Memo contrair advies

Dossier : James Watt 56/58 (Christus Koningkerk)
Zaaknummer: Z2021-O001836/5992657
Datum: 3 mei 2022

De aanvraag
Het voormalig Christus Koningkerk en de aangrenzende pastorie wordt in het kader van de herontwikkeling (het vestigen van een hotel, grand café en een theaterzaal met zalenverhuur) verbouwd. Tijdens de verbouwing van het pand zijn enkele bouwkundige wijzigingen aan de orde gekomen. Hiervoor is op 13 april 2021 een zgn. reparatie aanvraag ingediend. Daarbij is van belang om op te merken dat deze aanvraag enkel bouwkundige wijzigingen betreft en niet zal leiden tot meer hotelkamers of een groter gebouw.

Adviezen CRK en M&A
De aanvraag is op 24 juni 2021, 11 augustus 2021, 13 oktober 2021 en 9 februari 2022 voorgelegd aan CRK en M&A. CRK en M&A constateren dat door de wijzigingen diverse monumentwaarden worden aangetast en dat deze monumentwaarden hersteld moeten worden.

Afwijkingsbevoegdheid
Uit rechtspraak van de Afdeling valt te leiden dat niet elke aantasting van de monumentale waarden tot een weigering van de omgevingsvergunning moet leiden. Het college van B&W kan op grond van artikel 3:50 van de Algemene Wet bestuursrecht afwijken van het CRK en M&A advies, indien er een ander oordeel is op grond van individuele, economische of maatschappelijke belangen.

Voorgeschiedenis
Gebleken is dat de herontwikkeling op deze locatie een complexe opgave is. Op 3 april 1998 is het voormalig Christus Koningskerk (CKK) verkocht aan Woningcorporatie Ymere. Lange tijd wilde Ymere alsmede het voormalig stadsdeel Oost-Watergraafsmeer de kerk slopen. In 2007 waren de sloopplannen zo goed als definitief, totdat de gemeente Amsterdam de CKK op de lijst van waardevolle naoorlogse gebouwen plaatste. De status van gemeentelijk monument heeft de voormalige Christus Koningkerk gered van de sloop. Hierna zijn nieuwe plannen ontwikkeld, die door de financiële crisis steeds werden uitgesteld. In 2012 is de CKK verkocht aan de aanvrager. Voorafgaand aan de vergunning in 2017 zijn verschillende mogelijkheden onderzocht om de CKK te kunnen renoveren en te behouden. Na een langdurig voortraject is het in 2017 uiteindelijk gelukt het monumentale pand met een omgevingsvergunning een passende invulling te geven.

Overwegingen
Op 2 mei 2022 is een aanpast bouwplan ingediend

Het advies van CRK en M&A ten aanzien van het aangepast bouwplan is negatief ten aanzien van de volgende onderdelen:

1. Ramen en kozijnen.
2. Reliëf gemetselde muur tussen sacristie en dagkapel.
3. Wijzigingen in pastorie.
4. Drie installaties op maaiveld.
5. Vergroting dakopbouw.
6. Verhoging serre.
7. Afwijking detail inbouw.

Wij wijken hierbij af van het advies van CRK en M&A om de volgende redenen.

Ad 1. Ramen en kozijnen (zowel hoge & lage ramen)

Het komt regelmatig voor dat een voorschrift bij een omgevingsvergunning wordt opgenomen ten aanzien van het overleggen van proefstukken en/of bemonsteringen, voornamelijk als het pand een monumentale status heeft.

De huidige vergunning van 25 februari 2020 voorziet in gegalvaniseerd betonstaal aan de voorkant van de ramen ter vervanging van het glas in lood en aluminium achterzet ramen aan de binnenzijde. Indertijd is voorgesteld het betonstaal te vervangen door een motief verwerkt in het nieuwe glas met als doel het optische zicht zoveel mogelijk op het origineel te doen lijken. De voormalige architect, de heer Braaksma,- heeft hieromtrent diverse overleggen gehad met CRK en M&A.

Op 18 april 2019 is een sample van het glas inclusief aluminium kozijn ter beoordeling voorgelegd aan CRK en goedgekeurd. De kozijnen zijn vervolgens conform de goedkeuring uitgevoerd in aluminium.

Achteraf is gebleken dat dit op een misverstand berustte. Tijdens het gemandateerd overleg op 31 augustus 2021 heeft aanvrager aan CRK en M&A een oplossing voorgedragen om alsnog tot een overeenstemming te komen. Rondom de geplaatste aluminiumkozijnen wordt een aftimmering aangebracht. Daarmee wordt gepoogd aansluiting te zoeken bij het oorspronkelijk beeld.
In het document "*Studie hoge en lage ramen"* (bijlage B003) is de oplossing nader uitgewerkt.

Het bestuur is van mening dat de aanvrager te goeder trouw heeft gehandeld.
Herstel conform restauratieve aanpassing is daarom niet billijk en zal ook onevenredig kostenverhogend zijn. Dit staat niet in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen. Het belang van de aanvrager weegt daarom zwaarder dan de restauratieve aanpak van de ramen en kozijnen van het monument.

2. Reliëf gemetselde muur tussen sacristie en dagkapel
Reliëf gemetselde muur tussen sacristie en dagkapel is gesloopt zonder afstemming met het bevoegd gezag. Daarentegen staat de omgevingsvergunning met kenmerk olo- 1903109 het

toe om een identieke reliëf gemetselde muur achter het podium te slopen. Hetgeen reeds gesloopt is kan niet meer als bestaand worden teruggebracht. Voorgedragen is de strijdige sloop uit te wisselen tegen behoud van de muur achter het podium.

De keuken wordt niet meer verplaatst naar de ruimte achter de sacramentskapel. De gesloopte muur wordt dus niet herbouwd. Vanwege het feit dat de gesloopte muur niet terugkomt, zal de wand in reliëf bij de podium behouden blijven. In het aangepast plan verdwijnen de koelruimten en blijft het monumentale plafond behouden.

Het bestuur is akkoord met het compromis omdat het verlies aan monumentale waarde naar het oordeel van het bestuur tot een minimum wordt beperkt.

3. Wijzigingen in pastorie

In de pastorie zijn drie wijzigen reeds doorgevoerd.

(a) Het verlaagd plafond is aangebracht;
(b) De voorzetwand is geplaatst;
(c) Twee ruimtes zijn samengevoegd door het slopen van een wand.

De voormalige pastorie wordt de nieuwe receptie/ontvangstruimte van het hotel.
Vanwege de ruimtelijke beleving is het kantoor en de ontvangstruimte samengevoegd door het verwijderen van de muur. Boven het verlaagd plafond bevinden zich diverse leidingen/ elektro kabels en is een voorzetwand geplaatst voor de kastenwand t.b.v. van de installaties.

Het bestuur onderkent dat er weliswaar door deze wijzigingen het aanzicht van de monumentale waarden uit het zicht wordt onttrokken, maar acht dat aanvaardbaar omdat het noodzakelijk is in het kader van de gebruiksmogelijkheden van de receptie/ontvangstruimte. In dit geval wordt voorrang gegeven aan de optimale gebruiksmogelijkheden van de ruimte boven het in zicht laten van de monumentale elementen.

4. Drie installaties op maaiveld

Op de nieuwbouwgedeelte van het hotel komen installaties om de nieuw te vestigen functies te verwarmen. Op 29 juni 2021 (omgevingsvergunning met kenmerk olo 5608533) zijn 6 van de 13 aangevraagde installaties vergund op het dak van de nieuwbouw. Naast het clusteren van de installaties stellen welstandscriteria ook dat installaties moeten worden voorzien van een omhullende schil. Resultaat was dat maar 6 installaties op deze locatie mogelijk waren en daarom ook als zodanig zijn vergund.

Een alternatieve locatie voor de resterende 7 installaties was daarom noodzakelijk.
Drie installaties op het maaiveld zijn reeds meegenomen in de berekeningen van het akoestisch rapport behorend bij de omgevingsvergunning van de installaties (Bijlage B006).
Deze 3 installaties op maaiveld zijn in principe reeds integraal vergund. Aansluitend wordt ook opgemerkt dat de installaties niet nadrukkelijk zichtbaar zijn vanuit het openbaar gebied vanwege het afgesloten hekwerk. Aangrenzend is tevens een laad- en los plek t.b.v. bevoorrading van het gebouw.

Bovenstaande in acht nemende heeft het bestuur overwogen dat deze integrale wijziging niet onevenredig is.

5. Vergroting dakopbouw
Op de vergunde tekeningen van 25 februari 2020 is de dakopbouw verkeerd ingetekend. Dit betreft een tekenfout van de vorige architect. Het trappenhuis moet voldoen aan Bouwbesluit. Er is sprake van een bestaande trap en op de gewijzigde tekening staat de dakopbouw nu correct ingetekend namelijk recht boven het trappenhuis. De dakopbouw behoudt de lengte van 3,7 meter,wordt hoger en qua diepte wordt het vergroot naar 2,52 meter.

Het bestuur is van mening dat, gezien de bouwkundige aspecten, in redelijkheid te verantwoorden is dat een grotere dakopbouw is vereist.

6.Verhoging serre
De nok van de serre is 35 cm hoger uitgevoerd. De extra hoogte was nodig om de serre over het entree portaal van het beeld van Christus Koning te passen. Op deze manier is een aanvaardbare balans gevonden tussen het in zicht houden van het monumentale element (esthetisch aanzicht) enerzijds en de inpassing serre anderzijds. Verhoging van de serre wordt als niet significant aangemerkt.

7.Afwijking detail inbouw
Het inbouwvolume in het kerklichaam zou door een verkenning los gehouden worden van de omloop op de eerste verdieping. Daardoor zou de inbouw visueel een zelfstandig volume in de kerkzaal worden. De wijziging waarbij de verkenning is verkleind van 80 cm naar 33 cm heeft tot gevolg dat deze elementen min of meer versmelten aan elkaar.

De verkenning wordt echter licht aangebracht om juist de overgang en de verkenning te benadrukken. Verder is hier geen sprake van herstel want het betreft nieuwbouw. Door tegemoet te komen aan CRK en M&A is gekozen het plafonddeel onder de 'inbouw' in de hoge zaal wit te laten en het deel in het verlengde van het balkon een andere kleur te geven, bijvoorbeeld het grijs van de balkons zodat dit visueel door loopt.

Het bestuur is akkoord met het aangedragen compromis.

Conclusie
Het bestuur begrijpt dat de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016' en het beleidskader voor het toetsen van ingrepen of herstel van monumenten het uitgangspunt is geweest voor de commissie bij de beoordeling van dit bouwplan en dat dit uitgangspunt heeft geresulteerd in een kritische benadering van het bouwplan.

Het bestuur onderkent daarom dat er weliswaar monumentale waarden verloren gaan, maar acht de herkenbaarheid en ervaarbaarheid van het monument behouden. De bouwkundige wijzigingen zijn reeds uitgevoerd en herstel conform de adviezen van CRK en M&A zal dermate kostenverhogend zijn dat het de exploitatie van de herontwikkeling van het pand in de weg zal komen te staan. Groot gewicht wordt daarom toegekend aan het feit dat er een einde komt aan langdurige leegstand, het monument wordt hersteld, gerestaureerd en gerenoveerd, dat er een geschikte bestemming voor is gevonden en dat het zal worden geëxploiteerd op een wijze die aansluit bij de omgeving waar het ligt.

Gezien het jarenlange juridisch-procedurele traject, de grote investeringen die nodig zijn om te voldoen aan de redelijke eisen van welstand, alsook het algemeen belang dat met deze herbestemming wordt gediend, doet het Bestuur besluiten voorrang te geven aan de uitvoerbaarheid van de gebruiksmogelijkheden van het gebouw boven de bescherming van de monumentale waarden van het gebouw.

Dit geheel overziend heeft het bestuur besloten dat het belang van de eigenaar in redelijkheid dient te prevaleren boven de belangen gemoeid met behoud van het monument en dat de gevraagde vergunning kan worden verleend.