Memo contrair advies

Dossier : James Watt 56/58 (Christus Koningkerk)
Zaaknummer: Z2021-O001836/5992657
Datum: 8 september 2022

De aanvraag
De voormalige 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 op de reparatie aanvraag
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. (Bijlage 2). Het reparatieplan voldoet niet aan het geldende welstand- en monumentenbeleid.

Afwijkingsbevoegdheid
Uit rechtspraak van de Afdeling valt af 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 de voormalige Christus Koningskerk (CKK) verkocht aan Woningcorporatie Ymere. Lange tijd wilde Ymere en ook 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. In overleg met M&A en CRK een plan ontwikkeld waar een balans is gevonden tussen behoud van erfgoedwaarden en duurzame ontwikkeling. Om het nieuwe gebruik mogelijk te maken is een aantal concessies gedaan wat betreft de erfgoedwaarden. Het vergunde plan voldeed desalniettemin aan het geldende monumenten- en welstandsbeleid.

Overwegingen
Het reparatie plan is meerdere keren aangepast. Het advies van CRK en M&A is echter nog negatief op een aantal onderdelen waaronder de onderstaande zeven. Deze voldoen alle niet aan het vastgestelde welstand- en monumentenbeleid.

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.

Het verzoek is om af te wijken van de adviezen van CRK en M&A om de volgende redenen.

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, vooral als het pand een monumentale status heeft.

De onherroepelijke omgevingsvergunning van 25 februari 2020 voorziet in gegalvaniseerd betonstaal aan de voorkant van de ramen ter vervanging van het glas in lood en geïsoleerde 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 optisch zicht zoveel mogelijk op het origineel te doen lijken. De eerste architect, de heer Braaksma, heeft hieromtrent diverse overleggen gehad met CRK en M&A.

Op 18 april 2019 is een sample van het glas ter beoordeling voorgelegd aan CRK en goedgekeurd. Daarna zijn verschillende afstemmingen geweest over de kozijnen en n.a.v. hiervan zijn de kozijnen uitgevoerd in aluminium. Achteraf is gebleken dat dit op een misverstand berustte. In de communicatie tussen bouwkundig bureau/architect en opdrachtgever/aanvrager is kennelijk iets niet goed gegaan.

Tijdens het ingelast overleg op 31 augustus 2021 heeft aanvrager aan CRK en M&A een oplossing voorgedragen om alsnog tot een overeenstemming te komen. Dit heeft helaas niet geresulteerd in een positief advies van CRK en M&A, aangezien dit strijd oplevert met de stedelijke beleidskaders.

Het stadsdeelbestuur is van mening dat herstel conform restauratieve aanpassing niet billijk is en ook onevenredig kostenverhogend zal zijn. Dit staat niet in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen. Het kostenaspect voor 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

De reliëf gemetselde muur tussen sacristie en dagkapel is gesloopt zonder afstemming met het bevoegd gezag. Dit sluit op bezwaren van M&A en CRK aangezien de verwijderde muur niet alleen van waarde was vanwege het reliëf maar ook een belangrijke onderdeel was van de indeling van de kerk en als afscheiding van de sacristie een belangrijke meerwaarde had.

De omgevingsvergunning van 25 februari 2020 staat toe om een identieke reliëf gemetselde muur achter het podium te slopen. Aanvrager heeft als compromis voorgesteld de reeds gesloopte muur uit te wisselen tegen behoud van de muur achter het podium. De keuken op de begane grond wordt niet meer verplaatst naar de ruimte achter de sacramentskapel. De gesloopte muur zal dus niet worden herbouwd. In het aangepast bouwplan verdwijnen de koelruimten en blijft het monumentale plafond behouden.

Bovengenoemd compromis (reliëf gemetselde muur achter het podium te behouden en uit te wisselen tegen de reeds gesloopte muur met dezelfde reliëf) zorgt dat het verlies aan monumentale waarde tot een minimum wordt beperkt.

3. Wijzigingen in pastorie (Mondeling toezegging van Ivar Manuel)

In de pastorie zijn drie wijzigen, zonder ruggespraak met CRK en M&A, doorgevoerd.

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

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 stadsdeelbestuur stelt zich op het standpunt dat door deze wijzigingen weliswaar de monumentale waarden aan het zicht worden onttrokken, maar dat aanvaardbaar wordt geacht omdat het noodzakelijk is in het kader van de gebruiksmogelijkheden van de receptie/ontvangstruimte. Hiermee 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 het 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. Dit heeft geresulteerd dat maar 6 installaties op deze locatie mogelijk waren en daarom ook zodanig zijn vergund.

Drie installaties op het maaiveld zijn reeds meegenomen in de berekeningen van het akoestisch rapport behorend bij de omgevingsvergunning van de installaties (Bijlage 6, pagina 15). Deze 3 installaties op maaiveld zijn reeds integraal vergund. Het stadsdeelbestuur wil daarbij opmerken 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.

5. Vergroting dakopbouw
Op de vergunde tekeningen van 25 februari 2020 is de dakopbouw verkeerd ingetekend. Dit betreft een tekenfout van de vorige architect. Door de tekenfout voldeed het voorgestelde trappenhuis aan niet aan het Bouwbesluit.

De werkelijke situatie c.q. herstel van de tekenfout en het moeten kunnen voldoen aan het Bouwbesluit, maakt dat de dakopbouw groter moet worden uitgevoerd. 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 wat hoger en qua diepte wordt het vergroot naar 2,52 meter. Het herstel van de fout van de tekenaar zorgt voor afbreuk van de monumentwaarden.

Het stadsdeelbestuur is van mening dat dit bouwkundig onderdeel dat conform het Bouwbesluit 2012 moet worden uitgevoerd, in redelijkheid te verantwoorden valt dat een grotere dakopbouw is vereist.

6.Verhoging serre
De nok van de serre op de begane grond 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. De CRK ziet dit niet als een aanvaardbare oplossing.

In het kader van de cultuurhistorie heeft het beeld van Christus Koning betekenis en zal daardoor niet moeten worden beschadigd. Met het verhogen van de serre heeft de aanvrager dit beoogd te voorkomen. Volgens het stadsdeelbestuur is een aanvaardbare balans gevonden tussen het in zicht houden van het monumentale element (esthetisch aanzicht) enerzijds en de inpassing van de serre anderzijds.

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 aangedragen compromis wordt door het stadsdeelbestuur als aanvaardbaar beschouwd.

Conclusie
Het voorgestelde reparatie plan voldoet niet aan het geldende monumenten- en welstandbeleid. Het stadsdeelbestuur stelt zich op het standpunt 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 beoordeling van het bouwplan.

Er zijn weliswaar monumentale waarden verloren gegaan, echter de herkenbaarheid en ervaarbaarheid van het monument blijft behouden. Het merendeel van de bouwkundige wijzigingen zijn reeds uitgevoerd en herstel conform het geldende beleid zal dermate kostenverhogend zijn dat het de exploitatie van de herontwikkeling van het pand in de weg zal komen te staan. Aanvrager heeft compromissen voorgesteld en het bouwplan op punten aangepast om enigszins tot een overeenstemming te komen.

In dit specifiek dossier wordt groot gewicht toegekend aan het feit dat er een einde komt aan langdurige leegstand, het monument wordt hersteld (gerestaureerd en gerenoveerd), er een geschikte bestemming voor het pand is gevonden en zal worden geëxploiteerd op een wijze die aansluit bij de omgeving.

Gezien het jarenlange juridisch-procedurele traject, de grote investeringen die nodig zijn om te voldoen aan de redelijke eisen van welstand en de monumenten eisen, alsook het algemeen belang dat met deze herbestemming wordt gediend, wordt verzocht voorrang te geven aan de uitvoerbaarheid van de gebruiksmogelijkheden van het gebouw boven de bescherming van de monumentale waarden van het gebouw. Het belang van de eigenaar/aanvrager dient derhalve op basis van de hierboven genoemde zwaarwegende argumenten te prevaleren boven de belangen gemoeid met behoud van het monument.