



EINDRAPPORTAGE

HERBESTEMMING
KETELHUIS EN ENERGIECENTRALE
TIELEMAN & DROS



BEGINSITUATIE

HERBESTEMMING
KETELHUIS EN ENERGIECENTRALE
TIELEMAN & DROS

DOORGAAN WAAR ANDEREN STOPPEN

Jaren geleden, toen we de sleutel kregen van het voormalige ketelhuis en energiecentrale Tieleman & Dros, zag de wereld er in veel opzichten anders uit.

Destijds hadden we niet kunnen voorspellen dat bij het afronden van de herbestemming van het pand, ons leven zou worden beperkt en bepaald door een pandemie. Een pandemie die de behoefte aan en het belang van plekken waar mensen elkaar kunnen ontmoeten, plekken die een podium bieden voor theater en muziek op een niet mis te verstane wijze heeft aangetoond. Een pandemie ook die de bestaande ongelijkheid in de samenleving zichtbaar heeft gemaakt en vergroot. Met andere woorden, een pandemie die de noodzaak van plekken en initiatieven zoals de Vrijplaats dubbel en dwars onderstreept.

Na meer dan een jaar van noodzakelijke maar ongekende, beperkende maatregelen snakt iedereen naar het einde van de crisis. En dat is bij de Vrijplaats, haar vrijwilligers en bezoekers niet minder. Sterker, aan de opening van de gehele Vrijplaats zijn jaren van zweten, zwoegen, bouwen, klussen, zagen, meten, lassen, schilderen, zemen, schroeven, timmeren en voegen voorafgegaan. Allemaal gedreven vanuit de drang om een eigen, gezamenlijke plek te realiseren. Een verlangen om een verwaarloosd monumentaal pand in ere te herstellen én om te vormen tot een

bijzondere plaats voor ontmoeting, activisme en optredens.

Kort voorafgaand aan het opstellen van deze eindrapportage vond een volgens velen redelijk krankzinnige onderneming plaats. Een actie die tegelijkertijd model staat voor de houding en toewijding die onze vrijwilligers bij het realiseren van de herbestemming aan de dag hebben gelegd. Om niet alleen eigen grenzen te verleggen maar ook donaties op te halen liep één van onze vrijwilligers van Oegstgeest via vrijplaatsen in het land naar, jawel... Duitsland. Na een eerdere, mislukte poging lukte het deze keer om in nog geen 16 uur tijd, en na 134 lange kilometers, de grens te bereiken, en te verleggen.

Deze spontane crowdfunding actie leverde dankzij meer dan 200 donateurs in totaal € 4200 op en illustreert op die manier niet alleen de brede steun die de Vrijplaats geniet. De duurloop staat wat ons betreft ook symbool voor wat een bezoeker ooit beschreef als de 'doorgaan waar anderen stoppen' houding die zij waarnam in de Vrijplaats. Een houding van onverzettelijkheid, toewijding en doorzettingsvermogen die nu, na jaren van hard werk, een resultaat heeft opgeleverd dat zelfs onze stoutste verwachtingen overtreft.

Met trots en voldoening presenteren we in dit document niet alleen hoe, naar onze beschei-

den mening, geweldig dit eindresultaat er uit ziet. Ook bieden we inzicht in hoe we te werk zijn gegaan om dat resultaat te bereiken.

Dit doen we omdat we in de eerste plaats recht willen doen aan de geleverde krachtsinspanning bij de bouw en alle sociale, bouwkundige, financiële, ecologische en andere aspecten die daar bij kwamen kijken. Maar we hopen op die manier ook anderen te inspireren. Te inspireren om door te gaan waar anderen stoppen.

Namens alle vrijwilligers van Vrijplaats Leiden.

Het SVK bestuur

Reinier Verbeek
Titus Kretzschmar
David Heijkamp

IJZEREN DRIEHOEK

Bij het uitvoeren en managen van projecten wordt wel gesproken over de ‘ijzeren driehoek’ van tijd, geld en kwaliteit. Ook bij de herbestemming van het ketelhuis en de energiecentrale waren dit communicerende vaten.

De benadering die we hebben gekozen kan als volgt worden samengevat. Ten aanzien van de factor geld hebben we strak vastgehouden aan het budget: het mag bijna een unicum heten, maar dit bouwproject is (ruim) binnen de totaalbegroting uitgevoerd.

Ook is duidelijk dat het project meer tijd heeft gekost dan vooraf werd voorzien. Deels had dit te maken met het gegeven dat we onszelf, als groep vrijwilligers met een variabele hoeveelheid beschikbare tijd, geen keiharde deadline konden en wilden opleggen.

Dit hing samen met het feit dat onze vrijwilligers met een enorme toewijding en een ongeëvenaard doorzettingsvermogen aan de slag zijn geweest. En dit is - geheel volgens de wetmatigheid van de ijzeren driehoek - volledig ten goede gekomen aan de factor kwaliteit. En dat dit te zien is aan het resultaat, zul je zien in het vervolg van dit verslag...

DO IT YOURSELF

DIY zit in het DNA van de Vrijplaats. Dat wisten we zelf natuurlijk al lang, anders waren we nooit begonnen aan het in zelfwerkzaamheid restaureren en renoveren van een compleet fabriekspand.

Toch hebben we niet alleen anderen maar ook regelmatig onszelf verbaasd en verrast met waar we als groep van vrijwillige amateurbouwvakkers en -projectontwikkelaars toe in staat bleken.

Eén van de onverwachte effecten was bijvoorbeeld dat onze klussers bij het uitvoeren van het werk een dusdanige band met de plek ontwikkelden, dat ze daardoor met meer motivatie te werk gingen en bereid waren meer tijd te steken in details en herstelwerkzaamheden dan waarvoor in de reguliere bouw tijd en geld zou zijn.

Dit leidde tot dusdanig opvallende resultaten dat een professionele renovatie-aannemer het bij een bezoek eigenlijk niet kon geloven dat een groep 'amateurs' dit voor elkaar kon krijgen.

Een voorbeeld daarvan is de staalconstructie voor de vide, die door vrijwilligers naar binnen is getakeld en daarna aan elkaar is gelast.



VRIJ
PLAATS
LEIDEN

HERBESTEMMING
KETELHUIS EN ENERGIECENTRALE
TIELEMAN & DROS

EIGENAARSCHAP

Tegenwoordig wordt het ervaren van eigenaarschap steeds breder erkend als belangrijke en essentiële voorwaarde voor het halen van voldoening uit je werk. Dat geldt voor betaald werk, maar zeer zeker ook voor vrijwilligerswerk.

Het door onze vrijwilligers ervaren eigenaarschap blijkt in de eerste plaats uit de kwaliteit van het geleverde werk en de aandacht voor detail die daaruit spreekt. Sprekend is eveneens dat medewerkers van alle initiatieven hebben geholpen bij het realiseren van 'hun' ruimte. Dat voor elk facet van de herbestemming verantwoordelijkheid werd ervaren blijkt bovendien uit de enorme reikwijdte van de werkzaamheden die door onze vrijwilligers zijn verricht.

Van de genoemde zware lasconstructies tot leidingwerk, van meubelbouw tot theater-grids en van data-installaties tot het betere schilderwerk: een aantal technische installaties uitgezonderd, heeft onze groep vrijwilligers kennis en ervaring opgedaan met elk denkbaar aspect van het fabriekspand.

Behalve bij de renovatie en restauratie biedt dit ook evidente voordelen bij het onderhouden van het gebouw en de voorzieningen.

LEERSCHOOL

Een deel van de genoemde kennis en ervaring was bij de start van de herbestemming al aanwezig in het brede netwerk van de Vrijplaats. Een nog veel groter deel is opgedaan en overgedragen als onderdeel van het project.

Ongeacht de ervaring vormde de herbestemming een belangrijke leerschool voor iedere betrokkene. Enerzijds had dit te maken met de complexiteit van het project: er moest worden voldaan aan moderne vereisten op het vlak van veiligheid en duurzaamheid, terwijl tegelijkertijd monumentale eisen in acht genomen moesten worden.

Anderzijds was het uitvoeren van zo'n complex project met een groep vrijwilligers, van wie sommigen met een behoorlijke 'afstand tot de arbeidsmarkt', ook enorm leerzaam. Zelfs de meest ervaren timmerman en architect hebben om die reden enorm veel geleerd.

Behalve trots en eigenwaarde heeft dit in een aantal gevallen geleid tot het doorstromen van vrijwilligers naar een betaalde baan.



VRIJ
PLAATS
LEIDEN

HERBESTEMMING
KETELHUIS EN ENERGIECENTRALE
TIELEMAN & DROS



VERBINDING

Behalve als leerschool had de Vrijplaats de afgelopen jaren ook een belangrijke sociale functie. Niet alleen het prachtige eindresultaat geeft iedereen die aan de herbestemming heeft bijgedragen veel voldoening. Het was ook gewoon ontzettend leuk en verbindend om daar samen met zoveel anderen vorm aan te geven.

Gedurende de restauratie en renovatiewerkzaamheden (en voor de coronamaatregelen), hebben de publieksactiviteiten in het eetcafé, het theater en de Weggeefwinkel doorgang gevonden.

Zo konden klussers en andere vrijwilligers samenkomen en werden mensen geënthousiasmeerd om van vaste bezoeker door te stromen naar klusser. Door deze opzet was er bovendien sprake van kruisbestuiving tussen de initiatieven onderling.

De aanvankelijke teleurstelling dat na vijf try outs de nieuw opgeleverde zaal al weer dicht moest hebben we snel daarna een positieve draai gegeven door met z'n allen te werken aan het afronden van de herbestemming.

CONSENSUS

Dat eigenaarschap en zelfbeheer kernelementen zijn van de Vrijplaatsfilosofie blijkt ook uit de wijze waarop de besluitvorming is vormgegeven.

We hebben er voor gekozen om bij de besluitvorming over zowel de plannen als de uitvoering van de herbestemming alle groepen en (toekomstige) gebruikers direct te betrekken.

De Vrijplaats biedt onderdak aan in totaal zes verschillende groepen. Daarnaast waren bij de uitvoering van de herbestemming tal van werkgroepen actief.

Om er voor te zorgen dat al die groepen op één lijn zaten en draagvlak voor besluiten te garanderen namen deze niet alleen direct deel aan de besluitvorming.

Bij alle besluiten was instemming van alle groepen vereist. Om die reden werd steeds bewust gestuurd op het verkrijgen van consensus.



VRIJ
PLAATS
LEIDEN

HERBESTEMMING
KETELHUIS EN ENERGIECENTRALE
TIELEMAN & DROS

LOW BUDGET

Voor een project met de omvang van de herbestemming is het moeilijk te spreken over 'low budget'. Toch is dat wel de mindset waarmee de herbestemming is uitgevoerd.

Vanaf de start was het uitgangspunt om, door zoveel mogelijk zelf de handen uit de mouwen te steken, de kosten zo laag mogelijk te houden. Op die manier wilden we de exploitatie zo betaalbaar en realistisch mogelijk houden.

Dankzij de genereuze donaties van fondsen en supporters én het harde werk van onze vrijwilligers kunnen we niet anders zeggen dan dat dit gelukt is. De herbestemming vormt zelfs één van de weinige bouwprojecten die (ruim) binnen de begroting is gebleven.

Bovendien hebben we op punten zelfs meer gerealiseerd dan oorspronkelijk voorzien. Zo is het ventilatiesysteem voorzien van WTW units en is de keuken geheel met RVS wanden afgewerkt.

HERGEBRUIK

Eén van de manieren waarop we kosten hebben bespaard is door zeer zuinig om te springen met materialen en waar mogelijk en zinvol met hergebruik van materialen en spullen.

Met de kennis van nu kunnen we concluderen dat het renovatieplan gebaseerd was op hele reële begrotingen. Tegelijkertijd hebben we steeds in de praktijk kritisch gekeken hoe, bij tegenvallende kosten voor een bepaalde post, alternatieve oplossingen binnen de begroting te passen waren.

Zo vielen de kosten voor de glazen vloer langs de zaal aanvankelijk tegen. Er is toen voor gekozen om de vloer te bouwen met deels glas en een ander deel met sloophout en reststukken.

Daarnaast is de inrichting van de zaal van een hoog niveau dankzij een combinatie van hoge kwaliteit PA en de inzet van tweedehands spullen.

De dubbele deuren in het kantoor op de tweede verdieping zijn gebouwd met afvalhout en dubbelglas dat werd opgepikt uit een bouwcontainer op straat.



VRIL
PLAATS
LEIDEN

HERBESTEMMING
KETELHUIS EN ENERGIECENTRALE
TIELEMAN & DROS

REPARATIE EN RESTAURATIE

Waar reparatie en restauratie vanuit economisch oogpunt onrendabel zouden zijn voor een reguliere aannemer, konden we tijdens de herbestemming juist wel veel originele onderdelen behouden.

Op die manier hoefden we minder nieuwe materialen aan te schaffen. Dit was niet alleen financieel voordelig maar ook vanuit het oogpunt van duurzaamheid.

In de reguliere bouw komt het bijvoorbeeld nog regelmatig voor dat hele daken worden ontdaan van originele dakpannen en er nieuwe, vervangende dakpannen worden aangeschaft. In plaats daarvan hebben we alle daken van het fabriekspand leeggehaald, het dak hersteld en geïsoleerd om vervolgens alle pannen schoon te maken en te selecteren en de bruikbare dakpannen terug te leggen.

De grondstoffen en de energie van fabriceren en vervoeren van honderden dakpannen is op die manier op een simpele maar doeltreffende manier uitgespaard. En hetzelfde gaat bijvoorbeeld op voor tal van deuren en kozijnen in het pand.

HERBESTEMMING
KETELHUIS EN ENERGIECENTRALE
TIELEMAN & DROS

ISOLEREN

Het verduurzamen van het voormalige ketelhuis en energiecentrale vormde vanaf de start een centraal uitgangspunt. In de praktijk kwam dit in de eerste plaats neer op: isoleren, isoleren en nog eens isoleren.

Warmteverbruik vormt gemiddeld ongeveer 85% van het energieverbruik in woningen en bedrijfsgebouwen. Voordat het zinvol is om te beginnen aan het verduurzamen van de verwarmingsbron is het besparen van energieverlies een vereiste. En dat betekent het voorkomen van weglekken van warmte in de vorm van isolatie.

Voor alle daken betekende dit dat, na het verwijderen van de dakpannen, aan de buitenzijde van het dak een laag steenwol is toegevoegd. Hierdoor werd niet alleen het dak geïsoleerd maar ook het oorspronkelijke plafond behouden.

Vrijwel alle muren in het pand zijn eveneens voorzien van een laag van 10 tot 12 centimeter steenwol en een luchtsponw, terwijl in het theater daar nog een laag van resol-schuimplaten, een isolatiemateriaal met een DUBO-keurmerk, aan zijn toegevoegd.

Tot slot zijn alle ruim 750 ruiten in het gebouw vervangen door zowel thermisch als akoestisch isolerend renovatieglas met een spouw.



ENERGETISCHE EFFICIËNTIE

Na het isoleren is de volgende stap bij het verduurzamen van gebouwen gericht op het verhogen van efficiënter gebruik van energie. Ook op dit vlak zijn tal van maatregelen getroffen.

De meest in het oog springende wijze waarop de energetische efficiëntie van het pand is verhoogd is door het slaan van twee gesloten bronnen van ieder 100 meter diep waarop een watergevoede warmtepomp is aangesloten. De warmtepomp, die met een efficiëntie van rond de 400% presteert, voedt de vloerverwarming in het theater en de ontmoetingsruimte.

Een andere efficiëntie verhogende maatregel, die niet was begroot maar wel gerealiseerd kon worden, is het toepassen van WTW units. Doordat dergelijke systemen de inkomende koude lucht in een ventilatiesysteem verwarmen met de uitgaande warme lucht wordt ongeveer 25% energie voor verwarming bespaard.

Verder wordt door het toepassen van LED verlichting, zowel voor de reguliere verlichting als bij de belichting in de zaal en het theater, de inzet van slimme meet- en regeltechniek en het gebruik van low H2O radiatoren in het theater de energie-efficiëntie van het gebouw verhoogd.

HERNIEUWBARE ENERGIE

De laatste stap in de verduurzaming van het gebouw is gezet door gebruik te maken van hernieuwbare energie en duurzame materialen.

Voor de verwarming is gekozen voor een hybride systeem, waarbij naast de warmtepomp gebruik wordt gemaakt van een CV-installatie die ondersteund wordt door een zonnecollector voor warm water.

De grote horecakeuken, ontworpen en ingericht voor het bereiden van veganistische maaltijden, is gasvrij gerealiseerd. Als één van de weinige grootkeukens, is deze voorzien van hoog vermogen inductiekookplaten in plaats van gaspitten.

Ook op het vlak van bouwmaterialen is gekozen voor duurzame alternatieven. Al het nieuw toegepaste hout had een FSC keurmerk en per situatie is gekozen voor de minst milieubelastende houtsoort, veelal populieren multiplex en vurenhout. Voor de vloeren in de zaal en in de keuken zijn PVC vloerdelen van gerecyclede autobanden toegepast.



VRIJ
PLAATS
LEIDEN

HERBESTEMMING
KETELHUIS EN ENERGIECENTRALE
TIELEMAN & DROS

Staak

En Grève

Brechen Sie

Sztrájk



SOCIALE STRIJD

Het ketelhuis en de energiecentrale maakten onderdeel uit van een groter bedrijfscomplex van de conservenfabriek Tieleman & Dros. In 1878 ging Tieleman & Dros van start met de productie van 'verduurzaamde levensmiddelen'.

In de eerste plaats ging het daarbij om de export van blikgroenten en ingeblikt vlees, nota bene richting Nederlands-Indië.

Tijdens onderzoek naar de geschiedenis van het complex, bleek dat Marinus van der Lubbe op een blauwe maandag werkzaam is geweest in de fabriek. Een oproep aan de andere arbeiders te gaan staken leidde al snel tot zijn ontslag.

Kunstschilder Gijs Donker heeft dit onlosmakelijke deel van de sociale geschiedenis van het fabriekscomplex vereeuwigd op één van de muren op de entresol.

MONUMENTALE VERSCHIJNINGS- VORM

Bij het ontwerp van de herbestemming van het ketelhuis en de energiecentrale is de monumentale verschijningsvorm leidend geweest.

In het herbestemde gebouw zijn de ruimtelijke kwaliteiten van het oorspronkelijke gebouw behouden. Ondanks de toevoeging van een zaal in het midden van het pand, is de gehele kapconstructie van het pand goed zichtbaar en de draagconstructie goed afleesbaar gebleven. En het theater heeft dezelfde vorm en indeling als de oorspronkelijke ruimte waarin de generator van de energiecentrale stond.

Daarnaast zijn veel verweerde binnenafwerkingen in het zicht gebracht en geïntegreerd in het interieurontwerp. Het oude hang- en sluitwerk is zoveel mogelijk hergebruikt en alle nog bestaande oude fabrieksdeuren zijn opgeknapt en hergebruikt waarvan de meeste op de originele plek.





BEHOUD VAN KARAKTER

Het uiterlijk van het monumentale pand is na de herbestemming volledig origineel gebleven. Daarop is één belangrijke uitzondering: de publieksentree.

Tijdens de oorspronkelijke bouw in de negentiende eeuw bevond zich centraal aan de voorzijde van het pand een groot half-rond raam zonder deuren. Toen de Vrijplaats het pand in eigendom kreeg was die pui grotendeels weggenomen en was deze vervangen door een grote hefdeur.

Als enige verandering van de oorspronkelijke gevel hebben we op deze plek een entreepui gemaakt voorzien van extra vluchtdoeren. De nieuwe pui is gerealiseerd met dezelfde detaillering als de halfronde pui aan de achterzijde. Met behoud van het oorspronkelijke uiterlijk en karakter is op deze manier een hele nieuwe functie mogelijk gemaakt.

ZES INITIATIEVEN ONDER ÉÉN DAK

Wat heeft al dit harde werk opgeleverd? Voor in totaal zes initiatieven zijn in het monumentale pand karakteristieke ruimtes gerealiseerd, waar historie en modern gebruiksgemak samengaan.

De initiatieven hebben niet alleen de beschikking over een kale casco ruimte. Dankzij uitgebreide voorzieningen voor bijvoorbeeld het geven van optredens, het bereiden van maaltijden en het uitstallen van weggeefwaar kunnen zij, zodra dat vanwege corona weer mogelijk is, direct aan de slag.

Behalve de zaal zorgt ook de buitenschil, onder meer door middel van gehard en gelaagd glas, voor een zeer geluiddempende functie. Op die manier kunnen optredens worden georganiseerd zonder dat dit tot (over)last voor omwonenden zorgt.



VRIS
PLAATS
LEIDEN

HERBESTEMMING
KETELHUIS EN ENERGIECENTRALE
TIELEMAN & DROS



HERBESTEMMING
KETELHUIS EN ENERGIECENTRALE
TIELEMAN & DROS

DE GENERATOR

De ruimte op de eerste verdieping van de noordelijke vleugel van het pand, de plek waar oorspronkelijk de generator van de conservenfabriek stond, is gerestaureerd en verbouwd tot theater.

Bij het opstellen van het renovatieplan was nog onzeker wat de bestemming zou worden van de ruimte. Sinds een aantal jaar is de ruimte de thuishaven voor De Generator, een podium en productiehuis voor kwalitatief maatschappelijk geëngageerd theater. Al tijdens de verbouwing tot theater, die door de Generator zelfstandig is uitgevoerd, zijn op structurele basis voorstellingen gehouden en geproduceerd.

De Generator heeft de beschikking over een vlakke vloer theater, een backstage en kantoorruimte. De oorspronkelijke gemeenschappelijke keuken zal de komende tijd in het kader van Covid maatregelen omgebouwd worden tot extra ruime backstage.

Gezien het verwachte gebruik voor oefenen en voorstellingen wordt de ruimte continu verwarmd door middel van een warmtepomp en vloerverwarming en een eigen WTW unit. Om die reden is de ruimte van een extra dikke isolatielaag voorzien.

In het theater kan ruimte worden geboden aan 55 bezoekers.

DE FABEL VAN DE ILLEGAAL EN DOORBRAAK

De eerste ruimte die gebruiksklaar is opgeleverd is het kantoor op de tweede verdieping, het thuis van de Fabel van de Illegaal en Doorbraak.

De ruimte bestaat in totaal 81 m2 vloeroppervlakte en is ingedeeld in een kantoordeel, een gemeenschappelijk deel voor onder meer overleggen en een kleine afsluitbaar ruimte, geschikt voor het voeren van vertrouwelijke gesprekken met bezoekers van het spreekuur dat tweemaal per week wordt georganiseerd voor mensen zonder verblijfsrecht.

In het kantoor is de dakconstructie mooi in het zicht. Bijzonder is daarnaast dat de oorspronkelijke houten vloeren zijn hergebruikt. Een deel van de oorspronkelijke houten vloer was door lekkages dusdanig verrot dat deze onbegaanbaar was. Door nauwkeurig puzzelen is het hele kantoor voorzien van een houten vloer op een dusdanige wijze dat de nieuwe vloer volledig aan de moderne vereisten op het vlak van geluidwering en brandscheiding voldoet.

De nieuwe deuren in deze hele vleugel zijn gemaakt van hergebruikt hout.





ONTMOETINGS- RUIMTE

Aan de straatzijde op de begane grond, direct toegankelijk via de publieksentree, is een ontmoetingsruimte gebouwd. De ruimte komt in de plaats van de tijdelijke ontmoetingsruimte aan de noordzijde van het pand, die tijdens de herbestemming plaats bood aan het eetcafé en honderden optredens.

Door middel van een nieuwe stalen draagconstructie is een entresol met een grote vide gerealiseerd. Hierdoor is de ruimtelijkheid van het voormalige stookhuis behouden en afleesbaar. Bezoekers kijken bij binnenkomst naar de kapconstructie.

Ook deze ruimte wordt verwarmd op basis van vloerverwarming en warmtepomp. De bar in de ontmoetingsruimte is gebouwd voor het serveren van dranken op fles om op die manier, vanuit financieel en duurzaamheidsoogpunt, (tap)verlies te voorkomen.

Tijdens opening van het eetcafé kan ruimte worden geboden aan 60 bezoekers, tijdens een evenement kan ruimte worden geboden aan 150 bezoekers.

KEUKEN

Op de begane grond aan de linkerkant van het pand is een open horecakeuken gerealiseerd. De keuken is ontworpen voor het bereiden van veganistische maaltijden.

Op zichzelf is veganistisch koken natuurlijk al een milieubewuste keuze. Bij het ontwerp van de keuken is gekeken hoe ook de bereiding verder verduurzaamd kon worden. Om die reden is een keuken gerealiseerd zonder gasaansluiting. Door zelf de hoogvermogen inductie kookplaten in te bouwen bleek dit een haalbare en kosten-efficiënte oplossing.

Om makkelijk en gebruiksvriendelijk te voldoen aan de hygiëneregels is gekozen voor RVS afwerking in de gehele keuken. Achter de bar en in de keuken is een vloestofdichte HACCP vloer aangebracht.

Daarnaast is de keuken voorzien van moderne voorzieningen als een goede afzuigkap en grootkeukenvaatwasser. De koel- en vriesruimte is afgestemd op het gebruik door het eetcafé, waarbij het uitgangspunt is dat er minimale voorraden worden aangehouden.

In de keuken kunnen drie-gangen maaltijden worden bereid voor in totaal zo'n 60 bezoekers.



ZAAL

In het midden van het pand is een multifunctionele zaal gerealiseerd. De vorm van de zaal is in het ontwerp bewust van een afwijkende vorm voorzien waarmee er een duidelijk contrast wordt aangegeven tussen het oorspronkelijke gebouw en de nieuwe functie.

Door deze vorm is binnen in de zaal een erg goede akoestiek ontstaan. De akoestiek is dusdanig dat onversterkt presentaties gegeven kunnen worden.

Door middel van een dubbele wand en een zwevende vloer met overal luchtsponen is een zogeheten doos-in-een-doos constructie gebouwd. Hierdoor is er geen geluidsoverdrachtlast tussen de gebruikers onderling en evenmin naar derden. De ruimte is door middel van een zelf ontwikkeld scharnier te openen en geschikt voor multifunctioneel gebruik.

Voor het organiseren van concerten is de zaal voorzien van een zeer hoogwaardige en moderne geluidsinstallatie die eveneens geheel door vrijwilligers is gerealiseerd. De lichtinstallatie is volledig LED.

In de zaal kan ruimte worden geboden aan 100 bezoekers.

LOKAAL 207

Op de tweede verdieping, tegenover het Doorbraak-kantoor bevindt zich een kleinere kantoorruimte van in totaal 27 m². Deze ruimte, Lokaal 207 gedoopt, wordt gedeeld door een viertal zelfstandigen.

Net als de ruimte van Doorbraak is de dakconstructie in het zicht. De ruimte is eveneens voorzien van een hergebruikte vloer, in dit geval niet afkomstig uit het gebouw. Ook zijn in deze ruimte de dikke voorzetwanden zichtbaar en zijn de oorspronkelijk stalen ramen voorzien van geïsoleerd renovatieglas en de bestaande ventilatiemogelijkheden zijn terug gerestaureerd en gangbaar gemaakt.

Het grote raamoppervlak aan drie zijden van het kantoor zorgen voor ruimtelijkheid en licht.





WEGGEEFWINKEL

Op de begane grond aan de rechterzijde van het pand is een winkelruimte gerealiseerd, geschikt als nieuw onderkomen voor de Weggeefwinkel.

De Weggeefwinkel, ooit de eerste in Nederland, heeft jarenlang op een tijdelijke plek in het pand gedraaid met beperkte ruimte en middelen. In de nieuwe ruimte beschikt de winkel over een ruime balie en een winkelruimte voorzien van stellingkasten.

Dikke voorzetwanden zorgen er voor dat er een te verwaarlozen verwarmingsbehoefte bestaat. De ruimte is casco gereed en aan de inrichting en afwerking wordt nog gewerkt.

De winkel heeft een vloeroppervlakte van in totaal 126 m² waardoor de Weggeefwinkel meer ruimte dan ooit tot z'n beschikking heeft.

WERKRUIMTE HOME

Aan de linkerkzijde is een extra bouwlaag gerealiseerd waardoor er op de eerste verdieping plek is gecreëerd voor een multifunctionele werkplaats / werkruimte.

De ruimte is momenteel de thuishaven voor HOME mindfulness en wordt gebruikt voor het geven van trainingen en workshops op het vlak van mindfulness, meditatie en ademhalingstechnieken, momenteel nog grotendeels online.

De werkruimte heeft een vloeroppervlakte van 57 m².



VR
PLAATS
LEIDEN

HERBESTEMMING
KETELHUIS EN ENERGIECENTRALE
TIELEMAN & DROS

DOORGAAN WAAR ANDEREN STOPPEN

Na de overhandiging van de sleutels van het pand hebben we het pand eerst wind- en waterdicht gemaakt en zijn tijdelijke voorzieningen gerealiseerd.

Terwijl de herbestemming in volle gang was, hebben we de afgelopen jaren - op deze provisorisch ingerichte locaties in het pand - ook 'gewoon' honderden activiteiten georganiseerd. Vrijwel dagelijks was de Vrijplaats een levendige en bruisende plek.

Gedurende deze periode organiseerde de Fabel van de Illegaal twee keer per week haar spreekuur. Eerst in de ontmoetingsruimte en daarna in hun kantoor op de tweede verdieping, toen dat gereed werd opgeleverd.

De Weggeefwinkel was gemiddeld vier dagdelen per week open en trok wekelijks 250 bezoekers. Theater de Generator organiseerde zeker wekelijks een dans- of theatervoorstelling, storytelling avond of festival elk met gemiddeld 50 bezoekers per week.

In de ontmoetingsruimte werd twee keer per gekookt in het eetcafé met in totaal gemiddeld 80 bezoekers. Optredens in de ontmoetingsruimte trokken wekelijks zo'n 100 bezoekers. De try outs die in de zaal werden georganiseerd, toen deze eind 2019 gebruiksklaar was, trokken

per keer gemiddeld 120 mensen.

Vanwege corona zijn deze publiekstoegankelijke activiteiten helaas opgeschort. Toch werd de Vrijplaats in de provisorische setting wekelijks bezocht door gemiddeld zo'n 500 bezoekers.

Zodra de coronamaatregelen worden opgeschort, we alle ruimten volledig kunnen gebruiken en we onze energie niet langer in de herbestemming hoeven steken, is onze verwachting dat het aantal activiteiten een behoorlijke vlucht zal nemen. Het theater verwacht gemiddeld twee á drie keer per week een voorstelling te programmeren, voor het aantal activiteiten in de zaal geldt hetzelfde. Tel daar twee eetcafé's per week en de extra ruimte voor de Weggeefwinkel bij op, dan lijkt onze oorspronkelijke inschatting van 800 bezoekers per week nog steeds goed haalbaar en realistisch.

Na een jaar beperkende maatregelen staat iedereen te popelen om weer naar het theater, naar optredens en uit eten te gaan. Wij kunnen haast niet wachten om de nieuwe ruimten in gebruik te nemen en we zijn er van overtuigd dat hetzelfde geldt voor al die theatermakers, muzikanten, voor bestaande en nieuwe bezoekers van de Vrijplaats.



VRIJ
PLAATS
LEIDEN

HERBESTEMMING
KETELHUIS EN ENERGIECENTRALE
TIELEMAN & DROS

WIJ DANKEN DE ONDERSTAANDE FONDSEN VOOR HET MEDE MOGELIJK MAKEN VAN DE HERBESTEMMING KETELHUIS EN ENERGIECENTRALE TIELEMAN & DROS :

Fonds 1818



Restauratiefonds.

VSBfonds,
iedereen doet mee

voordekunst



**oranje
fonds**

wozfonds