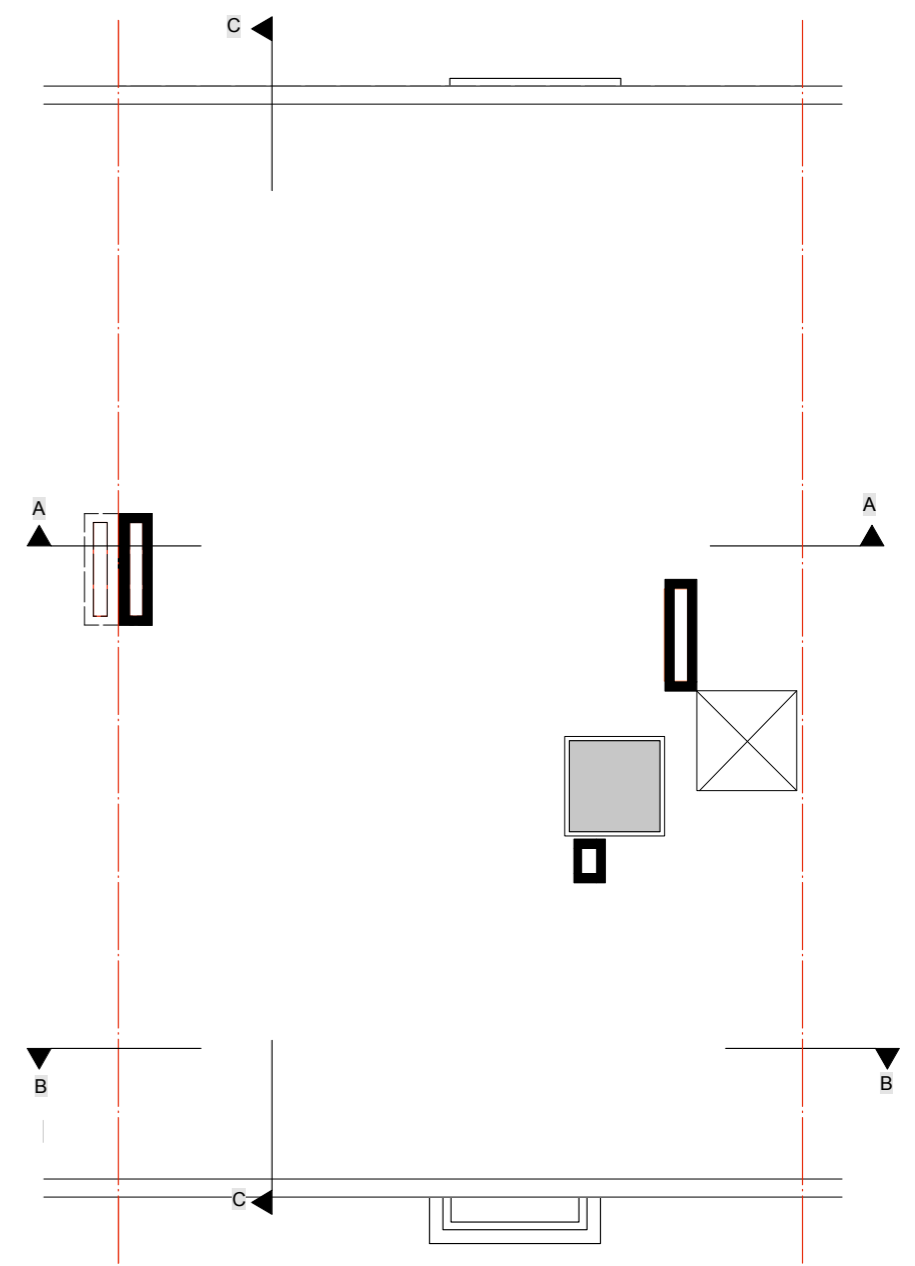
project 580 Jaffacomplex Kralingen      datum 03.12.2014  
 onderwerp BS plattegrond bg Karmelweg en Hebronstraat      blad 580-03b



1ste verdieping Karmelweg Hebronstraat



2de verdieping Karmelweg Hebronstraat



Dakplattegrond Hebronstraat

**WALRAAD ARCHITECTEN**

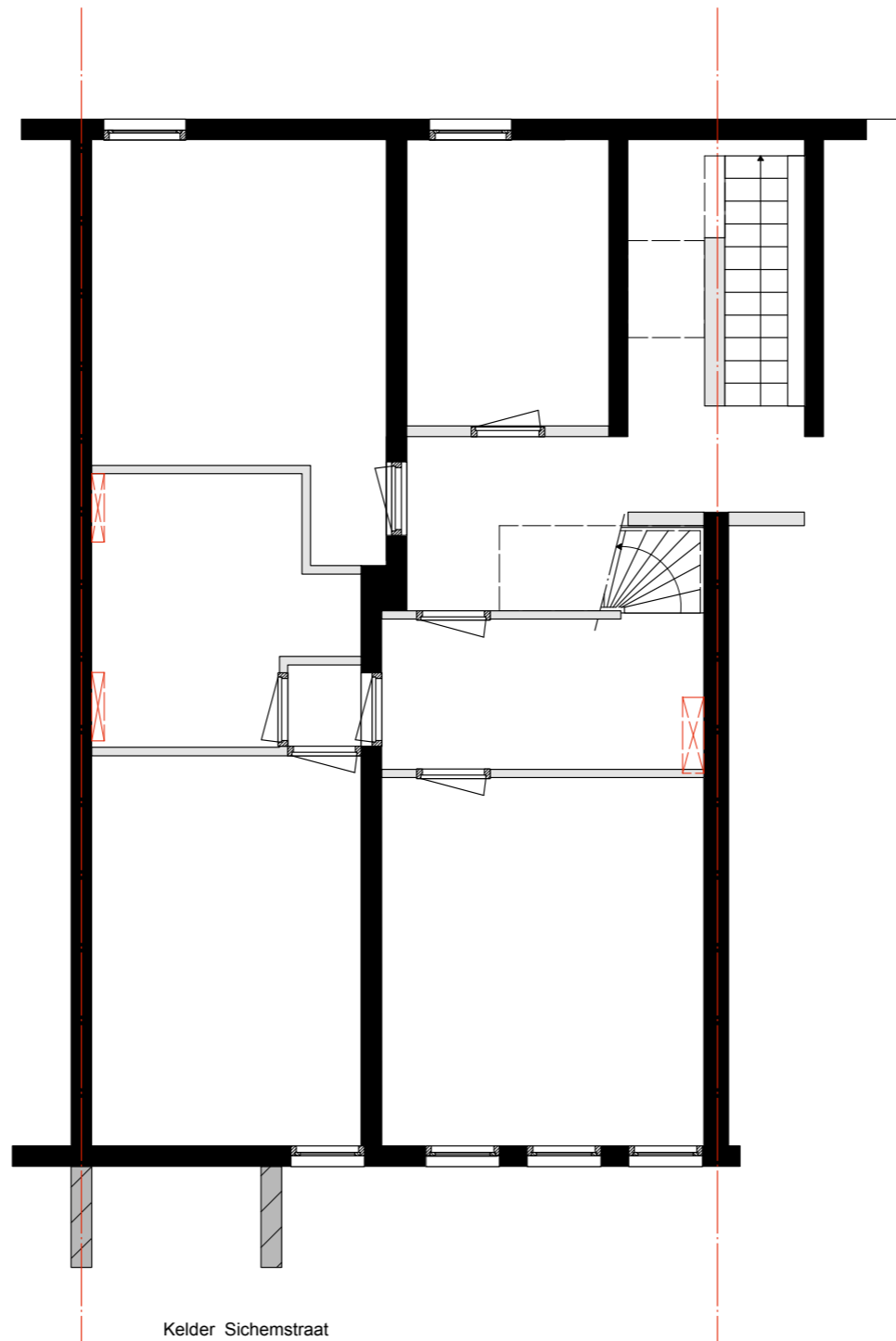
project **580 Jaffacomplex Kralingen**      datum **03.12.2014**  
 onderwerp **BS plattegrond 1e verd Karmelweg en Hebronstraat**      blad **580-03c**

**WALRAAD ARCHITECTEN**

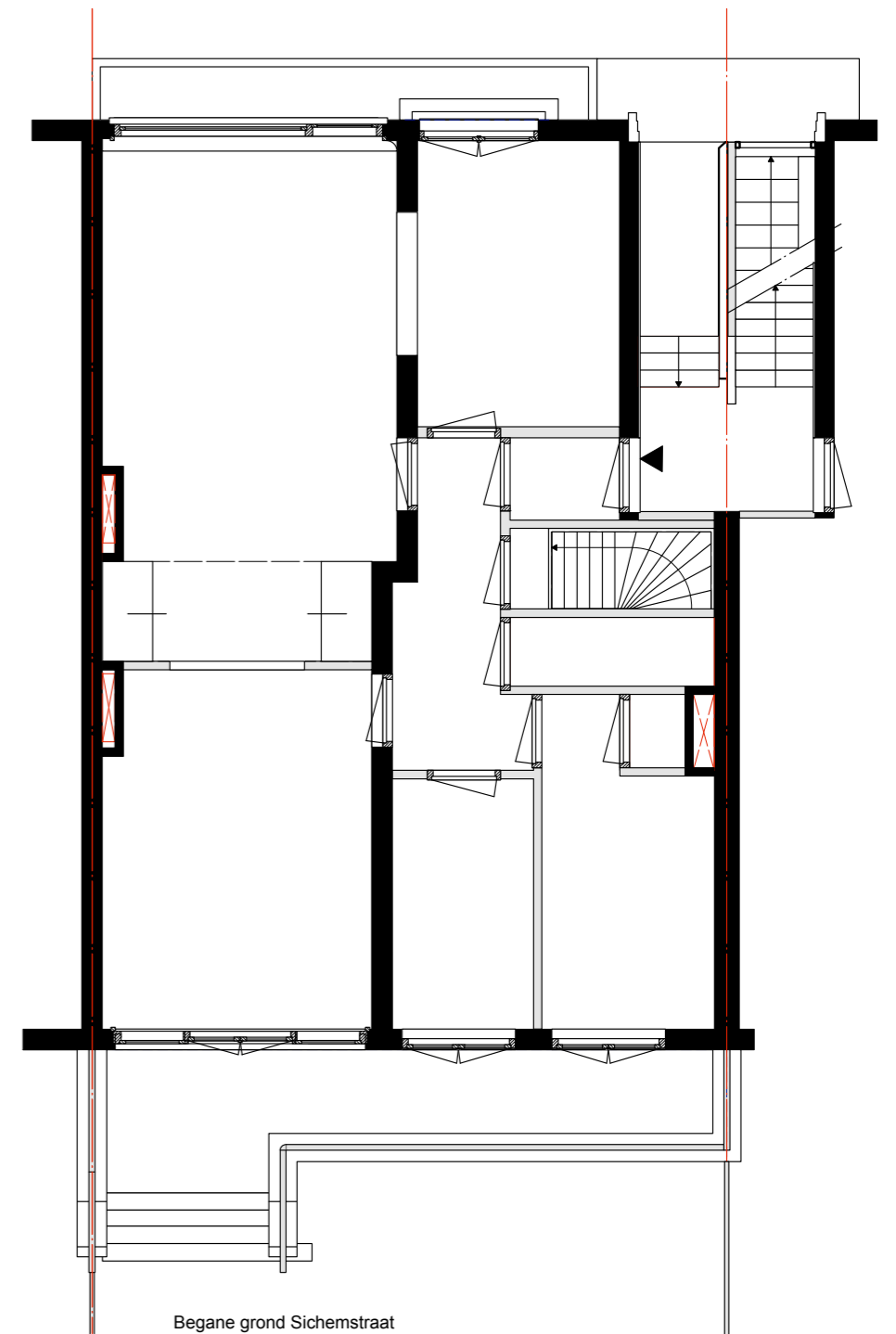
project **580 Jaffacomplex Kralingen**      datum **03.12.2014**  
 onderwerp **BS plattegrond 2e verd Karmelweg en Hebronstraat**      blad **580-03d**

**WALRAAD ARCHITECTEN**

project **580 Jaffacomplex Kralingen**      datum **03.12.2014**  
 onderwerp **BS dakplattegrond Hebronstraat**      blad **580-03f**



Kelder Sichestraat



Begane grond Sichestraat



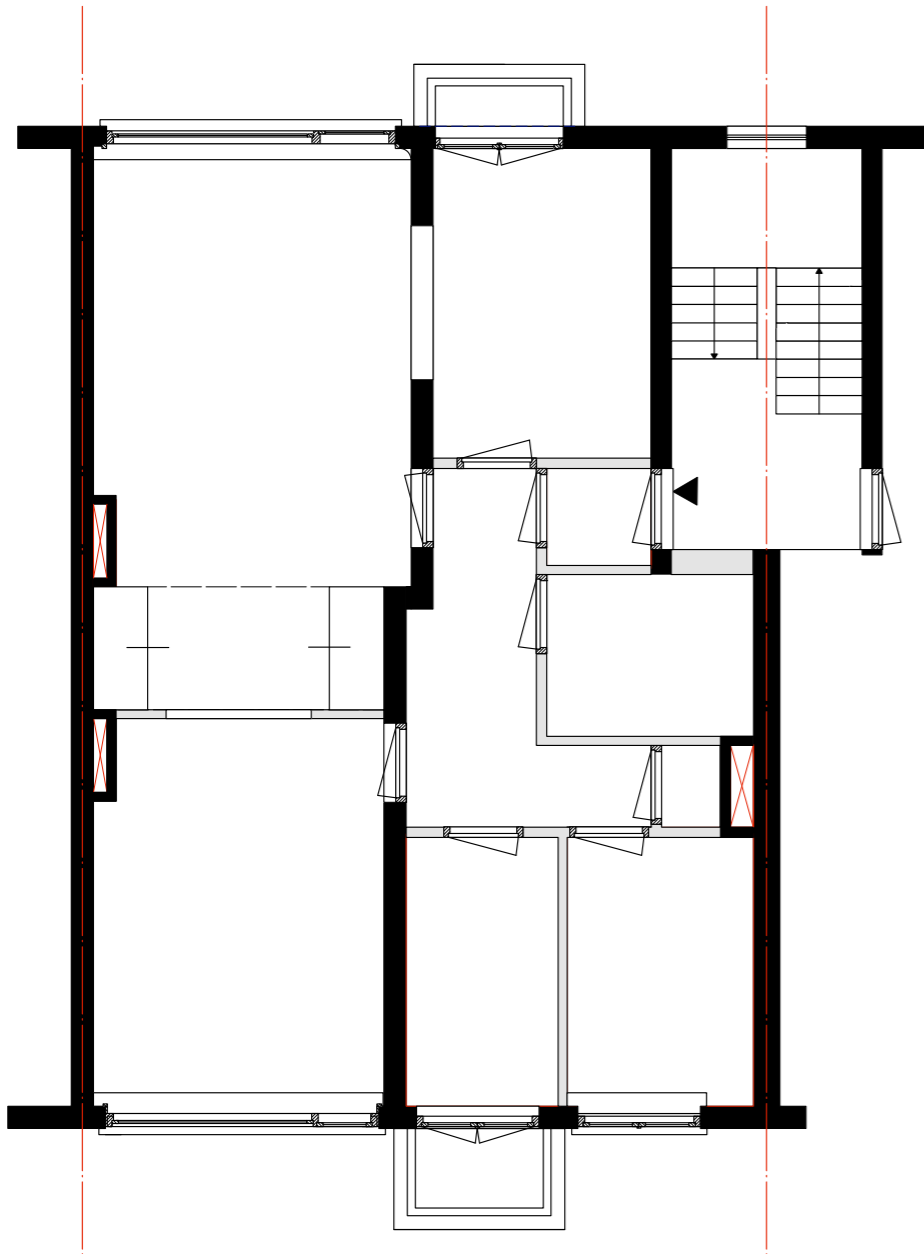
WALRAAD ARCHITECTEN

project 580 Jaffacomplex Kralingen      datum 03.12.2014  
 onderwerp BS plattegrond kelder Sichestraat      blad 580-05a

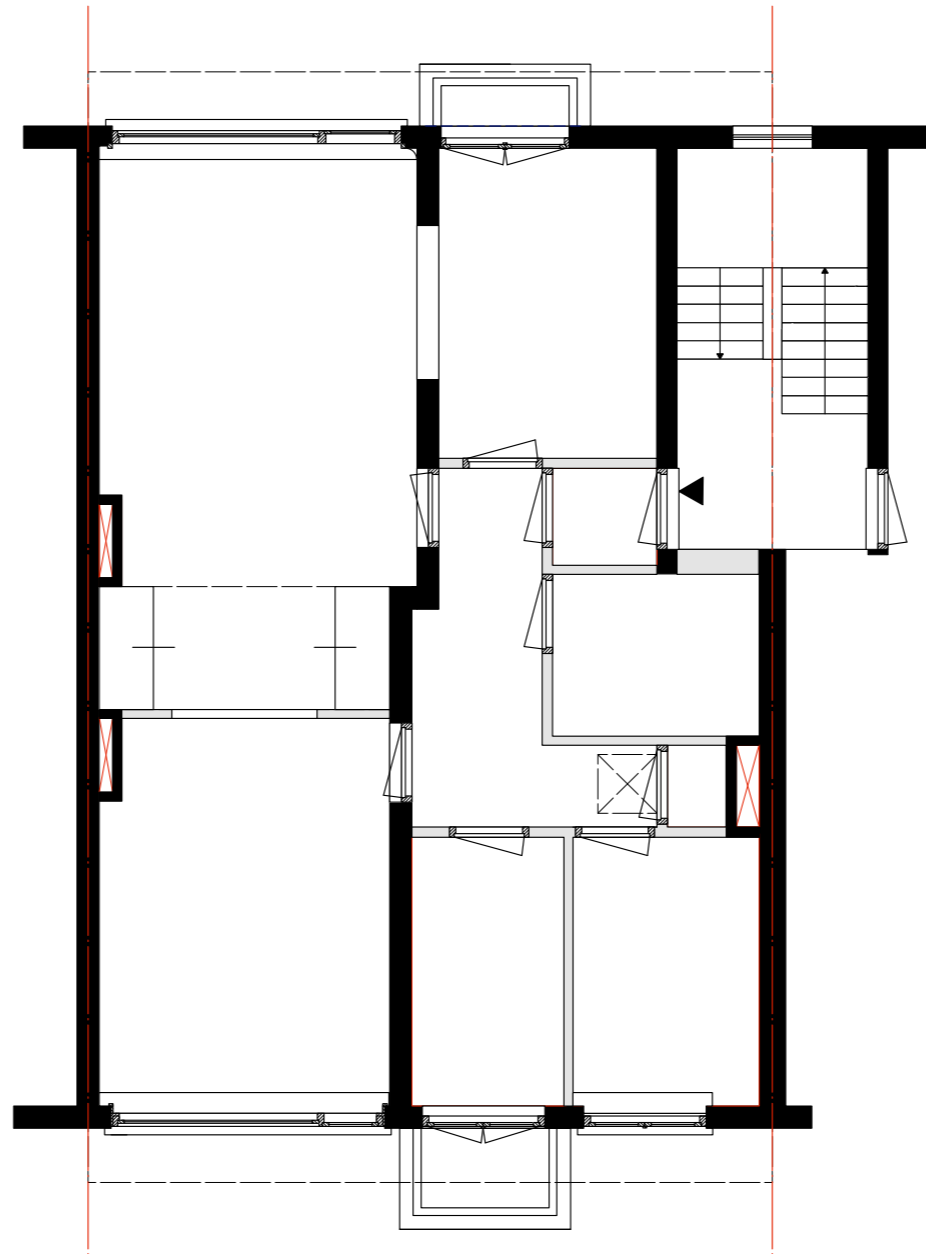
WALRAAD ARCHITECTEN

project 580 Jaffacomplex Kralingen      datum 03.12.2014  
 onderwerp BS plattegrond bg Sichestraat      blad 580-05b

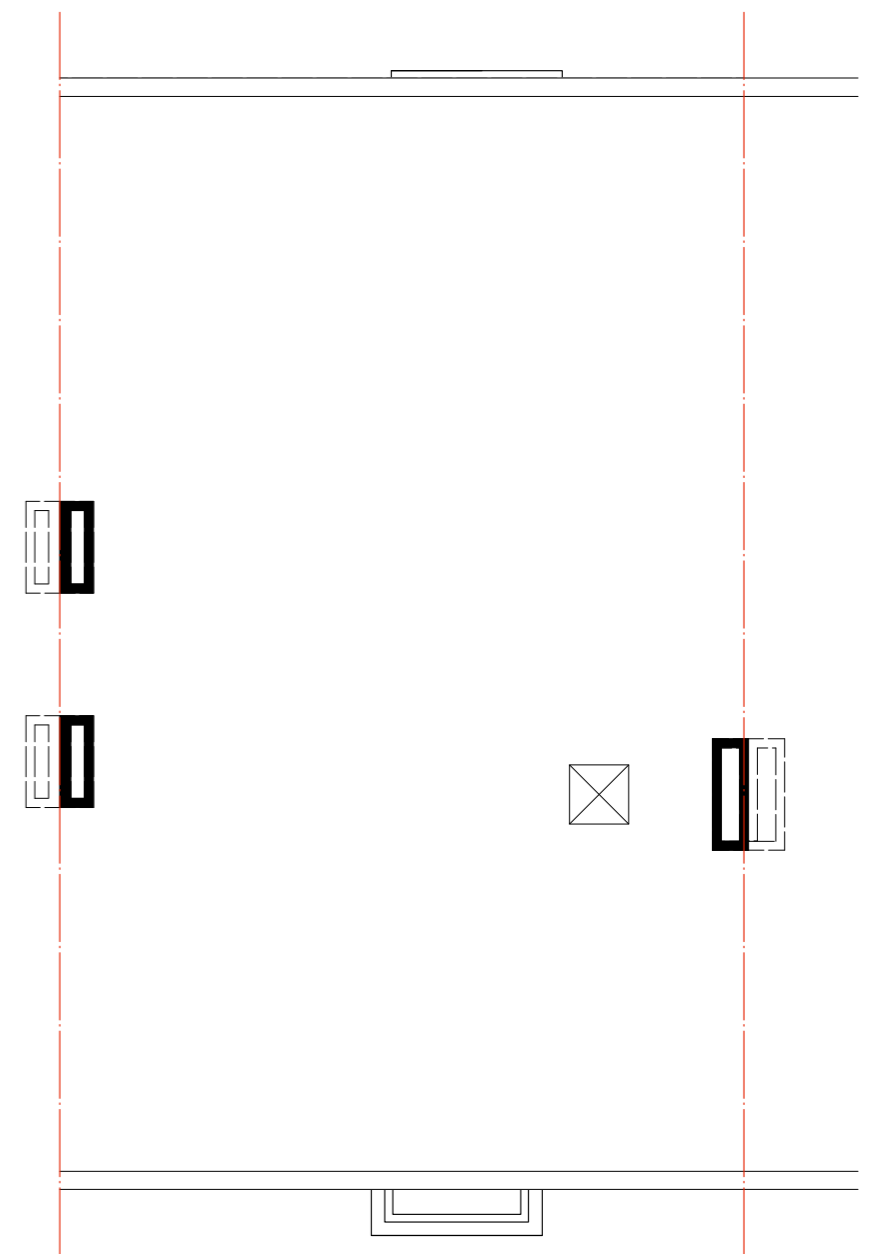




1de verdieping Schemestraat



2de verdieping Schemestraat



Dakplaattegrond Schemestraat

**WALRAAD ARCHITECTEN**

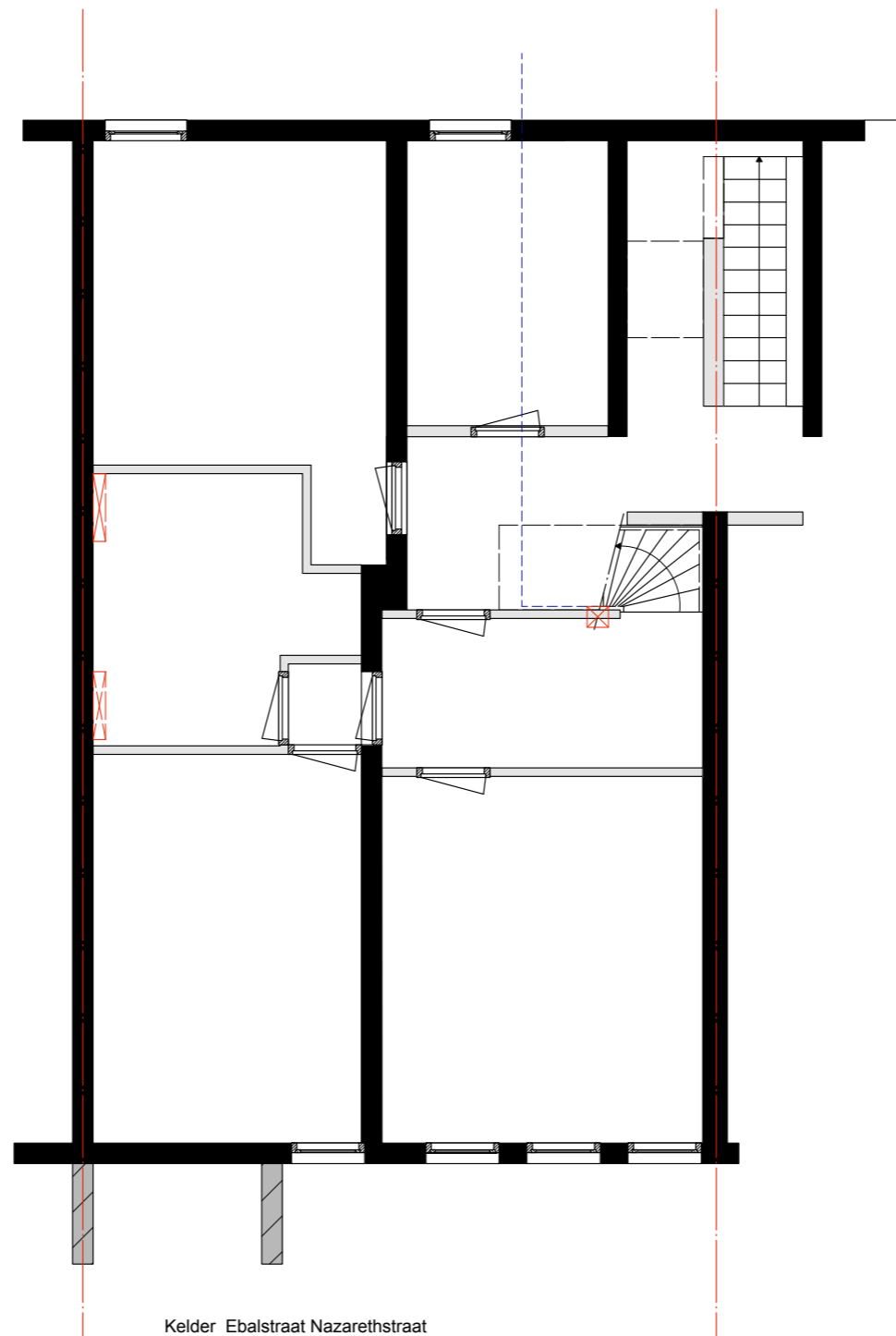
project **580 Jaffacomplex Kralingen**      datum **03.12.2014**  
 onderwerp **BS plattegrond 1e verd Schemestraat**      blad **580-05c**

**WALRAAD ARCHITECTEN**

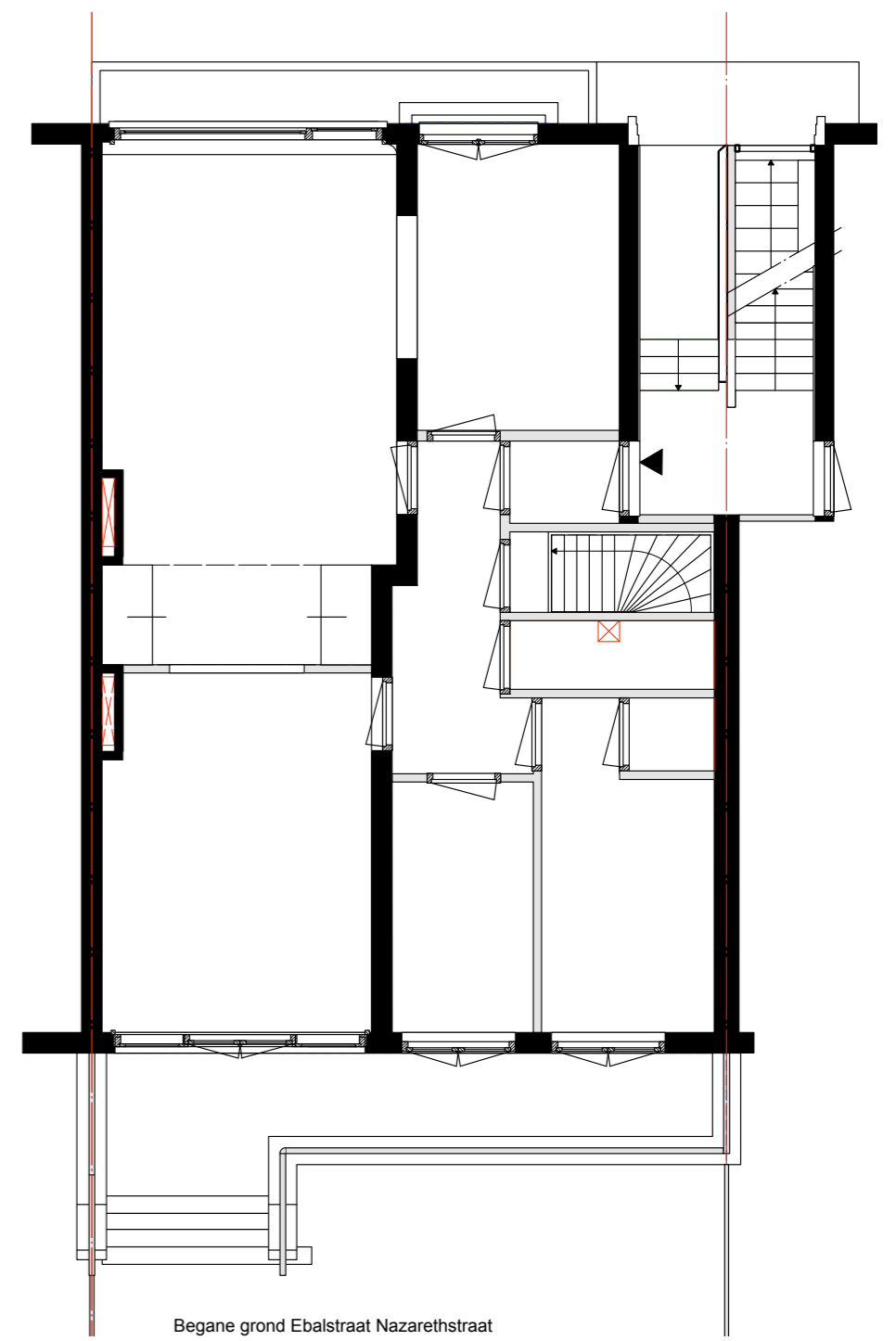
project **580 Jaffacomplex Kralingen**      datum **03.12.2014**  
 onderwerp **BS plattegrond 2e verd Schemestraat**      blad **580-05d**

**WALRAAD ARCHITECTEN**

project **580 Jaffacomplex Kralingen**      datum **03.12.2014**  
 onderwerp **BS dakplaattegrond Schemestraat**      blad **580-05e**



Kelder Ebalstraat Nazarethstraat



Begane grond Ebalstraat Nazarethstraat

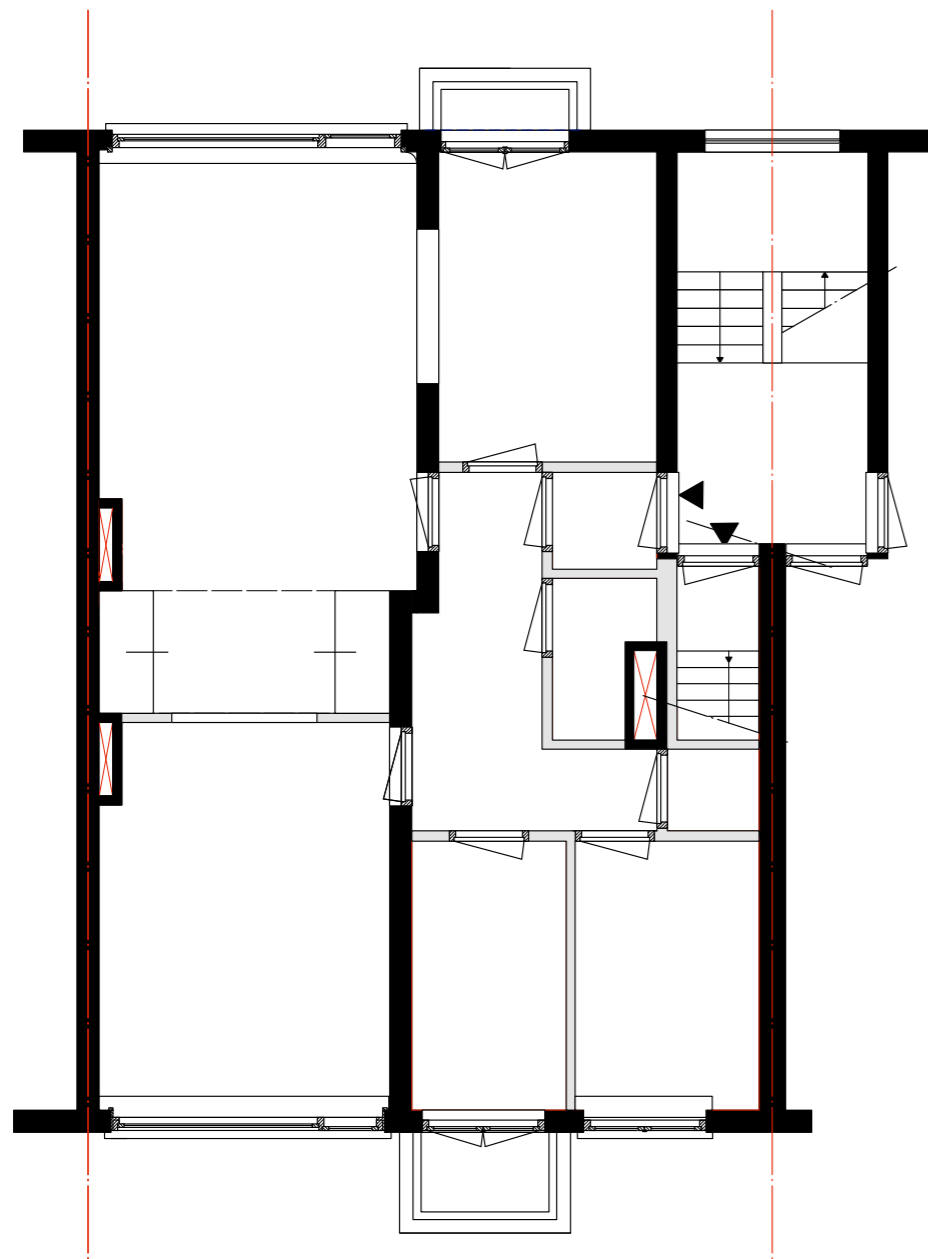


WALRAAD ARCHITECTEN

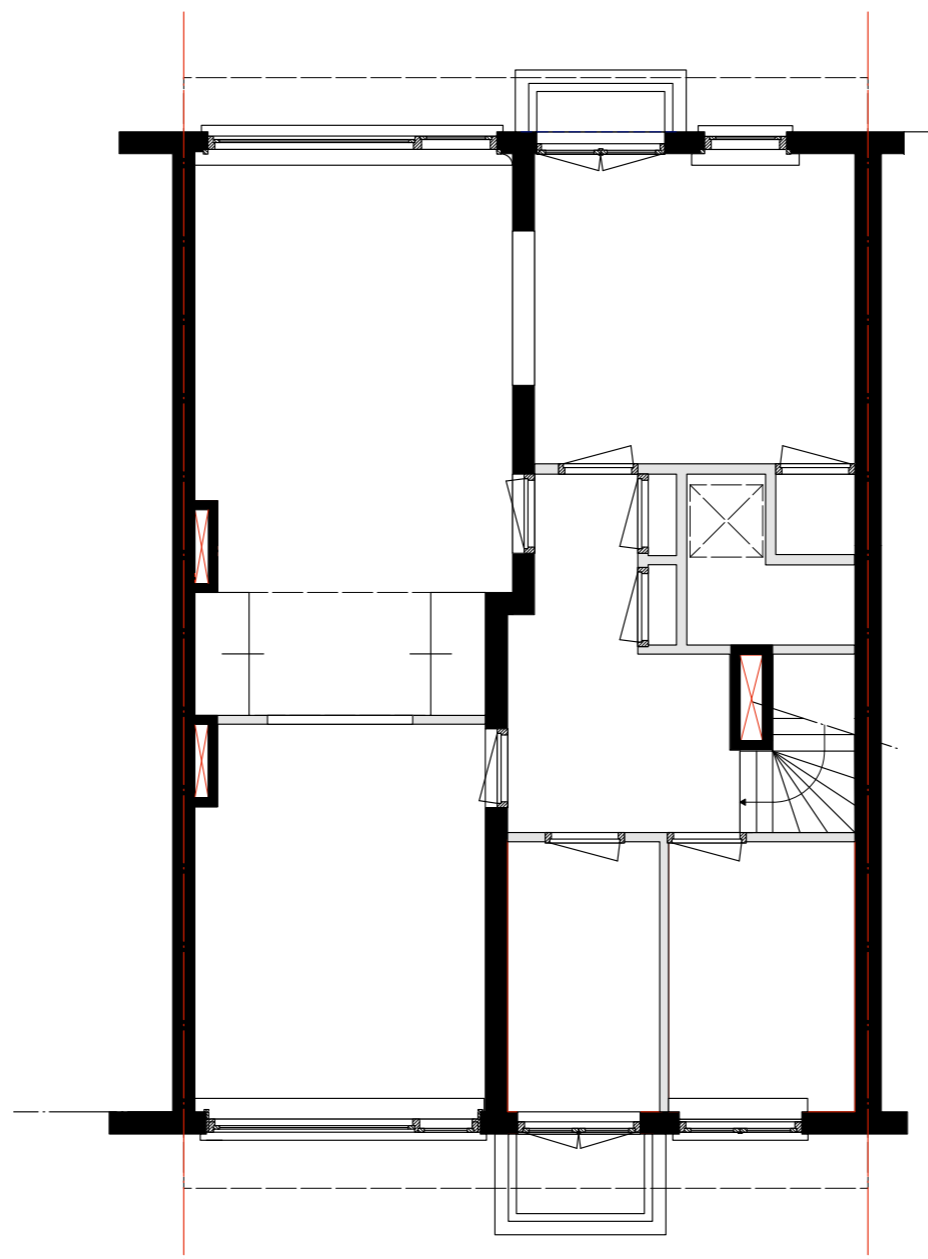
project 580 Jaffacomplex Kralingen      datum 03.12.2014  
 onderwerp BS plattegrond kelder Ebal- en Nazarethstraat      blad 580-04a

WALRAAD ARCHITECTEN

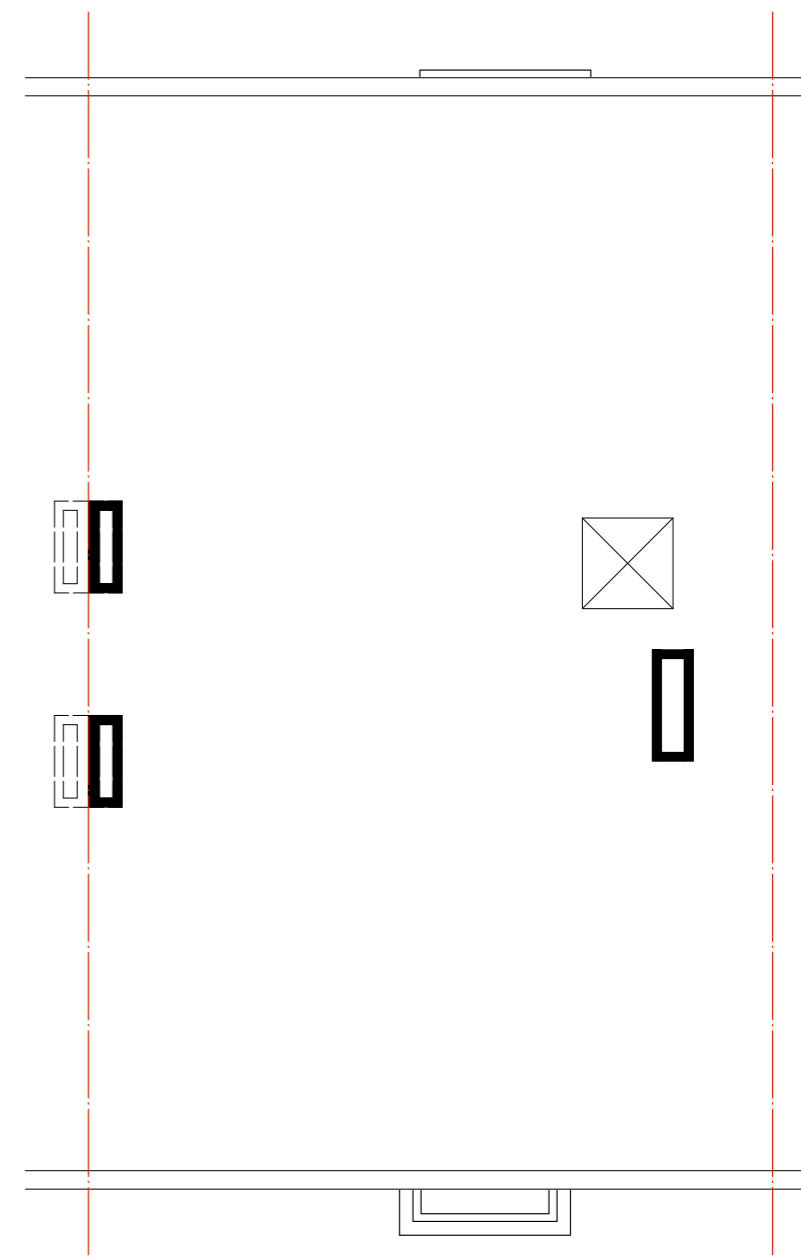
project 580 Jaffacomplex Kralingen      datum 03.12.2014  
 onderwerp BS plattegrond bg Ebal- en Nazarethstraat      blad 580-04b



1ste verdieping Ebalstraat, Nazarethstraat



2de verdieping Ebalstraat, Nazarethstraat



Dakplattegrond Ebalstraat, Nazarethstraat

**WALRAAD ARCHITECTEN**

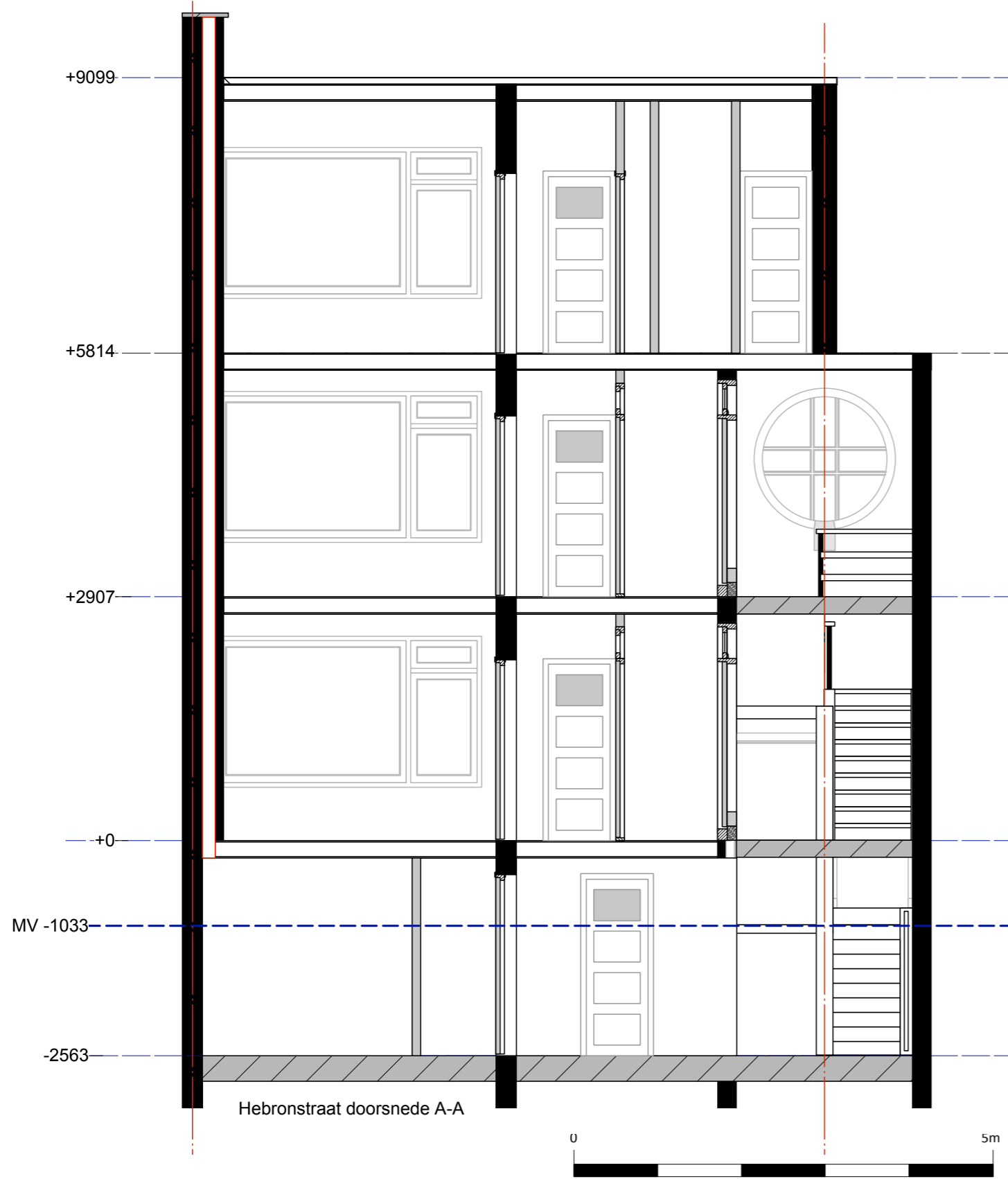
project 580 Jaffacomplex Kralingen	datum 03.12.2014
onderwerp BS plattegrond 1e verd Ebal- en Nazarethstraat	blad 580-04c

**WALRAAD ARCHITECTEN**

project 580 Jaffacomplex Kralingen	datum 03.12.2014
onderwerp BS plattegrond 2e verd Ebal- en Nazarethstraat	blad 580-04d

**WALRAAD ARCHITECTEN**

project 580 Jaffacomplex Kralingen	datum 03.12.2014
onderwerp BS dakplattegrond Ebal- en Nazarethstraat	blad 580-04e

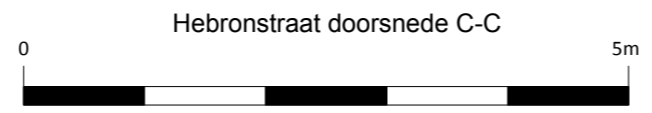
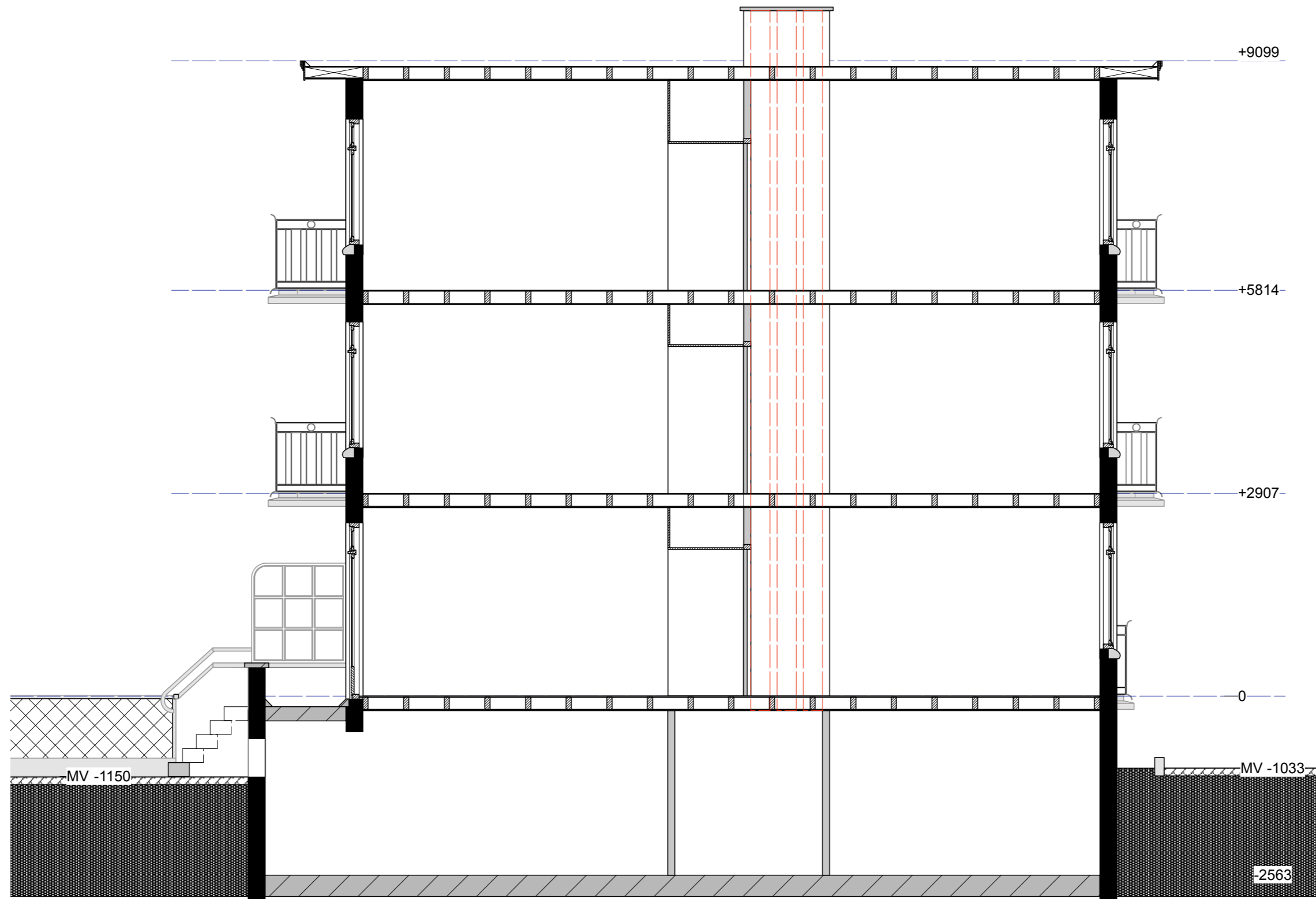


WALRAAD ARCHITECTEN

project **580 Jaffacomplex Kralingen**      datum **03.12.2014**  
 onderwerp **Doorsnede A-A Hebronstraat**      blad **580-06a**

WALRAAD ARCHITECTEN

project **580 Jaffacomplex Kralingen**      datum **03.12.2014**  
 onderwerp **Doorsnede B-B Hebronstraat**      blad **580-06b**



Hebronstraat doorsnede C-C

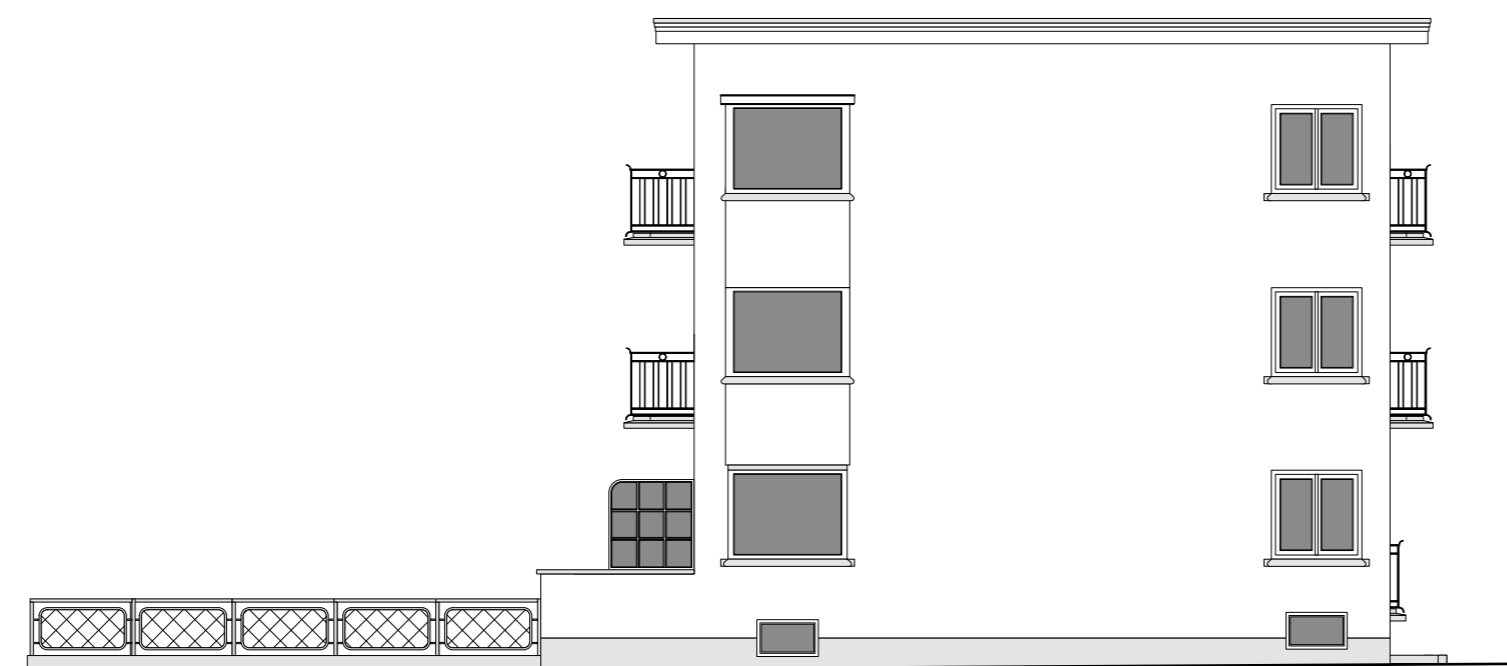
**WALRAAD ARCHITECTEN**

project <b>580 Jaffacomplex Kralingen</b>	datum <b>03.12.2014</b>
onderwerp <b>Doorsnede C-C Hebronstraat</b>	blad <b>580-06c</b>

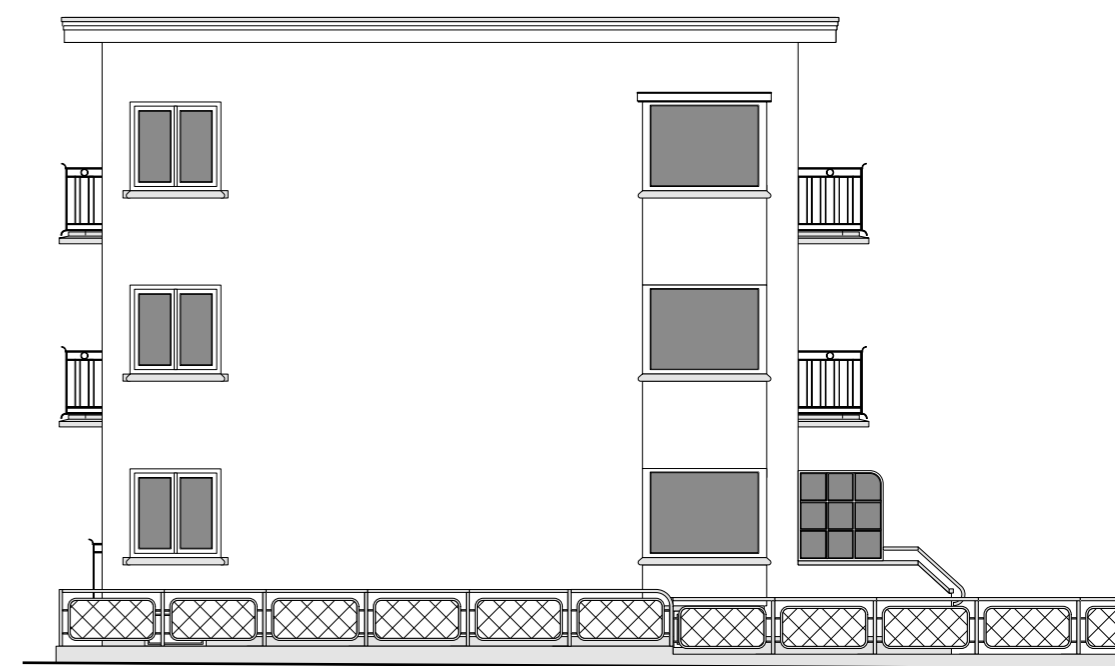
De originele kozijnen allen naar buiten draaiende ramen en deuren op kozijn dubbele deuren voorgevel na.

Typerend weldorpel met bolling aan onderzijde ramen.  
Tevens fraai detail de sponning van de dubbele deuren in achtergevel.

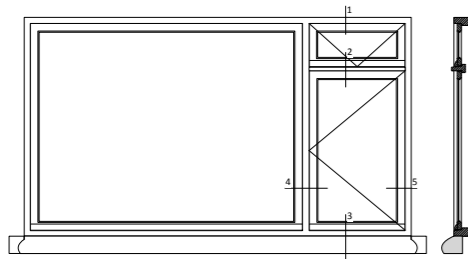
Meeste kozijnen nog de oorspronkelijke detaillering.  
Een enkele woning tussenroeden in grote vaste ramen.  
Lijken niet aanwezig na de oplevering.  
Vermoeden vlak na het bombardement ingezet vanwege schaarste.



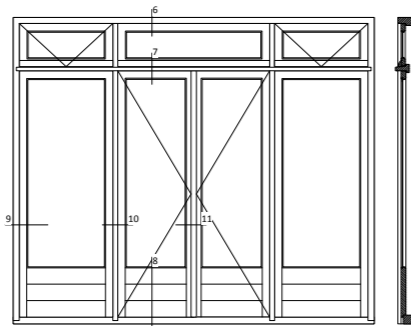
Zijgevel links Hebronstraat



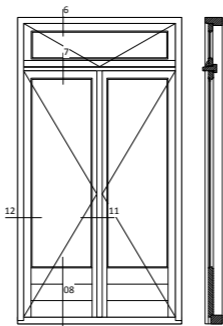
Zijgevel rechts Hebronstraat



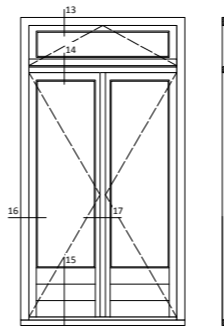
Groot raam aan de voor- en achtergevels



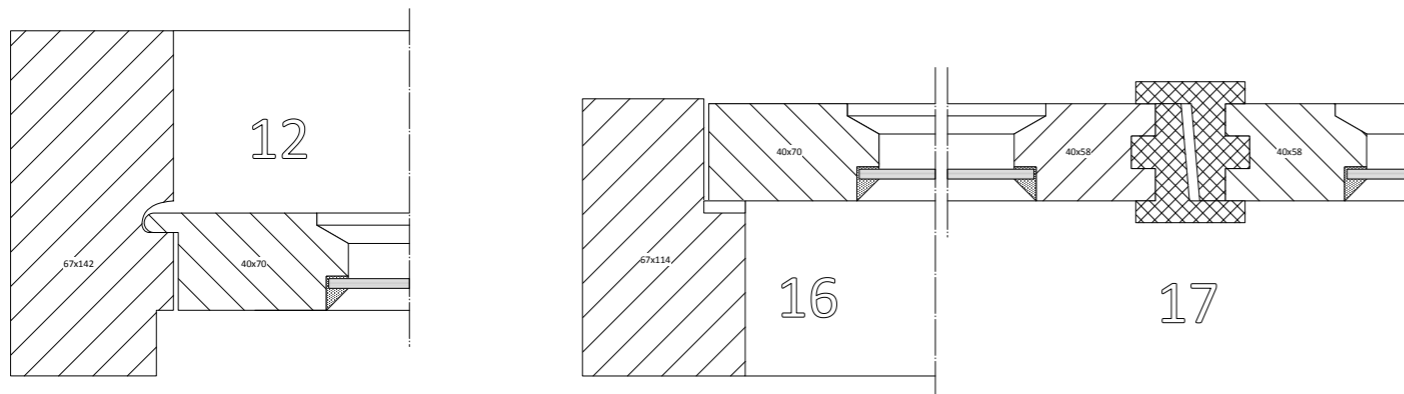
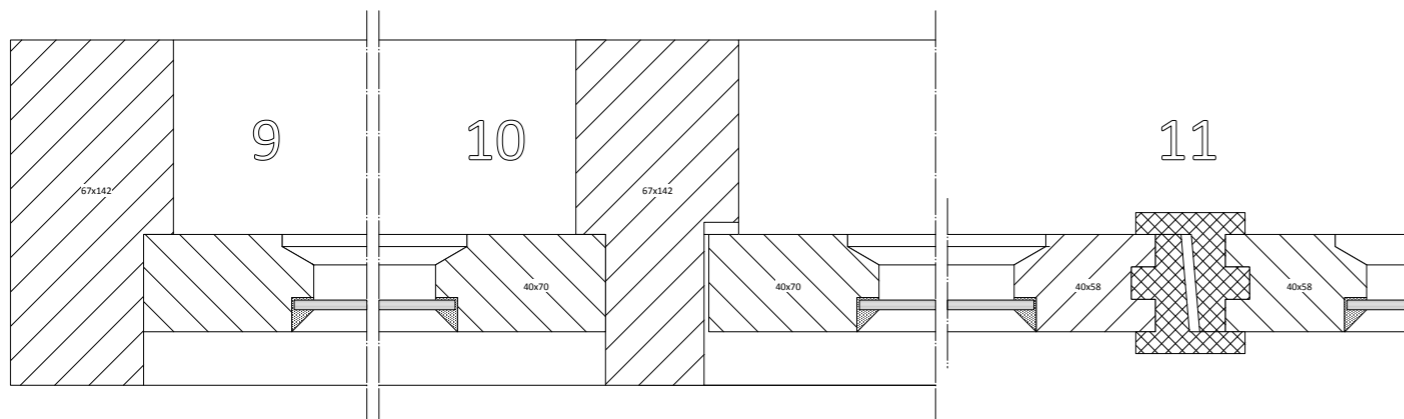
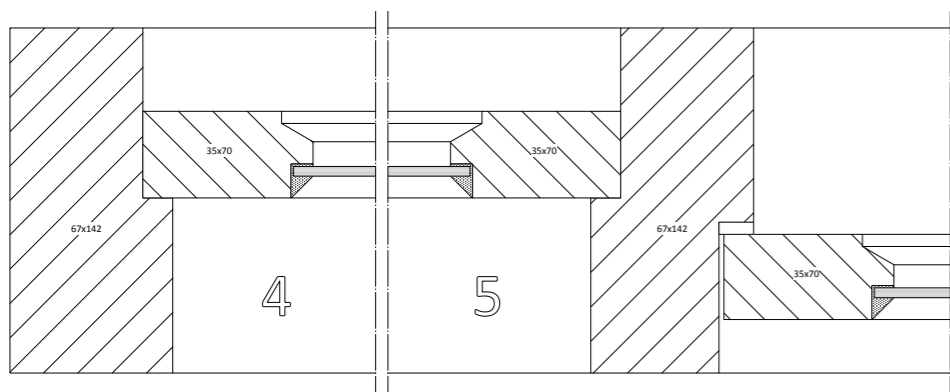
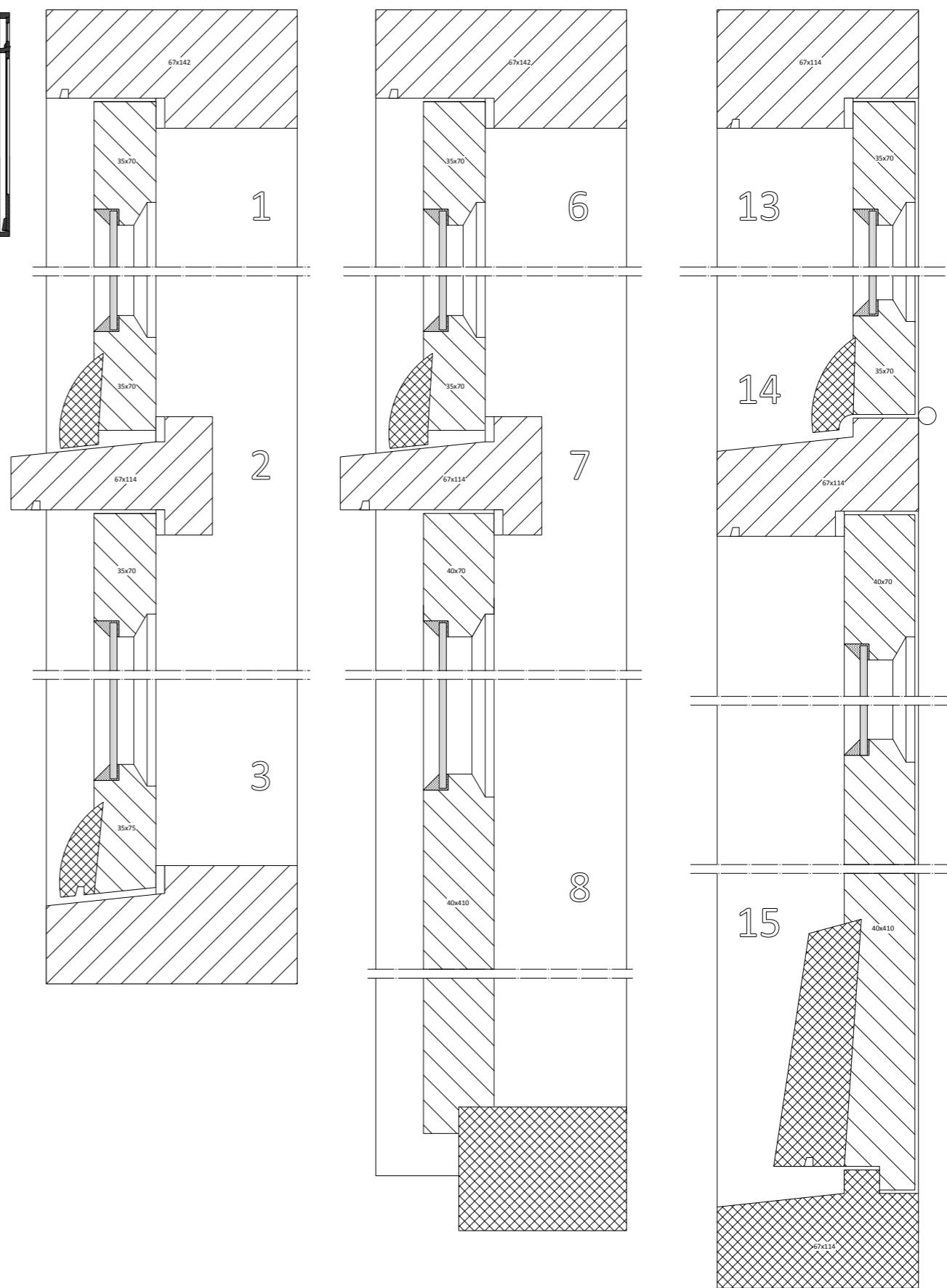
Pui aan achterzijde begane grond

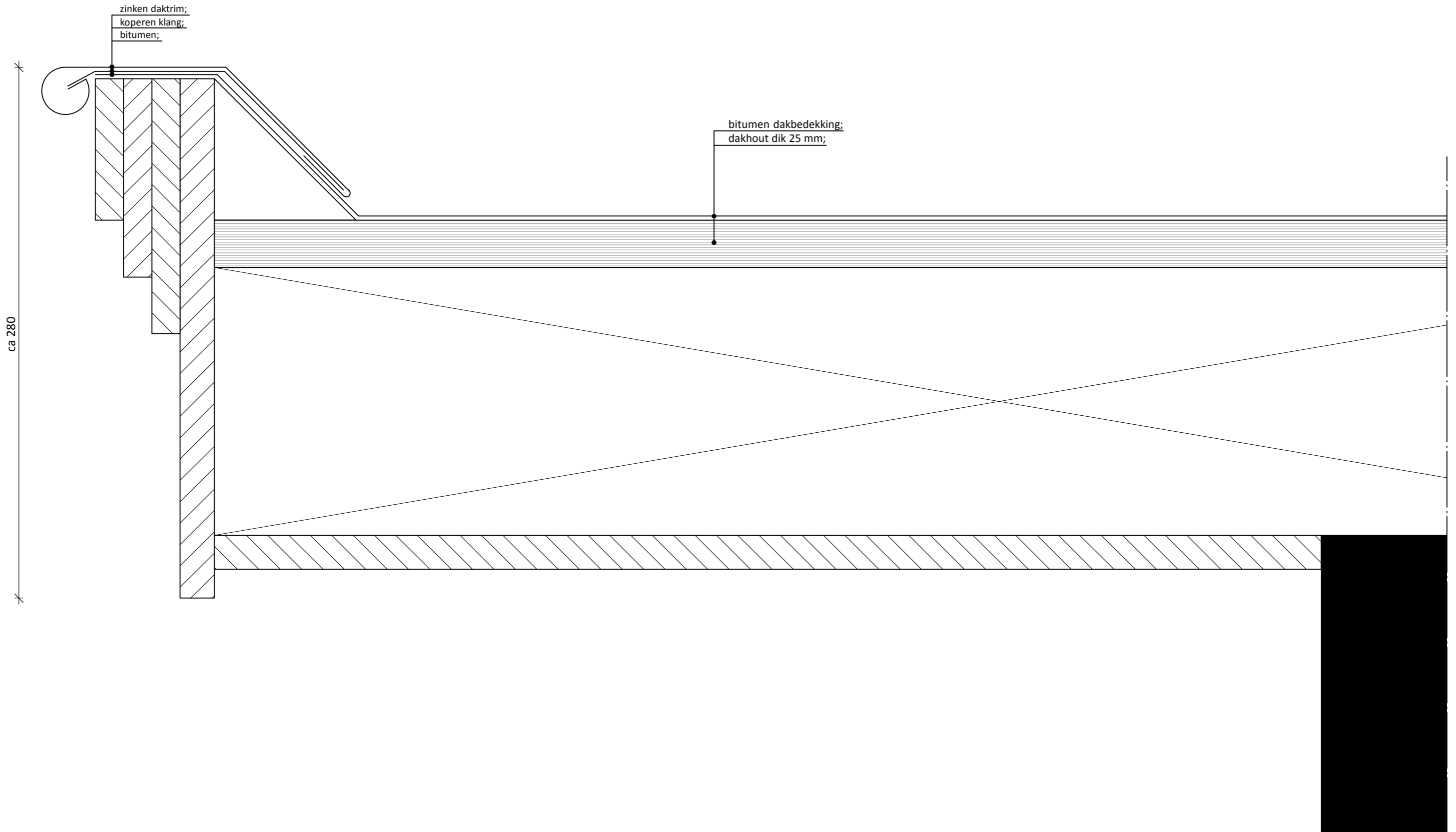


Balkonpui naar buiten draaiend



Balkonpui naar binnen draaiend





ca 280

zinken daktrim;  
koperen klang;  
bitumen;

bitumen dakbedekking;  
dakhout dik 25 mm;





Onderhoud, aanpassing en vergunning.

De meest basale vorm van onderhoud mag vergunningsvrij uitgevoerd worden.

De demarcaties liggen ongeveer als volgt:

1. Onderhoud waarbij het uiterlijk niet wijzigt.

- Overschilderen houtwerk in gelijke kleur
- Kleine stukjes houtrot vervangen
- Kleine clusters voegwerk vervangen

2a. Onderhoud waarbij het uiterlijk beperkt wijzigt.

- Gewijzigde kleurstelling
- Aanbrengen dubbel glas
- Vervangen van grote delen van het voegwerk
- Vervangen van grote delen van het kozijn, ook al gebeurt dat  
In gelijke maatvoering en houtsoort

2b. Zaken die het duurzame gebruik van het monument mogelijk maken/ geschikt maken voor de huidige tijd.

- Aanbrengen dubbel glas in de bestaande kozijnen
- Aanbrengen ventilatievoorzieningen
- Aanbrengen zonnecollectoren

3. Aanbrengen ingrijpende wijzigingen.

- Gewijzigd vervangen kozijnen en/of in andere materialen
- Deze vallen buiten het kader van deze brochure.
- Het staat eenieder vrij om hiervoor een aanvraag omgevingsvergunning te doen.

Beperkt tot exterieur van Jaffa complex.

Punt 1. In principe zonder vergunning

2a/b. en 3. Omgevingsvergunning, wijziging monument, noodzakelijk.

Hierna belangrijkste redenen tot wijziging per activiteit toegelicht.

Per onderdeel wordt aangegeven of melding of een vergunning bouwdeel noodzakelijk is.

Rookgasdoorvoeren en ventilatoren in de gevel zijn niet toegestaan.

Rookgasdoorvoeren met stijgende leidingen naar het dak zijn vergunningsplichtig.

Geveldoorvoeren op eenduidige wijze, conform tekening.580-09a en voorbeeld rooster, is toegestaan binnen deze parapluvergunning.

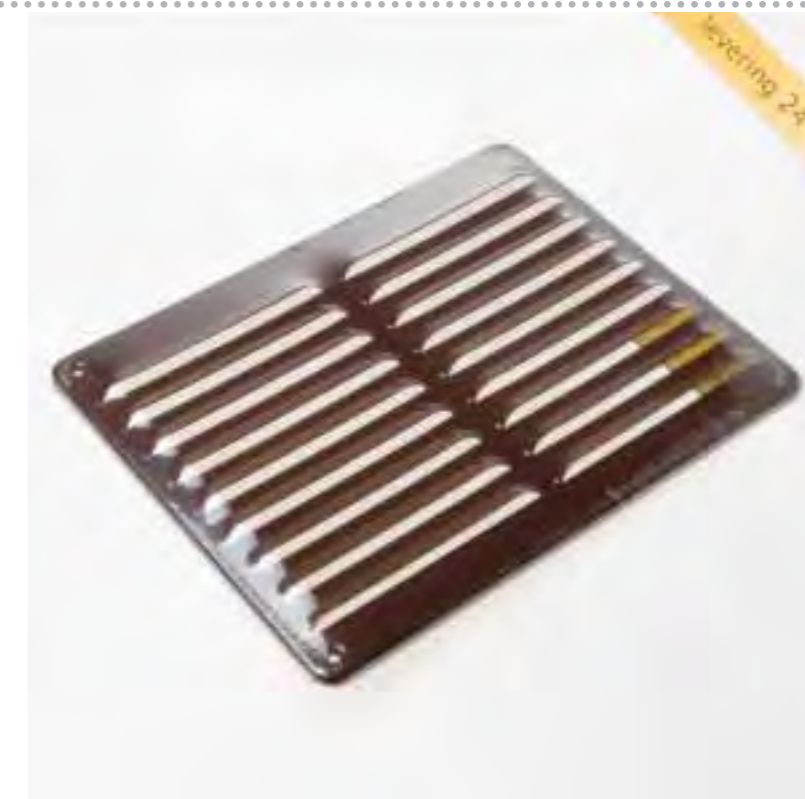
Bij de uitvoering zo min mogelijk schade aanbrengen.

Geveldoorvoeren op de tweede verdieping zijn niet toegestaan.

Bewoners van deze verdieping dienen doorvoeren door het dak toe te passen.

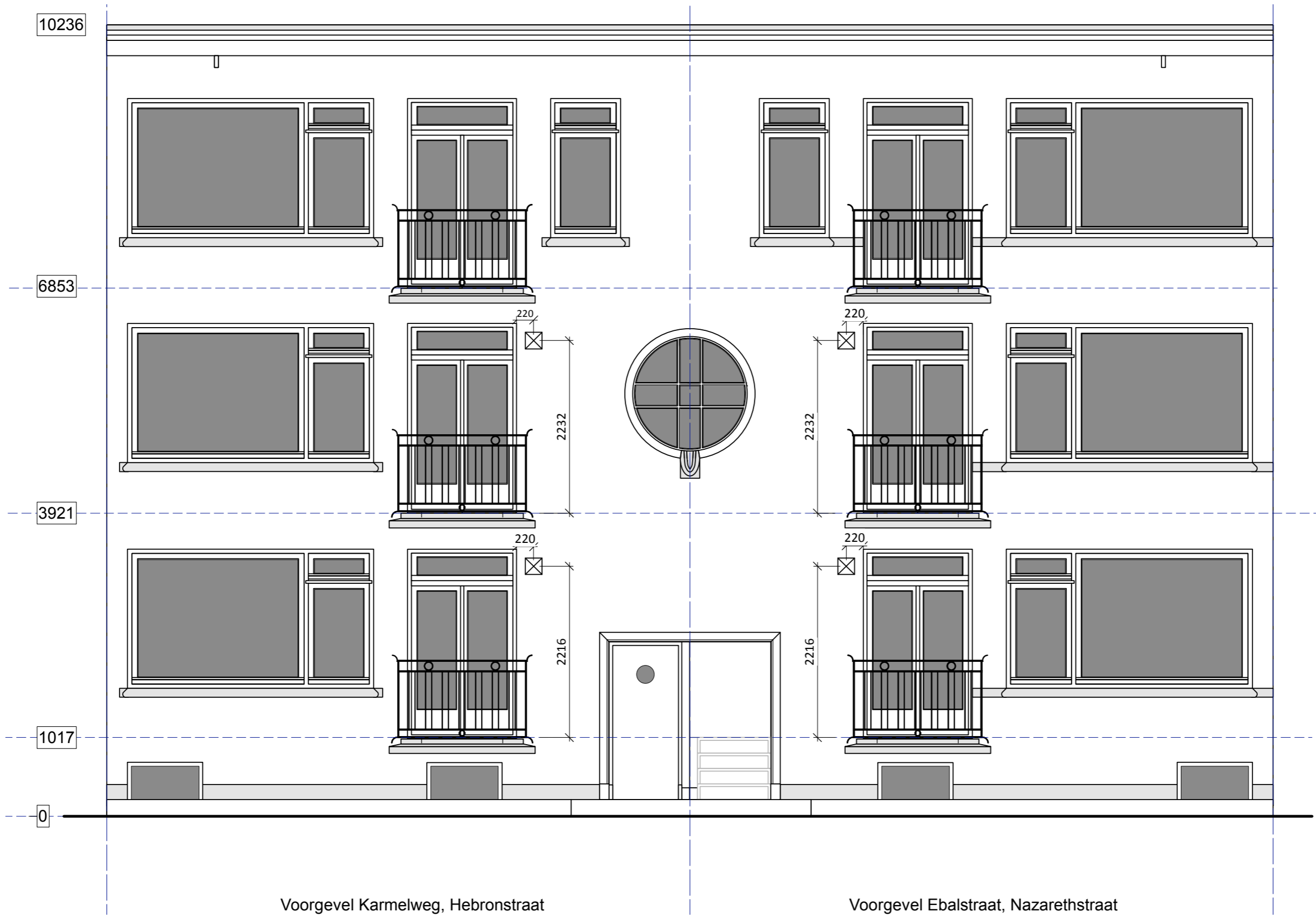
Bestaande geveldoorvoeren welke worden opgeheven dienen dichtgezet te worden met metsel- en voegwerk.

Voor deze activiteit dient de eigenaar een melding te doen.



<b>Materiaal</b>	aluminium
<b>Kleur</b>	bruin
<b>Breedte (mm)</b>	245
<b>Hoogte (mm)</b>	195

voorbeeld rooster



WALRAAD ARCHITECTEN

project	580 Jaffacomplex Kralingen	datum	03.12.2014
onderwerp	Aanzicht vorgevels met geveldoorvoeren	blad	580-09a

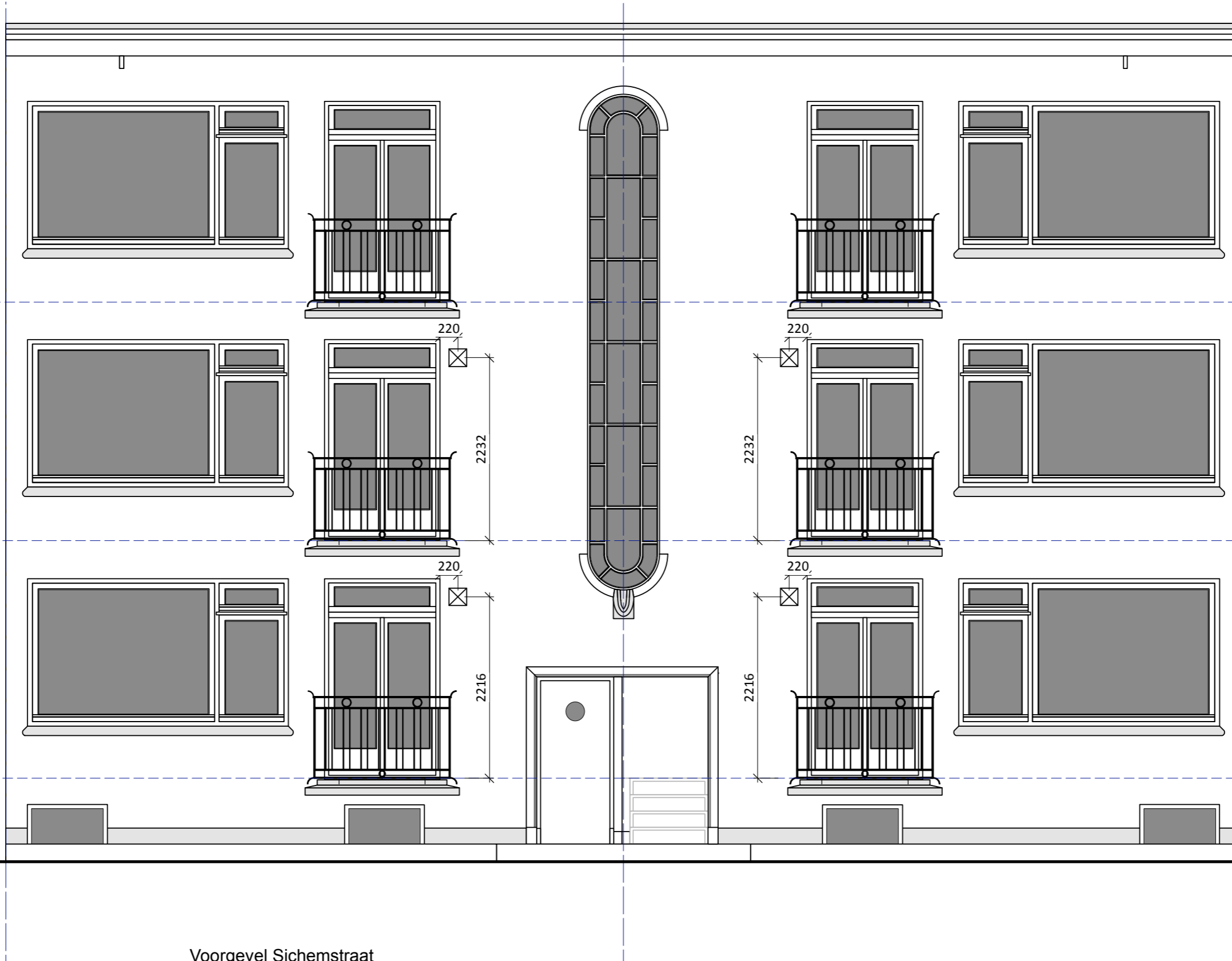
10236

6831

3921

1017

0



Voorgevel Sichestraat



WALRAAD ARCHITECTEN

project **580 Jaffacomplex Kralingen**      datum **03.12.2014**  
 onderwerp **Aanzicht voorgevel Sichestraat geveldoorvoeren**      blad **580-09b**



Achtergevel Karmelweg, Hebronstraat, Sichemstraat

Achtergevel Ebalstraat, Nazarethstraat



WALRAAD ARCHITECTEN

project 580 Jaffacomplex Kralingen      datum 15.12.2015  
 onderwerp Aanzicht achtergevels met geveldoorvoeren      blad 580-09c

Oorspronkelijke vensters en deurpartijen beeldbepalend en dienen gehandhaafd te blijven.

Vensters en deurpartijen die vervangen zijn door een ander materiaal, zoals kunststof, dienen bij vernieuwing uitgevoerd te worden in een historisch verantwoord materiaal.

Voor uitvoeringsbepalingen aanscherven kozijnhout, zie brochure.

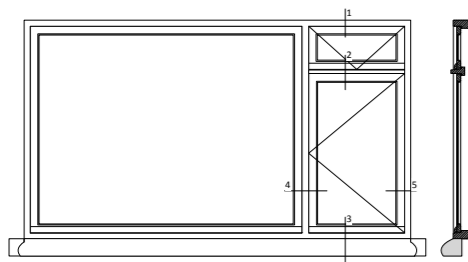
Toegestaan is kozijnen, ramen en deuren te vervangen welke niet meer te herstellen zijn. De vervangende onderdelen dienen in detailering conform tekening 580-10a te zijn.

Toegestaan binnen deze paraplu-vergunning is het glas vervangen in de bestaande ramen en deuren met monumentenglas. Hierbij dient een glasdikte toegepast te worden waarbij de detailering van de buitenbeglazing ongewijzigd blijft, conform tekening 580-10a.

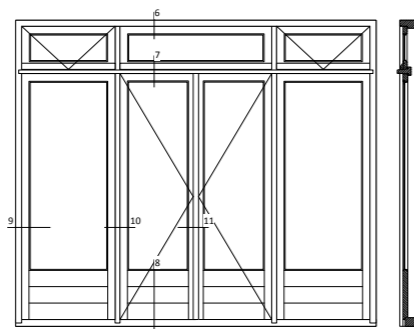
Toegestaan binnen deze paraplu-vergunning is het toepassen van dubbelglas, mits de kozijnen, ramen of deuren vervangen worden conform tekening 580-10b. Opgemerkt wordt dat het hier gaat om ramen en deuren met binnenbeglazing, waarbij er een opdeklat aan de binnenzijde wordt toegepast.

Voor deze activiteit dient de eigenaar een melding te doen.

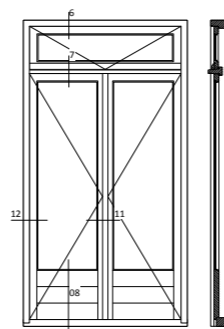




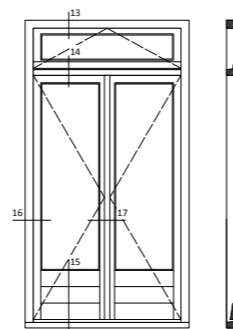
Groot raam aan de voor- en achtergevels



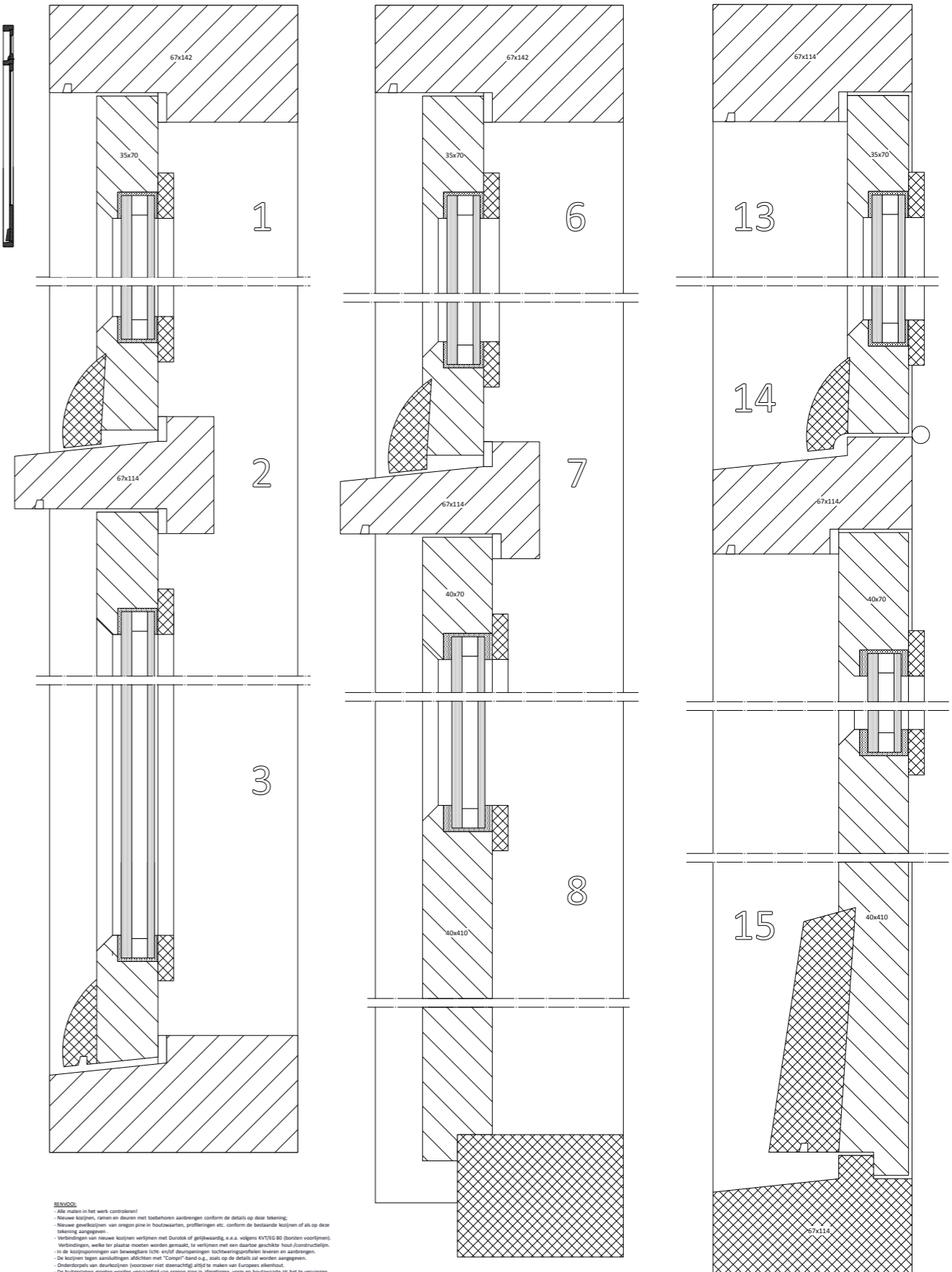
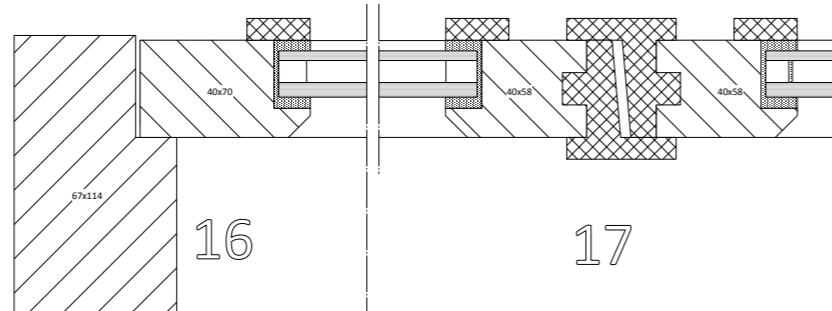
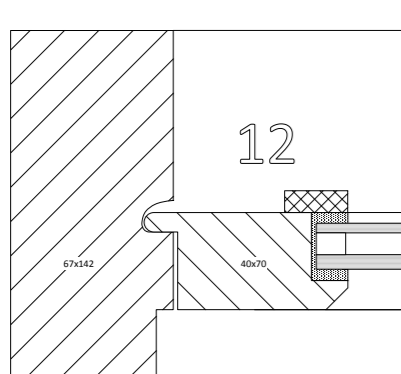
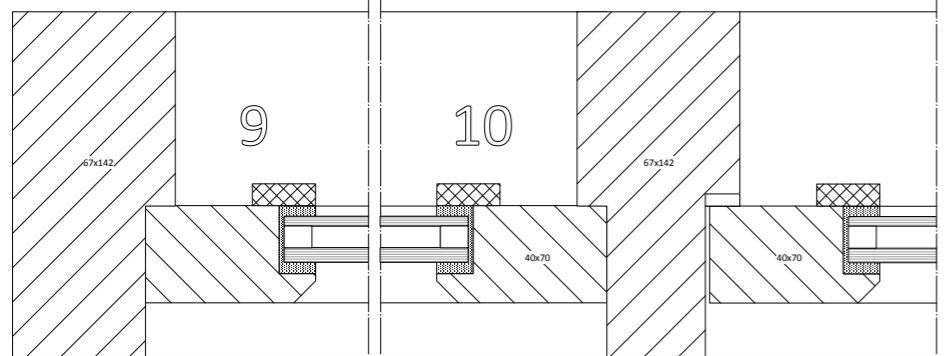
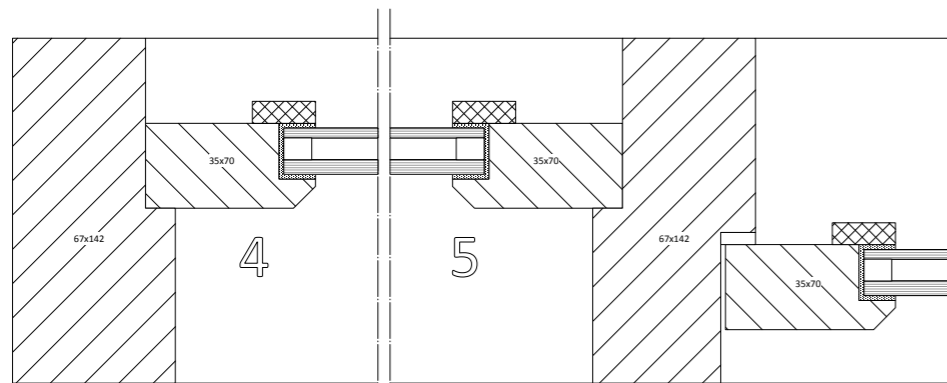
Pui aan achterzijde begane grond



Balkonpui naar buiten draaiend



Balkonpui naar binnen draaiend



- REMARKS:**
- Alle materialen in het werk controleren!
  - Nieuwe kozijnen, ramen en deuren met toebehoren aanbrengen conform de details op deze tekening.
  - Nieuwe glasbeveiliging van orangerij glas in houtsoorten, profielframen etc. conform de bestaande kozijnen of als op deze tekening aangegeven.
  - Verbindingen van nieuwe kozijnen verbinden met Durisol of gelijkaardig, e.o.a. volgens RVT/IG 80 (doorken voorijzer).
  - Verbindingen, welke ter plaatse moeten worden gemaakt, te verbinden met een duurzame ankerbol (doorken voorijzer).
  - In de koppelingen van bewegende licht- en/of deuropeningen isolatieprofielen leveren en aanbrengen.
  - De kozijnen tegen aansluitingen afsluiten met "Timmerland" e.o., ook op de details te worden aangegeven.
  - Onderbepalen van deurenkozijnen (voorzover met steenachtig) altijd te maken van Europees eikenhout.
  - De buitenramen moeten worden vervaardigd van orangerij glas in aluminium, vorm en hoogte zoals op het tekening werk of als op deze tekening aangegeven.
  - Nieuw en oorspronkelijk zijn van Europees eikenhout.



Anticiperend op de toekomstige toenemende vraag en de eisen aan het uiterlijk van de “5de gevel”, het dak, een aantal voorwaarden uiteengezet.

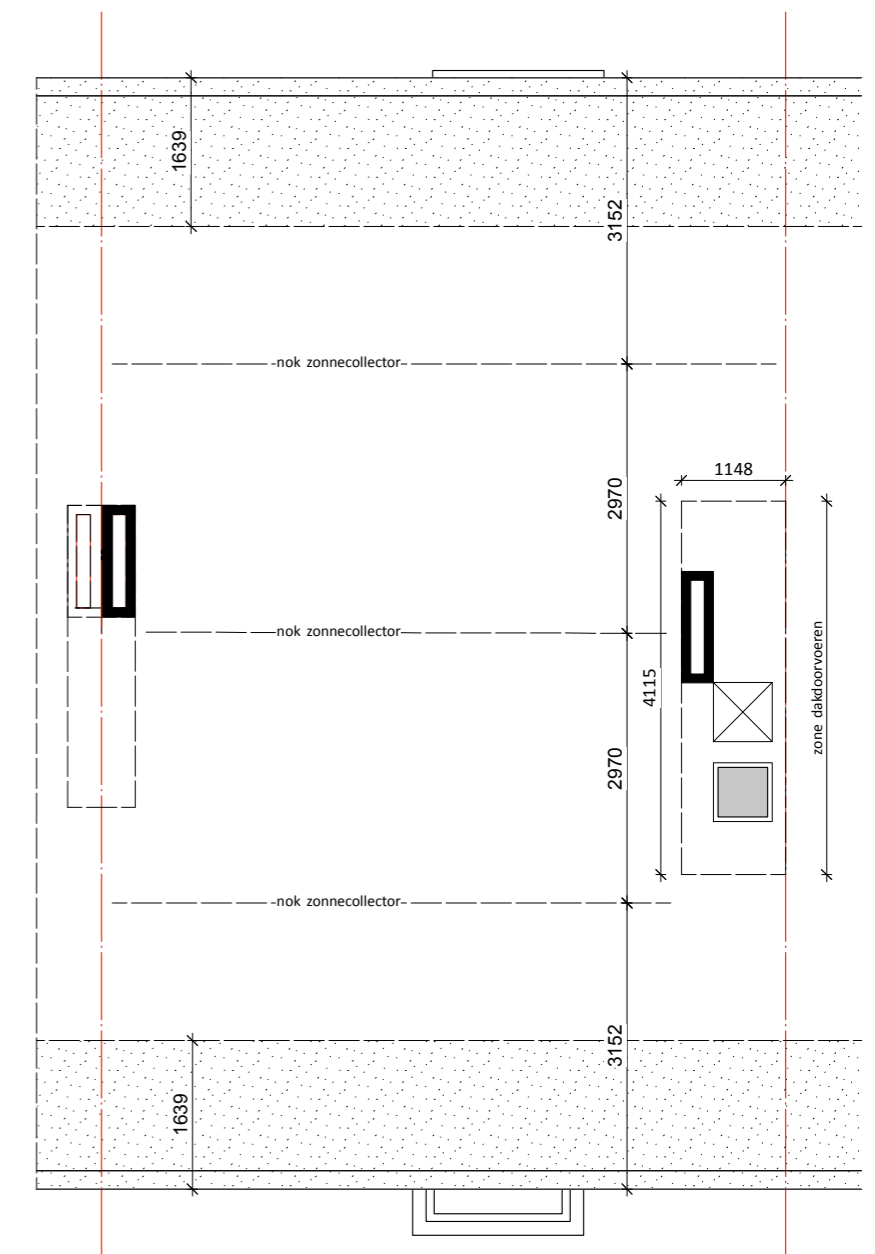
Voor dakdoorvoeren aantal zones voor doorvoeren vanuit de tweede verdieping. Dakdoorvoeren in de zones, conform tekeningen 580-11a t/m D (per straat aangegeven) zijn in deze paraplu-vergunning toegestaan.

Voor de toepassing van zonnecollectoren is in deze parapluvergunning toegestaan, conform tekeningen 580-11A t/m E;

- Opstelling met een afstand van 1639 mm van de dakrand.
- Opstelling met de plaatsing van de nok van een collector, conform tekeningen.
- Opstelling met vrijhouden van de in tekeningen aangegeven zones voor dakdoorvoeren.
- Opstelling van de collectoren met een oost-west orientatie.

Voor nadere informatie verwijzen wij naar brochure, en adviseren wij een advies van een erkend bedrijf in zonnecollectoren, voor het optimale rendement.

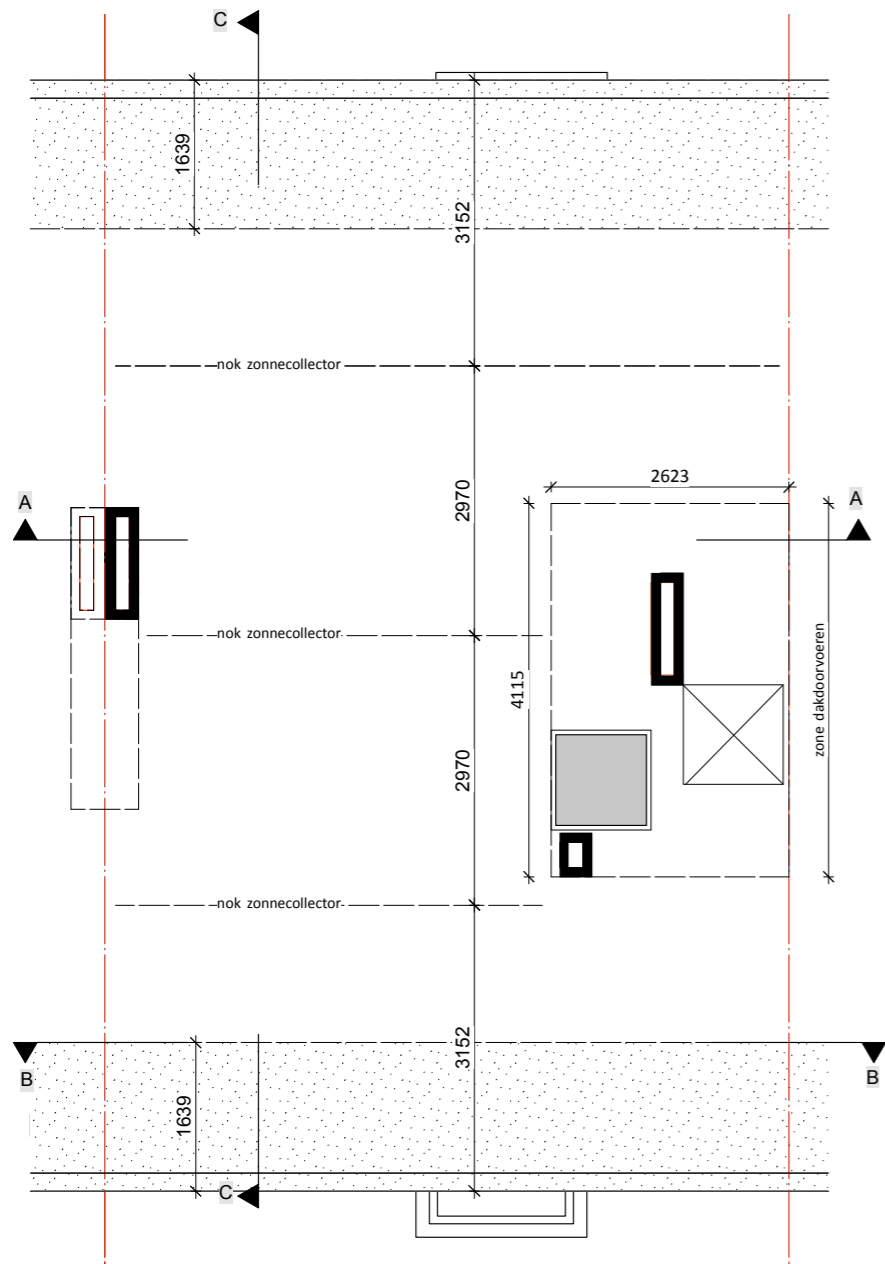
Voor deze activiteit dient de eigenaar een vergunning bouwdeel aan te vragen.



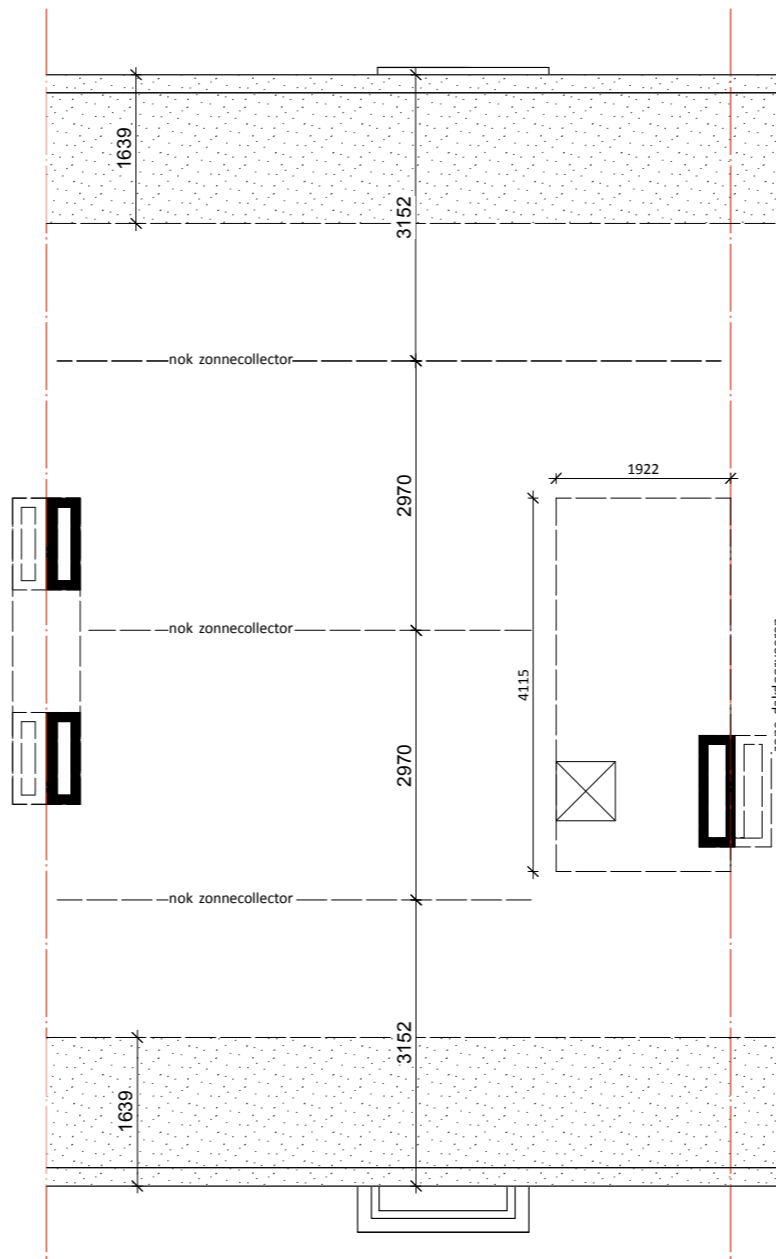
Dakplattgrond Karmelweg



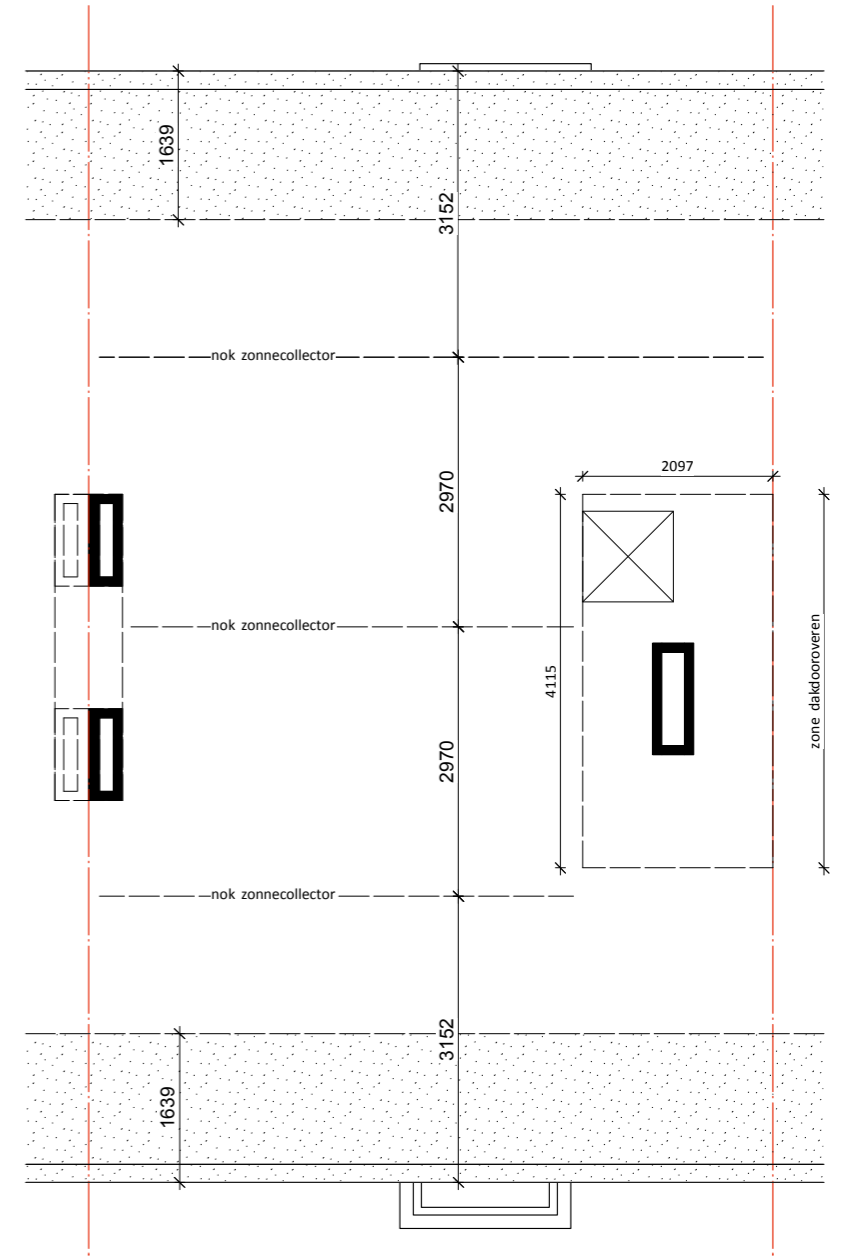
WALRAAD ARCHITECTEN	
project 580 Jaffacomplex Kralingen	datum 03.12.2014
onderwerp Zonnecollectoren en dakdoorvoeren Karmelweg	blad 580-11a



Dakplattegrond Hebronstraat



Dakplattegrond Sichemstraat



Dakplattegrond Ebalstraat, Nazarethstraat

**WALRAAD ARCHITECTEN**

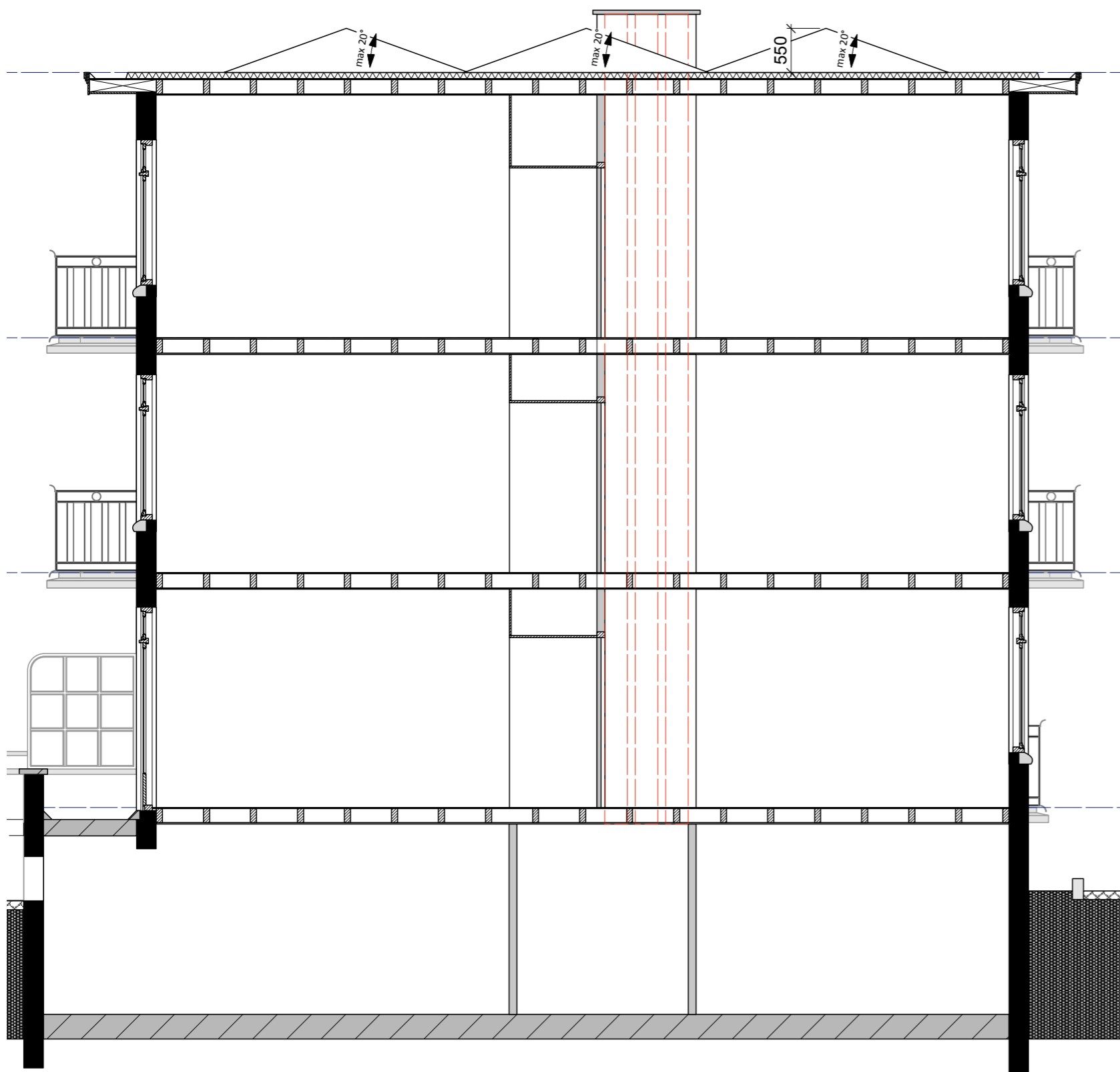
project **580 Jaffacomplex Kralingen**      datum **03.12.2014**  
 onderwerp **Zonnecollectoren en dakdoorvoeren Hebronstraat**      blad **580-11b**

**WALRAAD ARCHITECTEN**

project **580 Jaffacomplex Kralingen**      datum **03.12.2014**  
 onderwerp **Zonnecollectoren en dakdoorvoeren Sichemstraat**      blad **580-11d**

**WALRAAD ARCHITECTEN**

project **580 Jaffacomplex Kralingen**      datum **03.12.2014**  
 onderwerp **Zonnecollectoren en dakdoorvoeren Ebal- en Nazarethstraat**      blad **580-11c**



Hebronstraat doorsnede C-C



**WALRAAD ARCHITECTEN**

project **580 Jaffacomplex Kralingen**

datum **03.12.2014**

onderwerp **Doorsnede C-C Hebronstraat**

blad **580-11e**

Algemeen: na-isolatie van monumenten moet gepaard gaan met grote voorzichtigheid;

- Een essentieel evenwicht wordt gewijzigd.
- Tochtpreventie grotere behaaglijkheidswinst.
- Isoleren vs onbeperkt ventileren weggegooid geld.

Het onderstaande geldt voor plaatsing van isolatie aan de binnenzijde.

- Dauwpunt in een constructie.
- Deels steviger isoleren relatief meer condensproblemen.
- Damprem.

Andere bekende risicogebieden zijn:

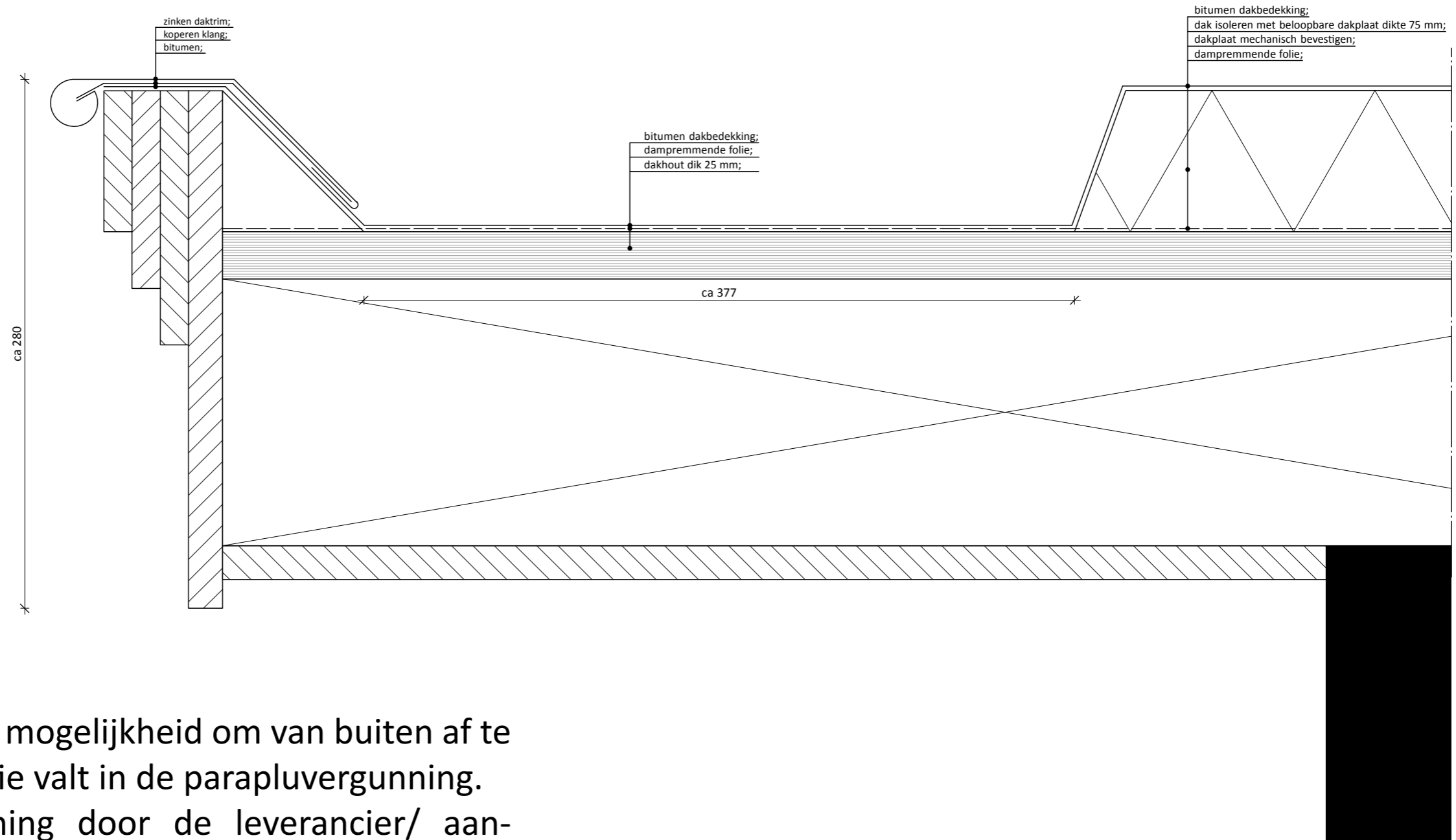
- De ruimte tussen vloer en plafond.
- Van binnen naar buiten doorlopend metselwerk.
- Naar binnen staande tussenmuren.
- Reeds bestaande aftimmeringen en voorzetwanden en aftimmeringen.
- Moeilijk toegankelijke plaatsen.
- Hal en aan portiek grenzende ruimten.

NIET binnen de parapluvergunning vallen na-isolatie van:

- Keldervloer
- Voor- en achtergevels, metselwerk
- Tussengevels
- Kopgevels, metselwerk

Op basis van het bovenstaande vallen de volgende na-isolatieactiviteiten buiten deze paraplu-vergunning. Wanneer u uw woning van binnenuit wilt naisoleren, dient u een omgevingsvergunning bouwen aan monumenten aan te vragen, met bouwfysische onderbouwing.

De aanvrager doet er daarnaast goed aan de verhouding tussen kosten en opbrengst objectief in kaart te brengen, en vooraf een gedachte te ontwikkelen hoe onvoordelige dauwpunten in de constructie voorkomen kunnen worden.



De daken vallen binnen de mogelijkheid om van buiten af te isoleren. Deze buitenisolatie valt in de parapluvergunning.

- Altijd dauwpuntberekening door de leverancier/ aannemer
- Garantie vragen bij de leverancier.
- Een principedetail voor isolatie.

De dakrand mag nooit verhoogd/ aangepast worden binnen de parapluvergunning.

Voor deze activiteit dient de eigenaar een melding te doen.



WALRAAD ARCHITECTEN

project 580 Jaffacomplex Kralingen	datum 03.12.2014
onderwerp Principedetail dakrand nieuw	schaal 1:2
	blad 580-12

Ook de achtergevels zichtbaar vanaf de openbare weg.

Stedenbouwkundig ensemble in stand houden

Kwalitatieve woonomgeving creëren.

Behoud oorspronkelijk erfscheidingen, de gemetselde muurtje met ijzeren hek noodzakelijk.

Onderhoud aan de bestaande hekken, poortjes en scheidingschermen te plegen, met incidenteel vervanging van materiaal bij onherstelbare schade toegestaan.

Vervangen of terug te brengen materiaal conform tekening 580-02c,e & f.

Uitvoeringsbepalingen schilderen op metaal zie brochure.

Voor deze activiteit hoeft de eigenaar geen melding te doen.



foto origineel scheidingscherm met enkelglas



foto origineel tuinhek met diagonaal gespannen gaas.



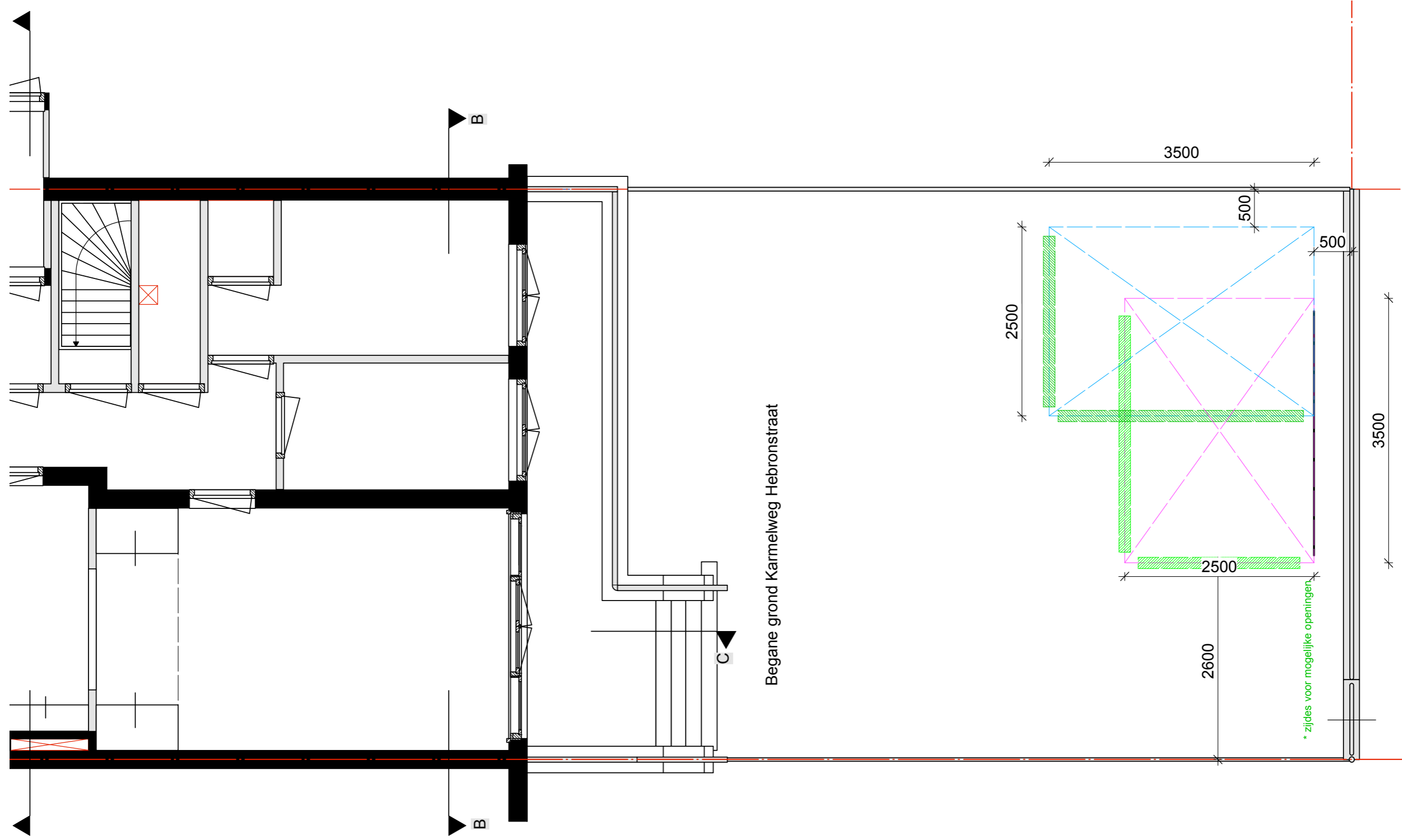
foto originele poortjes

Berging op een halve meter vanaf de achtererfgrens.  
Maximale afmetingen van b.2,5 x l.3,5 x h.2,2 m.  
In hout uitgevoerd en in de donkergroene kleur NO 15.10 geschilderd.

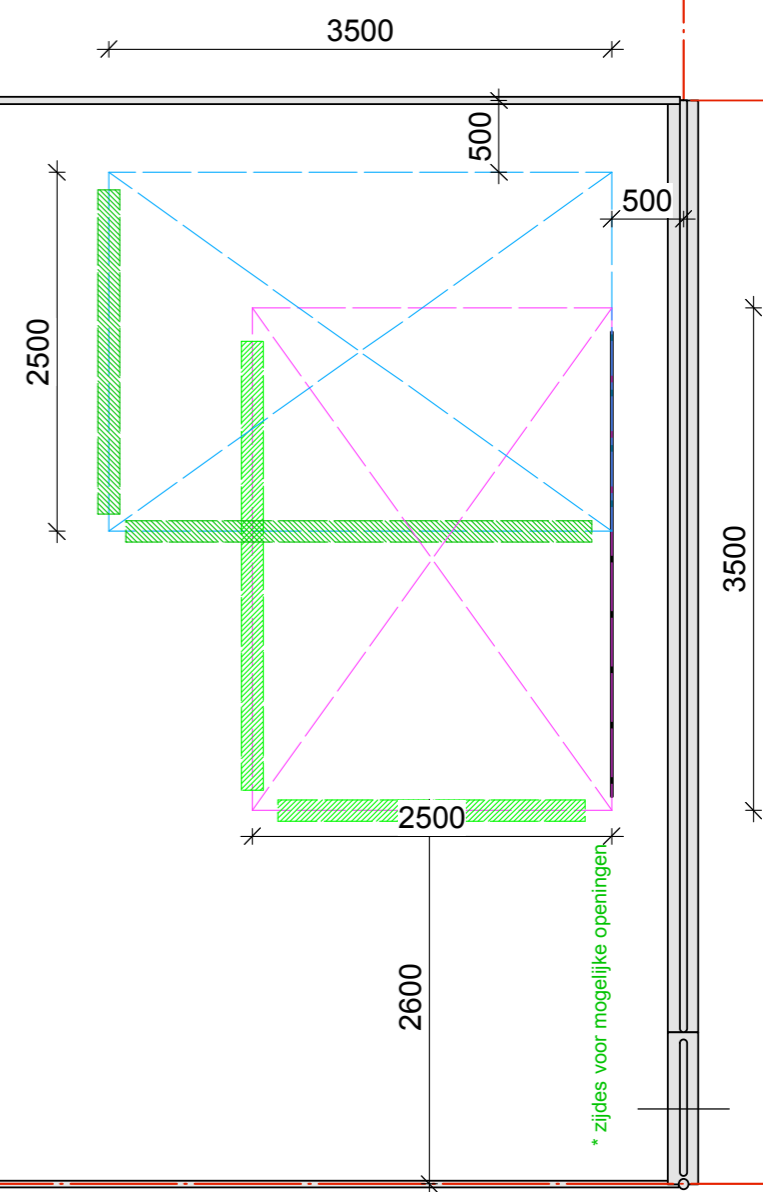
In langsrichting conform de roze plaatsbepaling op tekening 580-13c.  
In dwarsrichting conform de blauwe plaatsbepaling op tekening 580-13c.  
De groene aanduidingen plaatsen raam- of deuropening toegestaan.  
De wanden in horizontaal toegepaste houtenplanken.

Halve meter-regel geeft voldoende ruimte voor het karakteristieke hekwerk in beeld en voor plegen van onderhoud.  
Groeien van groen met voldoende ruimte en zonder aantasting hekwerk.  
Beplanting en vlechtschermen als erfscheiding een halve meter vanaf achtergrens tot een maximale hoogte van 1.80m.

Voor deze activiteit dient de eigenaar een melding te doen.



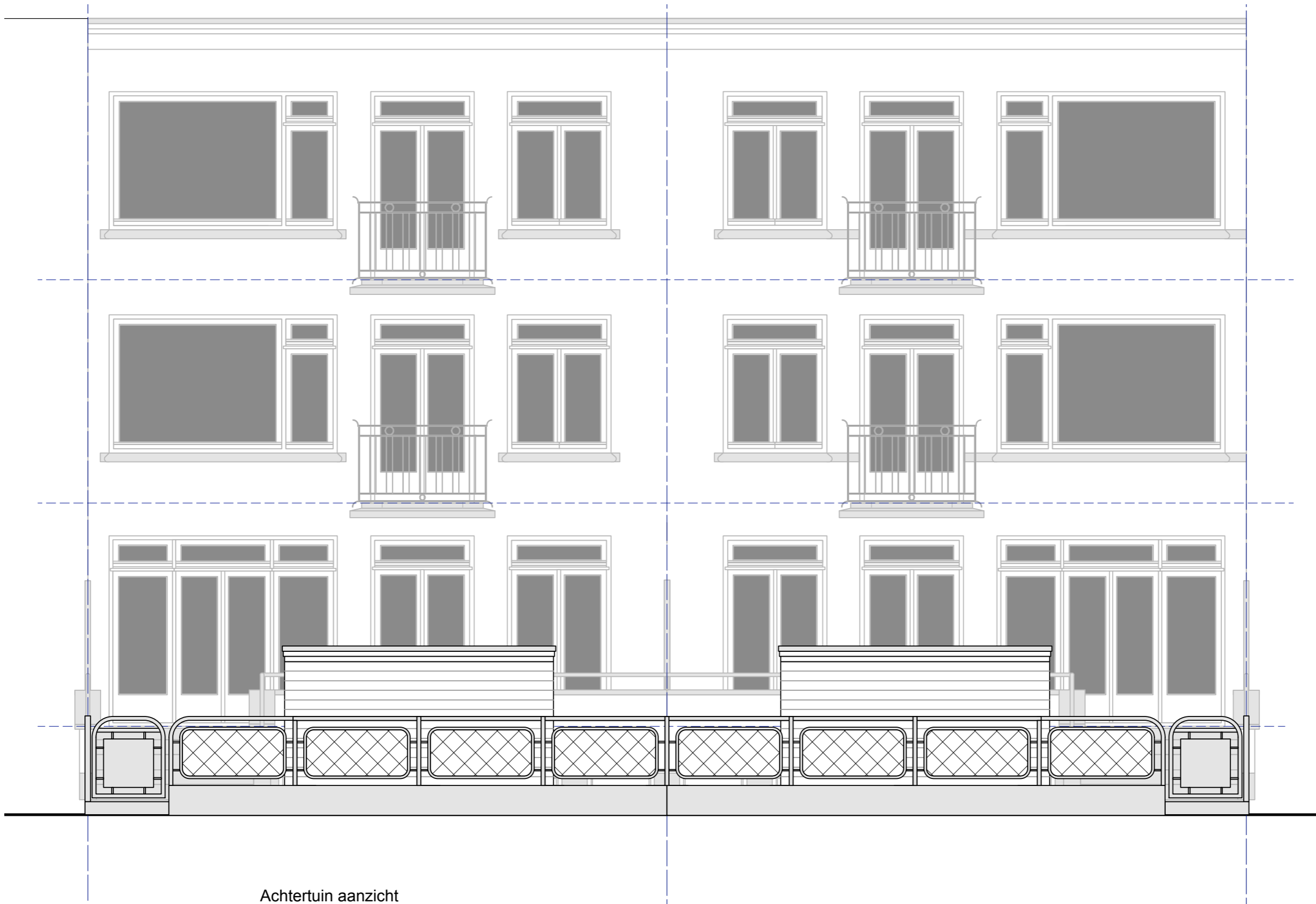
Begane grond Karmelweg Hebronstraat



**WALRAAD ARCHITECTEN**

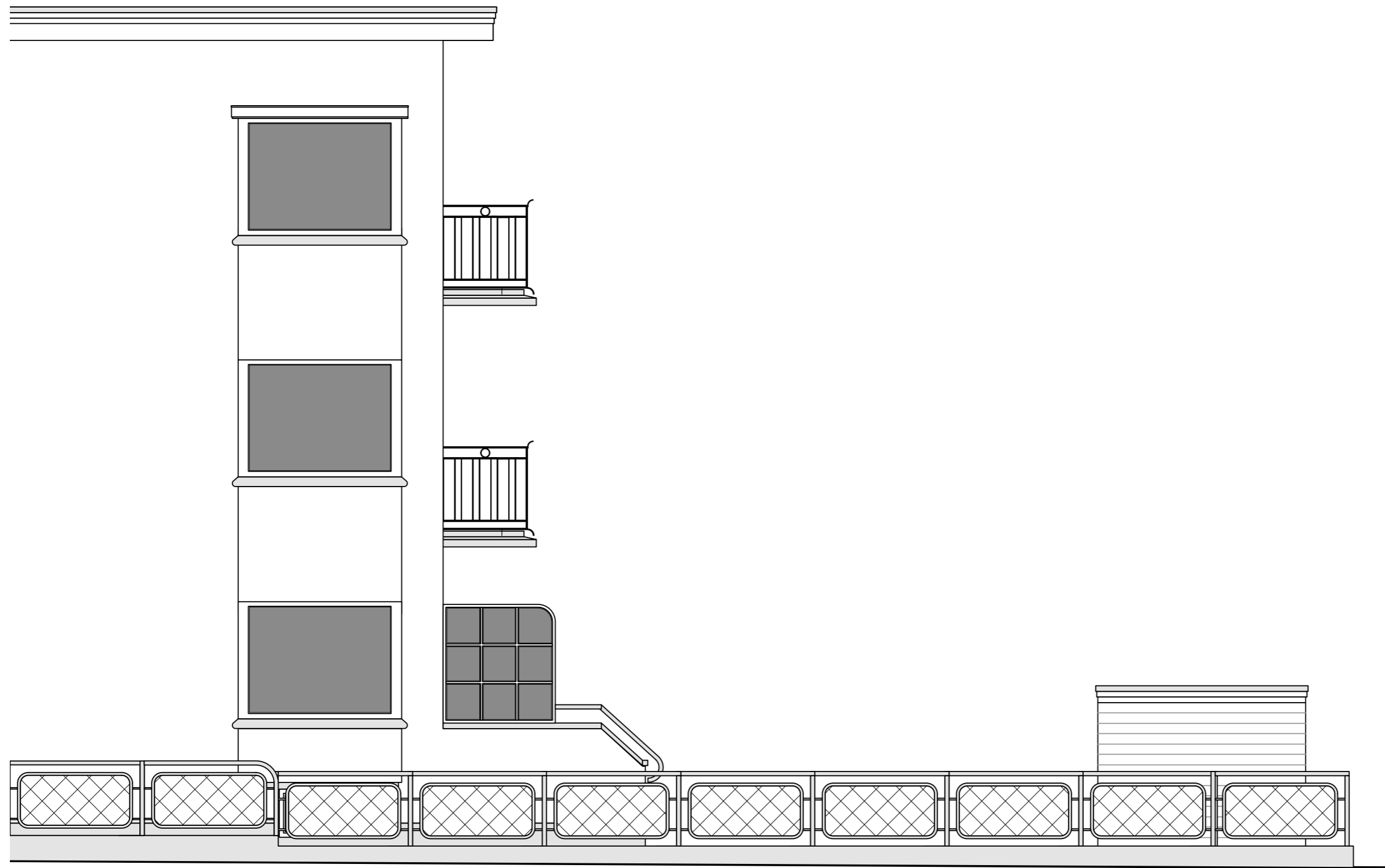
project <b>580 Jaffacomplex Kralingen</b>	datum <b>03.12.2014</b>
onderwerp <b>Plattegronden berging</b>	blad <b>580-13c</b>





WALRAAD ARCHITECTEN

project	580 Jaffacomplex Kralingen	datum	03.12.2014
onderwerp	Aanzicht berging tuin achtergevel	blad	580-13a



Zijgevel rechts Hebronstraat



WALRAAD ARCHITECTEN

project **580 Jaffacomplex Kralingen**

datum **03.12.2014**

onderwerp **Aanzicht berging tuin zijgevel**

blad **580-13b**

Schilderwerk in de bestaande kleur en met behoud van onderliggende verflagen geen omgevingsvergunning nodig.  
Schilderen in afwijkende kleur en/ of verwijderen van onderliggende verflagen is wel een omgevingsvergunning noodzakelijk.  
Schilderen van steenachtige materialen is niet toegestaan.

Kleurnummers:

Stalen onderdelen: N0.15.10 donkergroen

Houten onderdelen: F6.03.87 creme-wit

Voordeuren: Blank gelakt

Nader uitvoeringsvoorschriften schilderwerk:

- Voor dekkend schilderwerk uitgaan van verf op alkyd basis;
- Al het hierna genoemde schilderwerk op hout en metaal dient in zijdeglans te worden uitgevoerd.

Voor deze activiteit hoeft de eigenaar geen melding te doen.

Bestaand houtwerk volgens systeem OHD 04. zie brochure

Nieuw houtwerk volgens systeem NHD 09. zie brochure

Bestaand metaalwerk volgens systeem OMS 03. zie brochure

Nieuw metaalwerk volgens systeem NMS 54. zie brochure

Hydrofoberen een oplossing met belangrijke nadelen en valt daarom buiten deze parapluvergunning.

Voor deze activiteit dient de eigenaar een omgevingsvergunning bouwen aan monumenten aan te vragen.

### Nadelen

- Slecht werkende producten
- Schade bij onvolledige uitvoering is groot
- Onomkeerbaar
- Het vervangen van voegwerk en metselsteen vereist grote deskundigheid in nabehandeling. Als de behandeling niet overgeleverd wordt is de schade niet te overzien.

### Zorgvuldigheid

In de meeste gevallen van doorslaand vocht bestaat er een oorzaak, die met herstel te ondervangen is.

- Gecondenseerd woonvocht van binnen uit. Ventileren is het parool.
- Ontbrekend voegwerk of haarscheuren in voegwerk
- Vergane legmortel. Bij het Jaffacomplex geen gevallen bekend.
- Beschadigde of gescheurde steen. Clusters pragmatisch oplossen. Inboeten.

Harde voorwaarden in vergunningverlening, zie brochure. Nogmaals: het valt buiten de parapluvergunning.



poreus geworden metselwerk door te stevig reinigen



Afwijking van kleur metselwerk door partieel reinigen doet afbreuk aan uniformiteit.

Door geringe dekking en/of een slechte kwaliteit beton kan wapening roesten.

Scheuren kunnen ontstaan, maar kunnen andere oorzaken hebben.

Vaak niet eenvoudig te verklaren.

Specifieke kennis nodig.

Deskundige inschakelen om oorzaken te onderzoeken. en een herstel- en conserveringsplan opstellen.

Uitvoeringsbepalingen betonreparatie, zie brochure

Voor deze activiteit hoeft de eigenaar geen vergunning bouwdeel aan te vragen, mits de constructie ongewijzigd blijft.

Voor deze activiteit dient de eigenaar een melding te doen.



diverse voorbeelden van betonschade in het Jaffacomplex

Jaffacomplex bestaat uit gele vormbakstenen op een plint van roodpaarse vormbakstenen, gemetseld in vlaams verband.

De voeg is doorgestreken.

De stenen zijn vol en zat vermetseld.

Voeg is na het aantrekken van de mortel afgewerkt met een voegijzer en iets verdiept toegepast.

Doorgestreken voeg technisch gezien het meest duurzaam.

Herstelwerk aan een doorgestreken voeg is niet wenselijk en dient zo veel mogelijk vermeden te worden.

Wanneer herstel toch onvermijdelijk, is belangrijk zowel esthetisch als technisch goed passende product.

Bij de uitvoering letten op opnieuw toepassen van lichtverdiepte voeg.

Het uitgangspunt is alleen het deel herstellen dat strikt noodzakelijk is.

Het aanhelen of vernieuwen in dezelfde soort voeg als aanwezig.

Kleur en samenstelling van de specie overeenkomen met bestaande voeg. Plaatselijk opnieuw voegen met dezelfde soort voeg is vergunningsvrij.

Voor volledige vervanging van voegwerk is een omgevingsvergunning bouwen aan monumenten vereist.

Uitgangspunt altijd het handhaven van het bestaande metselwerk.

Alleen vervanging als herstel onmogelijk is door bv ernstige scheurvorming.

Nieuwe stenen qua hardheid, formaat, kleur en textuur aansluiten bij bestaande metselwerk.

Metselverband en soort voeg overeenkomen met bestaande werk.

Plaatselijk inboeten van het metselwerk kan zonder vergunning.

Voor volledige vernieuwing is wel een omgevingsvergunning voor de activiteit monumenten vereist.

Uitvoeringsbepalingen herstel metselwerken, zie brochure.

Uitvoeringsbepalingen herstel voegwerken, zie brochure.

Voor deze activiteiten dient de eigenaar een melding te doen.



In kleur niet aansluitend metselwerk, rood ipv geelgemeleerd.



In kleur niet aansluitend voegwerk, te lichtgrijs. Tevens onvoldoende terugliggend voegwerk



Roodpaarse plint en gele baksteen in vlaams verband



Doorgestroken voeg iets verdiept toegepast

Om energetische, financiële en veiligheidsredenen is het wenselijk dat CV-ketels van een VVE in een keer worden vervangen.

Veel VR-ketels toegepast voor zowel verwarming- als warmwater doeleinden.

Werking van VR ketel is essentieel anders dan van HR ketel.

Het gevaar binnen een VVE ontstaat bij oude VR ketel vervangen door een HR ketel, dat dan de afvalgassen van de HR ketel van bewoner A in een oudere VR ketel van bewoner B worden gedrukt. Hierdoor schade in VR ketel en kans op ploffen of zelfs ontploffen. Ook lopen bewoners kans op koolmonoxidevergiftiging.

Door collectief ketels te vervangen worden deze risico's uitgesloten.

Financieel voordelig.

Qua opstelling is winst te behalen met gezamenlijke uitvoering, bv oorsprong algemene ketelruimte benutten en optimaal veilige situatie creëren.

Voor deze activiteit dient de eigenaar een vergunning bouwdeel aan te vragen.



Folders Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed

T 010 412 1010 ; F 010 412 5370 ; info@walraad.com

WALRAAD ARCHITECTEN

( RESTAURATIE & ONTWERP )

Scheepmakershaven 32E ; 3011 VB Rotterdam ; walraad.com