

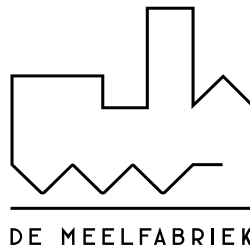
Winnaar De Meelfabriek / Leiden



COLOFON

NRP Gulden Feniks 2025 is een uitgave
van NRP
© Stichting NRP

Samenstelling, tekst en redactie:
Marieke Berkers (NRP)
Fotografie jurybezoeken:
Marieke Kijk in de Vegte
Ontwerp: Yellowday



Betrokkenen

Opdrachtgever:
Ab van der Wiel en
Meelhattan BV

Ontwikkelaar:
Van der Wiel Bouw

Ontwerper:
Studio Akkerhuis

Overige betrokkenen

Pieter bouwtechniek (constructeur), Burg Installatietechniek (installatieadviseur),
LBP Sight (bouwfysica), Van der Wiel Bouw (bouwdirectie), LOLA Landscape
(landschapsarchitect)



Fotografie: Corentin Haubruge

Projectomschrijving

Gelegen in het centrum van Leiden, is De Meelfabriek een groot herontwikkelingsproject van een voormalig industrieterrein van 15.000 m², met 55.000 m² aan gemengde gebruiksruimtes. Nadat het in 1998 werd gekocht door de particuliere ontwikkelaar Ab van der Wiel werd het aangemerkt als een historisch monument. In 2002 werd een masterplan ontwikkeld door het atelier van architect Peter Zumthor. In 2015 werd Studio Akkerhuis Architecten ingehuurd om het masterplan te herontwikkelen.

Het Meelfabriek-terrein telt inmiddels tien rijksmonumenten. Al deze tien de gebouwen zijn getransformeerd en er zijn vier nieuwe gebouwen bijgebouwd. Het Ketelhuis uit 1894 is het oudste gebouw, oorspronkelijk ontworpen door de Leidse architect

W.C. Mulder, en getransformeerd tot lofts. Een ander bijzonder gebouw op het terrein is het Meelpakhuis, ontworpen door B. Buurman in functionele stijl. Achter de eenvoudige bakstenen gevel ging een betonnen skelet met betonnen paddenstoelkolommen schuil, die het karakter van het gebouw bepalen. De bestaande bakstenen gevel is verwijderd en maakt plaats voor een transparant volume van negen verdiepingen, dat in de betonnen structuur past. Dit zorgt voor een mooi contrast tussen het brutale beton en het strakke glas. Ook in dit gebouw zijn lofts gemaakt.

De historische locatie is door deze transformatie opnieuw verbonden met zijn omgeving. Naast de lofts is ook ruimte voor studentenwoningen in de door DUWO ontwikkelde nieuwbouw, gezins-

woningen, horeca en publiek programma. Er is - goed verbonden met de bestaande stad - een levendige nieuwe wijk ontstaan met woon-, werk-, recreatie- en winkelvoorzieningen. De Meelfabriek is gesitueerd op een deel van de oude vestingwerken die de stad omringen. Deze groene gordel om de binnenstad is de afgelopen jaren via een burgerinitiatief omgevormd tot Singelpark. Het terrein van de Meelfabriek maakt hier nadrukkelijk onderdeel van uit.

Juryoordeel

De weg van de meeste weerstand

De jury was unaniem in haar oordeel om De Meelfabriek als een van de winnaars aan te wijzen. Er is volop lof voor de manier waarop de eigenaar van het terrein, Ab van der Wiel, met zijn eigendom is omgegaan. Maar liefst 27 jaar lang heeft hij gewerkt aan dit project. Gedurende die periode hield hij steeds een strakke koers. Hij wilde deze plek goed laten functioneren als onderdeel van de stad en met aandacht voor het versterken van de eigen identiteit. Daarmee koos hij de weg van de meeste weerstand. Hij had ook de makkelijkere weg op kunnen gaan, met keuzes gericht op winstmaximalisering. De maatschappelijk betrokken houding van Van der Wiel levert op dat De Meelfabriek bijdraagt aan het prettiger maken van de stad, voorbij de eigen grenzen.

Stad maken in plaats van project ontwikkelen

Een goed voorbeeld daarvan is het bewust openhouden van de plinten voor veel publiek of gedeeld programma. De eigenaar houdt een stevige vinger in de pap rondom keuzes voor programmeren om te voorkomen dat er commerciële ketens in de gebouwen gaan huizen. Geen generieke ketens dus, maar specifieke invullingen, zoals de Leidse koffiefabar Grutsk of Cadeau Lokaal, een winkel waar mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt werken. Van der Wiel betrok DUWO als professionele corporatie voor de ontwikkeling van 58 studentenwoningen. Hij wilde dat de sociale huur professioneel geregeld zou worden. De openbare ruimte is juridisch privaat, maar Van der Wiel wil dat zijn terrein voor iedereen begaanbaar is. LOLA Landschapsarchitecten ontwierp het landschap, met onder

meer een plein en een tuin met een beplantingsplan van tuinontwerper Piet Oudolf. De buitenruimte en de kwaliteit ervan maken dat de gebouwen goed functioneren. Het parkeren is onder de tuin tot niveau -3 opgelost, een kostbare investering die ervoor zorgt dat er geen auto's in de buitenruimte staan, wat de kwaliteit van de publieke ruimte ten goede komt.

'De ontwikkeling van De Meelfabriek draagt bij aan het prettiger maken van de stad voorbij het eigen terrein.'



Architectonisch vakmanschap

Het vakmanschap van de architectuur is zichtbaar tot in de details, vindt de jury. Zo valt bijvoorbeeld de zorgvuldige restauratie van originele stalen kozijnen in bestaande gebouwen op. De architecten van Studio Akkerhuis stellen zich niettemin bescheiden op. Ze zijn trots op het resultaat, maar presenteren het nadrukkelijk als teamwerk. Bijzonder is de aanpak van de transformatie van het Meelpakhuis. De keuze om de gevel van het gebouw te halen en van het skelet een nieuwe gevel te maken is gedurfd, aldus de jury. De vloeren zijn balkons geworden. Dat levert een interessant beeld op. Bij de transformatie van het Silogebouw naar hotel is een verdieping opgeofferd om plek te geven aan installaties. Daardoor worden de lelijke installaties aan het oog onttrokken; ze komen niet zichtbaar op het dak terecht. De onderkant van het Silogebouw heeft erfgoedwaarde en die liet Van der Wiel daarom staan. Dat betekent dat de gesloopte onderdelen via de bovenkant van het gebouw moesten worden afgevoerd, een complexe en prijzige oplossing.



Excelleren door goed samenwerken

In dit project is volop samengewerkt met de wereld buiten het ontwikkelteam. Bijvoorbeeld met de Welstand en Monumentencommissie Leiden (de huidige Gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit Leiden) en Stichting Industrieel Erfgoed Leiden. Deze kennis- en lobbystichting speelde een belangrijke rol in het redden van De Meelfabriek van de sloopkugel toen in 1987 de sloopvergunning al in de maak was. Ook is sprake van goed teamwerk en vertrouwen tussen eigenaar Ab van der Wiel, architect Bart Akkerhuis en Patty Beuk, verantwoordelijk voor Concept development & communication. Dat die samenwerking goed verloopt, merk je aan alles. Zo weet Beuk bijvoorbeeld precies wat er speelt bij gebruikers en bewoners op het terrein. Dat komt keuzes voor programmering ten goede. Deze mate van excelleren door samenwerken plus een eigenaar die weet wat hij wil, levert een project op waar de stad Leiden reuzetrots op mag zijn.