Gemeente Amsterdam

Voordracht voor de College vergadering van 08 juli 2025

Portefeuille: Ruimtelijke Ordening

Agendapunt: B35

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Vaststellen van het Transformatiekader Afrikahuis.

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. Vaststellen van het bijgevoegd transformatiekader voor het Afrikahuis, met als belangrijkste punten:

- het voormalige kerkgebouw krijgt voornamelijk een woonbestemming (circa 2300 m2);
- 700 m2 aan maatschappelijk ruimte wordt gehandhaafd;
- de woonruimte wordt deels via een beperkte optopping gerealiseerd;
- de woningen worden in de vrije sector gebouwd;
- het belang van behoud van het interieur is ondergeschikt aan het belang van hergebruik;
- het kerkinterieur in situ te behouden (via doos in doos constructie).

2. Kennis te nemen van het informeel COK advies, dat negatief is op de aantasting van het interieur ten gevolge van het verruimen van de woonbestemming;

3. Kennis te nemen van het besluit van het DB van stadsdeel Zuid van 10 juni 2025.

4.In te stemmen met het scheppen van ruimte om als alternatief voor woningbouw ook andere functies in aanmerking laten komen, als dit ertoe leidt dat de condities voor behoud van het interieur substantieel verbeteren en de nieuwe invulling door de gemeente als passend en wenselijk wordt beoordeeld.

Kernboodschap

Het college stemt in met een ruimtelijk en programmatisch kader waarbinnen, de herontwikkeling van het als gemeentelijk monument aangemerkte Afrikahuis economisch haalbaar is, met respect voor de monumentale waarden.

Bestuurlijke achtergrond

11 juni 2009 Besluit DB Stadsdeel Zuid aanwijzing Afrikahuis, perceel Van Ostadestraat 268-270/ Henrick de Keijserstraat 9, als gemeentelijk monument.

19 september 2018 Gemeenteraad stelt het bestemmingsplan ‘De Pijp 2018’, vast. Aan het perceel is de bestemming ‘Maatschappelijk’ toegekend met een beperkte woonfunctie.

9 oktober 2019 Gemeenteraad stelt het bestemmingsplan 'De Pijp 2018 eerste herziening', vast. Aan het perceel is de bestemming Waarde – Cultuurhistorie toegevoegd.

10 februari 2021 De RvS heeft de bestemming Maatschappelijk vernietigd. Er is onvoldoende gemotiveerd waarom het perceel een maatschappelijke bestemming moet behouden, mede gezien de belangen van het Bisdom.

7 oktober 2021 Gemeenteraad stelt het bestemmingsplan 'De Pijp, tweede herziening' vast. De bestemming wonen is uitgebreid tot circa 30% van het volume. Voor de rest blijft de bestemming maatschappelijk gehandhaafd.

14 september 2022 De RvS heeft de bestemming Maatschappelijk wederom vernietigd. De raad dient bij een nieuw te nemen besluit de belangen van het Bisdom mee te wegen.

6 oktober 2022 Vaststelling derde herziening, met maatschappelijke bestemming voor alleen het middendeel van het pand. Een correctie op de tweede herziening, waarin dit deel per abuis niet was meegenomen.

23 november 2023 Hoorzitting bij de Raad van State over het bestemmingsplan De Pijp 2018, 3e herziening nav beroep Bisdom. Uitspraak aangehouden. Gemeente en Bisdom gaan in overleg voor een minnelijke oplossing.

Bestuurlijke prioriteit

n.v.t.

Wettelijke grondslag

Omgevingswet, artikelen **5.1** en 5.8, college is bevoegd omgevingsvergunning te verlenen, waaronder begrepen een omgevingsvergunning in afwijking van het tijdelijke deel van het omgevingsplan (bestemmingsplan)

Omgevingsplan Amsterdam, artikel 4.24, beoordelingsregels met betrekking tot het uiterlijk en de plaatsing van bouwwerken:

1.De omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken wordt alleen verleend als het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, geen onaanvaardbare afbreuk doet aan een goede omgevingskwaliteit.

2.Het eerste lid is niet van toepassing als het bevoegd gezag van oordeel is dat de omgevingsvergunning toch moet worden verleend.

Gemeentewet , artikel 160, eerste lid onder a: Het college is bevoegd om het dagelijks

bestuur van de gemeente te voeren.

Algemene Wet bestuursrecht, artikel 3.50: Het college kan afwijken van een krachtens wettelijk voorschrift uitgebracht advies.

Verordening op de stadsdelen en stadsgebied Amsterdam 2022, Bevoegdheden register,

Algemene bepalingen en beperkingen:

1. Voor alle bevoegdheden in dit bevoegdhedenregister geldt de beperking dat hiervan slechts gebruik kan worden gemaakt voor zover dit plaatsvindt binnen de door de (oorspronkelijk) bevoegde bestuursorganen vastgestelde stedelijke kaders, vastgelegd in verordeningen, reglementen, beleidsregels, beleidsnota's, beleidsvisies, budgetten etc.

2. In aanvulling op de beperking die onder 1. opgenomen is, geldt voor de gemandateerde bevoegdheden het volgende. Bij mandaat blijft het bestuursorgaan dat de bevoegdheid mandateert voor de bevoegdheid verantwoordelijk. Dit betekent dat het bestuursorgaan dat het mandaat verleent ook altijd de bevoegdheid houdt om deze zelf uit te oefenen. Verder kunnen bij mandaat instructies worden gegeven of voorwaarden worden gesteld. Dit kunnen instructies en voorwaarden zijn die in algemene zin bij het verlenen van het mandaat ten aanzien van de bevoegdheid worden meegegeven, maar ook instructies of voorwaarden in concrete situaties. Deze kunnen bovendien zowel schriftelijk als mondeling worden gegeven. Het bestuursorgaan dat de bevoegdheid in mandaat uitoefent dient zich ook aan de gestelde instructies en voorwaarden te houden.

Onderbouwing besluit

Ad 1: Vaststellen van het bijgevoegd transformatiekader voor het Afrikahuis, met als belangrijkste punten:

- **het voormalige kerkgebouw krijgt voornamelijk een woonbestemming (circa 2300 m2);**
- **700 m2 aan maatschappelijk ruimte wordt gehandhaafd;**
- **de woonruimte wordt deels via een beperkte optopping gerealiseerd;**
- **de woningen worden in de vrije sector gebouwd;**
- **het belang van behoud van het interieur is ondergeschikt aan het belang van hergebruik;**
- **het kerkinterieur in situ te behouden (via doos in doos constructie).**

Aanleiding

Bisdom en gemeente zijn op zoek naar een oplossing voor de toekomstige invulling van de voormalige Sint Willibrorduskerk, beter bekend als het Afrikahuis. Een proces met een geschiedenis van meer dan 15 jaar, gemarkeerd door onder andere het opheffen van de parochie in 1993, toekennen van de status van gemeentelijk monument aan de kerk in 2009 en het vaststellen van het Bestemmingsplan De Pijp, waarin de kerk voor een deel een woonbestemming heeft gekregen en het deel met de voormalige kerkfunctie een maatschappelijke bestemming. Beide besluiten zijn door het Bisdom aangevochten.

Het beroep tegen het monumentenbesluit heeft geen directe gevolgen gehad. Wel is bij de behandeling van het beroep door het toenmalige DB: "de bereidheid uitgesproken om bij een ingrijpende verbouwing het belang van hergebruik van het monument boven het belang van behoud van de monumentale waarden van het interieur te stellen". De RvS heeft het beroep afgewezen met de aantekening: "dat op het moment dat de herbestemmingsplannen zich in een concreet stadium bevinden, de daarmee gemoeide - financiële - belangen in volle omvang kunnen en moeten worden meegewogen. Het dagelijks bestuur heeft meermalen te kennen gegeven zich daarbij constructief te zullen opstellen"(uitspraak 24 december 2014).

Het beroep tegen het bestemmingsplan loopt nog. Het Bisdom betoogt dat het gebouw door de combinatie van de toegekende monumentenstatus en de beperkte gebruiksmogelijkheden niet rendabel te exploiteren is. De wens is het gebouw te verkopen, maar het Bisdom vindt onder de huidige beperkingen, waarbij sprake is van een negatieve businesscase, redelijkerwijs geen koper. De RvS heeft er bij herhaling op gewezen, dat er te weinig rekening wordt gehouden met de belangen van het Bisdom. Bij de behandeling van het beroep op de 3e herziening, heeft de RvS het Bisdom en de gemeente geadviseerd om de tafel te gaan om de impasse te doorbreken en tot een gezamenlijke oplossing te komen. De definitieve uitspraak is aangehouden tot 30 september 2025.

Transformatiekader

Bisdom en gemeente hebben hier gehoor aan gegeven en zijn daadwerkelijk tot een vergelijk gekomen, in de vorm van het bijgevoegde Transformatiekader Afrikahuis. De grondslag daarvoor is gevonden in een integrale benadering, waarbij de 'botsende belangen' op realistische wijze zijn gewogen en met elkaar in balans zijn gebracht. Het ging er op hoofdlijnen om evenwicht te vinden in een ontwikkelkader waarbij:

- het pand in het hergebruik betekenisvol is in de context van de buurt en het gemeentelijk beleid;
- de architectonische waarde van het pand als gemeentelijk monument wordt gerespecteerd.
- een economisch haalbare businesscase mogelijk is.

Het transformatiekader is via ontwerpend onderzoek tot stand gekomen, onder begeleiding van een team met architecten, vastgoed expertise en vanuit de gemeente onder andere stedenbouw en monumenten en archeologie. Het team is erin geslaagd een kader op te stellen waarbinnen met respect voor het monument een invulling mogelijk is die goed aansluit op het gemeentelijk beleid en onder financieel verantwoorde condities.

Ten opzichte van het bestaande kader voor herontwikkeling, heeft dat in essentie tot de hieronder toegelichte aanpassingen geleid.

Meer ruimte voor woonfunctie

Met de 60% maatschappelijk bestemming uit het bestemmingsplan is een rendabele businesscase niet mogelijk. De verbouw en renovatiekosten zijn simpelweg te hoog. Voor een gezonde financiële basis is meer ruimte voor een commerciële invulling nodig. Die is gevonden in verruiming van de woonfunctie. De keuze voor woningbouw is markttechnische gezien logisch en sluit goed aan op het gemeentelijk beleid. De extra ruimte wordt deels gevonden in een beperkte optopping en deels via beperking van het aandeel maatschappelijk. Totaal kan ruim 2000 m2 bvo wonen gerealiseerd. Het transformatiekader maakt ca. 30 woningen mogelijk. Het gaat om particulier terrein. Een deel van deze woningen zijn al mogelijk binnen de huidige woonbestemming. Voor ca. 14 woningen is het afwijken van het bestemmingsplan nodig en ook het afwijken van 40-40-20 woningprogrammering. De directeur G&O heeft deze afwijking op 3 juli 2025 verleendHet transformatiekader maakt ca. 30 woningen mogelijk. Het gaat om particulier terrein. Een deel van deze woningen zijn al mogelijk binnen de huidige woonbestemming. Voor ca. 14 woningen is het afwijken van het bestemmingsplan nodig en ook het afwijken van 40-40-20 woningprogrammering. De directeur G&O heeft deze afwijking op 3 juli 2025 verleend.

Minimaal ca 700 m2 bvo maatschappelijk

Het uitgangspunt is geweest om zoveel mogelijk maatschappelijk volume te behouden, om op die manier in het kader van de historische context betekenisvol te blijven voor de buurt en te kunnen voldoen aan de structurele behoefte aan maatschappelijke ruimtes.Binnen de context van het transformatiekader is het mogelijk hier minimaal circa 700 m2 voor te reserveren.

Beperkte aanpassingen exterieur

Om het pand geschikt te maken voor bewoning zijn aanpassingen noodzakelijk. Via ontwerpend onderzoek is verkend welke bouwkundige ingrepen noodzakelijk zijn, hoe deze zich verhouden tot de monumentale waarde en hoe aantasting zoveel mogelijk kan worden vermeden. De belangrijkste concessies die hierin zijn gedaan en in de gevel zichtbaar zullen zijn, hebben betrekking op verruiming van het programma en op de noodzakelijke daglichttoetreding. In het kader van de financiële haalbaarheid is een beperkte optopping toegestaan op de flanken van het gebouw, waar zich de parochie en kosterij bevinden. Hier is ruimte voor extra woningen. De daglichttoetreding in

de voorgevel wordt op sculpturale wijze opgelost, met per gevelschijf één enkele, heldere ingreep en dus gefragmenteerd. Ook in het platte dak zijn lichtopeningen mogelijk.

Vergaande aanpassingen interieur

Om het pand geschikt te maken voor hernieuwd gebruik zijn grote aanpassingen in het interieur onvermijdelijk. Dat hangt voor een groot deel samen met de noodzakelijke verduurzaming, maar is ook nodig om, in het kader van de financiële haalbaarheid, voldoende uitgeefbare meters te kunnen maken. De volumineuze kerkzaal wordt daartoe opgedeeld, waarbij via doos in doos constructies meerdere wooneenheden in maisonnette-vorm worden geïntegreerd. Daarmee kunnen de monumentale interieurafwerkingen en -elementen "in situ" behouden en deels zichtbaar blijven. De ruimtelijke ervaring van de kerkzalen gaat verloren, maar niet onomkeerbaar.

Concluderend

Met het voorliggende Transformatiekader is een oplossing gevonden die een einde maakt aan de impasse waarin de opgave voor het Afrikahuis zich bevindt. Onder deze voorwaarden heeft het Bisdom voldoende vertrouwen om het Afrikahuis in de markt te zetten en het juridische traject te beëindigen, dwz het beroep tegen het bestemmingsplan in te trekken. Het opent de weg naar een nieuw, betekenisvolle toekomst voor het gebouw middenin de Pijp, met behoud van monumentale waarden, toevoeging van 2.300 m2 woningen en met 700 m2 voor maatschappelijke voorzieningen. De gevolgen voor het interieur zijn verstrekkend, maar door de in situ benadering niet onomkeerbaar.

De gemeente heft hiermee de door de RvS gesignaleerde tekortkoming, dat te weinig rekening is gehouden met de belangen van het Bisdom op en voldoet daarmee aan de opdracht die in het kader van de bestemmingsplanprocedure door de RvS is meegegeven.

Het alternatief om alleen in te stemmen met de maatregelen die ook steun van de COK hebben, is voor het Bisdom te beperkt en impliceert vervolging van het juridisch traject.

Ad 2: Kennis te nemen van het informeel COK advies, dat negatief is op de aantasting van het interieur ten gevolge van het verruimen van de woonbestemming

Afwegingskader welstand

De gevolgen voor het interieur, zijn de aanleiding om het transformatiekader als besluit voor te leggen aan het college. Het toestaan van woningbouw in de voorgestelde vorm, verandert namelijk het afwegingskader voor de welstandtoets. Bij een informele consultatie, op verzoek van M&A, door de Commissie Omgevingskwaliteit, is juist op dit punt veel kritiek gekomen.

De COK heeft in haar advies het belang van behoud van het interieur van de kerkzaal prioriteit gegeven. Het toestaan van woningen in het kerkdeel, tast de monumentale waarden in essentie aan. De door M&A voorgestelde in situ benadering, waarbij het interieur wordt behouden, kan de commissie volgen, maar zij ziet de kans dat in de toekomst het oude interieur bij een nieuwe transformatie weer zichtbaar wordt, als zeer klein. Een andere invulling dan wonen, biedt betere kansen voor behoudt van het interieur, zowel de details als de ruimtelijke beleving, aldus de COK. De uitbreiding van het woongedeelte middels optopping, evenals het aanbrengen van gevelopeningen is aanvaardbaar.

Ad 3: Kennis te nemen van het besluit van het DB stadsdeel Zuid van 10 juni 2025

Het DB stadsdeel Zuid is zich bewust van de consequenties van het toestaan van woningbouw voor de monumentale waarden. Tegelijk doet zich de juridische realiteit voor van de uitspraken die in het

kader van het beroep op de monumentenvergunning en het bestemmingsplan zijn gedaan. Het komt erop neer dat het bestuur in een eerdere fase het behoud van het interieur ondergeschikt heeft gesteld aan de mogelijkheden voor hergebruik en dat op grond van de uitspraken van de Raad van State in het kader van de berstemmingsplanprocedure, terdege rekening moet worden gehouden met de belangen van het Bisdom als eigenaar.

Ad 4: In te stemmen met het scheppen van ruimte om als alternatief voor woningbouw ook andere functies in aanmerking laten komen, als dit ertoe leidt dat de condities voor behoud van het interieur substantieel verbeteren en de nieuwe invulling door de gemeente als passend en wenselijk wordt beoordeeld

De bestemming 'wonen', sluit niet alleen beleidsmatig aan maar is in financieel opzicht ook een belangrijke pijler onder de businesscase van het Bisdom. In die zin is het als bestemming niet zomaar inwisselbaar met andere bestemmingen. Een alternatieve invulling, ook met commerciële functies, verandert de businesscase. De noodzakelijke aanpassingen aan het gebouw zijn juist bij een woonbestemming ingrijpend, zeker wat betreft het interieur. Andere bestemmingen bieden in beginsel meer mogelijkheden voor behoud evenals perspectief om in de toekomst de oorspronkelijke situatie van het interieur te herstellen.

Hoewel de bestemming wonen een betere business case voor het Bisdom oplevert, wordt ruimte geboden voor een meer op behoud van het interieur gericht alternatief. De mogelijkheid wordt gegeven om daar bij de daadwerkelijke herontwikkeling voorstellen voor te kunnen doen.

Duurzaamheid

Participatie

Het voorliggende transformatiekader geeft de gemeentelijk richtlijnen aan waarbinnen transformatie kan plaatsvinden. Participatie is aan de orde op het moment dat er een concreet herontwikkelingsplan voor het Afrikahuis wordt voorgesteld.

Financiële onderbouwing

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben geen financiële consequenties.

Communicatie

Binnen de gemeente: Opnemen in de te publiceren besluitenlijst.

Buiten de gemeente: Opnemen in de te publiceren besluitenlijst

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2025-037875	College van B&W Voordracht (pdf)
AD2025-042023	1. ME VanOstadestraat268-270_10.pdf (pdf)
AD2025-042026	3. Stedenbouwkundig transformatiekader Afrikahuis (003).docx (msw12)
AD2025-042044	4.a Architectonische Waardestelling.docx (msw12)
AD2025-042045	4.b Voorbeeldinvulling Transformatiekader.docx (msw12)

AD2025-042047	5. 2025.03.10 Afrikahuis_inventarisatie BVO-GBO.pdf (pdf)
AD2025-042048	6. Advies COK informeel 2B 26-03-2025.docx (msw12)
AD2025-042049	8.Transformatiekader Afrikahuis.docx (msw12)
AD2025-042053	7. Stadsdeel Zuid Voordracht.pdf (pdf)
AD2025-042055	2. ME KernwaardenAfrikahuis_02.docx (msw12)
AD2025-042056	Advies (pdf)
AD2025-044060	9. Afrikahuis afwijking.pdf (pdf)
AD2025-044207	College van B&W Voordracht (pdf)

Besluit college van burgemeester en wethouders

Conform besloten