Gemeente Amsterdam

Transformatiekader Afrikahuis

Aan Integrale staf Stadsdeel Zuid
Van 5.1, 2, e , transformatieteam Zuid, 5.1, 2, e , 5.1, 2, e amsterd
Kopie aan 5.1, 2, e , 5.1, 2, e , 5.1, 2, e , 5.1, 2, e
Datum 2025-04-09

In de integrale staf van 12 november 2024 is aan de hand van een tussenrapportage verslag gedaan van de voortgang van het overleg met het Bisdom Haarlem, met als doel een minnelijke oplossing voor de transformatie van de voormalige Willbrorduskerk aan de Van Ostadestraat. Met deze notitie worden de resultaten die sindsdien zijn geboekt gepresenteerd en wordt voorgesteld een transformatiekader vast te stellen, dat zowel voor het Bisdom als de gemeente acceptabel is en perspectief biedt voor behoud en hernieuwd gebruik van het kerkgebouw.

Aanleiding
Bisdom en gemeente zijn op zoek naar een oplossing voor de toekomstige invulling van de voormalige Sint Willibrorduskerk, beter bekent 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. Beide besluiten zijn door het Bisdom aangevochten. Dat heeft geen gevolgen gehad voor het monumentenbesluit. Het bezwaar tegen het bestemmingsplan echter loopt nog steeds en is on hold gezet. Het Bisdom betoogt dat het gebouw door de combinatie van de toegekende monumentenstatus en de beperkte gebruiksmogelijkheden niet rendabel te exploiteren en onverkoopbaar is. De wens van het Bisdom is het gebouw te verkopen, maar vindt onder de huidige beperkingen redelijkerwijs geen koper. De RvS heeft de gemeente erop gewezen dat er te weinig rekening wordt gehouden met de belangen van het Bisdom en adviseert, alvorens een definitieve uitspraak te doen, een minnelijke overeenkomst.

Naar aanleiding van het advies van de RvS, zijn gemeente en Bisdom met instemming van het DB wederom om de tafel gegaan. Enerzijds om tegemoet te komen aan de bezwaren van het Bisdom, maar vooral ook om perspectief te bieden voor renovatie en hergebruik op afzienbare termijn, van een nu al jaren disfunctioneel gebouw. De RvS heeft de partijen tot 1 mei 2025 de tijd gegeven om er minnelijk uit te komen. Tot die tijd zal de RvS geen uitspraak doen op het beroep tegen het bestemmingsplan.

De kerk vroeger en nu
Het gebouw stamt uit 1968, naar een ontwerp van Joop van Stigt. Het is opgezet als multifunctioneel gebouw volgens de regels van het structuralisme, met naast een kerkzaal en twee tuinzalen een pastorie en personeelswoningen. Het gebouw bleek in zijn opzet met zijn vele

trappen zeer onpraktisch en, onder meer door geluidsproblemen, niet geschikt voor meervoudig gebruik. In 1993 is het gebouw buiten bedrijf gesteld als parochiekerk. Daarna heeft het nog tot 2008 onderdak geboden aan de All Saints Church, waaraan het de naam Afrikahuis heeft te danken. Sinds 2008 is het gebouw niet meer in dienst als godshuis. Op dit moment is Casa Migrantes hier gevestigd.

De woonruimtes in de vorm van een kosterhuis en de pastorie bevinden zich op de flanken van het gebouw. Ze zijn deels nog bewoond en in het omgevingsplan als bestemming 'wonen', opgenomen, waardoor deze zelfstandige bewoonbaar zijn.

Huidige bestemming en volume Afrikahuis			
	Wonen m2 bvo	Maatschappelijk m2 bvo	Totaal m2 bvo
Pastorie	790		
Kerkgebouw		1652	
Kosterhuis	301		
	1091 (40 %)	1652 (60%)	2743 (100%)

Het Afrikahuis raakt sinds het in onbruik is geraakt in verval. Het Bisdom pleegt minimaal onderhoud, erop gericht om het gebouw in stand, bruikbaar en veilig te houden, maar investeert niet in kwalitatief onderhoud. Zolang er geen duidelijkheid over een nieuwe invulling is, is voor het Bisdom renovatie niet aan de orde. Elke verbetering kan immers een misinvestering blijken te zijn, zolang deze niet geënt is op een haalbaar gebruiksplan.

Om integraal kwalitatief onderhoud af te dwingen is op 17 maart 2023 een last onder dwangsom opgelegd. Het gaat om herstel van betonrot, houtwerk, beglazing, schilderwerk, balkons en een schoorsteenlichaam tot het verwijderen van graffiti. Daar is bezwaar tegen aangetekend en verworpen (bij besluit dd 25 november 2024). Het Bisdom is heeft pro forma beroep aangetekend bij de rechtbank en uitstel gevraagd en gekregen voor een nadere onderbouwing tot 1 mei 2025. Het uitstel is toegekend gezien het lopende overleg tussen Bisdom en gemeente over de toekomst van het Afrikahuis.

Intussen zijn er zijn consoliderende maatregelen getroffen waardoor het monument momenteel niet in gevaar is en is de graffiti verwijderd.

Naar een transformatiekader

Sinds de beëindiging van de religieuze functie in 2008, wordt actief gezocht naar een nieuwe invulling. Die opgave is gecompliceerd door het toekennen van de status van gemeentelijk monument in 2009. Hiermee wordt weliswaar een waardevol, karakteristiek gebouw voor de toekomst behouden, maar het trekt tegelijk een zware wissel op de businesscase voor de herontwikkeling, gezien de hoge kosten die met renovatie gemoeid zijn en de beperkingen die het gebouw in zijn aard en bestemming oplegt aan de gebruiksmogelijkheden. De maatschappelijk functie die voor 60% van het gebouw van toepassing is, levert te weinig financieel rendement op.

Op zoek naar een oplossing is een integrale benadering gekozen, waarbinnen alle belangen tot hun recht komen en worden afgewogen. Nu de RvS zich bij herhaling heeft uitgesproken over de wenselijkheid van het meewegen van de positie van het bisdom als eigenaar, krijgt de economische haalbaarheid daarbinnen een volwaardige plek. Deze integrale benadering is gestold in de vorm van een transformatiekader met richtlijnen waarbinnen een haalbare herontwikkeling mogelijk is. Het uitgangspunt is geweest om de 'botsende belangen', die daarbij aan de orde zijn, op een evenwichtige en realistische wijze te wegen en met elkaar in balans te brengen. Bij voorbaat was duidelijk dat daarbij niet valt te ontkomen aan concessies

De belangen die gemoeid zijn met de herontwikkeling, zijn op hoofdlijnen in de volgende doelstellingen geformuleerd:

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

Balans

Vanaf vorig jaar zomer zijn Bisdom en gemeente een reeks van sessies gestart om via ontwerpend onderzoek naar een transformatiekader toe te werken, waar alle partijen zich in kunnen vinden. Namens het Bisdom namen architectenbureau Brandjes/Van Baalen deel en leverde Cushman&Wakefield markt en vastgoed expertise. Vanuit de gemeente waren naast het transformatieteam, R&D Stedenbouw en Monumenten en Archeologie vertegenwoordigd.

Het begeleidingsteam 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. Hieronder wordt de kern daarvan toegelicht, evenals de overwegingen die aan de gemaakte keuzes ten grondslag liggen

Programma/gebruik

Op dit moment heeft de kerk voor 40% een woon en voor 60% een maatschappelijke bestemming. Met de voor een maatschappelijke bestemming gangbare huurprijzen, is een rendabele business case onmogelijk. De renovatiekosten zijn simpelweg te hoog. Met het vergroten van het woonvolume ten koste van het aandeel maatschappelijk, kan een gezonde financiële basis onder de transformatie worden gelegd. Als alternatief is een woonfunctie zowel commercieel als beleidsmatig zeer geschikt. Daarbij geldt dat de woonfunctie geen verdere beperkingen kent in relatie tot segmentering of type product en dus volledig bestemd mag worden voor vrije sector huur of koopwoningen. Een volledige woonbestemming voor het gebouwcomplex gaat echter voorbij aan de historische context van het gebouw en functioneren in de buurt, maar, belangrijker, aan de structurele behoefte van schaarse maatschappelijke ruimtes. Om toch nog een substantieel maatschappelijk volume te kunnen behouden, is het toevoegen van extra programma via optopping noodzakelijk. De mogelijkheden daartoe zijn binnen het kader van de monumentale waarden beperkt tot circa 680 m2 bvo met een maximale bouwhoogte van 17 meter, op de flanken van het pand, waar zich in de huidige situatie de pastoorswoning en kosterij

bevinden. In totaal komt daarmee het totaal metrage van het gebouwcomplex op 3.423 m² bvo (zie bijlage 5). Op deze manier biedt het gebouw in de toekomst ruimte voor ca 2310 m2 bvo wonen en 700 m2 bvo maatschappelijk (exclusief verkeerruimtes en bergingen), waarmee tevens het programmatische kader voor de herontwikkeling is aangegeven.

Toekomstige bestemming en volume Afrikahuis		
Wonen m2 bvo	Maatschappelijk m2 bvo	Totaal m2 bvo
2.310	700	3.423

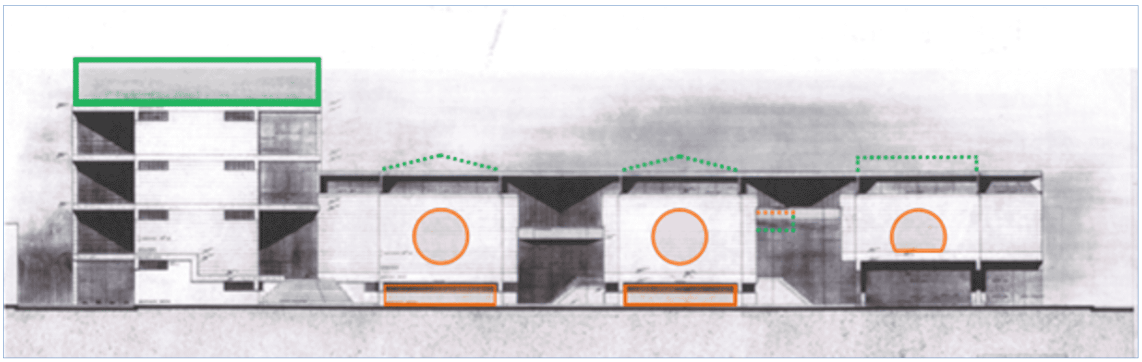
Architectuur
Om transformatie naar een voornamelijk woongebouw mogelijk te maken, vraagt om ingrijpende aanpassingen aan het gebouw. Via ontwerpend onderzoek is een door M&A opgestelde set van richtlijnen tot stand gekomen. Binnen deze richtlijnen, in combinatie met de programmatische aanpassingen, is in principe een haalbare businesscase mogelijk.

Aan de richtlijnen ligt een uitgebreide analyse ten grondslag. Aan de basis ligt een door M&A opgestelde architectonische waardenstelling (zie bijlage 1 *Notitie over Van Ostadestraat 268-270*). Via ontwerpend onderzoek is verkend in hoeverre dit ruimte laat voor bouwkundige ingrepen die nodig zijn om het pand voor wonen geschikt te maken en uit te breiden en waar concessies op de waardenstelling redelijk en noodzakelijk zijn (zie bijlage 2 Kernwaarden). Daarin is ook de stedenbouwkundige context meegenomen (zie bijlage 3).

Het ontwerpend onderzoek is een stap verder gebracht door het opstellen van een voorbeeldinvulling, als mogelijk toekomstbeeld volgens de gestelde richtlijnen. Het toont aan dat een haalbare en kwalitatieve ontwikkeling binnen het nieuwe kader mogelijk is en vormt daarvan tevens een illustratie (zie bijlage 4).

Richtlijnen transformatieruimte architectuur (M&A)

- De pastorie en dienstwoningen kunnen hoger zijn dan de kerk. De kerk verdraagt geen optopping.
- De zones rondom de kalksteen schijven zijn zoekgebied voor wijzigingen
- De kalksteen schijven verdragen slechts één enkele heldere ingreep, die het sculpturale karakter ondersteunen en waarbij het schijfkarakter dominant moet blijven
- Monumentale interieurafwerkingen en -elementen dienen behouden te blijven, in situ.
- De constructie van beton en hout dient zichtbaar te blijven in het interieur
- In het platte dak zijn binnen het raster van de constructie lichtopeningen mogelijk.
- Nieuwe eisen voor afscheiding, isolatie en installaties bij voorkeur met een “doos-in-doos” constructie oplossen
- Van de wooneenheden in de pastorie dient er één “museaal” behouden te blijven
- Het overdekte voorplein en hoofdentree kunnen gewijzigd worden, wanneer het als overgangsgebied herkenbaar blijft en het zwevende karakter van de kerkzaal dominant blijft



Noordgevel, transformatieruimte

Businesscase
Van een economisch rendabele herontwikking is sprake als de opbrengsten van de exploitatie redelijkerwijs opwegen tegen de kosten en risico's die met de renovatie van het pand zijn gemoeid. Aan de kostenkant staan de stichtingskosten en de grondkosten. De stichtingskosten zijn in dit geval de kosten die gemaakt worden om het gebouw geschikt te maken voor het beoogde gebruik, met behoud van de monumentale waarden. De opbrengsten zijn gelijk aan de verkoopwaarde na renovatie.

Er zijn verschillende modellen doorgerekend. Die laten zien dat met het transformeren van het gebouw zeer hoge kosten zijn gemoeid. Alleen door het toevoegen van extra programma en uitbreiding van de woonfunctie, ten koste van de maatschappelijk functie, zijn voldoende inkomsten te genereren. Met de richtlijnen die hiervoor besproken zijn, kan er met vertrouwen op een rendabele herontwikkeling worden ingezet. De financiële gegevens zijn vertrouwelijk beschikbaar.

Dilemma
Op verzoek van M&A is het kader voor informeel advies aan de Commissie Omgevingskwaliteit (COK) voorgelegd. Het COK heeft in haar advies met name het belang van behoud van het interieur prioriteit gegeven. De door M&A voorgestelde in situ benadering, waarbij het interieur wordt behouden, en de woningen middels een doos in doos constructie worden ingebouwd, gaat voor de COK voorbij aan de monumentale waarde van het interieur. Hoewel de COK deze benadering wel kan volgen ziet zij de kans dat in de toekomst het oude interieur bij 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. De uitbreiding van het woongedeelte middels optopping, evenals het aanbrengen van gevelopening is aanvaardbaar.

Het valt te begrijpen dat de COK vanuit hun standpunt en opdracht gezien, bijna niet anders kan adviseren. Daar staat tegenover dat juist op het punt van het interieur bestuurlijk commitment is uitgesproken om het belang van hergebruik boven die van behoud van het interieur te stellen. Bij de behandeling door de RvS van het door het Bisdom ingestelde beroep tegen de aanwijzing tot gemeentelijk monument is letterlijk door het toenmalige DB: "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 tegen de aanwijzing tot monument afgewezen en gesteld, "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)

Daarmee was voor het begeleidingsteam bij voorbaat duidelijk dat de mogelijkheid van behoud van het interieur op juridische gronden beperkt en zelfs ondergeschikt is. Dat verklaart ook waarom op de in situ benadering is ingezet als pragmatische oplossing, waarmee het interieur in ieder geval behouden blijft.

De suggestie van de COK om voor ander gebruik dan wonen te kiezen en zo de kansen op het behoud van ruimtewerking en details van het interieur te vergroten is te volgen, maar ook dan is aantasting van het interieur onvermijdelijk. Markttechnisch en financieel gezien legt elke bestemming het af tegen wonen. De verhuurbaarheid als bijvoorbeeld kantoor, bedrijf of cultureel tegen met "wonen" concurrerende prijzen, is niet kansrijk. Behoud van de ruimtelijkheid van de kerkzaal betekent minder verhuur of verkoopbaar oppervlak. Dat haalt de businesscase onderuit en is voor het Bisdom geen alternatief.

Het Bisdom heeft zijn teleurstelling uitgesproken over het advies van de COK en dit onderbouwd in de bijgevoegde verklaring (zie brief dd 08042025).

Risico's
Het vaststellen van voorliggend transformatiekader vraagt om bestuurlijk commitment op een gewijzigd programma met meer ruimte voor wonen en nog ca 700 m2 maatschappelijk. Voor extra programma is een beperkte optopping mogelijk en er is ruimte voor gevelaanpassingen. Het vraagt ook in te stemmen met een benadering waarbij het behoud van het interieur ondergeschikt is aan het belang van hergebruik. Gegeven het advies van de COK is de kans groot dat dit aspect in de toekomst tot frictie leidt, wat noodzakelijk maakt om vooraf de bestuurlijke bereidheid uit te spreken om het advies van de COK op dit onderdeel niet te volgen. Dat is aan de orde wanneer een definitief bouwplan wordt ingediend en de COK formeel advies uitbrengt in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning.

Het niet instemmen met het transformatiekader betekent voortzetting van de impasse waarin deze opgave zich al jaren bevindt met het risico dat het Bisdom de gemeente juridisch aansprakelijk stelt. Het Bisdom kan onderbouwen dat de gemeente zich te weinig constructief opstelt, ondanks alle inspanningen van het Bisdom en voorbij gaat aan de belangen van het Bisdom als eigenaar. Dit in tegenspraak met de uitspraken die door het DB zijn gedaan en zijn opgetekend bij de behandeling van het beroep op het Monumentenbesluit en de uitspraak van de RvS naar aanleiding van het beroep tegen het bestemmingsplan. Omdat de verwachting is dat bij een definitief besluit op dit beroep, het Bisdom in het gelijk wordt gesteld, wordt de positie van de gemeente verder verzwakt en kunnen proceskosten worden geclaimd.

Advies

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. 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 concessie op dit punt is in feite al gedaan bij de RvS behandeling van het beroep tegen het monumentenbesluit.

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.

Gevraagd besluit

1. In te stemmen met het Transformatiekader Afrikahuis en het voorbereiden van een overeenkomst met het Bisdom om onder deze condities een nieuwe toekomst voor het Afrikahuis zeker te stellen, waarbij:
   - Het gebouw voornamelijk een woonbestemming krijgt;
   - 700 m2 aan maatschappelijk ruimte wordt gehandhaafd;
   - Via een beperkte optopping extra woonruimte wordt gerealiseerd;
   - De woningen zonder beperking kunnen worden uitgegeven
   - Het belang van behoud van het interieur ondergeschikt is aan het belang van hergebruik;
   - Het kerkinterieur in situ te behouden (via doos in doos constructie).

2. RVS verder uitstel verzoeken van de uitspraak op het beroep tegen het bestemmingsplan;

3. Het bisdom ruimte te geven om, uitgaande van een positief transformatiebesluit, een onderhoudsplan voor te leggen, dat het pand behoedt voor verder verval en de veiligheid garandeert, maar kwalitatieve verbetering uitstelt en verbindt aan het definitieve renovatieplan, als alternatief voor de op 17 maart 2023 via last onder dwangsom opgelegde onderhoudsplicht .