

# Van oude gebouwen en nieuwe functies

Herbestemming voor wonen met zorg

Project Nieuwe Energie te Leiden

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

## Nieuwe Energie te Leiden

Adres: 3e Binnenvestgracht 23, 2312 NR Leiden

Bouwjaar: 1941

Architect: Bernard Buurman

Restauratiearchitect: André van Stigt, Architectenbureau Van Stigt

Opdrachtgever: Portaal Vastgoed Ontwikkeling

Uitvoerend bouwbedrijf: Strukton BV, Utrecht

Bouwsom: €9.700.000

Start bouw: voorjaar 2007

Jaar van oplevering: 2008



### De hoofdlijnen

Sporen van de industriële revolutie zijn in Leiden te vinden in de noordelijke binnenstad. Nog in 1941 bouwde spinnerij Clos & Leembruggen hier een nieuwe productiehal met experimentele geprefabriceerde betonnen bouwdelen. Toen de Leidse textiel later in de 20e eeuw de internationale concurrentie niet meer aankon, kwam het pand leeg te staan. Na jaren van verwaarlozing is de voormalige spinnerij getransformeerd tot een bedrijfsgebouw waar voor daklozen een werkplaats is van dagbestedingscentrum De Zaak van Brijder, terwijl stichting De Binnenvest aan hen dag- en nachtopvang biedt. De zorgfunctie was de grote uitdaging van Nieuwe Energie, want de buurt stond niet op voorhand te juichen. Het is een succes geworden.

### Het initiatief

Het initiatief komt oorspronkelijk van de gemeente, want in de praktijk is het vooral een gemeentelijk probleem om locaties te vinden waar daklozen terecht kunnen. Er was in Leiden behoefte aan betere ruimten voor dag- en nachtopvang en dagbesteding, maar het zag ernaar uit dat er altijd protest uit de buurt zou komen, welke plek men ook zou kiezen. De groep van daklozen met (vaak) een alcoholprobleem is nergens gewenst. Na een uitgebreide verkenning van de stad werd de voormalige

spinnerij van Clos & Leembruggen gekozen. Vervolgens bleek dat er juist in deze omgeving zicht was op doorbreken van het 'niet in mijn buurt' mechanisme.

De spinnerij was inmiddels eigendom van het energiebedrijf Nuon. Woningcorporatie Portaal was vanuit haar maatschappelijke functie in principe bereid om het pand en de rol van opdrachtgever op zich te nemen. Voordat met de eigenlijke verbouwing kon worden begonnen was veel voorbereidend overleg nodig tussen de gemeente, Portaal en omwonenden. Want al stonden zij minder vijandig tegenover de plannen dan mensen uit andere buurten, zij wilden wel de garantie dat hun leefbaarheid niet in gevaar zou komen. De afspraken hierover werden in een convenant vastgelegd. Toen Portaal besloot zich ook zelf in het pand te vestigen werd voor de buurt een stuk geloofwaardiger dat de gevreesde overlast tot een minimum zou worden beperkt.

Terwijl werd gewerkt aan de relatie met de buurt, moest ook iets worden opgebouwd tussen woningcorporatie en zorgaanbieders. Bij problemen met 'moeilijke huurders' stonden zij vaak tegenover elkaar. Medewerkers van De Binnenvest hadden tot dat moment vooral met Portaal te maken als mensen uit hun huis werden gezet. Inmiddels is het omgekeerde aan de hand. Er wordt nu samengewerkt om cliënten van De Binnenvest terug te kunnen geleiden naar een huurwoning van Portaal.

### **De rolverdeling**

Na afronding van het intensieve overleg met de omgeving werd de rol van de gemeente minder belangrijk en nam Portaal de teugels over. De overlegfase had tijd en energie gekost en nu wilde men tempo maken bij de verdere ontwikkeling en uitvoering van het plan voor de transformatie van de spinnerij. Ook de architectenselectie stond in het teken van snel en efficiënt. De toenmalige directeur van Portaal, Lex de Boer, vond deze klus typisch iets voor de Amsterdamse architect André van Stigt, gezien de ervaring die zijn bureau heeft met herbestemming. Van Stigt vond het een boeiend project en wilde meewerken, maar had geen tijd voor een selectieprocedure. De formaliteiten gingen overboord om snel aan de slag te kunnen. De zorgaanbieders waren in het begin niet overtuigd van de wenselijkheid van de herbestemming. De door NUON verbouwde spinnerij zag er troosteloos uit en pas door de overtuigende presentatie van de architect gingen ook de zorgaanbieders zien wat er te winnen was door niet te slopen.

De opdrachtgever en de architect beperkten zich bij de herbestemming niet tot de oorspronkelijke vraag naar voorzieningen voor daklozen. Zij keken verder, want het gebouw had veel meer vierkante meters – en mogelijkheden – dan waar oorspronkelijk om was gevraagd.

Zo gaven praktische problemen van de zorginstellingen en de gemeente de eerste impuls tot deze herbestemming, terwijl het gebouwconcept van Nieuwe Energie vooral werd ontwikkeld door de woningcorporatie en de architect. Soms ontstonden misverstanden. Er kwam een eerste plan voor een rookvrij gebouw, terwijl daklozen zonder tabak nauwelijks voorstelbaar zijn. Van hun kant vonden de zorginstellingen het vaak lastig om commentaar te geven op details van de verbouw-

plannen, alleen al omdat ze de tekeningen niet goed konden lezen. Het zou misschien soepeler zijn verlopen als de zorginstellingen zich hadden kunnen laten bijstaan door een bouwkundige die hun specifieke behoeften kent.

### **Behoud door ontwikkeling**

De voorzieningen voor dak- en thuislozen waar het allemaal om begonnen was, worden deels geboden door De Binnenvest. Deze organisatie biedt dagopvang (die om negen uur 's ochtends begint) en een nachtopvang (vanaf negen uur 's avonds). Cliënten kunnen ook een postadres krijgen, een belangrijke stap voor verdere integratie in de samenleving. Brijder, een instelling voor verslavingszorg, geeft mogelijkheden voor dagbesteding via De Zaak. De Zaak biedt ruimte voor hout- en metaalbewerking, schilderen, internetten en ontspanning. Er wordt door en voor deelnemers gekookt en er zijn dagloonprojecten, waarbij cliënten wat kunnen bijverdienen.

Al met al bleef de voormalige spinnerij in hoofdzaak een bedrijfsgebouw, waar nu naast 50 daklozen en 50 medewerkers van Portaal ook 200 anderen een werkplek hebben gevonden. Inmiddels zit Nieuwe Energie vol met bedrijven en bedrijfjes uit de communicatiesector onder de paraplu van het Leidse Huis van de Communicatie. Van de 8.000 m<sup>2</sup> binnen het gebouw wordt 2.000 m<sup>2</sup> gebruikt door de genoemde voorzieningen voor daklozen. Deze voorzieningen zijn op een mooie, vanzelfsprekende manier geïntegreerd in de andere functies van het gebouw. Zo is er een directe zichtlijn tussen de kantoren van Portaal en de werkplaatsen van De Zaak.



Het pand was, zoals gezegd, een tijd lang eigendom geweest van Nuon. Deze eigenaar had het pand niet intensief gebruikt, maar wel enkele verbouwingen uitgevoerd. Zo waren verhoogde vloeren en verlaagde plafonds aangebracht die de beleving van het interieur niet ten goede kwamen. Deze ingrepen werden bij de uiteindelijke herbestemming weer ongedaan gemaakt. Om de nieuwe functies in het gebouw te kunnen onderbrengen moest er een extra vluchtweg komen. Dit gebeurde door de aanleg van een metalen steiger langs de hele breedte van de aan het water gelegen gevel.

Voor Willem Debets, die namens Portaal al veel geïnteresseerden in de Nieuwe Energie heeft ontvangen, laat een project als dit laat 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 ook om ondernemingszin. Bij de start was niet bekend wie zich behalve de zorgaanbieders en Portaal in Nieuwe Energie zouden vestigen. Portaal mikte op creatieve bedrijven, de invulling was een kwestie van toeval en kansen grijpen. Naast de bedrijven uit de communicatiesector is er ook een restaurant dat wordt gerund door het ROC. De bijzondere architectuur biedt een inspirerende omgeving. De medewerkers van Portaal en het Leidsch Dagblad zitten niet in een standaardkantoor. Voor de startende ondernemers en kleine zelfstandigen in Nieuwe Energie komt daar nog bij dat hun huisvesting een positieve indruk zal achterlaten bij klanten en opdrachtgevers.

Architect André van Stigt vult het relaas van Debets aan. Hij wijst er op dat Nieuwe Energie een veel moeizamer verhaal zou zijn geworden als blind was gekoerst op de ruimtebehoefte van de zorginstellingen. De 3.000 m<sup>2</sup> waar zij om vroegen was makkelijk te vinden in de troosteloze ruimten die na sluiting van de fabriek in de spinnerij waren ingebouwd. Maar daarmee zou geen recht zijn gedaan aan de potenties van het gebouw. Het is volgens Van Stigt bij herbestemming zaak om vooral ook goed te kijken naar de mogelijkheden die het gebouw zelf biedt. Toen opdrachtgever en architect de spinnerij analyseerden, bleek dat er veel meer mogelijk was dan de gevraagde voorzieningen voor daklozen. Bij nader inzien konden de zorgaanbieders met minder vierkante meters toe en waren er daarnaast tal van mogelijkheden voor commercieel te exploiteren ruimten. Op die manier ontstond de kans om de benodigde investering uiteindelijk terug te verdienen. Als was volstaan met het onderbrengen van de zorginstellingen waren miljoenen aan extra subsidie nodig geweest. Nu staat er tegenover een investering van 10 miljoen een verhuurbaar oppervlak van 8.000 m<sup>2</sup>. En dat is dan nog los van de maatschappelijke winst die dit combinatiegebouw oplevert.

### **Terugblik**

Er is veel tijd (en dus geld) gaan zitten in de fase die voorafging aan de eigenlijke bouwvoorbereiding. Dat heeft echter te maken met het karakter van de doelgroep en niet met de herbestemming zelf.

De oude spinnerij bood meer ruimte dan de zorginstellingen nodig hadden. Als zij de enige gebruikers waren gebleven, zouden de kosten niet in verhouding hebben

gestaan tot de opbrengsten. Dan was herbestemming alleen mogelijk geweest met extra subsidie. Het nadeel van een te groot gebouw is weggewerkt door een combinatie van functies toe te laten.

Zo heeft de herbestemming 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.

Een gemengd gebruik kan een nadeel zijn als de functies elkaar in de weg zitten. Maar Nieuwe Energie laat zien dat functies elkaar ook kunnen versterken. Binnen het gebouw geldt dat bijvoorbeeld voor 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 zijn beperkingen: voor hen is er een aparte toegang aan de zijkant. Dat was in het convenant met de buurt zo afgesproken. Toch is het een uitgesproken succes dat de daklozen er in dit gebouw zo gewoon bij horen.