





*De beste opvangvoorziening voor dak- en thuislozen van Nederland, uitgaande van een bestaand gebouw, de voormalige textiel fabriek Clos & Leembruggen in de noordelijke binnenstad van Leiden. Een rendabel project, waarbij de oude kwaliteiten tot hun recht komen terwijl het tegelijkertijd toekomstbestendig is en daadwerkelijk iets toevoegt aan zijn omgeving. Zo luidde de opdracht. Geen sinecure, maar het lijkt er op dat het gelukt is.*

Peter Visser

De textiel fabriek is tussen 1941 en 1948 gebouwd naar ontwerp van architect Bernard Buurman en bestaat uit twee hoge verdiepingen, waarvan de begane grond uitgevoerd was in prefab beton en de verdieping in staal. Een sheddak completeert het geheel. Toen de fabriek eind jaren '70 de poorten sloot, heeft de Nuon het gebruikt als opslagruimte, maar in feite stond het leeg.

#### Breed draagvlak

Omdat twee van de drie opvangcentra voor daklozen niet meer voldeden aan de eisen, werd in 2006 dit gebouw aangewezen als nieuw centraal opvangcentrum. Cruciaal daarbij was dat er vanaf het begin overleg is geweest met de bewoners in de buurt. Die grepen deze ontwikkeling aan om afspraken te maken met corporatie en gemeente over verdere verbetering van de wijk. Ook het feit dat Portaal zich in het pand zou vestigen was een duwtje in de rug om de bewoners mee te krijgen.

Met politie en instellingen hebben de bewoners een convenant afgesloten waarin afspraken zijn gemaakt over de aanpak van overlast, over de ontsluitingsroute van de opvang, over het oplossen van ruimtelijke knelpunten in de buurt en het opknappen van de openbare ruimte. Veiligheid en leefbaarheid zullen regelmatig gemeten worden. Zo ontstond een breed draagvlak voor deze opvang.

Opdrachtgever Portaal won, mede door de inzet van de buurt, met dit project de Zilveren Woonladder, een prijs voor vernieuwende initiatieven op het gebied van wonen.

#### Synergie van functies

Naast de opvang biedt het gebouw ruimte aan het Huis van de Communicatie, verhuurbare ruimtes voor bedrijven werkzaam in de communicatiesector, een restaurant waar leerlingen van het ROC stage lopen en aan het nieuwe kantoor van Portaal Leiden. Dit was mogelijk omdat het gebouw veel meer vierkante meters telde dan de opvang nodig had. De combinatie van opvang en verhuurbare ruimtes maakte het plan bovendien financieel haalbaar. Op de begane grond zijn de bedrijfsunits gevestigd, variërend in grootte van 30 tot 345 m<sup>2</sup> met ingang aan de 3de Binnenvestgracht. De opvang zit ook op de begane grond, maar heeft een aparte ingang aan de Maresingel waardoor eventuele overlast voor de buurt tot een minimum wordt beperkt.

De opvang bestaat uit een dagbestedingsruimte 'de Zaak' van zorginstelling Parnassia en dag- en nachtopvang van zorginstelling Binnenvest. Het is de bedoeling dat cliënten via de dagbesteding onder begeleiding weer aan het werk komen. Uitstromers uit dit traject krijgen via Portaal een huurwoning aangeboden.

Het restaurant doorsnijdt het gebouw en is enerzijds bedoeld voor de bedrijven in het gebouw, anderzijds voor de daklozen. De beide delen worden gescheiden door de keuken.

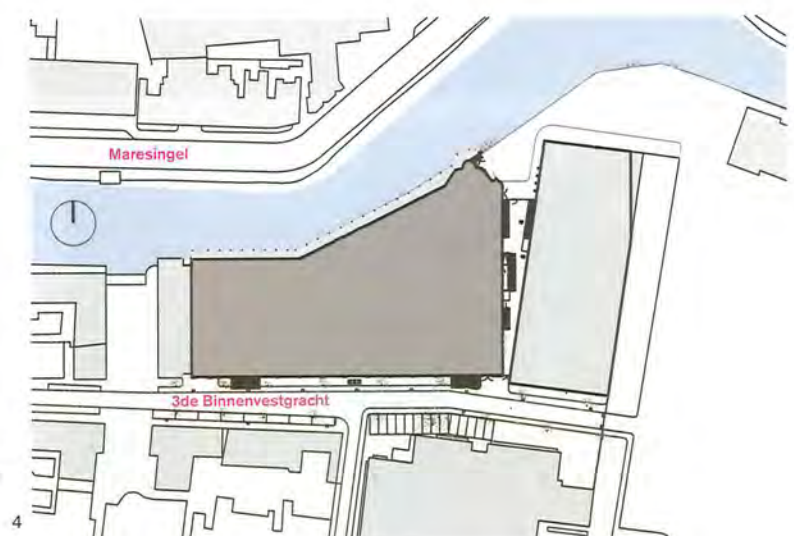
De hoogte van de verdiepingen is niet groot genoeg om er een echte extra verdieping in te maken, Maar door die grote verdiepingshoogte kon er een aantal entresols gemaakt zoals bijvoorbeeld voor de slaapunits van de nachtopvang en op enkele plaatsen in de bedrijfsunits en het kantoor van Portaal.

Op de verdieping zijn nog meer bedrijfsunits en het nieuwe kantoor van Portaal gevestigd. Op een aantal plaatsen zijn vides gemaakt tussen de twee verdiepingen, zodat het daglicht ook goed doordringt op de begane grond en er directer contact is tussen de twee verdiepingen. Er zijn brede gangen die de interactie tussen de communicatiebedrijven bevorderen.



3

- 1 De noordgevel met nieuw aangebracht bordes aan de Maresingel
- 2 Deel van het kantoor van Portaal op de eerste verdieping
- 3 De gevel aan de 3de Binnenvestgracht met karakteristieke erkertjes en geheel rechts de ingang tot bedrijfsruimten en kantoor Portaal
- 4 Situatie 1:2000



4





5

- 5 Een vide zorgt voor daglicht bij de bedrijfsunits op de begane grond
- 6 De nachtopvang bevindt zich achter de groene deuren van de entresol
- 7 Vergader- en lounge-unit
- 8 Het restaurant met plafondlampen Non Random Light van Moooi
- 9 Plattegronden begane grond en verdieping 1:1000
- 1 ingang Nieuwe Energie
- 2 vergaderruimtes
- 3 bedrijfsunits
- 4 restaurant
- 5 keuken
- 6 ingang opvang
- 7 nachtopvang
- 8 dagopvang
- 9 dagbesteding
- 10 kantoor Portaal
- 11 vide



6



7



*Industrieel karakter behouden*

Het behoud van het industriële karakter van het pand is gecombineerd met hedendaags comfort. Het gebouw is zoveel mogelijk in de oorspronkelijke staat teruggebracht. Er zijn open ruimten gecreëerd met toepassing van veel glas. Bestaande draagconstructies zijn hierdoor zichtbaar gemaakt. Veel aandacht is besteed aan goede technische installaties en isolatievoorzieningen.

Een leegstaand pand op een vervallen bedrijventerrein midden in de Leidse binnenstad is getransformeerd tot een licht, open en opvallend gebouw dat weer leven in de buurt brengt.

De samenwerking tussen commerciële communicatiebedrijven, instellingen voor daklozenopvang, een corporatie, gemeente en veel omwonenden zorgt voor een zeer breed gedragen project en resultaat, waarbij daklozen een normale plek in een normale wijk krijgen, en het gebouw zelfs kwaliteit toevoegt aan de omgeving.

*Projectarchitect* André van Stigt

*Medewerker* Gerard van Schalkwijk

*Opdrachtgever* Portaal Vastgoed Ontwikkeling, Leiden

*Hoofdaannemer* Strukton, Utrecht

*Ontwerp interieur* Op ten noort blijdenstein architecten, Utrecht

*Adviseur constructie* Van Rossum

*Adviseur installaties* AVW, Techpro

*Adviseur bouwfysica en akoestiek* Peutz

*Start bouw* Voorjaar 2007

*Oplevering* Mei 2008

*Bruto vloeroppervlakte* 8000 m<sup>2</sup>

*Bruto inhoud* 32.200 m<sup>3</sup>

*Programma* 4473 m<sup>2</sup> kantoren, 885 m<sup>2</sup> restaurant/keuken, 1655 m<sup>2</sup> zorgcentrum

*Bouwkosten* € 9.700.000, incl. installaties (€ 2.100.000), excl. inrichting en BTW

*Leveranciers:*

*Sprinkler* Kin, Rijen

*Loopbrug/steiger* Siem Steur, Volendam

*Aluminium puien* Hendriks, Westervoort

*Stalen puien* Gorter, Wormer

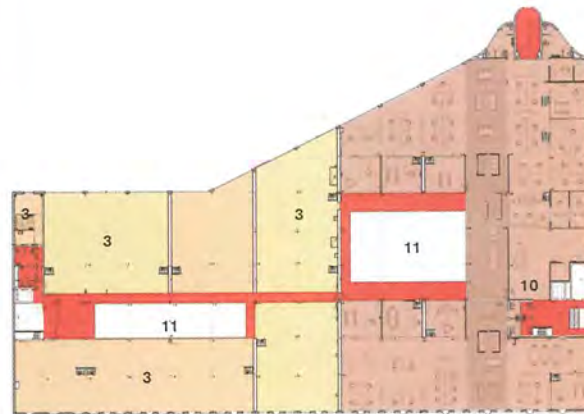
*Plafonds* Ecophon, Etten-Leur

*Vloeren* Bolidt, Hendrik-Ido-Ambacht

*Foto's* ArchitectuurNL, René Gonkel (2, 7, 8)



8



9