



> Retouradres Postbus 1600 3800 BP Amersfoort

College van B&W van Gemeente Amsterdam, Stadsdeel Zuid
T.a.v.
Postbus 74019
1079 MZ Amsterdam

Smallepad 5
3811 MG Amersfoort
Postbus 1600
3800 BP Amersfoort
www.cultureelerfgoed.nl

Olonummer
6394189

Onze referentie
1226118

Datum 05 december 2022
Betreft Wabo advies omgevingsvergunning rijksmonument

Bijlagen
0

Naam
Adres Koningslaan 54
Postcode/plaats 1075AE Amsterdam
Gemeente/provincie Amsterdam; Noord-Holland;
Monumentnummer 505386

Geacht college,

Op 18 januari 2022 vroeg u mij u te adviseren over de voorgenomen wijziging van bovengenoemd monument op grond van artikel 2.26, derde lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in samenhang met artikel 6.4, eerste lid onder a, van het Besluit omgevingsrecht (Bor). U heeft mij daartoe de aanvraag om een omgevingsvergunning toegezonden. Sindsdien hebben diverse overleggrondes plaatsgevonden en heb ik aanvullende stukken ontvangen op 23 mei 2022 en een definitief aangepast plan op 9 november jl.

Advies

Ik adviseer u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen met daaraan verbonden de volgende voorschriften:
Voor uitvoering van de werkzaamheden dient ter goedkeuring (van Monumenten en Archeologie) te worden aangeboden:

- een herstelplan voor de glas-in-loodramen;
- een verlichtingsplan voor de hal;
- gewijzigde materialisering/vormgeving ventilatieroosters;
- nader onderzoek naar vochtthuishouding gevel, muuropbouw en conditiemeting balkkoppen;

In onderstaande motivering licht ik nader toe hoe ik tot dit advies ben gekomen. Bij de beoordeling heb ik de stukken betrokken zoals deze zijn ingediend bij de aanvraag, inclusief de later aangeleverde aanvullende en aangepaste stukken.

Het plan

Het plan betreft de verbouwing van de villa, die thans een kantoorfunctie heeft, ten behoeve van (het herstel van) het gebruik als woonhuis.

Motivering

Koningslaan 54 is de rechterhelft van een in 1911-1912 tot stand gekomen dubbele villa in rationalistische stijl naar ontwerp van J.F. Staal jr. De villa is van algemeen belang vanwege de architectuurhistorische waarde, de gave hoofdvorm en detaillering en als onderdeel van het enige als zodanig in Amsterdam gebouwde villapark. Bepalend voor het monumentale karakter in het interieur zijn met name de entree, hal en trappenhuis. Deze ruimtes zijn voorzien van een rijke vormgeving, afwerking en detaillering en grotendeels gaaf en in oorspronkelijke staat. Ook in andere ruimtes zijn nog historische interieuronderdelen bewaard gebleven, zoals balken- en cassettenplafonds, schouwen, kozijnen en betimmeringen.

Het herstel van de woonfunctie doet in principe recht aan de oorspronkelijke functie en opzet van het monument. Om echter het pand aan te passen aan de huidige eisen voor een woning in het meest luxe segment, worden wijzigingen voorgesteld die de monumentale waarden raken. De belangrijkste zijn:

- Het wijzigen van de dakkapel op het achterdakvlak;
- Het aanbrengen van een kleine personenlift;
- Het verbouwen van de bediendenruimtes op de zolder en de keuken op de tuinverdieping tot moderne ondersteunende functies zoals personeels- en logeerruimtes met extra sanitaire voorzieningen en het verbouwen van de tuinverdieping tot fitness- en wellnessruimte met zwembad;
- Duurzaamheidsmaatregelen (isolatie, installaties).

Het plan richt zich met name op het interieur. De grootste wijziging van het exterieur vindt plaats op het achterdakvlak. Hier bevindt zich een dakkapel die qua afmetingen, positie en vormgeving niet aansluit bij de architectuur van de villa. Het is positief dat deze wordt gewijzigd in een passender ontwerp. In eerdere ontwerpvarianten werd de uitbouw aan de achtergevel hoger doorgetrokken, wat negatieve gevolgen had voor dit hoog gewaardeerde bouwdeel en de totale gevelcompositie. In de laatste versie van het plan blijft de uitbouw met balkon ongewijzigd en wordt er een nieuwe dakkapel voorgesteld die zich qua afmeting en vormgeving voegt in het gevelbeeld. Dit is een verbetering ten opzichte van de huidige situatie. Dat geldt ook voor de vervanging van de achtergevelpui op de tuinverdieping.

De structuur van het pand bestaat uit een indeling van twee brede beuken met in de linker beuk een centrale hal met een open trappenhuis en vide. Achter de hal en in de rechter beuk zijn de kamers gepositioneerd. De bestaande plattegrond-indeling blijft grotendeels gehandhaafd. Voor zover deze wordt aangepast, gebeurt dat binnen de bestaande structuur en heeft dit geen nadelige gevolgen voor de monumentale waarden. De hoog monumentale hal en trappenhuis blijven geheel ongewijzigd. Voor de glas-in-loodramen die zich hier bevinden dient nog een herstelplan aangeleverd te worden, evenals een verlichtingsplan voor de hal. Deze aspecten kunnen nader met Monumenten en Archeologie worden afgestemd.

De nieuw aan te brengen lift neemt ruimte in beslag in bestaande vertrekken en vergt extra vloerdoorbraken. Doordat echter is gekozen voor een zeer bescheiden

personenlift en de positie zorgvuldig is gekozen (ter plaatse van eerdere wijzigingen), zijn de gevolgen voor de monumentale waarden in dit geval acceptabel.

Het meest ingrijpend zijn de wijzigingen op souterrain-/tuinniveau. Ook hier worden de nieuwe functies binnen de bestaande structuur ingepast, maar in één van de ruimtes wordt een zwembad voorgesteld. Dit brengt constructieve en bouwfysische risico's met zich mee. In de planvorming (en de onderzoeken die ten behoeve daarvan zijn uitgevoerd) is daar voldoende aandacht aan besteed. Zo krijgt het zwembad een eigen fundering en wordt die ruimte voorzien een dampdicht isolatiepakket, een eigen luchtbehandeling en een tochtsluis. Met de op tekeningen aangegeven voorzieningen en de in het bouwfysisch rapport beschreven maatregelen en randvoorwaarden voor ventilatie en uitvoering, blijven de risico's op vochtproblemen tot een minimum beperkt.

Uiteraard vraagt het nieuwe inbouwpakket om een uiterst zorgvuldige uitvoering en ik verzoek u om daarop toe te zien. Dit geldt overigens niet alleen voor de isolerende en installatietechnische voorzieningen in de wellnessruimte, maar ook voor de verduurzamings-maatregelen elders in de villa. Die bestaan onder andere uit het aanbrengen van een isolatiepakket aan de binnenzijde van het dak, gevelisolatie door middel van een isolerende dampdichte binnenvoorzetwand en vensterisolatie in de vorm van binnenvoorzetramen en vacuümglas. Ook wordt voorzien in kierdichting en ventilatie. De maatregelen zijn in principe akkoord en voldoende uitgewerkt en afgestemd op de situatie. Een kanttekening met betrekking tot de voorzetwanden is dat voorafgaand aan de uitvoering (en zoals geadviseerd in het bouwfysisch rapport) nader bekeken moet worden of de vochthuishouding van de gevel, de muuropbouw en de conditie van de bakkoppen overeenstemt met de aannames. Ten aanzien van de nieuwe ventilatieroosters in de gevels vraag ik u te zoeken naar een passender alternatief. Deze aspecten kunnen nader afgestemd worden met bureau Monumenten en Archeologie.

Het plan is na meerdere overlegondes met bureau Monumenten en Archeologie en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit aangepast en nader uitgewerkt. Dit heeft ertoe geleid dat eerdere bezwaren -op bovengenoemde aandachtspunten na- zijn weggenomen. Vanuit het oogpunt van monumentenzorg kan onder voorwaarden worden ingestemd met het plan omdat de monumentale waarden voldoende worden gerespecteerd.

Uitgangspunten

Voor meer informatie over aanpassing, restauratie en verduurzaming van rijksmonumenten kunt u onder andere terecht bij '*Uitgangspunten en overwegingen advisering gebouwde en groene rijksmonumenten*' op www.cultureelerfgoed.nl en op www.stichtingerm.nl

Afschrift en tekeningen

Graag wijs ik u erop dat u op grond van het Bor verplicht bent een afschrift van het ontwerpbesluit en van de beschikking, beide met bijbehorende stukken, op te sturen naar de minister van OCW, via het Omgevingsloket online of omgevingsvergunning@cultureelerfgoed.nl.

Vragen

Mocht u nog vragen hebben over de inhoud van dit advies, dan kunt u contact opnemen met de contactpersoon die in het briefhoofd vermeld staat.

Onze referentie

1226118

De minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap,
namens deze,
de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed,