Gemeente Amsterdam Oost

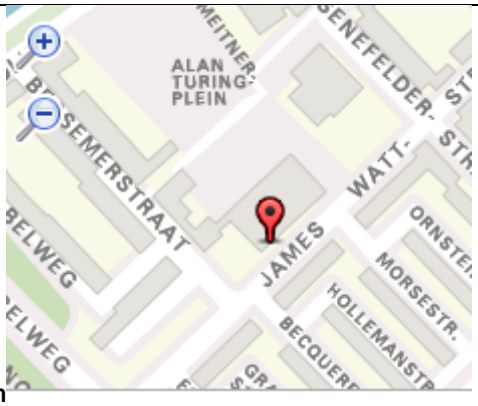
Bezoekadres
Oranje-Vrijstaatplein 2
1093 NG Amsterdam

Postbus 94801
1090GV Amsterdam
Telefoon 14 020
www.amsterdam.nl

Advisering RO bij afwijken bestemmingsplan

Adres:	James wattstraat 56		
Monument of voorbeschermd	**Ja , CKK is een monument**		
Onlosmakelijke activiteit	**Ja, monumenten activiteit**		
Projectomschrijving:	Revisieaanvraag. Wijzigingen ten opzichte verleende vergunningen. De aanvraag zal niet leiden tot meer hotelkamers of een groter gebouw.		
Aanvrager:	xxxxxxxxxxx		
Gemachtigde:	xxxxxxxxxxxxxxxxx		
OLO nr:	5992657		
Datum RO advies gevraagd	18 november 2021	**Datum van indiening:**	**13 april 2021**
Datum RO advies ontvangen		**Uiterlijke beslisdatum:**	
Wabo-coördinator:	xxxxxxxxxxxxxxxxx		
Is er een conceptaanvraag ingediend?	Nee.		

TOETS ARCHITECTUUR



Kenmerken
DE SCHOONHEID VAN AMSTERDAM
\Ruimtelijk systeem
19de-eeuwse Ring (3)
Deel van een ruimtelijk systeem
Ingetogen blokbebouwing (3A)
Gebied
Don Bosco (0310)
Niveau van welstand
Bijzonder welstandsniveau
Monument: ja.

Advies CRK/M&A 13 oktober 2021

Aanleiding
Het betreft een revisie op de eerder (onder OLO 1903109) vergunde herbestemming van het voormalig kerkgebouw tot hotel. Op de aanvraag is op 24 juni en 11 augustus jl. negatief geadviseerd. Het plan is op onderdelen aangepast, in zowel het interieur als het exterieur. De centrale vraag is of met de wijzigingen de monumentwaarden van het gebouw voldoende gerespecteerd worden.

Kader
Beleidskader toetsing ingrepen en/of herstel van Monumenten 2016
Status: Gemeentelijk monument

Conclusie
De wijzigingen tasten de monumentale waarden van zowel het exterieur als het interieur aan.

Onderbouwing

Exterieur

1. *De kozijnen zijn in afwijking van de vergunning vernieuwd. Voor het oplossen van de ontstane situatie bij de hoge ramen in het schip van de kerk stelt de aanvrager voor rondom de geplaatste aluminiumkozijnen een aftimmering aan te brengen. Daarmee wordt gepoogd aansluiting te zoeken bij het oorspronkelijk beeld. Dezelfde oplossing wordt voorgesteld voor de reeds vervangen ramen en kozijnen in het lage deel van de kerk. Ook hier wordt rondom de al geplaatste aluminium kozijnen een aftimmerrand aangebracht. Dit voorstel voldoet niet aan de voorgeschreven restauratieve aanpak.*

2. *De houten kozijnen vormen onlosmakelijk onderdeel van het monumentale beeld. Die behoren dus terug gebracht te worden. De serre is in afwijking van de vergunning gebouwd. Door een gebrek aan inzichtelijke gegevens kan daarop geen beoordeling worden gegeven.*

Interieur

1. De toiletgroepen ter plaatse van de nartex en kerkzaal zijn vervallen, een grote toiletgroep wordt aangebracht waar eerder een gecombineerde toiletgroep en keuken was voorzien. Hiermee is tegemoetgekomen aan de eerdere opmerkingen.

2. De pastorie en sacristie hebben monumentale plafonds in twee ruimten. Vanaf het begin is de monumentale waarde van deze plafonds benadrukt. Opnieuw wordt voorgesteld deze plafonds aan het oog te onttrekken door middel van een ondergehangen plafond. Dat heeft negatieve gevolgen voor de monumentale waarden.

3.In de sacristie wordt ook de indeling gewijzigd. Een wand sluit een deel van de ruimte af, verder wordt een doorgang naar de naastgelegen kapel aangebracht. De kastenzone wordt ingericht voor koelingen en de sacristie wordt herbestemd tot keuken. De ruimtelijkheid van de sacristie gaat verloren door het inkorten en openbreken van de ruimte en het aanbrengen van een ondergehangen plafond. Dit heeft negatieve gevolgen voor de monumentale waarde. In de eerdere plannen werd de sacristie ingericht als vergaderruimte, waarbij de monumentale waarden intact zouden blijven. Afwijken van deze eerdere vergunning heeft negatieve gevolgen voor de monumentale waarde.

4. In de achterwand van de voormalige sacramentskapel worden openingen aangebracht voor het uitgiftepunt van de keuken en een doorgang. Deze wand is opgetrokken in het voor dit gebouw kenmerkende metselwerkverband. Het maken van sparingen in deze wand en het openen van een uitgiftepunt heeft negatieve gevolgen voor de ruimtelijke werking van de sacramentskapel en voor de monumentale waarde.

5. In de overgebleven monumentale ruimte in de pastorie wordt voorgesteld een grotere doorgang naar de entree te maken. De gangdeur wordt verwijderd, een ondergehangen plafond aangebracht en een deel van de ruimte afgescheiden voor installaties. Hierdoor gaat de ruimtewerking van een afgewerkte kamer met rondom kasten en een samenhangend plafond verloren. In het vergunde plan werd de ruimte gebruikt als kantoor voor het hotel, de monumentale waarde werd geborgd. Daarnaast waren de benodigde installaties in de entree ondergebracht, waar geen waardevolle interieurwaarden meer aanwezig zijn. Afwijken van deze eerdere vergunning heeft negatieve gevolgen voor de monumentale waarde.

Noot.
In de beoordeling van 23 mei 2012 was opgemerkt dat het voegwerk in slechte staat verkeert. Dit zou plaatselijk worden hersteld. Op 27 februari 2013 is goedkeuring verleend voor het restauratief herstel van de buitenschil.

TOETS BESTEMMINGSPLAN

Naam bestemmingsplan:	Don Bosco en Park Frankendael
Huidige bestemming:	Maatschappelijk (artikel 10)
Maatvoering:	17 meter (bestaande bouw Kerk) , 9 en 7 meter (pastorie)
Bouwvlak:	Ja
Met functieaanduiding(en):	Geen
Met dubbelbestemming:	Geen
Uitsnede BP-kaart:	

Don Bosco en Park Frankendael

Gemeente Amsterdam

bestemmingsplan

onherroepelijk (vastgesteld 2012-04-03)

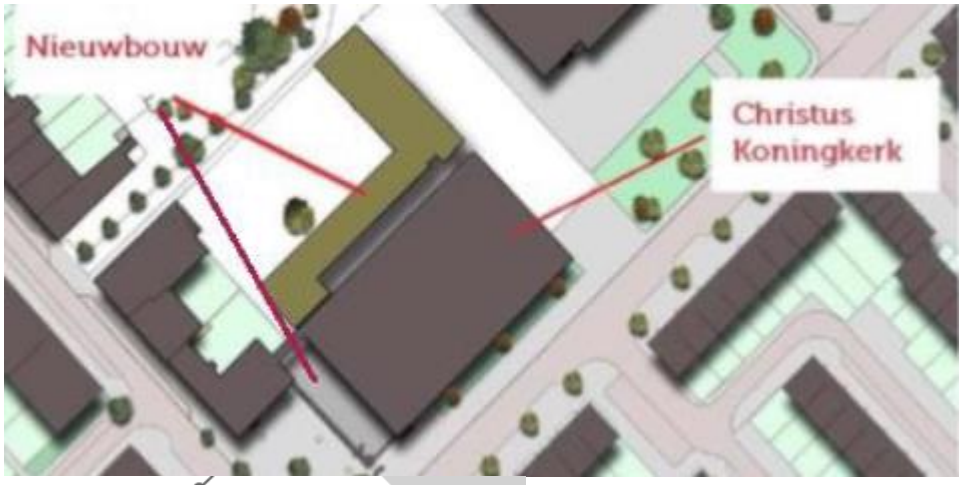
PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

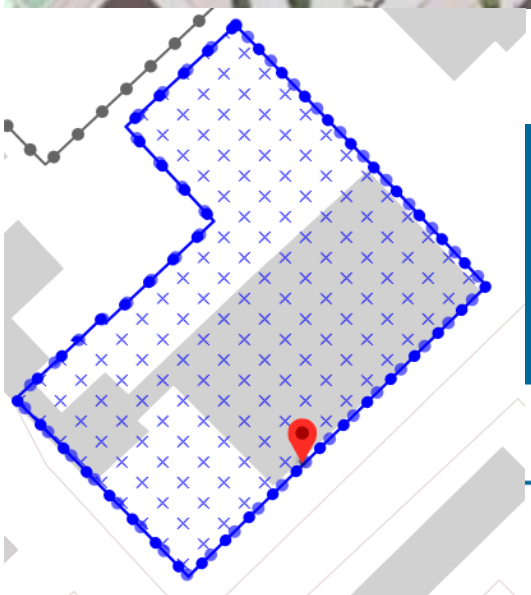
123492.3, 484998.5

Enkelbestemming

Maatschappelijk







James Wattstraat 56

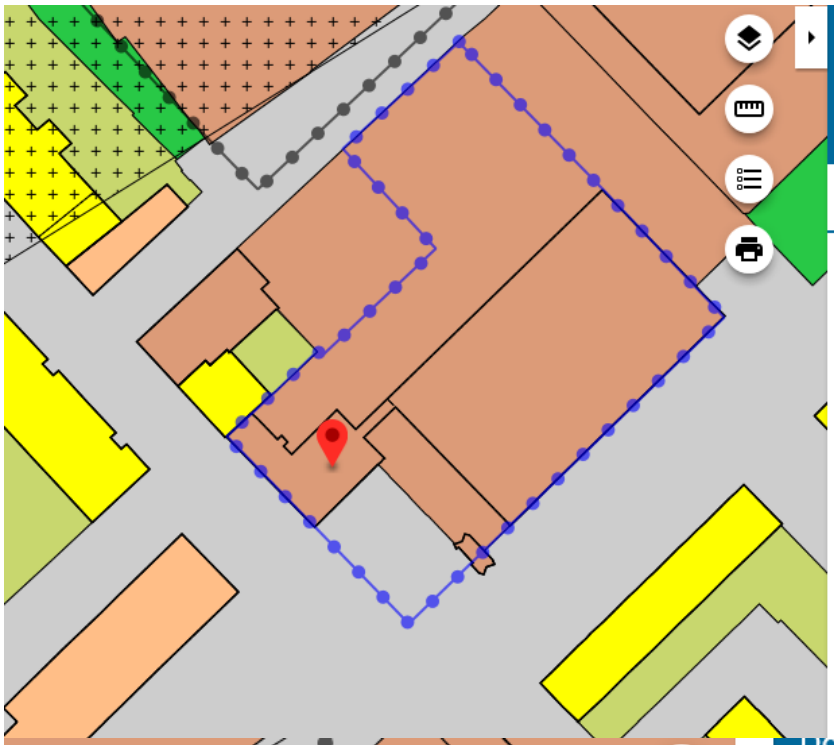
gemeente Amsterdam

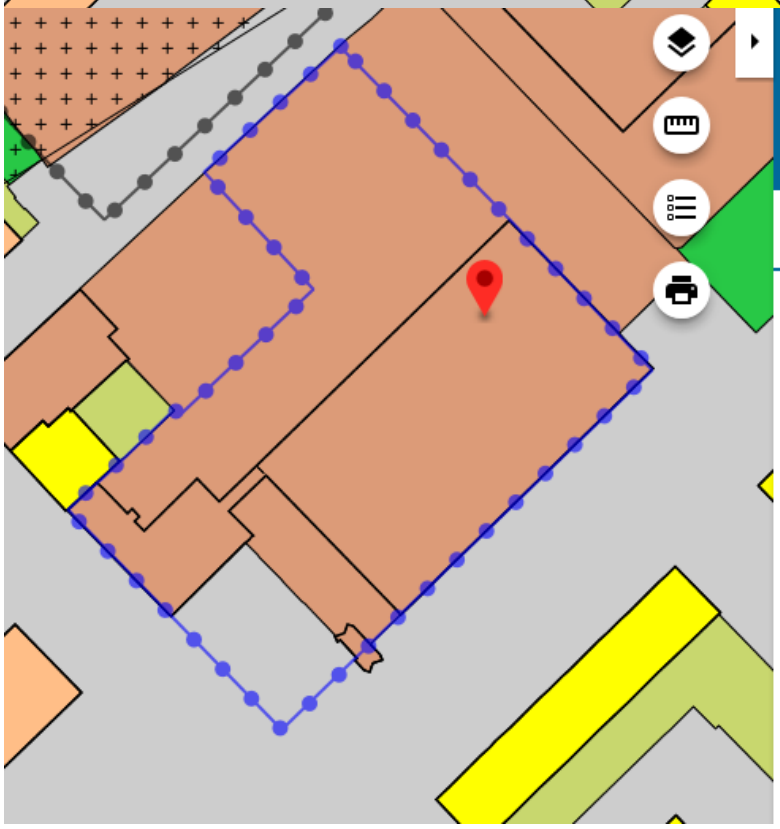
omgevingsvergunning

onherroepelijk (vastgesteld 2017-12-28)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

123504, 484968





Bestemmingsplan in ontwikkeling? JA
Grondwaterneutrale kelders.
Niet relevant voor deze aanvaag

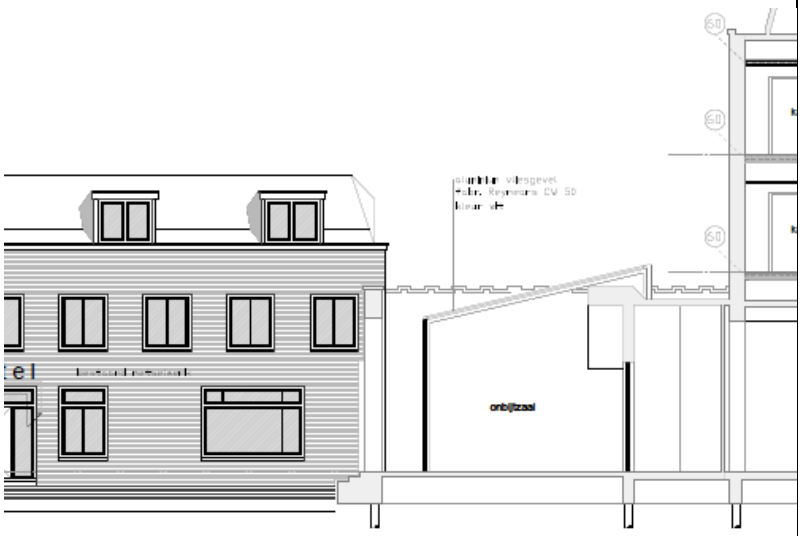
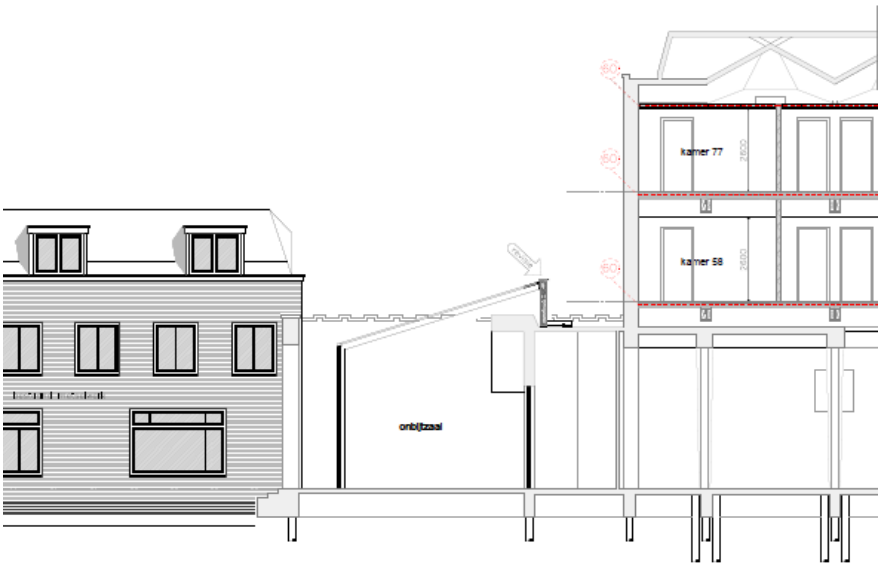
Is er een voorbereidingsbesluit genomen? NEE

Geldt er een aanhoudingsplicht? NEE

Valt het binnen de hoofdgroenstructuur? NEE

Valt het binnen het natuurbeschermingsgebied? NEE Is Flora en Fauna, zoals vogels, vleermuizen e.d. van toepassing? NEE Luchthavenindelingbesluit van toepassing? NEE Bodem? NEE AIM-melding nodig? NEE

Regels gebruik :	**10.1 Bestemmingsomschrijving** De voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. maatschappelijke dienstverlening; b. ondergeschikte horeca; c. bij deze bestemming behorende speelvoorzieningen, tuinen en erven, paden en wegen, nutsvoorzieningen, groen en water.
Regels bouw:	***10.2 Bouwregels*** Op de in lid 10.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, waarbij de volgende regels gelden. **10.2.1 Gebouwen** Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels: a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd; **Strijd : Ter plaatse van de serre is geen bouwvlak opgenomen in het bestemmingsplan.** b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' de goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan aangegeven; c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan aangegeven. **Strijd : het dak van de serre is aan de achterzijde is 35 cm hoger dan eerder vergund.** **Bij de aanleg van de serre is gebleken dat met het dak onvoldoende rekening was gehouden met het beeld van de CKK. Om beschadiging van het beeld te voorkomen en het esthetisch aanzicht te behouden is de achterkant van de serre op 35 cm hoger uitgekomen dan eerder beoogd.**

	Vergunde situatie  doorsnede 1 vergunde situatie  **10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde** Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde, geldt een maximale bouwhoogte van 3 meter .
Strijdigheden met gebruiksregels:	Nee
Strijdigheden met bouwregels:	**Strijd met 10.2. ten aanzien van het overschrijden van de maximale bouwhoogte .**
Afwijken bestemmingsplan d.m.v. binnenplanse afwijking?	Nvt

Afwijken bestemmingsplan d.m.v. kruimellijst?	Afwijking is mogelijk op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder: 2°. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen (artikel 4 lid 1 van bijlage II Bor) = **kruimel**
Afwijken bestemmingsplan d.m.v. uitgebreide procedure?	Nvt.
Keuze afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 2.12 van de Wabo:	Afwijking is mogelijk op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder: 2°. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen (artikel 4 lid 1 van bijlage II Bor) = kruimel
Zijn er beleidsregels van toepassing?	Nvt
Zijn er relevante overgangsbepalingen, een wijzigingsbevoegdheid, een voorwaardelijke verplichting, een voorbereidingsbesluit of nadere eisen?	

Conclusie Wabo-coördinator (tekst voor vergunning)	<u>Bestemmingsplan</u> Voor de locatie van het project geldt het bestemmingsplan "Don Bosco en Park Frankendael". Wij concluderen dat de wijzigingsaanvraag (serre) in strijd is met het geldende met de bouwregels van het bestemmingsplan.

Opmerkingen van de Wabo-coördinator	**Deze aanvraag leidt niet tot meer hotelkamers of een groter gebouw.** **1 Wijzigingen plattegrond van de short-stay nieuwbouw (hotel deel achter)** 1. BG toegang naar hotel; wijziging MIVA toilet, opslag en brandcompartimentscheiding. 2. BG gang bij lift; trappenhuis komt gang in, gang 1250 mm breed.

3. BG, 1E kamer 20 & 41 wordt familiekamer met tussenwand en krijgt 3 ramen. Balkon vervalt.
4. BG gang bij lift; brandslanghaspel verplaatst naar midden gang.
5. 2e housekeeping wordt techniek (ruimte achter de lift)
6. 2e linker wand van berging/ houskeeping komt 1,1 m naar buiten; constructief dan boven wand 1e. Dit is besproken met de bouwinspecteur dhr Cor Vink.
7. Dak; duurzame installaties tbv kerk en hotel

2 Wijzigingen gevel van de short-stay nieuwbouw (hotel deel achter; tek 127/117 en 127/118)

1. NW gevel; kleine raampjes midden vervallen; deur is aluminium-glas deur met gelijk aan kozijnen
2. NW gevel; ramen lage deel (tekenfout – ramen zaten in dak)
3. ZO gevel; de verticale ramen boven de vluchtdeur (rechts) zijn losse ramen geworden.
4. ZO gevel; rooster op de 2e ivm ventilatie / installatie.
5. doorsnede 2,3 en 4; twee ramen en balkon worden 3 ramen.
6. 2e ruimte housekeeping; drie deuren worden drie ramen.

3 Wijzigingen plattegrond van aan de kerk

1. K, repetitieruimte wordt Horeca, gebruiksfunctie blijft gelijk.
2. BG, brancompartiment loopt iets anders bij entree (miva toilet)
3. BG, toiletten zijn anders gegroepeerd
4. BG, bij podium een extra vluchtroute
5. BG, vergaderruimte (VR bij trouwlocatie) wordt keuken
6. BG, berging (hoek in oosten van het pand) nabij trouwlocatie, wordt trafo Liander
7. 1e & 2e, (127/113) ruimte voor lift is groter, deur naar gang is enkele deur, DGM 900 mm
8. 1e & 2e , indeling alle kamers; andere badkamer en pantry
9. 1e & 2e, gang 1200 mm, doorgang (naar gang welke naar buiten loopt) heeft DGM 900 mm
10. 1e & 2e, trap 1e -> 2e wijzigt naar steek met bovenkwart, a 250mm, o=190 mm
11. 1e , buiten huisje (bordes nabij schoorsteen) andere afmeting ivm onderliggende trap (tekenfout).

	# 4 Wijzigingen gevels van de kerk 1. zuid-oostgevel blad 127/115 en noord-westgevel, grote kozijnen /ramen (in overleg met welstand) 2. zuid-westgevel blad 127/115, serre nok iets hoger ivm aanwezige constructie, zie detail 3. 3. zuid-westgevel, indeling kerkgevel is anders dan op eerdere tekening (10 deling ipv 11 deling). 4. noord-oostgevel 127/117, trafodeur Liander, zie vergunning HZ_WABO-2019-0011252, 07-02-2020 # 5 Wijzigingen details van de kerk 1. Detail 3, nok serre naar 6550+P 2. Detail 5 en 7, eerste paneel is dicht, en verticale (zijkant) dakdeel serre loopt dichter bij de wand 3. Detail 14 en 18, kozijndetail anders in overleg met welstand # 6 Wijzigingen aan de pastorie 1. K, berging wordt personeelsruimte/ kantoor (mogelijk door koekoek) 2. BG, wijziging entree en brandcompartiment daar 3. BG, badkamer van hotelkamer 2 wordt kleiner en techniek ruimte wordt groter 4. 1e en 2e indeling kamers (badkamer)
Opmerkingen van de Wabo-coördinator aan de RO-adviseur (trendsetter of precedent)	**Het dossier wordt ten aanzien van het negatieve welstandsadvies voorgelegd aan xxxxxxxxx bij de staf maandag a.s.**

(Vanaf hier in te vullen door RO adviseur)

Adviseur Ruimte en Duurzaamheid:	xxxxxxxxx
2e lezer R&D	xxxxxxxxxxxxx

ADVISERING OVERIGE AFDELINGEN OP VERZOEK RO

Datum verzoek:	
Datum advies:	

Frequente adviseurs	
X **Stedenbouwkundig:** Naam: xxxxxxxxxxx Email: xxxxxxxxxxxxxxxxx	Daar het om een gemeentelijk gaat en de aansluiting tussen oud en nieuw is de beoordeling vanuit M&A en CRK wat ons betreft leidend. Het gaat om maatwerk en om een goede aansluiting die recht doet aan het monument. De verhoging van de serre is in stedenbouwkundig opzicht geen grote wijziging en er vanuit dat oogpunt geen bezwaar.

ADVISERING RO

RO advies voor Wabo-coördinator
Met inachtneming van het advies van overige afdelingen motiveren waarom wel of geen medewerking kan worden verleend:

Tekst voor vergunning:

<u>Afwijken van het bestemmingsplan</u>
Deze aanvraag ziet op het legaliseren van de reeds gebouwde serre aan de Christus Koningskerk aan het adres James Wattstraat 56.

Deze locatie heeft op basis van het huidige bestemmingsplan *Don Bosco en Park Frankendael* de bestemming maatschappelijk. Het gebruik en de bouw van de serre als eet –en ontbijtzaal, onderdeel van het grand café en hotel is reeds vergund op 25 februari 2020 (kenmerk HZ_WABO-2015-008558). Het plan is echter niet conform de verleende vergunning uitgevoerd en daardoor is de serre aan de achterzijde 35 cm hoger. Er is hierdoor strijd met het bestemmingsplan. Dit komt doordat er ter plaatse van de serre geen bouwvlak is opgenomen.

Het legaliseren van de serre valt binnen de reikwijdte van de in artikel 4, onderdeel 1 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht opgenomen afwijkingsbevoegdheid . Een voorwaarde voor het verlenen van medewerking met toepassing van deze afwijkregeling is dat het bouwplan in overeenstemming is met het criterium van een goede ruimtelijke ordening. Dit houdt onder meer in dat het bouwplan stedenbouwkundig aanvaardbaar is en in overeenstemming is met het ruimtelijk beleid. Bij de stedenbouwkundige beoordeling wordt gekeken of de ruimtelijke ingreep stedenbouwkundig goed aansluit op de omgeving. Hierbij wordt het individuele belang van de aanvrager gewogen versus de aantrekkelijkheid van de woonomgeving en de rechtszekerheid van omwonenden.

<u>Motivering</u>
De Christus Koningskerk en de aangrenzende pastorie bevinden zich aan de James Wattstraat 56 en 58. In het kader van de herontwikkeling (het vestigen van een hotel, grand café en een theaterzaal met zalenverhuurder) is het pand verbouwd. Daarbij is aan het bestaande kerkgebouw een glazen serre op het open voorhof met zuilenfront gebouwd. Tijdens de verbouwing zijn enkele bouwkundige wijzigingen aan de orde gekomen, waaronder het verhogen van de serre. Bij de aanleg van de serre is gebleken dat met het dak onvoldoende rekening was gehouden met het beeld van de Christus Koningskerk. Om te voorkomen dat het beeld wordt beschadigd en het esthetisch aanzicht te behouden is de serre hoger gerealiseerd dan beoogd.

	Het verhogen van de achterkant van de serre met 35 cm heeft ruimtelijk gezien nauwelijks impact. Het gaat om maatwerk en om het creëren van een goede aansluiting die daarmee recht doet aan het beeld van de Christus Koningskerk. Daar de wijziging (35 cm) in stedenbouwkundig opzicht beperkt blijkt blijft, zijn er ook vanuit dat oogpunt geen bezwaren. Met het verhogen van de serre wordt de privacy immers niet verder verminderd en levert het ook geen bezonningsproblemen op voor naastgelegen percelen. Er worden aldus met deze wijziging geen ruimtelijke belangen geschaad. **Haalbaarheid** *Cultuurhistorie* Daar de Christus Koningskerk sinds 2003 een gemeentelijk monument betreft, is in het kader van de cultuurhistorie de afdeling Monumenten en Archeologie om advies gevraagd. Er is echter geen advies binnengekomen. Geconstateerd wordt dat dit een geringe wijziging betreft van de later aangebouwde serre (vergund in 2020). Het dak van de serre betreft een onderdeel dat buiten de oorspronkelijke redengevende beschrijving van de monumentale waarden valt. In de serre die al reeds gerealiseerd is bevindt zich het beeld van de Christus Koningskerk. In het kader van de cultuurhistorie heeft het beeld betekenis en zal daardoor niet moeten worden beschadigd. Met het verhogen van de serre heeft de aanvrager dit beoogd te voorkomen. Gelet op dit doel wordt de legalisatie acceptabel bevonden. Gemeentelijke monumenten worden verder beschermd op basis van de gemeentelijke monumentenverordening. In het kader van de ruimtelijke ordening worden verder geen bezwaren gezien voor medewerking aan de gevraagde afwijking op het bestemmingsplan. De haalbaarheidsaspecten inzake bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid, flora & fauna, water, archeologie, milieuzonering, verkeer en parkeren zijn hier niet aan de orde. ***Financieel*** Er hoeft geen planschadeovereenkomst opgesteld te worden, omdat de kans dat een toe te kennen schadebedrag dat boven de 2% van het normaal maatschappelijk risico uitkomt verwaarloosbaar is.
Conclusie advies:	*Positief*
Datum advies:	*17 augustus 2022*