

Van oude gebouwen en nieuwe functies

Herbestemming voor wonen met zorg

Project Sint Rosaklooster te Amsterdam-Noord

In opdracht van

Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen-Zorg en Architectuur Lokaal



ARCHITECTUUR
LOKAAL

Dirk Bergvelt
Hans van Rossum

maart 2009



RIGO Research en Advies BV
De Ruyterkade 139
1011 AC Amsterdam
telefoon 020 522 11 11
telefax 020 627 68 40
<http://www.rigo.nl>

Rapportnummer: P11010

Sint Rosaklooster te Amsterdam-Noord

Adres: Wingerdweg 6-10, 1031 CA Amsterdam

Bouwjaar: 1926

Architect: A. J. Kropholler

Restauratiearchitect: BTB

Opdrachtgever: Reliplan

Uitvoerend bouwbedrijf: Baltus-Ribbelink

Huidig gebruik: opvangcentrum voor alleenstaande vrouwen en hun kinderen (Leger des Heils) en dagopvang voor Regionaal Instituut voor Beschermd Wonen (Cordaan)



Het Vaticaan in baksteen

Het zusterklooster Sint Rosa maakte deel uit van een gebouwencomplex waar ook de voormalige Sint Ritakerk met pastorie, verschillende katholieke scholen, het kloosterhof en enkele woningen toe behoorden. Deze voormalige katholieke enclave ligt aan het Noord-Hollands Kanaal aan de rand van de Van der Pekbuurt. Het gehele complex is in de jaren twintig van de vorige eeuw door Kropholler ontworpen. Zijn architectuur wordt wel gerekend tot de traditionele Delftse School. In dezelfde periode ontwierp Van der Pek de naastgelegen woonbebouwing in de stijl van de Amsterdamse School. Ondanks deze verschillende stijlachtergronden is er eenheid ontstaan door de gebruikte materialen. Zowel de woonbuurt als het voorzieningencomplex zijn in baksteen uitgevoerd. Het Rijke Roomsche Leven bleek in Amsterdam-Noord maar van korte duur. Door de ontkerkelijking en de teruggang van het aantal religieuzen verloor het complex in de tweede helft van de twintigste eeuw langzamerhand het draagvlak voor zijn religieuze functie.

Het initiatief

Het gebouwencomplex was in het bezit van twee eigenaren. Het klooster, kapel, kleuterschool, meisjesschool, wasserij en woningen op een totaal van circa 12.000 m² grond was in het bezit van de zusterorde de Congregatie van St. Catherina van Siena (de zusters Dominicanessen). De aangrenzende Ritakerk annex pastorie en jongensschool met een oppervlak van circa 5.000 m² waren in bezit van het Bisdome Haarlem. De jongensschool op 2.000 m² grond werd begin jaren negentig verkocht aan het Stadsdeel Amsterdam-Noord en gesloopt voor woningbouw. De kloosterorde was een vrouwengemeenschap, volledig ommuurd en afgeschermd; de enige man die zij ontvingen was de pastoor die via een speciale ingang het klooster kon betreden om in de kapel de mis op te dragen.



Het kloostercomplex werd aanvang jaren '90 verkocht aan een projectontwikkelaar. De meisjesschool (circa 2.000 m²) was ook al eerder verkocht aan het Stadsdeel Amsterdam-Noord en gesloopt voor woningbouw. De projectontwikkelaar wilde de gebouwen slopen om op die locatie een nieuw winkelcentrum te bouwen. Daarbij zou een uniek gebouwencomplex verloren gaan van zeer bijzondere architectuur. Het complex werd in 1995 vervolgens aangekocht door Reliplan Investment BV, onderdeel van de landelijke organisatie Reliplan, adviseurs op het gebied van herbestemming en herontwikkeling van monumentale gebouwen en religieus en maatschappelijk vastgoed. Reliplan is gevestigd in Amsterdam-Noord. Om het behoud te verzekeren werd besloten het pand aan te kopen en zo sloop en verdere verloederding van het complex te voorkomen. Het complex werd vervolgens geplaatst op de lijst als rijksmonument.

Reliplan heeft als landelijke organisatie een groot bestand van zoekers in deze specifieke markt van religieus vastgoed. Uit de zoekende partijen is een aantal gegadigden benaderd om te komen tot een financieel haalbare herbestemming van het complex. Voor de R.K. kleuterschool vond Reliplan een huurder voor de begane grond in de vorm van dagactiviteitenopvang voor jongeren. De bovenste verdiepingen werden ontwikkeld tot tien luxe appartementen in samenwerking

met een projectontwikkelaar die de voormalige kleuterschool van Reliplan overnam. De kapel werd verhuurd aan een kerkgenootschap. Circa 900 m² werd verhuurd aan het Stadsdeel Amsterdam-Noord voor buurtactiviteiten en circa 1.600 m² werd verhuurd aan het Leger des Heils. De kosterwoning werd afgesplitst en aan een particulier verkocht. Stroken grond rondom de kloostergalerij werden aan het Stadsdeel Amsterdam-Noord verkocht ten behoeve van een nieuwbouwplan voor woningen.

De voorliggende tuinen werden omgezet in afgeschermdde parkeerterreinen waar nu plaats is voor auto's voor de huurders van het kloostercomplex alsook de huurders van de eind jaren negentig verkochte Ritakerk annex pastorie. Voor het aangrenzende perceel de Ritakerk leverde Reliplan enkele huurders aan, zij werd geen eigenaar.



Reliplan heeft het Rosaklooster in eigendom gehouden. Anno 2008 zijn twee hoofdhuurders overgebleven. De zorginstelling Cordaan heeft op de begane grond van het schoolgebouw en de zijgalerij van het klooster een dagactiviteitencentrum voor mensen met psychische problemen. Het Leger des Heils heeft op de eerste en tweede verdieping en in het souterrain van het kloostergebouw een opvangcentrum voor alleenstaande vrouwen en hun kinderen. In dit deel zijn tien woonunits gerealiseerd om huisvesting te bieden aan deze moeders met kinderen.

De Ritakerk is verkocht aan een beleggingsmaatschappij en is in 2002 tot kantoorpand omgevormd. Het oorspronkelijke oppervlak van 1.000 m² is door de toevoeging van zeven vloerdelen op verschillende hoogten uitgebreid tot 2.835 m². De voormalige kerk heeft voor een deel weer een maatschappelijke functie gekregen doordat de openbare bibliotheek er is gevestigd. Uit het bestand van Reliplan werden huurders aangeleverd, o.a. de filmproductiemaatschappijen Independent Films en De Beeldbrigade. Momenteel is Universal Benelux er gevestigd. De architectencombinatie Veenendaal heeft de Ritakerk ontwikkeld. De voormalige pastorie is

verhuurd aan Kinderdagverblijf Holle Bolle Gijs en er zijn daar vier woonappartementen verhuurd.

De rolverdeling

De nieuwe gebruikers van het complex zijn veelal afkomstig uit het netwerk van Reliplan. Voor een deel zijn dat commerciële marktpartijen en voor een ander deel maatschappelijke instellingen. Bijzonder is dat de minst courante gebouwen (kerk en school) in de richting gaan van commerciële herontwikkeling en herbestemming. De andere gebouwen zoals pastorie, klooster en woningen hebben geen ingrijpende verbouwing nodig en zijn direct verhuurd aan maatschappelijke instellingen. Reliplan heeft in deze constellatie, als eigenaar en adviseur, de regie en moet werken met een sluitend kasboek van meer en minder renderende onderdelen van het project. Het bureau is geen professionele ontwikkelaar – als een projectontwikkelaar of een corporatie – maar vervult deze functie ad hoc. In die omstandigheid zijn er ook geen reserves aanwezig om onrendabel te investeren. De drijfveer voor deze partij als adviseur/belegger en in dit geval ook ontwikkelaar is het behoud van religieus vastgoed tegen een – op zijn minst – kostendekkende investering.

Behoud door ontwikkeling

Het complex heeft een eigen signatuur en samenhang omdat alle onderdelen door dezelfde architect zijn ontworpen. Bij de herbestemming van het complex was het niet goed mogelijk om die eenheid te handhaven. Een deel van het complex dat eerst de beslotenheid had van een dorpsgemeenschap is geprivatiseerd. Het interieur van de kerk is natuurlijk sterk veranderd door de inbouw van een kantoor van zeven verdiepingen. De kloosterhof waar ooit processies werden gehouden krijgt nu zelfs het predicaat sociaal onveilig toebedeeld.¹

De onderdelen hebben nu verschillende eigenaren en die zijn met hun eigen architecten aan de slag gegaan. De ingrepen spelen zich echter vooral af aan de binnenzijde bij de herindeling van de gebouwen. Aan de buitenzijde is het beeld van het complex dat vroeger wel het Tweede Vaticaan werd genoemd redelijk bewaard gebleven. Dat geldt ook voor het interieur van het zusterklooster met kapel dat nog grotendeels in originele staat verkeert. “In de indrukwekkende middengang zijn de prachtige glas-in-loodramen goed zichtbaar. Evenals de muurschildering aan het eind van de gang. Buiten, vanaf de kloostergalerij, heb je een prachtig zicht op de ommuurde kloostertuin.”² In de nabije toekomst zal er een ingrijpende interne verbouwing plaatsvinden om het klooster beter geschikt te maken voor de huidige gebruikers en het plan bestaat om woonunits te bouwen in de moestuin van het klooster. De eigenaar Reliplan heeft aangekondigd dat de monumentale elementen onaangetast blijven en dat de nieuwbouw in overleg met Monumentenzorg zal plaatsvinden.

voetnoot

¹ Zie : *De gezonde wijk* , ENGO-instituut, december 2006.

² Zie: Van der Pekbuurt: <http://www.noord.amsterdam.nl?>

Terugblik

Herbestemming is de enige optie voor een leegstaand gebouw met de status van rijksmonument. Amsterdam Noord is toch al niet gezegend met veel historische panden en sloop van een rijksmonument is uitgesloten. Bij de vulling van de gebouwen is voor een deel aansluiting gezocht bij de huisvestingsvraag waarbij ook wel gelet is op de geschiktheid van nieuwe functies bij de culturele betekenis van het gebouwencomplex en op zorgvuldige omgang met de monumentale kwaliteit. Het Stadsdeel-Noord volgde bij deze herontwikkeling geen consistent beleid. Als eigenaar van de scholen koos het stadsdeel voor sloop en voor de delen van het complex die in andere handen zijn wordt de monumentenstatus aangevraagd om sloop tegen te houden. De waarde van het complex als ensemble van gebouwen is dan al verbroken. Ook de afstemming van de nieuwbouw met de bestaande bebouwing kan volgens sommigen de toets der kritiek niet doorstaan.

Het behoud van gebouwen is in de loop der jaren vanuit verschillende doelstellingen meer en meer op de voorgrond komen te staan. De herbestemming van deze gebouwen vraagt om een makelaarsfunctie. Voor het Rosaklooster had Reliplan vrijwel direct huurders en dat maakte de aankoop van het klooster tot een goede investering. Een gebouw zonder functie blijft een kostenpost. De crux voor een geslaagd proces is volgens Micky Bosschert van Reliplan dat de gebruiker in beeld is. Dat betekent dat de financiering kan worden geregeld, dat de aanpassingen kunnen worden bepaald en dat er zicht is op een sluitende exploitatie. Maar soms moet je snel handelen en afwachten of je het mogelijke gebruik goed hebt ingeschat. Dan kom je soms tot de harde les dat de marktsituatie in Overijssel niet vergelijkbaar is met de Randstad en dat een object onverhuurbaar blijft. Deze specifieke markt – waar Reliplan als enige makelaar actief is - wordt in haar ogen zowel bij de verkopende kerkelijke partij als bij de hurende of kopende instellingen niet gekenmerkt door grote slagvaardigheid. Dat geldt ook voor de woningcorporaties die zich meer en meer op deze markt van maatschappelijk vastgoed hebben begeven.