

Adres
3e Binnenvestgracht 23,
2312 NR Leiden
Bouwjaar
1941
Architect
Bernard Buurman
Architect herbestemming
André van Stigt,
Architectenbureau Van Stigt
Opdrachtgever
Portaal Vastgoed Ontwikkeling
Uitvoerend bouwbedrijf
Strukton BV, Utrecht
Bouwsom
9,7 miljoen euro
Oplevering
2008



Sporen van de industriële revolutie zijn in Leiden te vinden in de noordelijke binnenstad. Nog in 1941 bouwde spinnerij Clos & Leembruggen hier een nieuwe productiehuis waarbij werd geëxperimenteerd met geprefabriceerde betonnen bouwdeelen. Toen de Leidse textiel later in de 20^{ste} eeuw de internationale concurrentie niet meer aankon, kwam het pand leeg te staan. Na jaren van verwaarlozing is de voormalige spinnerij getransformeerd tot bedrijfsgebouw Nieuwe Energie met voor daklozen dag- en nachtopvang, die wordt aangeboden door stichting De Binnenvest en met o.a. een houtwerkplaats georganiseerd en begeleid door dagbestedingscentrum De Zaak. De zorgfunctie vormde voor Nieuwe Energie de grote uitdaging, aangezien de buurt niet op voorhand stond te juichen. Dat gebruik is aanvankelijk een succes, maar het wegvallen van subsidie voor dagbesteding maakt het nodig een andere invulling van de ruimte te vinden.

Het initiatief

Het initiatief van deze transformatie begint bij een zoektocht van de gemeente naar locaties om daklozen te kunnen opvangen. De voormalige spinnerij van Clos & Leembruggen lijkt een goede plek, mede door het feit dat de omgeving niet heel vijandig staat tegenover de doelgroep van dak- en thuislozen. Het naastgelegen energiebedrijf Nuon heeft het pand eerder gekocht, maar niet intensief in gebruik genomen.

Woningcorporatie Portaal wil meewerken aan een goede oplossing voor de daklozen door de rol van opdrachtgever op zich te nemen. Voordat de verbouwing kan beginnen is veel overleg nodig tussen de gemeente, Portaal en omwonenden. Want al staan de laatsten minder vijandig tegenover de plannen dan mensen uit andere buurten, zij willen wel de garantie dat de leefbaarheid niet in gevaar zal komen. De afspraken hierover worden in een convenant vastgelegd. Als Portaal besluit kantoor te gaan houden in het pand, wordt het voor de buurt een stuk geloofwaardiger dat de gevreesde overlast tot een minimum zal worden beperkt.

Terwijl wordt gewerkt aan de relatie met de buurt, moet ook er ook gewerkt worden aan de relatie tussen woningcorporatie en zorgaanbieders. Bij problemen met 'moeilijke huurders' staan zij vaak tegenover elkaar als mensen uit hun huis werden gezet. Inmiddels is het omgekeerde aan de hand. Er wordt nu samen-gewerkt om cliënten van De Binnenvest terug te laten keren naar een huurwoning van Portaal.

De rolverdeling

Als de overeenkomst met de buurt eenmaal is gesloten wordt de rol van de gemeente minder belangrijk en die van Portaal des te belangrijker. De overlegfase heeft tijd en energie gekost en Portaal wil tempo maken bij de verdere ontwikkeling van het plan voor de transformatie. Ook de architectenselectie staat in het teken van snel en efficiënt. De toenmalige directeur van Portaal, Lex de Boer, vindt deze opgave echt iets voor de Amsterdamse architect André van Stigt, gezien de ervaring van zijn bureau met herbestemming. Van Stigt is geboeid door het pand en wil graag meewerken, maar heeft geen tijd voor een selectieprocedure. De formaliteiten gaan overboord om snel aan de slag te kunnen. Van hun kant zijn de zorgaanbieders niet op voorhand overtuigd: de spinnerij ziet er troosteloos uit. Pas na een presentatie van de architect zien ook de zorgaanbieders wat er te winnen valt door niet te slopen. Soms zijn er misverstanden tussen de partners; zo komt er een eerste plan voor een rookvrij gebouw, terwijl daklozen zonder tabak nauwelijks voorstelbaar zijn. Van hun kant missen de zorgaanbieders de bouwkundige kennis om de details van de verbouwplannen goed te overzien. Portaal en Van Stigt beperken zich bij de herbestemming niet tot de oorspronkelijke vraag naar voorzieningen voor daklozen. Corporatie en architect kijken verder, want het gebouw heeft veel meer vierkante meters - en mogelijkheden - dan er feitelijk nodig zijn. De onverwachte potenties van Nieuwe Energie leiden tot het ontstaan van een bedrijfsverzamelgebouw waarin Portaal zelf is gevestigd en ook het Huis van de Communicatie.

Behoud door ontwikkeling

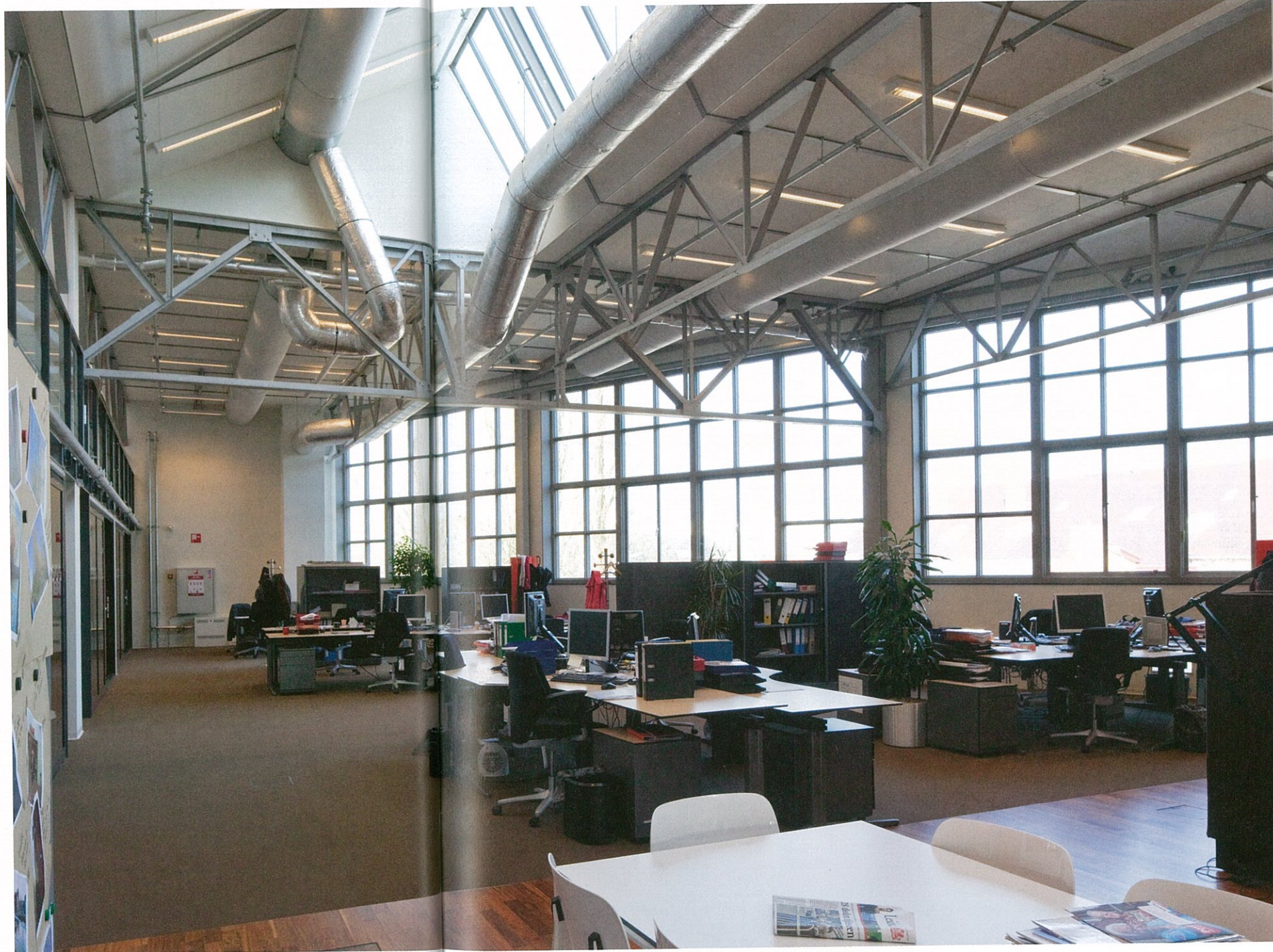
De voorzieningen voor dak- en thuislozen, waar het allemaal om begonnen was, worden deels geleverd door De Binnenvest. Deze organisatie biedt dagopvang (die om negen uur 's ochtends begint) en nachtopvang (vanaf negen uur 's avonds). Cliënten kunnen ook een postadres krijgen, wat een belangrijke stap betekent voor verdere integratie in de samenleving. Brijder, een instelling voor verslavingszorg, biedt mogelijkheden voor dagbesteding via De Zaak.

Zo blijft de voormalige spinnerij hoofdzakelijk een bedrijfsgebouw, waar nu naast 50 daklozen en 70 medewerkers van Portaal ook zo'n 200 anderen een werkplek hebben gevonden. Onder de naam Huis van de Communicatie zijn er tal van bedrijven en bedrijfjes uit de communicatiesector gevestigd. Van de 8.000 m² binnen het gebouw wordt 2.000 m² gebruikt voor daklozen. Hun voorzieningen zijn op een mooie, vanzelfsprekende manier geïntegreerd in het gebouw. Zo is er een directe zichtlijn tussen de

kantoren van Portaal en de werkplaatsen van De Zaak. Voor Willem Debets, die namens Portaal al veel geïnteresseerden in Nieuwe Energie heeft ontvangen, laat een project als dit goed zien welke mogelijkheden een woningcorporatie heeft om aan sociale projectontwikkeling te doen. Het is een combinatie van bedrijfsmatig werken en de opbrengsten gebruiken voor maatschappelijke doelen. Dat vraagt om ondernemingszin. Zo was bij de start niet bekend wie zich behalve de zorgaanbieders en Portaal in Nieuwe Energie zouden vestigen. Portaal mikte op creatieve bedrijven, en wist die aan te trekken in een cluster rond het Leidsch Dagblad en het Huis van de Communicatie. De bijzondere architectuur biedt voor allen een inspirerende omgeving. De komst van een restaurant van het ROC maakte het geheel compleet. Architect André van Stigt wijst er op dat Nieuwe Energie een veel moeizamer verhaal zou zijn geworden als blind was gekoerst op de ruimtebehoefte van de zorginstellingen. De vierkante meters waar zij om vroegen waren makkelijk te vinden in de troosteloze ruimten die na sluiting van de fabriek in de spinnerij waren ingebouwd. Daarmee zou geen recht zijn gedaan aan de potenties van het gebouw. Bij herbestemming is het belangrijk vooral goed te kijken naar de mogelijkheden die het gebouw zelf biedt. Omdat in de spinnerij behalve de voorzieningen voor daklozen ook commercieel te exploiteren ruimten mogelijk waren, ontstond de kans om de benodigde investering uiteindelijk terug te verdienen. Tegenover een investering van ca. 10 miljoen euro staat nu een verhuurbaar oppervlak van 8.000 m². En een combinatiegebouw dat maatschappelijke winst oplevert.

Terugblik

Er is veel tijd (en dus geld) gaan zitten in de fase die voorafging aan de eigenlijke bouwvoorbereiding. Dat heeft meer te maken met het karakter van de doelgroep dan met de herbestemming zelf. De oude spinnerij bood meer ruimte dan de zorginstellingen nodig hadden. Het nadeel van een te groot gebouw werd een voordeel door de keuze voor een combinatie van functies. De herbestemming heeft geleid tot een onverwachte formule, waarbij daklozen een gebouw delen met de woningcorporatie en tal van andere gebruikers. Deze mix was niet snel ontstaan bij een nieuwbouwproject. Het is een mix die veel wegneemt van de negatieve associaties die het woord 'daklozen' oproept. Belangrijke winst van het project is ook de verbetering van de samenwerking tussen de verhuurder en de maatschappelijke opvang. Na de oplevering blijkt de financiering van het nieuwe gebruik voor maatschappelijke opvang een zwakke plek. Als de subsidie voor de dagbesteding wordt stopgezet, moet deze functie uit het gebouw





vertrekken. Dat is jammer, maar de vrijkomende ruimte kan worden gebruikt om tijdelijke huisvesting te bieden aan cliënten die wachten op een zelfstandige woonruimte. Verder is een nieuw probleem ontstaan aan de kant van het gebouw waar de daklozen hun eigen toegang hebben. Deze kant van de straat werd een trefpunt voor drugsgebruikers. Dat zal worden tegengegaan door binnen een gebruikersruimte te maken. Zo wordt er in 2012 alweer verbouwd in Nieuwe Energie.

Nieuwe Energie kent een gemengd gebruik waarbij functies elkaar versterken, zoals blijkt bij de bedrijven en bedrijfjes in het Huis van de Communicatie. De combinatie van functies is verder een voordeel geweest in relatie tot de omwonenden. Voor hen waren de zorgvoorzieningen makkelijker te accepteren omdat ook Portaal zich in het gebouw vestigde. De integratie van dak- en thuislozen in Nieuwe Energie kent *ups en downs*, maar per saldo is het resultaat positief.