Advies over de landschappelijke inpassing van een vrijstaand kerkgebouw aan de Leksmondplein 5 in het kader van een toekomstige aanwijzing tot beschermd stadsgezicht van Nellestein

Status van beschermd stadsgezicht

"Met de aanwijzing van een beschermd stadsgezicht wordt een erkenning gegeven aan de uitzonderlijke cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarden van een gebied. Het gaat om waardevol erfgoed waarvan de bijzondere waarden voor nu en in de toekomst behouden zouden moeten blijven. (...) De bescherming van een gezicht heeft betrekking op de historisch waardevolle structuren. Dat betekent dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en kleinere ingrepen die passen in de historische omgeving, mogelijk blijven. Ook kan het gebruik van een gebouw veranderen, wanneer dit past in het historisch gegroeide karakter. (...)."
In: https://www.amsterdam.nl/kunst-cultuur/monumenten/wet-regelgeving/beschermde-stads/

Cultuurhistorische Verkenning Gaasperdam

Volgens de Cultuurhistorische Verkenning Gaasperdam (M&A, december 2018) is Nellestein een hooggewaardeerde stedenbouwkundige zone en zijn onderstaande typeringen de te beschermen waarden ervan:

1. Volledig autovrij
2. Fraai landschappelijke opzet
3. Riante (openbare) groenaanleg
4. Slingerende, als een geheel, in baksteen vormgegeven bouwblokken (hoog- en middelhoog) waarin door kleine hoogteverschillen , en uitgesproken balkon vormen een levendig beeld is ontstaan in combinatie met schijnbaar willekeurige ligging van de bebouwing
5. Stelsel en vormgeving *drooglopen*
6. Goed functionerende parkeergarages
7. Helder en bijzonder totaalontwerp
8. Rustige en bijzondere woonomgeving

Waarderingskaart architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit 1965-1985

In 2016 heeft de gemeenteraad M&A opdracht gegeven om het erfgoed tussen 1965 en 1985 te gaan waarderen. Deze actie wordt momenteel uitgevoerd en zal leiden tot de Waarderingskaart architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit 1965-1985. Op de kaart worden de architectuurordes en de stedenbouwkundige/landschappelijke zones aangegeven. De waardering van ordes en zones leidt in combinatie met elkaar tot een versterking van de aanbevelingen van de aanpak van zowel de architectonische eenheden als van de openbare ruimte.
In de concept waarderingskaart (d.d. 22 juni 2018) heeft Nellestein de hoogste stedenbouwkundige totaalwaardering van 'zone A' gekregen: een zone te beschouwen als dragende structuur van een hooggewaardeerd stadsgezicht. De bebouwing en het groen en/of het water is/zijn van uitzonderlijke kwaliteit en/of gaafheid en het gebied is gerealiseerd volgens een belangrijk stedenbouwkundig ontwerp of maakt deel uit van een bijzondere ruimtelijke structuur.

Deze waardering is mede ontstaan door het feit dat zowel de structuur als de bebouwing nog vrij intact zijn.
In dito concept waarderingskaart heeft de meeste bebouwing in Nellestein de welstandswaardering van 'orde -2' gekregen: een architectuureenheid met een voor de periode karakteristieke architectonische vormgeving en/of typologie, met een nadrukkelijke architectonische, typologische verbijzondering en/of van cultuurhistorische betekenis. In het midden van de hooggewaardeerde woningbouw liggen enkele minder of niet gewaardeerde voorzieningengebouwen die stedenbouwkundig geïntegreerd zijn in de woonomgeving.

N.B.: De Waarderingskaart is nog niet vastgesteld en is daarom nog geen onderdeel van de welstandsnota *De Schoonheid van Amsterdam*. De CRK (Commissie Ruimtelijke Kwaliteit) mag bij de beoordeling van het bouwplan niet aan deze kaart toetsen. De Cultuurhistorische Verkenning Gaasperdam is gemaakt voor de actualisatie van het bestemmingsplan en heeft voorlopig nog geen bestuurlijk traject gevolgd.

Beschrijving van de karakteristieken en kwaliteiten van de bebouwing in Nellestein
De portiekétagewoningen zijn verdeeld over vijftien blokken: elf blokken van vijf étages zonder onderbouw in het zuidelijk deel bij de plas en vier blokken van negen étages op een onderbouw in het noordelijk deel langs de Gaasperdammerweg.
De gevels zijn in hoofdzaak uitgevoerd in metselwerk met geprefabriceerde betonelementen voor de balkons en de bogen van de drooglopen op de begane grond. De bovenste verdiepingen zijn voorzien van een donkergekleurd, flauw hellend dak, waardoor de daar gelegen woningen zich zowel naar binnen als naar buiten manifesteren als kapwoningen. Samen met het verspringen van de gevels, de verdraaiingen en de schakelingen van de elementen zorgt deze beëindiging van de bovenkant voor een gevarieerd en herkenbaar beeld van de buurt.
In Nellestein is de bouwtechniek ondergeschikt aan de vormgeving. Het betonskelet is niet nadrukkelijk aanwezig in de gevels, maar omhuld door gevels die zowel in verticale als in horizontale richting geleed zijn. Aan de noordkant is de ontsluiting met trappenhuizen en liften opgenomen in het bouwvolume en domineren de woonvertrekken met ramen. Op een vergelijkbare manier zijn aan de zonkant de balkons terugliggend ten opzichte van de gevels, als inkepingen in het woonblok waarvan de ramen het uiterlijk kenmerk vormen en niet de puien. De gevarieerde opbouw van de buitenkant is niet een toegevoegd architectonisch middel, maar uitdrukking van een grote afwisseling van woningplattegronden.
Ondanks alle diversiteit is toch de overheersende indruk dat het gebied van één hand is, hetgeen wat betreft de woningbouw het geval is. Het verzorgingstehuis sluit daar in volume, vormgeving en oriëntatie naadloos op aan. Er is enkele contrast ontstaan tussen de hoge woningbouw, de lagere parkeergarages en de met enkele bouwlaag voorzieningengebouwen voor het scholencomplex en de supermarkt en andere (geplande) winkels.

N.B.: Bovenstaande beschrijving is grotendeels afkomstig van de *Welstandsnota Amsterdam Zuidoost* (d.d. 2004). Deze nota is niet meer geldig maar de beschrijving van de wijk is nog steeds accuraat.

Nieuwbouwplan

Het nieuwbouwplan voorziet in het sloop- en nieuwbouw van de bestaande supermarkt, waarbij op dezelfde footprint een modern, tien meter hoog, kerkgebouw wordt neergezet.



Afbeelding: Luchtfoto van Nellestein na uitvoering, juli 1984. De locatie van het sloop-nieuwbouwproject is met een gele cirkel aangegeven. Uit: SAA, B00000036667.





Afbeeldingen: Bestaande situatie (boven) en fotomontage met het nieuwe gebouw (onder). Bron: Mulders vanderBerk Architecten, 7 maart 2019.



Afbeelding: Materiaal omschrijving nieuwbouw. Bron: Mulders vanderBerk Architecten, 7 maart 2019.

<u>Advies</u>

Gelet op bovenstaande (CHV en Waarderingskaart), zijn de nog gave stedenbouwkundige structuur, de rustige en bijzondere woonomgeving, de karakteristieke architectuur en het stelsel *drooglopen* van belang voor de landschappelijke inpassing van het nieuwe kerkgebouw in Nellestein. Omdat in Nellestein nog niet ingrijpend is vernieuwd, is de aanwezige bebouwing nog steeds uit dezelfde bouwperiode, de jaren tachtig, wat aan de buurt een samenhangend beeld verleent.

Ten opzichte van de bestaande situatie, wordt in het nieuwbouwplan de bouwmassa vergroot en de functie veranderd. De architectuur wijkt tevens sterk af van de andere bebouwing in de omgeving, betreffende uitwerking, materiaal gebruik en kleur.

Het advies van M&A is om de bouwmassa op een zorgvuldige manier aan te sluiten bij de eerder gerealiseerde bebouwing zodat de kenmerkende gradatie aan bouwhoogtes leesbaar blijft. De architectonische uitwerking, materialen en kleuren van het nieuwe kerkgebouw zijn tevens van cruciaal belang voor een passende afstemming met de aanwezige, beeldbepalende architectuur van gebouwen en *drooglopen* . Het advies van M&A is om meer aandacht te besteden aan de architectonische samenhang met de omgeving.