



## RAADSMEMO

Aan  
De gemeenteraad van Vlaardingen

Portefeuillehouder  
I.M. Somers-Gardenier

Onderwerp  
Wensen en bedenkingen toelichting concept-masterplan Unileverterrein

Datum	Registratienummer	Aantal bijlagen
1 oktober 2019	1735803	-1-

Geachte leden van de raad,

In april 2019 hebben de gemeente Vlaardingen en LAPOG Deltaweg een intentieovereenkomst gesloten ten behoeve van de herontwikkeling van het Unileverterrein. In deze intentieovereenkomst zijn onder andere afspraken vastgelegd over het door LAPOG, in samenwerking met de gemeente, op te stellen masterplan voor het Unileverterrein.

Het op te stellen masterplan betreft een verdere uitwerking van de door LAPOG opgestelde ontwikkelvisie voor het Unileverterrein. Deze visie is eerder dit jaar aan uw gemeenteraad gepresenteerd.

Op 26 september jl. is het concept-masterplan aan uw raad gepresenteerd. Het streven is om het masterplan in december 2019 definitief te maken. Het definitieve masterplan wordt onderdeel van een samenwerkingsovereenkomst tussen LAPOG en gemeente, die naar verwachting in december 2019 zal worden gesloten.

In de samenwerkingsovereenkomst wordt onder andere vastgelegd hoe het masterplan eruit ziet, welke programma's worden gerealiseerd en welke planning daarbij hoort. Tevens worden hierin financiële afspraken vastgelegd, zoals kostenverhaal en buitenplanse kosten voor aansluiting op de omgeving. Op dat moment zullen de ruimtelijke onderbouwingen voor de te doorlopen bestemmingsplanprocedures gereed zijn en kunnen de ruimtelijke procedures worden opgestart.

### **Concept-masterplan Unileverterrein**

Na de presentatie van 26 september jl. en de bijbehorende schriftelijke toelichting op het concept-masterplan beschikt u over alle informatie. Het college biedt het masterplan ter agendering bij de agendacommissie aan voor wensen en bedenkingen. Indien een raadslid of een raadsfractie zijn wensen en bedenkingen ter kennis van ons college wil brengen (artikel 169 lid 4 Gemeentewet), kan dat via een motie, waarover uw raad vervolgens stemt.


Conform de intentieovereenkomst zullen wij na eventuele wensen en bedenkingen, besluiten of er ten aanzien van het concept-masterplan voldoende draagvlak bestaat om de uitwerkingsfase te starten, waarin het definitieve masterplan wordt opgesteld.

Wij vertrouwen er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,  
Burgemeester en wethouders van Vlaardingen,



de secretaris,  
G. van Hofwegen



de burgemeester,  
mr. A.M.M. Jetten MSc

CB

HERONTWIKKELING UNILEVERTERREIN VLAARDINGEN tot DISTRICT-U

Toelichting bij concept Masterplan d.d. september 2019

***Een stoer, dynamisch woon-werkcluster op de overgang van  
stad, park en haven***



**Studio  
for New  
Realities**



## Inhoud

1. Inleiding .....	3
2. Planologische visie .....	4
3. Programmatische visie .....	6
4. Ruimtelijke visie .....	7
5. Visie op doelgroepen .....	9
6. Visie op programmatische bouwstenen .....	10
7. Visie op Duurzaamheid & Circulariteit .....	13
8. Goede ruimtelijke onderbouwing .....	16
9. Proces .....	18
10. Vervolg .....	20

## 1. Inleiding

Eind 2019 verlaat Unilever Research & Development na ruim 60 jaar haar campus in Vlaardingen. Het vrijkomende terrein (ca. 70.000 m<sup>2</sup>) is gekocht door de Van Adrighem Group. Het doel van de Van Adrighem Group is, samen met de gemeente Vlaardingen, het Unileverterrein te ontwikkelen tot een nieuw stuk stad, waar wonen en werken elkaar vinden en versterken. Een stoer en dynamisch gebied op de overgang van stad, rivier en haven, dat een duidelijke positie inneemt en zich uniek profileert in de bredere gebiedsontwikkeling van de Rivierzone.

Voor u ligt het Concept Masterplan voor de herontwikkeling van het Unileverterrein. Een unieke locatie vanuit de historische context met meer dan zestig jaar Unilevergeschiedenis, iconisch voor de wederopbouw en de definitieve stap naar hoogwaardig bedrijfsleven en welvaart in Nederland.

Een locatie die zich richt naar de Maas en de Rotterdamse haven en daaraan zijn aantrekkingskracht ontleent. En waar vier deels tegengestelde entiteiten bij elkaar komen: de historische binnenstad, de offshore-industrie, het Maaspark en het water. In dit Concept Masterplan doen wij planologische, programmatische en ruimtelijke voorstellen om deze entiteiten met elkaar te verenigen, waarmee wij de basis leggen voor een nieuwe volwaardige en dynamische stadswijk die, als onderdeel van de bredere ontwikkeling van de Rivierzone, Vlaardingen de kans geeft haar stad 'naar het water te brengen'.

Dit concept-masterplan is in nauwe samenwerking met het ambtelijk apparaat van de gemeente Vlaardingen opgesteld en waarin de input uit de participatietrajecten is verwerkt. Eventuele wensen of bedenkingen van de gemeenteraad worden verwerkt in het definitieve Masterplan. Dit zal eind 2019 met een anterieure overeenkomst en concept-bestemmingsplan aan het college van B&W ter besluitvorming worden voorgelegd, waarna het bestemmingsplan voor District-U ter vaststelling aan de gemeenteraad zal worden aangeboden.

## 2. Planologische visie

Gesitueerd aan de rivieroever, ligt het Unileverterrein op de overgang van historische stad, Maaspark, industrie en bedrijvigheid. Gezien deze specifieke ligging en context is het logisch dat de bredere planologische visie de basis vormt voor de visie en principes voor de (her) ontwikkelingsstrategie. Er zijn een aantal ontwikkelingen die de toekomstige context van de locatie beïnvloeden:

- De druk op de regio Rotterdam, waardoor een stevige opgave en potentie ligt voor wonen en ander programma voor de regio als geheel.
- De haven die zich als geheel over langere termijn westwaarts heeft ontwikkeld en waar een opgave ligt om duurzamer en veerkrachtiger te worden. De opgave moet daarnaast aansluiten op de bredere regionale doelstellingen en aansluiten op de (toekomstige) ontwikkelingen op de Noord- en Zuidoever en de Botlek.
- Het verder versterken van de bedrijvigheid in de Rivierzone; wat een positieve bijdrage levert voor de lokale werkgelegenheid en economie.
- De wens en potentie om Vlaardingen meer te verbinden met de rivier en de historische scheiding ten gevolge van de positionering van haven / stadskern en dijk en metrolijn te overbruggen
- De upgrade van de Hoekse Lijn naar een metroverbinding waarmee de bereikbaarheid van de locatie met openbaar vervoer met het naastgelegen metrostation verder verbetert.

Door gebruik te maken van de opgaven en kansen die er liggen, kan er beantwoord worden aan 10 potenties voor de Rivierzone, en daarmee de positie van Vlaardingen in de regio:

1. Optimaal verbonden met de stad
2. Volwaardige en dynamische stadswijk
3. Intermediair tussen stad en haven
4. Programmatische pool met regionale betekenis
5. Maximaal gebruik regionale bereikbaarheid
6. Onderdeel recreatieve rivierroute
7. Herkenbaar rivierfront
8. Stedelijk park met allure
9. Aanjager van werkgelegenheid en onderwijs
10. Hernieuwbare en efficiënte energievoorziening

Om Vlaardingen als stad werkelijk aan de rivier te kunnen positioneren, dienen er op twee niveaus ingrepen gedaan te worden.

- Op stadsniveau is het van wezenlijk belang dat heldere noord-zuidverbindingen versterkt worden van stad naar de rivier, barrières zoals het spoor en de dijk te overbruggen en vooral oversteekbaarheid van de Deltaweg te verbeteren. Alleen zo kan de Rivierzone goed aangehaakt worden op het stadscentrum. De hiervoor genoemde suggesties betreffen voornamelijk buitenplanse ingrepen. Vanuit de ontwikkeling van District-U is het wenselijk

dat deze suggesties worden meegenomen in de bredere structuurvisie Rivierzone waarvoor de gemeente momenteel een stedenbouwkundige partij selecteert. Tegelijkertijd worden deze gesuggereerde verbindingen in District-U doorgezet, o.a. door het onthekken, door de sloop van gebouw B en door het maken van een poort in gebouw A.

- Op het niveau van District-U moet er een 'opschoonactie' plaatsvinden: hekken en logistieke bebouwing verwijderen, en waar nodig ook durven snijden in gebouwen die het openstellen van het unilevergebied niet bevorderen en worden de verbindingen in het gebied getrokken.

Hiermee wordt een framework gevormd waar het masterplan District-U op is gebouwd.

### 3. Programmatische visie

Enerzijds is er de potentie en wens van de gemeente om bedrijvigheid en werkgelegenheid te versterken, anderzijds om een woonprogramma te ontwikkelen en de kwaliteit van de publieke ruimte te versterken. Hoe kan de overgang tussen deze twee zo goed mogelijk georganiseerd worden en hoe kunnen zij elkaar zelfs versterken?

Het voorstel is om letterlijk een 'programmatische keten' te bouwen, die stap voor stap de verbinding legt tussen bedrijvigheid en stad. Vanuit het westen geredeneerd te beginnen met handhaving van de bedrijfsmatige invulling. Deze is gericht op offshore gerelateerde activiteiten in aansluiting op o.a. Van Adrighem zelf, Boskalis en Novadock waarmee een sterk, herkenbaar en uniek offshore cluster ontstaat. Ten tweede een woon- en woonwerkdeel, aansluitend bij de stad. Met daartussen een 'publieke productiezone' met ruimte voor werken, maken, creatieve productie en ontwikkeling, onderwijs, zorg en voorzieningen met een publiek karakter. Een intermediair tussen- en versterking van zowel de offshore-zone en de woonwerk-zone. Hiermee is het realistisch dat een symbiotische/synergetische relatie tussen deze verschillende programma's en gebruikers zal gaan ontstaan.

Doel is een inclusieve en dynamische stadswijk met een grote variëteit in bewoners en gebruikers; jong en oud, rijk en arm, gezinnen, starters, zorg, onderwijs, sport en recreatie.

Er hebben reeds verkennende gesprekken plaatsgevonden met de scholen Albeda en Lentiz, en met diverse Vlaardingse zorginstellingen. Deze worden allen als waardevolle bouwstenen binnen de programmatische keten beschouwd, en in de komende maanden worden deze gesprekken voortgezet om deze programmaonderdelen waar mogelijk te verankeren in het plan.

Middels een participatietraject, waarvan reeds vier bijeenkomsten hebben plaatsgevonden (twee in juli en twee in september) wordt het gesprek aangegaan met omwonenden en lokale ondernemers en stakeholders.

Daarnaast wordt er de komende maanden een strategie ontwikkeld voor placemaking en een strategie voor tijdelijk gebruik voor de periode tussen vertrek Unilever en daadwerkelijke start bouwwerkzaamheden, waarbij wij een voorname rol zien voor lokale initiatieven.



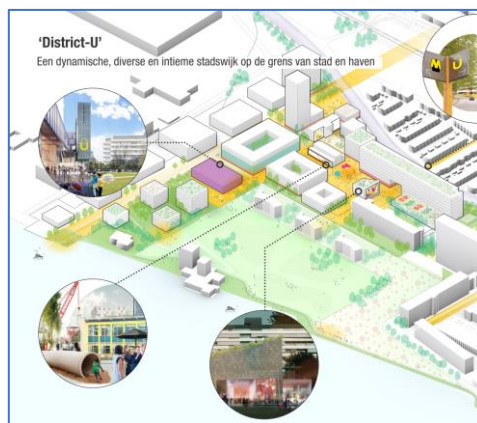
## 4. Ruimtelijke visie

Het stedenbouwkundig concept is gebaseerd op vier principes:

1. *Gebruik maken van het bestaande.* Na zorgvuldige analyse is er een keuze gemaakt in welke gebouwen behouden en gesloopt dienen te worden. De waardevolle bebouwing wordt herontwikkeld en krijgt een prominente plek binnen het plan. Dit zijn het hoofdgebouw langs de Deltaweg (gebouw A), de bedrijfskantine (gebouw C) en een toekomstig bedrijfsverzamelgebouw (gebouw D). Tevens wordt het auditorium vooralsnog gehandhaafd, afhankelijk van een programmering.
2. *Serie van intieme pleintjes.* Welke divers geprogrammeerd en aan elkaar geschakeld worden, waardoor de nieuwe stadswijk verschillende verblijfs- en ontmoetingsplekken faciliteert.
3. *Netwerk van straatjes en bouwblokken.* Variërend in schaal en grootte.
4. *Diversiteit in typologieën.* Waarmee er een breed aanbod aan woonproducten komt om verschillende doelgroepen en portemonnees te bedienen.

Met deze principes wordt de basis gelegd voor een dynamische, diverse en intieme stadswijk op het grensvlak van stad en haven.

In het stedenbouwkundig plan zijn verschillende zones te onderscheiden:



- Het meest westelijk ligt het 'offshore cluster' – een strook met (lichtere) offshore bedrijvigheid als nette afzoming van het huidige Van Adrighemterrein. Richtlijnen hiervoor zijn zwaardere logistiek aan de achterkant van deze bebouwing (westzijde) en een zo open mogelijke uitstraling richting de nieuwe weg en nieuwe stadswijk.
- Het A-gebouw langs de Deltaweg wordt getransformeerd tot ca 200 woningen. Er zal centraal in het gebouw een opening gemaakt worden van enkele verdiepingen hoog om de noord-zuidverbindingen tussen stad en rivier, en de toegankelijkheid tot het voormalig Unileverterrein te versterken.

- Tussen de offshore zone en het A-gebouw komt de 'productiezone' – een mix van wonen, werken, onderwijs en voorzieningen die samen het bruisend hart van de ontwikkeling vormen. Dit kan een gebied worden waar wonen en werken samenkomen en waar start-ups en makers de ruimte krijgen om initiatieven te ontplooiën. Creatievelingen, makers, mogelijk food-georiënteerd als referentie naar Unilever met een koffiebrander of bierbrouwer met een publieksfunctie. Het bestaande auditorium kan hier een mooie rol in spelen door deze zowel aan het werkcluster alsook het wooncluster beschikbaar te stellen. Overdag congresfaciliteiten en 's avonds culturele activiteiten. Het is een unieke kans om een faciliteit voor de gemeenschap te ontwikkelen en tegelijkertijd woningen te realiseren.
- Naast het Maaspark, ten zuiden van de productiezone, wordt een gebied ontwikkeld met een groener karakter en bestaat uit (luxere) woonblokken aan het park. Een mogelijk onderdeel hiervan is een voorstel om 2 sportzalen voor onderwijs programmatisch 'op te waarderen' tot een zogenaamde 'Multihal' (een slimme gymzaal) –en naast onderwijs in de avonden en weekenden met andere invullingen geprogrammeerd kan worden. De meest wenselijke locatie binnen District-U wordt nader onderzocht en in het definitieve masterplan gepresenteerd.

## 5. Visie op doelgroepen

### *Doelgroepen en woningprogrammering*

In de visie op de ontwikkeling van District-U is gekozen voor een levendige, stedelijke stadswijk met circa 650 woningen. Deze keuze impliceert een breed scala aan woonproducten in zowel de bestaande bebouwing als in nieuwbouw met in hoofdzaak appartementen, gecombineerd met stedelijke eengezinswoningen. Deze woningen variëren in grootte van studio's tot 3 of 4 kamerwoningen, voor starters, voor vitale senioren, voor ouderen, voor zorgbehoevenden. Naar verwachting zullen de woningen zowel in de koop als in de huur worden aangeboden. Een levendige stadswijk is ook een inclusieve wijk, waarbij er huurwoningen in alle segmenten worden aangeboden: van dure huur, middeldure huur tot huren beneden de huurliberalisatiegrens. Datzelfde geldt voor koop: ook bereikbare koop (of het huurequivalent hiervan) maakt onderdeel van het programma uit, naast de marktkoop. Naar verwachting zal het woonprogramma van goedkope en middeldure huur en bereikbare koop circa 130 woningen bedragen.

Het doelgroepenonderzoek wat in het definitieve masterplan wordt opgenomen geeft inzicht in de kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar woningen en bijbehorende woonwensen.

### *Werkgelegenheid*

Het vertrek van Unilever uit Vlaardingen betekent een vermindering van de werkgelegenheid met circa 1.250 arbeidsplaatsen. Een van de doelstellingen van de gebiedsontwikkeling op het terrein is het terugbrengen van arbeidsplaatsen. Bij de herontwikkeling is ook een deel van het huidige werkterrein van Van Adrighem betrokken. Gestreefd wordt om binnen het werkcluster circa 300 arbeidsplaatsen te realiseren. Tegelijkertijd worden er 2 scholen gehuisvest, ateliers en maakindustrie toegevoegd, kleinschalig detailhandel, zorgfuncties, horeca en cultuur gerealiseerd en circa 650 woningen toegevoegd. Het is de ambitie om met de herontwikkeling circa 600 banen aan directe en indirecte werkgelegenheid te creëren. In het definitieve masterplan zal dit nader ingevuld worden.

## 6. Visie op programmatische bouwstenen

### **Werken – Offshore cluster**

Het Rotterdamse havengebied profileert zich steeds breder en levert een belangrijke bijdrage aan de noodzakelijke energietransitie: windmolenparken op zee worden gebouwd en olie- en gasplatforms worden ontmanteld. Dit zijn duidelijke offshore gerelateerde activiteiten met prachtige bedrijven die door de hele haven actief zijn, onder ander rondom het Unileverterrein. Kranenbedrijf Van Adrighem, de unieke nieuwe heavy lift terminal van Nova Dock, Boskalis met diverse afdelingen (opslag reserveonderdelen, bevoorrading schepen en duikersploegen) en het trainingscentrum van Mennens maken dat ook Vlaardingingen binnen dit netwerk in de haven van Rotterdam een rol speelt. Voor de profilering van het werken is dit kansrijk om het werkgedeelte in het plan op offshore te gaan richten vanuit het perspectief van werkgelegenheid. De aanwezigheid en het verder versterken van de offshore bedrijven biedt kansen voor synergie en samenwerking tussen onderwijs en bedrijfsleven én bedrijfsleven onderling.

Het offshore cluster aan de zijde van het Unileverterrein vormt een buffer tussen de bedrijvigheid met hogere milieucategorieën op het huidige Van Adrighemterrein en de woon-werkzone en de woonzone aan het park.

In de praktijk zal dit qua programmering betekenen dat in deze zone plaats is voor bedrijven met een bedrijfshal ten behoeve van productontwikkeling, productie of opslag met daarbij een kantoor. De kantoorzijde is georiënteerd op het Unileverterrein en geeft het offshore cluster een net aanzicht. Een extra weg aan de zijde van Van Adrighem wordt gebruikt voor logistiek verkeer, zodat de hoofdontsluiting van District-U richting het Deltahotel gevrijwaard blijft van zwaar verkeer en een prettig profiel kan krijgen.

De profilering richting offshore is een belangrijke kracht van het gebied, maar tegelijkertijd mogelijk niet voldoende om volledig het bedrijvengedeelte mee te vullen. De nabijheid van de voorzieningen, uniek voor een bedrijventerrein, zal de zone aantrekkelijk maken voor een breder palet aan bedrijven. Bedrijven die zich vestigen zullen dan ook duidelijk moeten maken welke toegevoegde waarde zij bijvoorbeeld bieden qua werkgelegenheid en qua samenwerkingsmogelijkheden met het onderwijs en overige bedrijfsleven.

In de fase naar een definitief masterplan zal er vanuit de bovenstaande wensvisie een onderzoek worden gedaan naar de specifieke vraag en behoefte in de markt om de verkaveling zo goed mogelijk laten aansluiten aan de marktbehoefte en te zorgen dat de werkgelegenheidsopgave waargemaakt wordt.

### **Werken - Woon-werk-Onderwijs zone**

De woon-werkzone bevindt zich in het hart van het gebied en heeft een mix van functies die de je vindt in een centrumgebied van een stadswijk, waarbij de programmering vanuit het tijdelijk kan groeien naar een permanente invulling. Het hart van het gebied wordt gevormd door de huidige

bedrijfskantine (gebouw C). Dit gebouw leent zich om direct in gebruik te nemen als horeca-gelegenheid gecombineerd met flexibele werkplekken. Een deel van de slopen bebouwing kan in de beginperiode behouden worden en evenals gebouw A deels in gebruik worden genomen om al in de tijdelijkheid bedrijvigheid te gaan organiseren. Starters, makers, creatieve- en culturele beroepen kunnen een plek krijgen en als zij succesvol blijken doorstromen naar een permanente huisvesting.

Qua werken wordt het tijdelijk mogelijk gemaakt dat in een bestaand gebouw werkplekken worden aangeboden op verschillende niveaus: van een enkele werkplek tot volledig eigen kantoren en werkruimtes inclusief vergaderfaciliteiten in een aantrekkelijke omgeving met goede voorzieningen.

### ***Kantoren - Grotere gebruikers***

In het offshore bedrijvengedeelte wordt aan de Deltaweg een bijzondere mogelijkheid voorzien voor een (mogelijk offshoregerelateerde) zichtlocatie die ook als kantoorontwikkeling kan worden ingezet. De ervaring leert dat in een aantrekkelijk gebied met een goede openbaar vervoer- en autobereikbaarheid en er veel vraag is naar een dergelijk type kantoorhuisvesting, waarin de ontwikkeling van bedrijven goed gefaciliteerd kan worden en een werkplek meer is dan alleen maar werken. Deze kantoorontwikkeling, die pas ingezet wordt indien er een marktvrage zich concreetiseert in een langlopend huurcontract, zou deels aanvullend tussen 200 en 400 werkplekken op kunnen leveren. In het definitieve masterplan wordt de marktbehoefte hiervoor aangetoond. Een belangrijk punt hierin is de in 2023 voor kantoren verplicht te behalen energielabel C. Dit zal ertoe leiden dat in plaats van kantoren energetisch te verbeteren, er door eigenaren gekozen wordt om kantoren te transformeren. Naast economische groei en de vraag naar duurzame, kwalitatief hoogwaardige kantoorruimte, leidt dit ertoe dat de behoefte aan nieuwe kantoren toeneemt.

### ***Levendige stadswijk met voorzieningen***

De aanwezigheid van alle gebruikers van het gebied maakt het ook mogelijk om bedrijven te laten huisvesten die allerlei ondersteunende voorzieningen aanbieden, zowel commercieel als maatschappelijk. De positie van District-U moet daarbij onderscheidend en aanvullend zijn op het centrum: geen winkelcentrum maar wel mogelijkheden voor dagelijkse voorzieningen. Concreet kunnen zich in de plinten rondom de verschillende pleintjes functies vestigen zoals bijvoorbeeld een kleine supermarkt, gemakswinkel, wasserette, kapper, huisarts, fysio, tandarts, koffiezaak/brander, ijswinkel, bierbrouwer en grand café. Functies die een belangrijke bijdrage leveren aan een levendige stadswijk. Het is belangrijk om een goede mix te bewaken, en te kiezen voor kwaliteit op belangrijke plekken.

### **Scholen**

Om er echt een stadswijk van te maken wordt eraan gehecht om het Geuzencollege van Lentiz (VMBO) en het Albedacollege (MBO) in District-U te huisvesten, met alle dynamiek die dat met zich

mee brengt. Het kan tevens de verbindende factor zijn tussen het op zorg gerichte wonen, aangezien de zorgopleiding een belangrijke richting is en het bedrijfsleven, waar zich zeker op mbo niveau steeds meer tekorten voor doen en het belangrijker wordt voor bedrijven om potentiële werknemers vroeg aan zich te binden. Wanneer beide scholen zich in District-U huisvesten betekent dit in totaal circa 1100 scholieren en studenten.

Gekoppeld aan de school zit ook een programma vast met gymzalen, dit kan een opmaat zijn naar een bredere sportvoorzieningen die ook in de avonduren te exploiteren is, gekoppeld aan een aantal gymzalen kunnen in de zogenoemde Multihal ook fitness, yoga, fysiotherapie, etc. worden gekoppeld om een bredere sportvoorziening voor de stad te maken, die district-U een nieuw bezoekmotief geeft.

De ontwikkeling van District-U, maar ook alle woningbouwontwikkelingen in de gehele Rivierzone maken dat er in dit gebied behoefte is aan een nieuwe basisschool met kinderdagverblijf en voor- en naschoolse opvang. In verband met zelfredzaamheid staat het niet vast dat een dergelijke functie in District-U te realiseren is. Dit wordt nader uitgezocht.

## **Parkeren**

De ontwikkeling van de Rivierzone maar zeker ook de ontwikkeling van District-U draagt bij aan de doelstellingen uit het collegeakkoord en de gemeentelijke structuurvisie: Op korte afstand van OV-knooppunten wordt een gemengd woon-werkgebied gerealiseerd in stedelijke dichtheden. Met de ombouw van de Hoekse lijn naar een metroverbinding, is een zeer frequent rijdende OV-aansluiting met Rotterdam en vanaf daar met de rest van Nederland. In het nieuwe parkeerbeleid van de gemeente Vlaardingen wordt reeds rekening gehouden met de ontwikkeling van het toenemen van gebruik openbaar vervoer in de nabijheid, van (elektrische) deelauto's, met de elektrificatie van fietsvervoer. Al deze ontwikkelingen zijn van toepassing op District-U. In de gemeentelijke indeling voor het parkeerbeleid verdient het de voorkeur om District-U aan te merken als centrum of centrumschil met de daarbij behorende parkeernormen.

Om de mogelijkheden voor dubbelgebruik van parkeren zoveel mogelijk te benutten, geldt vooralsnog het principe om op enkele plaatsen het parkeren te concentreren in een gebouwde, hoofdzakelijk bovengrondse vorm die naar behoefte uitgebreid of ingekrompen kan worden. Dit vraagt tegelijkertijd om betaald parkeren in te voeren in het gebied.

## 7. Visie op Duurzaamheid & Circulariteit

### *Energie*

Gemeente en Van Adrighem hebben een hoge ambitie als het gaat om duurzaamheid. Voor zover de bouwregelgeving al niet e.e.a. voorschrijft is het streven voor de herontwikkeling van het Unilever terrein dat tenminste aan de volgende uitgangspunten voldaan gaat worden:

- Aardgasvrij bouwen
- BENG normen, eisen voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen.
- Afstappen van fossiele energiebronnen.
- Circulaire sloop en nieuwbouw
- Toekomstbestendig

De energietransitie betekent in de kern dat wordt afgestapt van fossiele energiebronnen zoals olie, aardgas en steenkool en overstappen naar volledig duurzame bronnen. Met de focus op deze transitie worden steeds meer energiebronnen ontdekt en ingezet. De bekendste energiebronnen zijn zon, water en lucht. Maar de laatste jaren wordt ook naar andere energiebronnen gekeken, zoals bijvoorbeeld het hergebruik van restwarmte dat uit de metrolijnen komt.

Een gebiedsontwikkeling als het Unilever-terrein is een continu proces. De huidige herontwikkeling levert de basis op voor de toekomst. Het gebied, en derhalve ook de energie-infrastructuur, zullen toekomstbestendig moeten zijn en aanpasbaar op nieuwe inzichten en beleid.

Voor het Unilever-terrein en de gebouwde omgeving er om heen is gekeken welke duurzame bronnen aanwezig zijn en deze worden zoveel mogelijk toegepast. Ook wordt gekeken welke duurzame bronnen er in de omgeving liggen.

Vooralsnog wordt gekeken naar een vorm van een centrale warmte-koude opslag (WKO) in combinatie met aquathermie uit de Nieuwe Maas voor het leveren van een basis warmte. Binnen de verschillende bouwblokken worden warmtepompen ingezet voor het verhogen van de temperatuur voor warmte danwel het verlagen van de temperatuur voor koeling. Tussen de verschillende programma onderdelen (kantoor, bedrijvigheid, horeca, onderwijs en wonen) worden de mogelijkheden voor een smart grid met onderlinge uitwisseling van koude en warmte verder onderzocht. De maatregelen om aardgasvrij te bouwen maken dat de elektriciteitsbehoefte sterk toeneemt, waarvoor het wenselijk is deze plaatselijk -deels- op te wekken door zon en windenergie. In het definitieve masterplan zal het concept verder uitgewerkt en onderbouwt worden in een energievisie.

### *Klimaat adaptieve maatregelen*

Het klimaat verandert. Er is vaker extreme droogte, extreme hitte en extreme neerslag in Nederland en stijgt de zeespiegel en de gemiddelde jaarlijkse temperatuur. Om schade en ontwrichting te voorkomen en om nog lang en fijn in onze steden te kunnen wonen moeten we ons aanpassen aan

het veranderende klimaat: klimaatadaptatie. Voor District-U worden de klimaatthema's hitte, droogte, regenwateroverlast, bodemdaling, grondwateroverlast en overstroming vanuit de rivier gezien. Per thema zijn de kwetsbaarheden in beeld gebracht en welke maatregelen daartegen genomen worden.

*Hitte:* Bebouwde gebieden zijn kwetsbaar voor hitte, ook dit gebied. Hittestress wordt beperkt door in te zetten op voldoende schaduw, verdamping en afkoeling. De meest effectieve methode is het gebruik van beplantingen. Waar het kan wordt groen toegepast op daken, gevels, tuinen en openbare ruimte. In afstemming met architectuurwensen wordt daar waar wenselijk ingezet op lichtgekleurde materialen op zuidgevels en op straat en voldoende ventilatie tussen bouwblokken. Gebruikers van gebouwen kunnen middels flexibele zonwering zelf bepalen of zon of schaduw gewenst is.

*Droogte:* Door de buitendijkse ligging van het plangebied is geen aanvoer van zoet water van buiten het gebied mogelijk. Dit maakt de groenvoorzieningen in het gebied kwetsbaar tijdens droge perioden. Wanneer vegetatie geen water beschikbaar heeft neemt het hitte reducerende effect af. Door het maaiveldontwerp slim vorm te geven kan het regenwater in het gebied vast gehouden worden.

Naast de slimme inrichting van de buitenruimte wordt regenwater gebufferd en gebruikt in het gebied voor bewatering van vegetatie, zodat zo min mogelijk drinkwater gebruikt hoeft te worden.

*Regenwateroverlast:* Het gebied is in de huidige situatie mogelijk kwetsbaar voor hevige neerslag. Om wateroverlast te voorkomen wordt overtollig water via het groen oppervlak afgewaterd op de Nieuwe Maas.

*Grondwateroverlast:* Door de lage grondwaterstanden is de kans op grondwateroverlast momenteel laag en er is geen aanleiding voor toekomstige stijging. Er hoeven geen aanvullende maatregelen genomen te worden.

*Overstroming vanuit de rivier:* Het plangebied ligt buitendijks aan de Nieuwe Maas, zo'n 4 meter boven NAP. Het gebied wordt niet beschermd door dijken. Door de hoge ligging is de kans op overstromingen vanuit de rivier klein, maar altijd aanwezig. Vitale voorzieningen en kwetsbare objecten worden boven de eerste verdieping geplaatst. Er zal kritisch gekeken worden naar kwetsbare groepen die verminderde zelfredzaamheid hebben. In principe worden er beperkt ondergrondse voorzieningen gerealiseerd.

Concluderend kan gesteld worden dat District-U veel verschillende mogelijkheden heeft voor een klimaat adaptieve inrichting, met als basisprincipe hemelwater in het gebied vasthouden en het creëren van een groene omgeving. Dit maakt de omgeving niet alleen klimaatbestendig maar vergroot de aantrekkelijkheid en de leefbaarheid van de omgeving.

### ***Natuurinclusief bouwen***

Bij de ontwikkeling van District-U is natuurinclusief bouwen de norm. Dit is een vorm van duurzaam bouwen waarbij zodanig gebouwd en ingericht wordt dat een bouwwerk bijdraagt aan de lokale biodiversiteit en natuurwaarden. Natuurinclusief bouwen draagt ook bij aan de kwaliteit van de



leefomgeving waaronder de gezondheid van bewoners, bevordering van sociale contacten, bevordering van toerisme, het temperen van de temperatuur in een stad en vermindering van de luchtvervuiling in de stad. Voorbeelden van mogelijke maatregelen zijn:

- groene gevels en daken
- Ingemetselde nestkasten voor vleermuizen en vogels
- afkoppelen van regenwater met waterdoorlatende bestrating, wadi en infiltratiekratten
- verduistering van lichtbronnen voor nachtdieren
- vogel-, vlinder- en bijvriendelijke bloemen en struiken
- pocketparks en natuurlijk spelen

### **Circulariteit**

Volgens het Brundtland-rapport betekent duurzame ontwikkeling: zorgdragen voor een leefbare aarde nu en later. Een voorwaarde is dat uitputting van voorraden voorkomen dient te worden. Denk aan eindige grondstoffen zoals metalen, fossiele brandstoffen zoals kolen, olie en gas, 'schone' lucht, water, bodem en biodiversiteit. Dit kan bereikt worden door circulair te bouwen en te beheren: voorraden in een gesloten kringloop houden en producten te produceren en toe te passen zonder schadelijke emissies naar lucht, water en bodem. Er zijn een vijftal hoofd strategieën te onderscheiden:

1. Benut beschikbare materialen en producten: behoud, hergebruik, secundair
2. Gebruik hernieuwbare grondstoffen: biobased, duurzame energie, grijs of hemelwater
3. Minimaliseer milieu-impact:
4. Creëer voorwaarden voor een lange cyclus: vasthouden water, levensduur
5. Creëer voorwaarden voor toekomstige cycli: herbruikbaar, recyclebaar

In het definitieve Masterplan zal verder worden uitgewerkt hoe dit toegepast wordt bij slopen en bouwen.

Tegelijkertijd kan circulariteit ook op een heel andere wijze worden vormgegeven: bijvoorbeeld een platform opstarten waarin binnen de wijk producten uitgewisseld of gedeeld kunnen worden. Door een dergelijke marktplaats blijven producten binnen District-U en worden deze hergebruikt. Dit heeft een positieve invloed op de duurzaamheid van materialen binnen de wijk. In de komende tijd zullen dergelijke mogelijkheden, waarbij ook sociale netwerken centraal staan, nader uitgewerkt worden.

## 8. Goede ruimtelijke onderbouwing

### *Quickscan milieuaspecten*

Bij de start van de ontwikkeling is een quickscan uitgevoerd naar alle milieuaspecten die in het kader van een bestemmingsplan uitgevoerd moeten worden. Hierbij kan gedacht worden aan verkeer, geluid, bodem, stikstofdepositie, flora en fauna, externe veiligheid, groepsrisico. Uit deze quickscan blijft dat, alhoewel op diverse punten nader onderzoek moet worden gedaan, er geen onoverkomelijke bezwaren tegen de beoogde ontwikkeling zijn. Wel is op onderdelen nog vervolgonderzoek en een nadere detaillering noodzakelijk om te komen tot een goed onderbouwd plan. Speciale aandacht bij de verdere uitwerking gaat uit naar externe veiligheid, verkeer en geluid.

In de stedenbouwkundige opzet en functionele indeling is rekening gehouden met de veiligheidszoning van de Nieuwe Maas. Verder liggen er geen 'harde' risicocontouren over het gebied. Wel ligt het gebied binnen het invloedsgebied van diverse risicobronnen. In overleg met de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond wordt bekeken welke maatregelen kunnen worden getroffen om de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid bij eventuele calamiteiten te vergroten. Tevens worden maarregelen getroffen om de externe veiligheid te verbeteren, bijvoorbeeld door extra ontsluitingswegen.

### *Verkeer*

Van belang is dat ook in de toekomstige situatie het verkeer op een goede en veilige manier kan worden afgewikkeld. Daarbij gaat het niet alleen om de infrastructuur binnen het gebied en de aansluiting op de omliggende wegen, maar ook om de mobiliteitseffecten op de belangrijke ontsluitingsroutes binnen de kern Vlaardingen. In nauw overleg met de gemeentelijke verkeerskundigen worden verkeersmodelruns uitgevoerd om de verkeerseffecten van de verschillende ontwikkelingen in de Rivierzone in samenhang te bekijken. De Research en Development afdeling van Unilever had een verkeersaantrekkende werking. In het verkeersmodel wordt deze vulling verwijderd en de ruimte wordt ingenomen door de nieuwe functies: bedrijvigheid, onderwijs, mogelijk kantoor, horeca en wonen. Door de ontwikkeling van de locatie op het hoogwaardig openbaar vervoersknoep en de inzet van de gebiedsontwikkelaar op alternatieve vervoersvormen als gedeelde auto, OV en fiets, kan het aantal autoritten beperkt worden. De verkeersaantrekkende werking van District-U, de momenten op de dag waarop dit plaatsvindt en effecten op de infrastructuur in de stad worden momenteel in beeld gebracht. Op grond van die analyse wordt bezien of en welke infrastructurele maatregelen noodzakelijk zijn voor een goede verkeersafwikkeling.

### *Geluid*

in de omgeving van het Unileverterrein zijn verschillende geluidbronnen aanwezig. Met name de gezoneerde industrieterreinen (zowel binnen de Vlaardingse Rivierzone als Botlek-Pernis) leiden tot een forse geluidbelasting. Dat geldt ook voor het scheepvaartgerelateerde geluid. Binnen het meest noordelijk deel van het gebied wordt het akoestisch klimaat mede beïnvloed door het verkeer op de Deltaweg. Uit de akoestische verkenning blijkt dat het, met de uitgangspunten zoals vastgelegd in het concept-Masterplan, mogelijk is om geluidgevoelige functies zoals woningen en scholen op een

goede manier in te passen. Wel zullen de nodige maatregelen moeten worden getroffen om ongewenste akoestische situaties te voorkomen en te komen tot een prettig woon- en leefklimaat. Ook deze maatregelen zullen in het definitieve Masterplan verder worden uitgewerkt en in het RAK (Regionaal Afsprakenkader Geluid en Ruimtelijke Ontwikkeling) worden besproken.

### ***Bestemmingsplan***

Bij het definitieve Masterplan zal vrijwel tegelijkertijd het ontwerpbestemmingsplan worden opgesteld. De huidige functie op zowel het terrein van Van Adrighem als Unilever is bedrijvigheid. Daar waar mogelijk wordt deze functie gehandhaafd (bijvoorbeeld het offshorecluster) zodat de ontwikkeling van de locatie direct kan worden aangevangen wanneer er vraag naar dergelijke functie is. Voor de rest van de locatie wordt een wijziging van de bestemming van bedrijvigheid naar wonen of gemeente doeleinde voorzien. Dat betekent dat een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk is om de beoogde herontwikkeling planologisch mogelijk te maken. Daarbij dient te worden getoetst aan de geldende beleidskader (op rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau). Uit een eerste verkenning en toetsing op hoofdlijnen zijn geen knelpunten naar gekomen. Wel is spake van de nodige randvoorwaarden, beperkingen en motiveringsvereisten, bijvoorbeeld waar het gaat om de toetsing aan de provinciale omgevingsverordening en diverse gemeentelijke beleidsdocumenten (o.a. parkeernormen, veiligheidsvisie, actieplan wonen). Mogelijk dient voor vroegtijdige sloop en/of herontwikkeling binnen de bedrijvenzone een ontheffing verleend te worden op het voorbereidingsbesluit.

### ***Financiële haalbaarheid***

De ontwikkeling is voor rekening en risico van de koper van het Unileverterrein, de gebroeders Van Adrighem. Middels een anterieure overeenkomst zullen financiële afspraken worden gemaakt tussen gemeente en ontwikkelaar.

## 9. Proces

### Participatie

Een belangrijk onderdeel van het laten slagen van een gebiedsontwikkeling is in een vroegtijdig stadium betrekken van de omgeving, bewoners, professionals, schoolbesturen, zorgpartijen (belangen-)organisaties en instanties die allemaal kunnen meedenken en meebouwen aan de nieuwe stadswijk. Sinds juli zijn deze partijen in 4 verschillende bijeenkomsten gevraagd om kansen, zorgen en dromen over de locatie aan te geven. Daarnaast zijn met een hele brede vertegenwoordiging gesprekken gevoerd over deze wensen en ideeën bij een herontwikkeling van het Unilever terrein. Bij de laatste participatiebijeenkomsten is het concept-masterplan gepresenteerd aan deze betrokkenen. Eind 2019 wordt het definitieve masterplan aan hen gepresenteerd.

### Placemaking

Naast een warme overdracht en goed beheer gedurende de tijdelijkheid, wordt gewerkt aan placemaking met een partner die proactief mee kan en wil bouwen aan de gekozen positionering (wonen-werken met overgangszone, programmatische keten) en gebiedscommunicatie daar op af te stemmen. De kern is: juiste type bedrijvigheid in de tijdelijkheid. Daarbij wordt gedacht aan het inrichten van een sociaal hart rondom het auditorium, bedrijfsrestaurant (gebouw C) en de lagere verdiepingen van het A en B gebouw. Aangevuld met andere functies zoals bijvoorbeeld kantoorgebruikers, culturele ondernemers en laboratoria ontstaat dan al snel een eerste kern van gebruikers. Hiermee kan het gebied zich snel gaan openen richting Vlaardingen en kunnen Vlaardingse het gebied leren kennen. Verder zullen wij met een open vizier de Vlaardingse ondernemers tegemoet treden en in samenwerking met hun interessante formules uitwerken die het gebied een interessante invulling kunnen geven. Een ander onderdeel van placemaking is het bezien van sloopalternatief per bouwblok. Deze afweging wordt in de aanloop naar de overdracht nog gemaakt. Gebouwen die in de toekomst gesloopt zullen worden, maar geen goede tijdelijke invulling kunnen krijgen, danwel niet of zeer lastig beheersbaar (beveiliging maar ook energie-efficiency) zijn, kunnen in aanmerking komen om gesloopt te worden. Omdat op het gebied een voorbereidingsbesluit rust die sloop in beginsel verhinderd, zal aan gemeente separaat goedkeuring op de sloop verzocht dienen te worden.

De gebouwen die wel in tijdelijkheid zullen worden geëxploiteerd, zullen zoveel mogelijk identiteit aan het gebied moeten geven en een bijdrage leveren aan de nieuwe stadswijk. Gezocht wordt naar gebruikers in panden met vrijheid in indeling, relatief lage huren en tijdelijk met mogelijkheid voor doorstromen naar een permanente huisvesting.

Bij de levering van de locatie in maart 2020 van Unilever aan Van Adrighem is dit uitgewerkt en staat de beheerorganisatie klaar.

## **Tijdelijk beheer**

Unilever vertrekt eind 2019, begin 2020 van haar terrein. Naar verwachting zal op 1 maart 2020 de sleutel aan Van Adrighem worden overhandigd, waarbij in de tussenliggende periode het beheer en beveiliging wordt voortgezet. Op dat moment is er nog geen nieuw (onherroepelijk) bestemmingsplan en kan dus niet direct gestart worden met herbestemming. De tijd tussen levering en start van de transformatie zal in een gunstig geval van enkele maanden tot mogelijk enkele jaren duren: logischerwijs zullen niet alle bouwblokken gelijktijdig gerealiseerd worden. Tegelijkertijd is er de wens om het gebied te 'onthekken' en toegankelijk te maken. Al met al een enorme beheeropgave van het gebied en van het complex. De doelstelling is om een veilige en bewoonde uitstraling te hebben, ook in de tussenfase.

Hiervoor wordt overlegd met Unilever om een beheerder van het gebouw "over" te nemen om de kennis van de locatie te behouden en samen met een tijdelijke beheerorganisatie het complex goed te beheren. Zowel technisch als commercieel beheer. Bij technisch beheer valt te denken aan brandveiligheid, inbraakpreventie maar ook een asbestbeheersplan en het energiebeheer. Bij commercieel beheer valt te denken aan het aantrekken van huurders en gebruikers zodat er oren en ogen gericht zijn op het gebouw.

## **Beheer en onderhoud**

Met de ontwikkeling van District-U wordt de openbare ruimte van Vlaardingen uitgebreid. De gemeente heeft als een van haar kerntaken het beheren van deze ruimte. In de anterieure overeenkomst zullen partijen afspraken maken over de toekomstige openbare ruimte. Vertrekpunt is dat deze na realisatie (gefaseerd) zal worden overgedragen aan de gemeente, waarna de gemeente het beheer en onderhoud zal uitvoeren. Het betreft hier de reguliere straten en openbare ruimte aansluitend op het Maaspark.

Rondom de huidige bedrijfskantine (gebouw C) kan gekozen worden voor een andere vorm van inrichting, beheer en onderhoud. Dit zou onder andere kunnen wanneer een van de Vlaardingse standaard afwijkende inrichting wordt gekozen. Het beheer en onderhoud zou bij de gebouweigenaren in samenwerking met de gemeente ondergebracht kunnen worden. Deze gebieden moeten duidelijk als zodanig herkenbaar zijn, hetgeen onderhoud van deze mandelige gebieden door eigenaren stimuleert en risico's aan gemeente zijde beperkt.

## **10. Vervolg**

In de komende maanden zal het plan verder doorontwikkeld worden op genoemde onderwerpen. De verwachting is het Definitief Masterplan eind december af te ronden en aan het college van B&W aan te bieden, inclusief ontwerpbestemmingsplan en anterieure overeenkomst. Het bestemmingsplan met als onderdeel het definitieve masterplan zal aan de gemeenteraad ter vaststelling worden aangeboden.