MET DISTRICT-U WORDT VLAARDINGEN EINDELIJK STAD AAN DE MAAS

- TEKST MARTIJN VAN LEEUWEN - I68 - FOTOGRAFIE MARCEL KRIJGER -

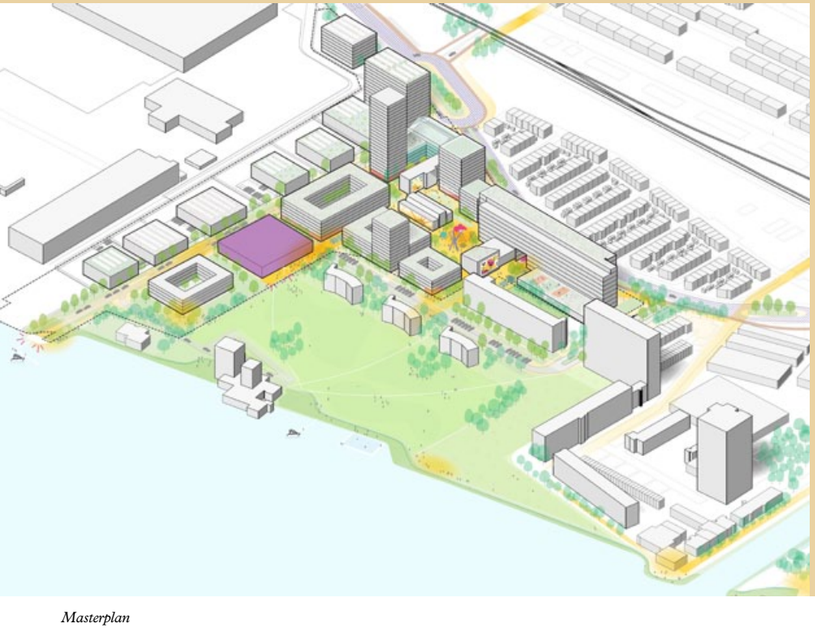
- WINTERGASTEN - I69 - BART VAN DE WORP, IVANA SOMERS-GARDENIER, JEROEN ZUIDGEEST & FOLKERT LEIJTEN -

Het vertrek van Unilever in Vlaardingen blijkt geen vloek maar een onvermoede zegen. Familiebedrijven Van Adrighem en Leyten realiseren, in samenwerking met ontwikkelaar INSPIRE, op het vrijgekomen terrein District-U, een stoere stadswijk om te wonen, werken, studeren en te verblijven volgens een ontwerp van Studio for New Realities. Het verbindt de stad met de rivier en haven, waarmee de langgekoesterde wens van Vlaardingen in vervulling gaat. ‘Dit project is een katalysator voor de omgeving en de hele stad.’

De klap kwam hard aan in Vlaardingen toen Unilever najaar 2016 zijn vertrek aankondigde. De vlak aan de Maas gelegen Research & Development-afdeling zou eind 2019 verhuizen naar Wageningen. Daarmee zou het 7 hectare grote terrein met 60.000 m2 bestaand vastgoed vrijkomen, vertelt wethouder Bouwen en Wonen Ivana Somers. ‘Unilever was vergroeid met Vlaardingen. Zestig jaar lang was deze mondiale foodreus een van de grootse werkgevers hier. Tot een aantal jaar geleden verrichten 1.200 mensen hier hoogwaardige arbeid. De laatste 1,5 jaar werkten er nog altijd 600 man, van wie 240 Vlaardingers. Unilever hield er innovatiecongressen met deelnemers uit de hele wereld. Unilever ontwikkelde hier producten die mondiaal verkocht werden.’

Vertrek Unilever – De stad bleef niet bij de pakken neerzitten, vervolgt ze. ‘Unilever voelde zich als grond- en gebouweneigenaar verplicht het terrein goed achter te laten. Na een formeel selectie- en verkooptraject bleken de buren, kraanbedrijf Van Adrighem van de broers Leen, Piet en Arij van Adrighem, die langs de Nieuwe Maas een los- en laadbedrijf runnen, interesse te hebben in de overname. Voorjaar 2018 kocht dit familiebedrijf het terrein van Unilever.’

Gesloten bolwerk – Van Adrighem stelde INSPIRE Real Estate aan als gedelegeerd ontwikkelaar, vertelt INSPIRE-medeoprichter Bart van de Worp. ‘Unilever deed veel voor de stad, maar het was een gesloten bolwerk. We krijgen nu de kans dit ruige gebied te openen en er een stoer nieuw stuk stad aan het water toe te voegen. Samen met Studio for New Realities hebben we een plan ontwikkeld dat de verbinding slaat tussen het centrum en de rivier. Over een aantal jaar staat hier een dynamische wijk met 650 woningen, twee scholen voor voortgezet onderwijs en middelbaar beroepsonderwijs, 120 zorgwoningen, een offshore-cluster, horeca, een multifunctionele sportaccommodatie, kantoren en dienstverlenende bedrijven.’



Masterplan

Leyten stapt in – Leyten is begin dit jaar ingestapt als ontwikkelaar én belegger, voegt directeur Folkert Leijten toe. ‘Van Adrighem zocht een partner met ontwikkelkennis en beleggingsinteresse. Vooral de omvang van het project triggerde ons. Zo’n groot nieuw gemixt stadsdistrict op deze unieke locatie is zeldzaam. We stappen weliswaar op een rijdende trein, maar er is nog genoeg ruimte om onze eigen expertise in te brengen. Wat hielp is dat we beide familiebedrijven zijn. Het klikte heel goed tussen mij en mijn broer en de drie Van Adrighem-broers. We zijn even nuchter en hebben dezelfde langetermijnvisie; samen willen we duurzaam investeren, zodat we iets kunnen

Bart
van de Worp
Vastgoedontwikkelaar
INSPIRE Real Estate

Ivana
Somers-Gardenier
Wethouder
Gemeente Vlaardingen

Jeroen
Zuidgeest
architect & strategisch stedenbouwkundig ontwerper Studio for New Realities

Folkert
Leijten
directeur Leyten

doen voor de stad. In korte tijd ontstond er heel veel vertrouwen in elkaar. Dat is ook hard nodig. Het gaat om grote investeringen in een lastig gebied in een onzekere tijd.'

Eigen bioscoop – Het karakter van District-U komt voort uit de combinatie van unieke potenties, schetsen Van de Worp en verantwoordelijk architect en stedenbouwkundig ontwerper Jeroen Zuidgeest. 'District-U wordt geen hommage aan Unilever. We maken gebruik van de geschiedenis en de bestaande gebouwen. Het hoofdkantoor beschikt over fantastische labruimtes, een groot auditorium annex theater met 300 plaatsen en professionele keukens die niet misstaan in een sterrenrestaurant.', aldus de ontwikkelaar. 'Daarbij biedt de specifieke, weerbarstige omgeving ook nieuwe kansen, waardoor er een collectie van unieke ingrediënten ontstaan voor de ontwikkeling van een dynamische stadswijk waar wonen, werken, leren, ontwikkelen en verblijven samenkomen. Met slim slopen en transformeren ontstaan er nieuwe iconen. We maken een opening in het bestaande hoofdgebouw, die de wijk verbindt met de stad, de metro en het auditorium. Het bedrijfsrestaurant wordt omgevormd tot een horecahotspot. Op de plaats van het huidige tennispark wordt een 'Multihal', als multifunctionele sportaccommodatie-plus gerealiseerd. En in het hart wordt mogelijk een havenkraan getransformeerd naar een attractie om de verbinding met de haven letterlijk te voelen', vult architect Zuidgeest aan.

Dubbelstad – Zuidgeest is architect en stedenbouwkundig ontwerper en oprichter van Studio for New Realities. 'Ik werd gedreven door de potentie van de plek. De weidse rivier, de tankers en havenkranen en de skyline van de haven bieden een van de mooiste panorama's van Nederland. Ik zie hier een stoere, dynamische en prettige wijk ontstaan met intieme woonblokken en stimulerende werk- en productieplekken voor makers en denkers. Waar de bewoners en gebruikers elkaar ontmoeten in de groene, uitnodigende openbare ruimte of op een goed terras. Om deze potentiële waarde voor elkaar te kunnen krijgen, moeten we wel verbinding maken met de stad én het water. Zo kan Vlaardingen zich ontwikkelen tot dubbelstad, met het historische centrum als de landstad, District-U en de Rivierzone als de nieuwe rivierstad.'

Grote ingrepen – Daar zijn wel een paar stevige ingrepen voor nodig, benadrukt Zuidgeest. 'Waar Rotterdam en Schiedam vanuit de historie aan de Maas liggen en profileren, is Vlaardingen ervan afgesneden door spoor, dijk en wegen. Dit project zet er maximaal op in om deze barrières te slechten. Kleine ingrepen zijn daarbij niet voldoende. Er zijn meerdere prettige en veilige wandel- en fietsroutes naar het centrum nodig. De drukke Deltaweg, waar zware logistiek nu overheerst, moet daarvoor worden afgeschaald als verkeersweg. Over het spoor moeten betere overgangen komen. Een aantal blokkerende gebouwen moet weg om de visuele en fysieke verbinding tussen stad en rivier te herstellen. Dat zal andere eigenaren ook stimuleren hun bezit te verbeteren. En als laatste moet natuurlijk het aanpalende Maaspark autovrij worden, om een echt park te kunnen worden, als unieke plek aan de rivier.'

Rivierzone – Wethouder Somers, die zich eerder als Leefbaar Vlaardingen-raadslid veertien jaar inzette voor een betere woonstad, roemt de creatieve inbreng van de marktpartijen. 'Zij hebben met hun ontwikkelkennis de gemeentevisie veel breder getrokken. Dit project is niet alleen een vliegwiel voor de Rivierzone en Vlaardingen als geheel, maar heeft grote regionale potentie. Rond het Unileverterrein zijn ook de Deltahoek, Eiland van Spijk en Museumkwartier in ontwikkeling. Het leeuwendeel van onze woningambitie van 5.200 woningen tot 2030 vindt hier plaats. Dit gebied wordt een regionale trekker. Met de nieuwe Hoekselijn zit je binnen 17 minuten op Rotterdam Beurs en in 15 minuten in Hoek van Holland.'

Natuurlijk zitten er haken en ogen aan het project, erkent ze. 'De havenindustrie zal ongetwijfeld kritisch kijken naar het toevoegen van woningbouw. Onderzoeken naar milieu en geluidshinder vergen tijd.' Architect Zuidgeest benadrukt dat de kern van de ontwikkelvisie is om juist de verbinding te slaan. 'Het plan maakt het mogelijk dat wonen, bedrijvigheid, leren, ontspannen en zorg hier hand in hand gaan. De mensen die aangetrokken worden om hier te gaan wonen en werken houden juist van dat ruige havenkarakter. Door slim verschillende functies te verdelen en te bouwen – bijvoorbeeld met binnenhoven en -tuinen, vormt het industriegeluid geen belemmering.'

Bredere ontwikkeling – Het financiële aspect zorgt ook voor scherpe aandacht bij de wethouder. 'Dit project vergt forse voorinvesteringen. Het Rijk stelt middelen beschikbaar om woningbouw rond OV-locaties te realiseren. Maar om daarvoor in aanmerking te komen, moeten wij co-financieren. Als gemeente met financieel beperkte mogelijkheden kan Vlaardingen dat niet alleen. Gelukkig zijn er investeerders in dit gebied actief die kunnen bijdragen. Wat partijen over de streep zal trekken, is de ongelofelijk grote woningvraag, in Vlaardingen en de regio. Het college heeft dit najaar de gebiedsvisie bepaald. In 2021 stellen we het bestemmingsplan vast. Hopelijk kunnen we dan al in 2021 ook nog concrete stappen zetten.'

Community in wording – Van Adrighem en Leyten praten al volop met de toekomstige gebruikers, somt Folkert Leijten op. 'In het hoofdgebouw zitten al tijdelijke huurders. We zijn in gesprek met maakbedrijven om hier een community op te bouwen. In 2021 realiseren we 320 tijdelijke woningen voor studenten en starters. We zien het programma het liefst organisch groeien naar een perfecte invulling. Het zou heel waardevol zijn als startende bedrijven hier met ons meegroeien.' De eerste permanente gebruikers staan op het punt om te tekenen, vult Van de Worp aan. 'Een populaire restauranteigenaar uit Rotterdam wil hier een nieuw horecaconcept neerzetten. Met de Zonnehuisgroep zijn we in gesprek over de bouw van 120 zorgwoningen. Ze zoeken een nieuwe locatie dichtbij de stad, zodat familie en mantelzorg nabij is. Omdat onderwijsgroep Lentiz zich hier ook wil vestigen, is dit de ideale locatie. Studenten kunnen dan in het Zonnehuis stage lopen. Ook het Albeda College wil hier graag landen. Zo kan dit echt een plek worden voor en door Vlaardingers.' •