



District-U

Een stoer, dynamisch woonwerkcluster als overgang van stad, park en haven

Masterplan


Definitieve versie d.d. 21 februari 2020
Versie 1.1 - gewijzigd op 2 juli 2020

An aerial architectural rendering of a city with various buildings, streets, and green spaces. A large grey circle is superimposed over the center, containing text. The background shows a mix of modern and traditional architecture, with a river visible at the bottom left.

Met het vertrek van Unilever R&D is Vlaardingen geconfronteerd met een zeer groot vrijkomend complex. Op een **ruige locatie, aan de Maas, in de wind, naast een van de meest groteske panorama's van het land en met stevige milieu-invloeden ten gevolge van omliggende activiteiten.** Maar ook op een **cruciale plek in de stad en regio.** Door het introverte karakter van de R&D campus vormde het Unileverterrein de afgelopen decennia een **barrière tussen stad en rivier.**

De herontwikkeling heeft een **enorme potentie** om bij te dragen aan het slechten van de barrières en de stad naar de rivier te brengen, maar is tevens een **complexe opgave en kwetsbare ontwikkeling.** Met kleine ingrepen komen we er niet. Een **pakket van strategische maatregelen** is nodig, om een prettige leefomgeving te ontwikkelen en te kunnen beantwoorden aan de **unieke potenties van deze bijzondere plek.**

Wat zijn de voorwaarden voor het realiseren van een **aantrekkelijke en robuuste ontwikkeling met maximale betekenis voor de stad?** En hoe kan deze ontwikkeling bijdragen aan de grotere maatschappelijke opgaven zoals **werkgelegenheid, duurzaamheid, inclusiviteit en gezondheid?**

An architectural rendering of a city district, showing various building blocks, streets, and green spaces. A large yellow circle is overlaid on the center, containing text. A black arrow points from the left towards the circle. The background shows a mix of modern and traditional building styles, with a river or canal visible on the right side.

Het voormalig Unilever-
terrein transformeert van een perifeer, naar
binnen gekeerd gebied, naar een **volwaardige en
dynamische stadswijk op de overgang van stad en haven**,
die Vlaardingen een **gezicht aan het water** geeft.

Robuust en uitnodigend, met **persoonlijke woonblokken** waar ruimte is
voor **interactie en ontmoeting**. In een tijd waarin een groeiende behoefte is
aan gemeenschapszin ontwikkelen we **een buurt die samenleven voorop stelt**.
Optimaal aangesloten op de bestaande stad en community, met ruimte voor families,
starters, ouderen, jongeren en zwakkeren.

Een intiem district met bebouwing met open plinten, 'ogen op de straat' en een fijne
plek voor koffie in de zon. Met **bevlogen ondernemers en een levendig programma**
voor en door een sterke community. Met **stimulerende en synergetische werk- en
productieplekken** voor makers, doeners en denkers. Een natuurlijk district waar stad
en buitenleven hand in hand gaan, met **groene straten, het Maaspark als achtertuin
en de Nieuwe Maas als uitzicht** om trots op te zijn. Met **progressieve en
inspirerende leeromgevingen** voor de toekomstige generaties, sterk verbonden
met de praktijk. Met **geïntegreerde systemen voor energieopwekking en
hergebruik**, waarmee een duurzame en zichtbaar verantwoordelijke wijk
wordt gecreëerd.

**Welkom in District-U: een stoer, dynamisch
woonwerkcluster op de overgang van
stad, park en haven.**

Voorwoord

Met meer dan zestig jaar Unilevergeschiedenis, iconisch voor de wederopbouw en de definitieve stap naar hoogwaardig bedrijfsleven en welvaart in Nederland, is het voormalig Unileverterrein in Vlaardingen een unieke locatie. Een locatie die zich richt op 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.

Voor u ligt het Masterplan voor de herontwikkeling van het voormalig Unileverterrein naar District-U. In dit 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. De ontwikkeling van deze nieuwe wijk kan een vliegwiel zijn voor de bredere ontwikkeling van de Vlaardingse Rivierzone en geeft Vlaardingen de kans haar stad 'naar het water te brengen', waardoor deze zone in de stad zich in de toekomst kan ontwikkelen tot een plek met regionale betekenis.

Een plan met brede betekenis voor de stad: waar bedrijven in de offshoresector werken aan de toekomst van Nederland, waar scholieren een mooie tijd hebben en klaar gestoomd worden voor een beroep, waar bewoners graag wonen vanwege de stedelijke kwaliteiten die het gebied bezit, waar mensen met (toekomstige) behoefte aan zorg prettig kunnen wonen, waar bewoners uit de hele regio zo maar even naar de boulevard komen voor een ijsje, een drankje of een ritje met de watertaxi, aangetrokken door het unieke karakter en de dynamiek van de plek.

In versie 1.1 dd. 2 juli 2020 is een wijziging aangebracht in de parkzone. De 4 stadsblokken zijn vervangen voor een carréblok, waarmee voldaan kan worden aan de regelgeving omtrent maximale geluidsbelasting. Dit is in dit document nog niet in alle diagrammen en verbeeldingen bijgesteld.

Opdrachtgever



Gedelegeerd ontwikkelaar



Visie en masterplan

Studio for **New** **Realities**

Inhoudsopgave

1. Inleiding	6
2. Planologische visie	14
2.1 Positionering	16
2.2 Input Raamwerk Rivierzone	28
3. Masterplan	30
3.1 Speerpunten District-U	32
3.2 Opbouw masterplan in ingrepen en stappen	34
4. Uitwerking	48
4.1 Mobiliteit en logistiek	50
4.2 Openbare ruimte	54
4.3 Duurzaamheidsstrategie	60
4.4 Doelgroepen	64
4.5 Programmatische zonerings	68
4.6 Offshorecluster	82
5. Ontwikkelvisie	86
5.1 Fasering	88
5.2 Projectie bebouwing oud over nieuw	89
5.3 Placemaking en tijdelijk beheer	90
5.4 Participatie	91
5.5 Bestemmingsplan	92
5.6 Beeldkwaliteit	95



Inleiding

Aanleiding, achtergrond, randvoorwaarden en potenties

Inleiding

Unilever Research & Development heeft na ruim 60 jaar haar campus in Vlaardingen verlaten. Het vrijkomende terrein (ca. 70.000 m²) is gekocht door de Van Adrighem Group en wordt begin 2020 overgedragen. Het doel van de Van Adrighem Group is om 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 een krachtige bijdrage levert aan de bredere gebiedsontwikkeling van de Rivierzone.

Historie Unilevercomplex

1940-2019, een geschiedenis van functionele groei





1954 gebouw C
1955 gebouw B midden

1960 gebouw B zuid
1963 gebouw D
1963 gebouw Y
1964 gebouw B noord

1969 gebouw A

1980 gebouw R
1982 gebouw E
1983 gebouw S
1983 gebouw U
1984 gebouw F zuid
1984 gebouw I
1985 gebouw V

1986 gebouw R uitbreiding
1986 gebouw N
1986 gebouw G
1986 gebouw P
1989 gebouw W

1993 gebouw F noord
1993 gebouw Q
1994 gebouw J

2010 gebouw M
2013 gebouw K

Een beknopte geschiedenis

In 1909 kocht Levers Zeepmaatschappij dit stuk grond in Vlaardingen, waar vanaf 1917 de productie startte van de klassieke Sunlightzeep. In 1930 fuseerden de gebroeders Lever met de Margarine Unie tot Unilever, waarmee ook de jarenlange verbinding met Vlaardingen van start gaat.

Naast een plek van productie was het terrein vooral ook de zetel van de R&D-afdeling, die ruim zestig jaar een bijdrage leverde aan het verbeteren en ontwikkelen van nieuwe producten voor Unilevers productenportefeuille.

Zo werden typisch Nederlandse producten als de magere mayonaise van Calvé, de Bertolli Melange en Knorr Authentieke Vleesjus bedacht. Het startsein voor de bestaande Unilevercampus werd in 1954 gegeven met de bouw van gebouw C, tegenwoordig bekend als het bedrijfsrestaurant van Unilever. Tussen 1955 en 1969 verrezen de twee hoofdlaboratoria A en B, waarmee het terrein een iconisch aanzien kreeg. Tot aan 2013 bouwde Unilever gestaag verder aan haar campus, met in totaal 20 panden in beheer.

Omgeving

Ruige locatie, in de wind, grotesk panorama en stevige milieu-invloeden



Het Unileverterrein was decennialang, zowel sociaaleconomisch als ruimtelijk, stevig geworteld in Vlaardingen. Op deze locatie, gelegen tussen de Deltaweg en Olivier van Noortlaan, is het fundament voor het huidige Unilever-imperium gelegd. De karakteristieken en opzet van de bestaande campus en gebouwen zijn sterk bepaald door haar specifieke geschiedenis.

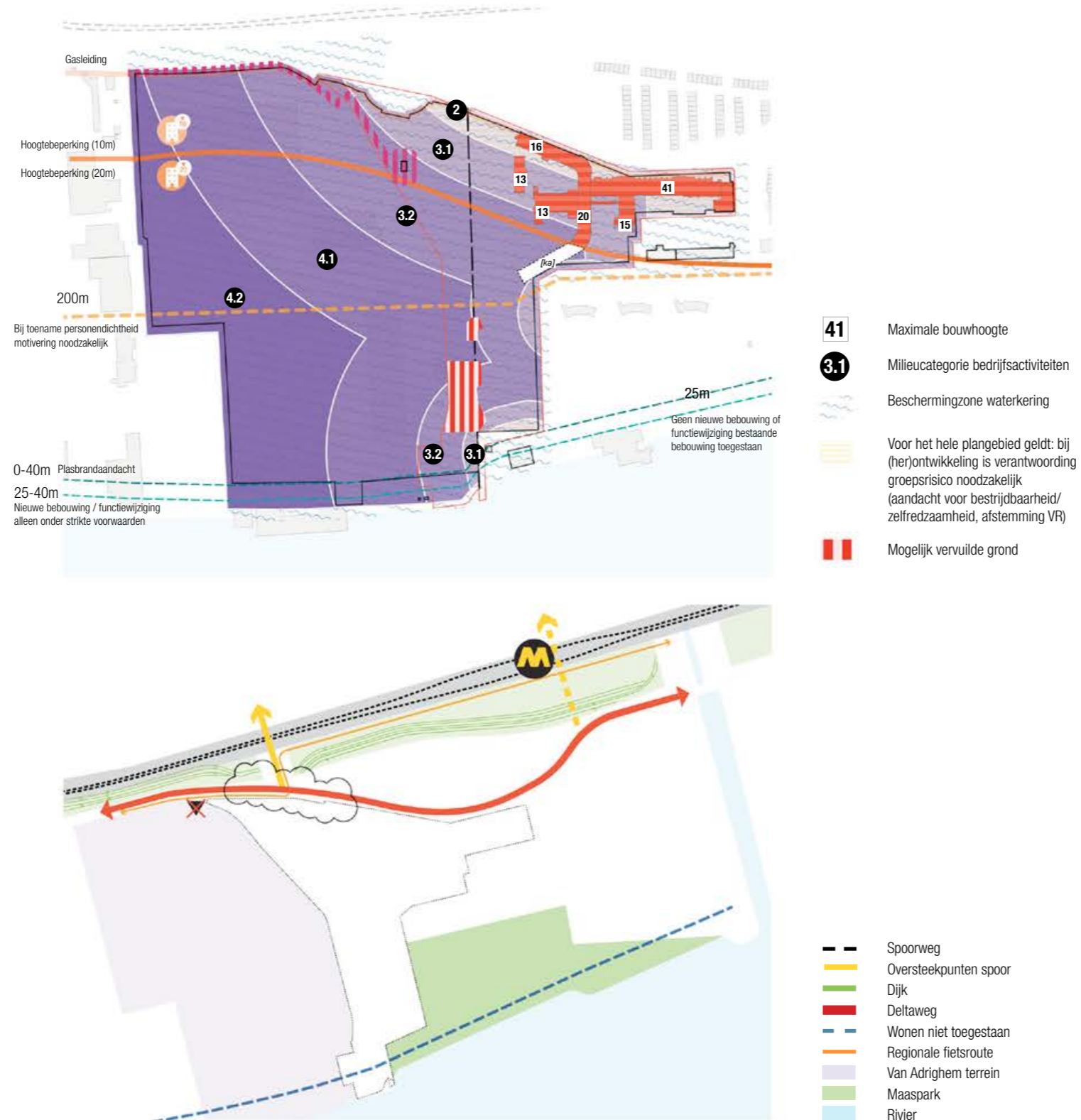
De locatie neemt veel ruimte in tussen de stad en de rivier, met een functionele opzet en logistiek karakter van de openbare ruimte. Vanwege de aard van de werkzaamheden die hier plaatsvonden is de campus lange tijd 'afgesloten' en introvert geweest, uitsluitend toegankelijk voor medewerkers. Dit uitte zich ook in de uitstraling van het gebied: gesloten gevels, een enkele entree, relatief veel hekwerk en minimale verbinding met de omgeving.

Het terrein is omringd door wegen met de drukkere doorgaande Deltaweg aan de noordzijde, de Bartholomeus van Buerenweg aan de oostzijde en de Olivier van Noortlaan aan de zuidzijde, waar het gebied aansluit op woningbouw en het Maaspark. Aan de westzijde grenst het aan het terrein van Van Adrighem en aan de noordzijde aan een recent opgeleverde woningontwikkeling.

Het spoor, de Deltaweg en de dijk aan de noordzijde vormen stevige barrières tussen het voormalig Unileverterrein en de binnenstad. Dit in combinatie met het groteske panorama aan de overzijde, de stevige milieu-invloeden ten gevolge van de activiteiten van de omliggende bedrijven en een 'park' in de achtertuin dat gedomineerd wordt door auto's, bestrating, parkeerplekken en overwegend kwalitatief laagwaardig groen maakt het gebied op zijn zachtst gezegd een complexe locatie.

Conditiekaart milieu-invloeden en ruimtelijke uitgangspunten

Vigerende planologische regels en huidige context



Het plangebied heeft vanwege de ligging ten opzichte van de rivier en van bestaande industrie en bedrijvigheid te maken met een aantal milieubeperkingen. 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, lucht- en bodemkwaliteit, flora en fauna, externe veiligheid en groepsrisico. Zo zorgt de buitendijkse ligging voor een aantal beperkingen als het gaat om functiewijzigingen in het bestemmingsplan en afstanden tot het water in verband met plasbrand. De aard van de omliggende gebieden heeft daarnaast invloed op de milieucategorieën voor de bedrijvigheid in de nieuwe wijk.

Uit deze quickscan blijkt dat er geen onoverkomelijke bezwaren tegen de beoogde ontwikkeling zijn. Wel moet er op diverse punten nader onderzoek gedaan worden, waarbij speciale aandacht bij de verdere uitwerking uitgaat naar verkeer en geluid.

Bij het opstellen van het masterplan is er rekening gehouden met een aantal ruimtelijke randvoorwaarden, die op het moment van ontwikkelen van dit masterplan vanwege planologische en procesmatige redenen of in het verleden gemaakte keuzes als uitgangspunt gehanteerd zijn:

1. De spoorweg
 - Beperkt aantal oversteekpunten spoor
2. Het dijklichaam tussen de Deltaweg en Industrie-/ Parallelweg
3. Het recent aangelegde regionale fietspad langs het spoor en de zuidzijde van de Deltaweg
4. Het naastgelegen van Adrighemterrein met de bijbehorende milieucategorieën voor bedrijfsactiviteiten
5. De positie van de Deltaweg
 - De nieuwe aansluiting Deltaweg - Van Beethovensingel
 - De wens om de huidige ingang van het Van Adrighemterrein te laten vervallen
6. Rivierinvloeden

Omgeving

Problemen en potenties



Preciezer kijkend naar de locatie en het complex zijn er een aantal specifieke problemen en potenties. Meest karakteriserend is hoe de campus en omgeving zich als perifeer gebied gedraagt, waarin auto en logistiek domineren. Er is een gebrek aan samenhang met de omgeving, en het groen dat in het gebied aanwezig is, is kwalitatief overwegend laagwaardig. Maar er zijn ook kansen: de iconische gebouwen A ('het' Unilevergebouw aan de Deltaweg met zijn herkenbare horizontale witte banden) en C (het bedrijfsrestaurant), de grote en karakteristieke binnenruimte van de voormalige proeffabriek D, een auditorium in zeer goede staat als cadeau aan de stad, een aantal mooie en volwassen bomen en een stoer, robuust karakter dat als kwaliteit van het gebied ingezet kan worden.

Problemen

- Stevige barrières richting binnenstad Deltaweg en spoorlijn,
- Stevige milieu-invloeden
- Een onderbenut park dat gedomineerd wordt door auto's, bestrating en overwegend kwalitatief laagwaardig groen

Potenties

- Ligging aan de rivier met grotesk panorama
- Metroverbinding met Rotterdam
- Ligging aan binnenstad Vlaardingen
- Deltahotel
- Ontwikkeling van het Maaspark
- Robuust karakter
- Bedrijvigheid als aanjager werkgelegenheid
- Relatie park en rivier versterken

Karakterschets van het bestaande complex

Problemen en potenties



Problemen:

- Gebrek aan samenhang met de omgeving
- Perifeer gebied waar auto en logistiek domineren
- Laag kwalitatief groen

Potenties:

- Enkele iconische gebouwen
- Een auditorium als cadeau aan de stad
- De grote en karakteristieke binnenruimten van de voormalige proeffabrieken
- Uniek industrieel karakter

Planologische visie

District-U als vliegwiel voor de ontwikkeling van de Rivierzone

2.1 Positionering	16
2.2 Input Raamwerk Rivierzone	28

2.1 Positionering

Waar Rotterdam en Schiedam zich als steden sterk aan de Maas profileren, is Vlaardingen door de historische spoorbarrière juist van de rivier afgesneden. Ten noorden van de spoorlijn bevindt zich het historisch stadscentrum, aan de zuidzijde een perifeer gebied waar industrie domineert en dat een kloof is tussen de stad en het water. Met de herontwikkeling van het voormalig Unileverterrein ligt er de kans als stad de sprong naar de rivier te maken, waarmee Vlaardingen zich ook kan verankeren aan de Maas en Nieuwe Waterweg als ruggengraat van de regio.

Door de unieke potenties van de Rivierzone te maximaliseren kan Vlaardingen zich verder ontwikkelen als een 'dubbelstad', waarmee Vlaardingen haar stadscentrum vergroot en de langgewenste sprong naar de rivier maken.

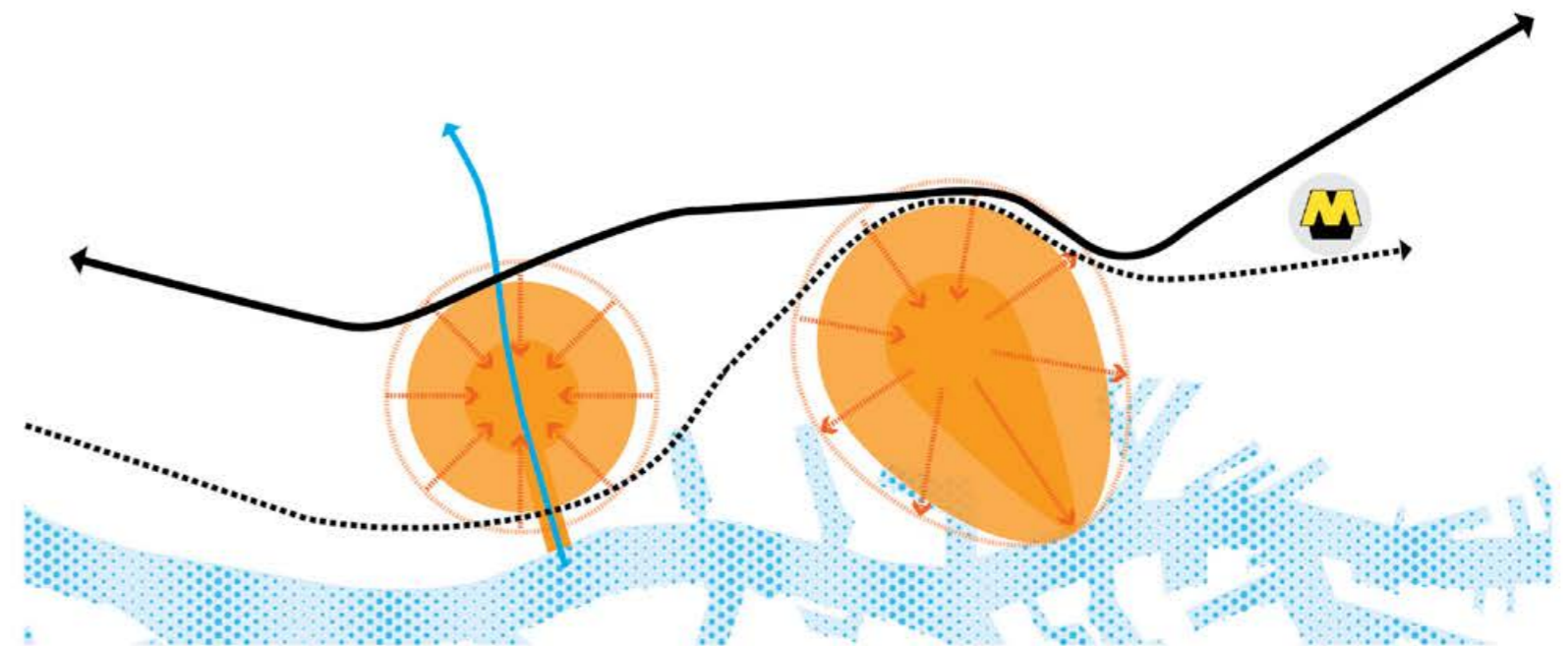
Het robuuste karakter van het gebied leent zich uitstekend voor het ontwikkelen van een 'productief district', waar allianties met de RDM campus en M4H in Rotterdam aangegaan kunnen worden. Van hieruit kan de Rivierzone zich, met een stevige upgrade van het Maaspark, doorontwikkelen tot een 'stedelijk park' met allure als regionale bestemming, vergelijkbaar met Villa Augustus in Dordrecht, het Louisiana Museum of Modern Art bij Kopenhagen, of de Gardens by the Bay in Singapore.



Verstedelijkingsdruk en ontwikkeling haven richting het westen

Het Unileverterrein ligt aan de rivieroever, op de overgang van historische stad, Maaspark, bedrijvigheid en industrie aan de overzijde. Gezien deze specifieke ligging en de veranderende 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:

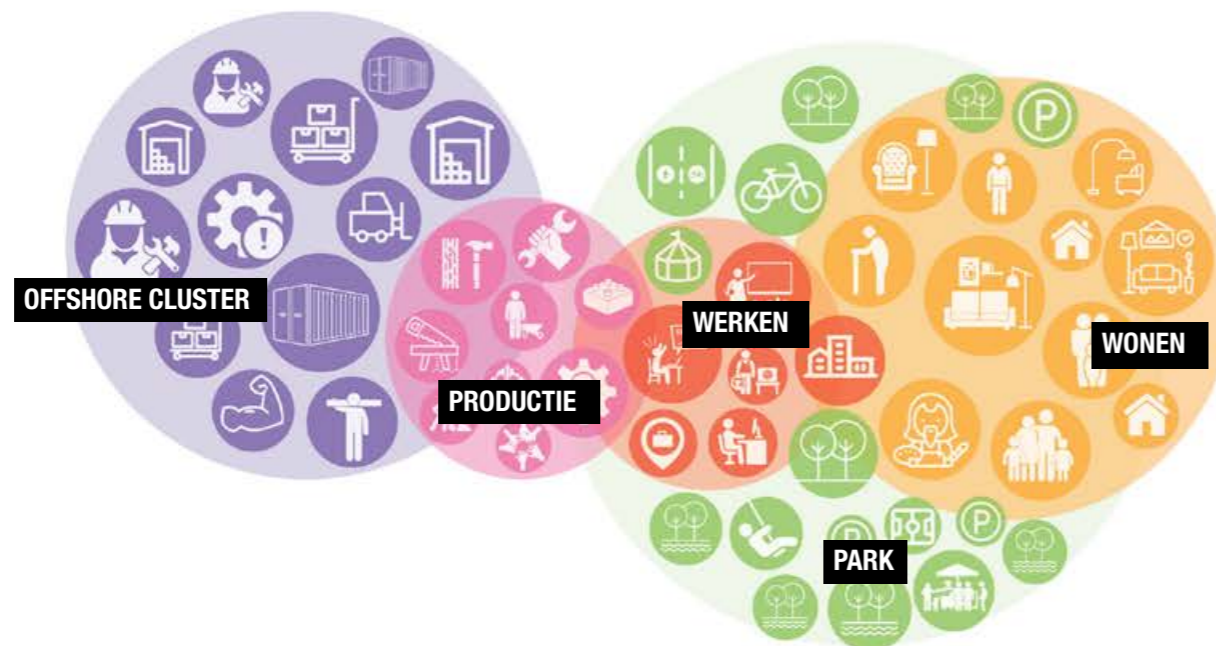
- De druk op de regio Rotterdam, met een stevige opgave en potentie voor wonen en ander programma voor de regio als geheel.
- De haven die zich als geheel over langere termijn westwaarts heeft ontwikkeld en waar een opgave ligt om duurzamer en veerkrachtiger te worden in relatie met de stedelijke omgeving.
- Het verder versterken van de bedrijvigheid in de Rivierzone, wat een positieve bijdrage levert aan de lokale werkgelegenheid en economie.
- De wens en potentie om Vlaardingen te verbinden met de rivier en de historische scheiding ten gevolge van de positionering van haven / stadscentrum, dijk en metrolijn te overbruggen.
- De inmiddels gerealiseerde Hoekse Lijn waarmee de bereikbaarheid van de locatie met openbaar vervoer met het naastgelegen metrostation verder verbetert.



Historische barrière, wens sprong naar de rivier

Ontwikkeling vanuit potenties context

Visie op gebruik als schakelpunt tussen stad, bedrijvigheid, rivier en park



De complexiteit van de ontwikkeling brengt een aantal uitdagingen met zich mee. Vanwege het huidige perifere karakter van het gebied en de stevige milieu-invloeden is er zorgvuldig gekeken welke gebruikers en programma's passend en realistisch zijn om van deze plek een aantrekkelijke en robuuste stadswijk te maken, die aansluit op het stadscentrum, bedrijvigheid en rivier. Binnen Vlaardingen vormt het Unileverterrein een schakelpunt tussen de tegengestelde karakters van de omliggende gebieden: ten noorden de historische stad, ten oosten het park, ten zuiden de rivier en ten westen bedrijvigheid en industrie. De herontwikkeling biedt kansen om deze delen van de stad met elkaar te verknopen door een slimme intermediair te creëren, die zowel fysiek als programmatisch aansluiting zoekt bij enerzijds de centrale stad en anderzijds de aangrenzende bedrijvigheid.

Hiervoor is een plan ontwikkeld vanuit de 'zachte kant' van planning, vanuit een combinatie van de hardware, software en orgware. Waarin de hardware (gebouwen) de software (het programma) faciliteert, en de orgware (de community en gebruikers) essentieel is om dit plan te laten slagen. Om dit goed te laten werken, is nadrukkelijk breder gekeken dan enkel het voormalig Unileverterrein zelf, en zijn er stevige strategische ingrepen nodig. Daarbij moet er gebruik gemaakt worden van het momentum dat ontstaat door de combinatie van het gereed komen van de Hoekse Lijn, de ontwikkeling van dit complex en de wens om de herontwikkeling van het Maaspark vlot te trekken.

De visie op gebruik en programmering vormt de basis voor de ontwikkeling. Enerzijds is er de potentie en wens van de gemeente om bedrijvigheid en werkgelegenheid in het gebied te behouden en versterken, anderzijds om een aantrekkelijk woonprogramma te ontwikkelen en de kwaliteit van de publieke ruimte te verbeteren. 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 gericht op offshore-gerelateerde activiteiten in aansluiting op o.a. Van Adrighem, Novadock, Boskalis en Mennens, waarmee een sterk, herkenbaar en uniek offshorecluster 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, als intermediair tussen, en versterking van zowel de offshorezone en de woonwerkzone. Hiermee is het realistisch dat een symbiotische relatie tussen deze verschillende programma's en gebruikers zal gaan ontstaan.

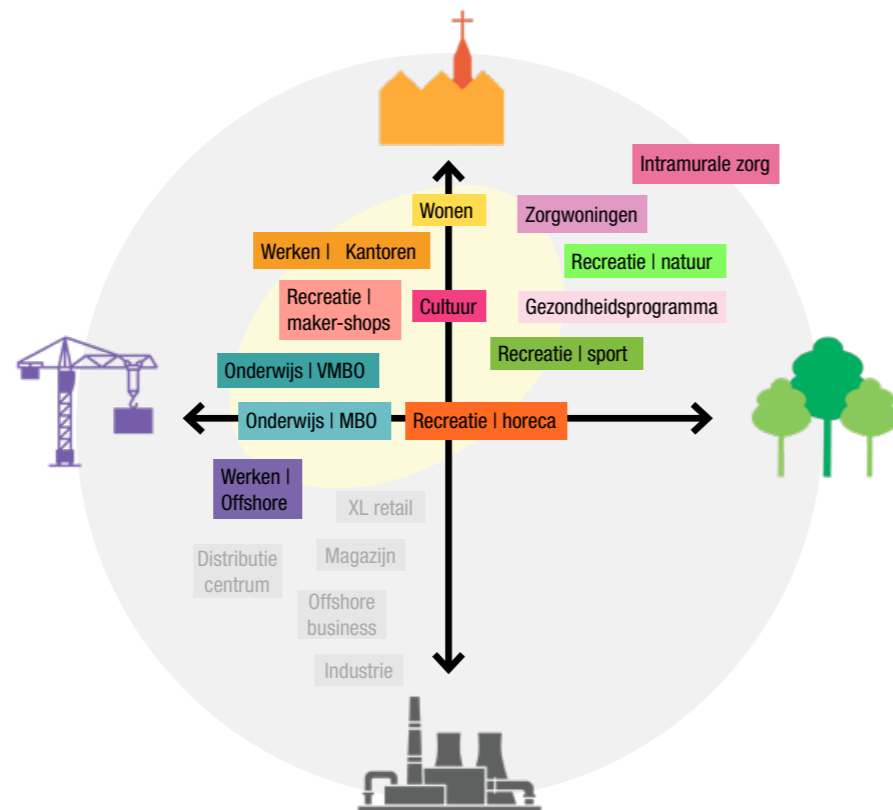
Visie doelgroep en programmering



Doel is de realisatie van een complete, inclusieve en dynamische stadswijk met een grote variëteit aan bewoners en gebruikers; jong en oud, rijk en arm, gezinnen, starters, zorg, onderwijs, sport en recreatie. Hierbij is specifiek gekeken naar behoeftes ten aanzien van maatschappelijke voorzieningen voor de stad. Zo krijgt het middelbaar (beroeps)onderwijs een prominente plek aan de noordzijde van het terrein, met een nieuw schoolgebouw voor Albeda (mbo) en Lentiz (vmbo). Ook de zorg vormt een waardevolle bouwsteen binnen de programmatische keten. Naar aanleiding van een reeks verkennende gesprekken met diverse Vlaardingse zorginstellingen zal verder worden verkend op welke plek zorgwoningen ingepast worden.

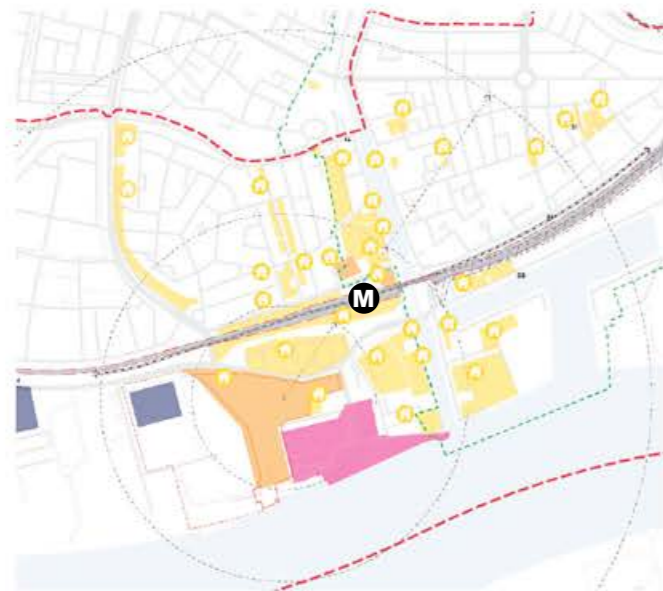
Middels een participatietraject met bijeenkomsten in juli en september 2019 en januari 2020, is het gesprek aangegaan met omwonenden en met lokale ondernemers en stakeholders. Met betrokkenen zal bekeken worden hoe dit proces vervolgd kan worden.

Daarnaast wordt de komende maanden aan de slag gegaan met placemaking en invulling van het tijdelijk gebruik.



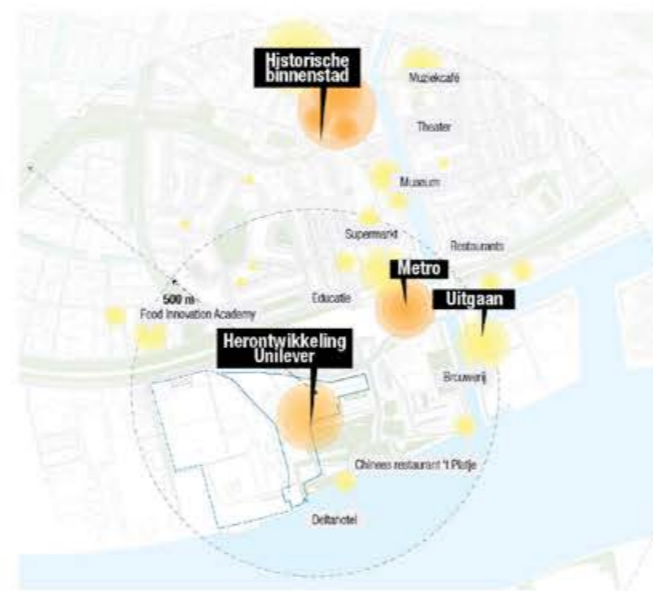
Invloeden ontwikkeling Rivierzone

1. ONDERDEEL BREDERE ONTWIKKELING



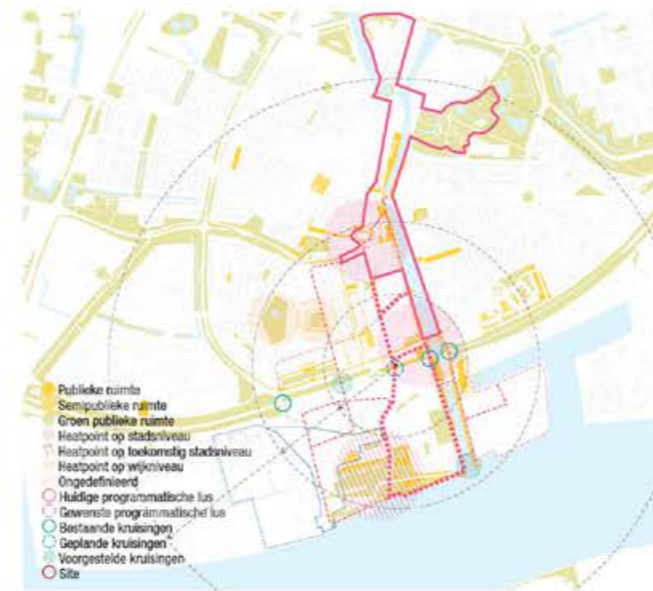
Het voormalig Unileverterrein is één van de vele ontwikkelingen binnen de Rivierzone. Er liggen plannen voor het Eiland van Speyk, KW-haven, Deltahout, Spoor en Sluis, het Museumkwartier en het Maaspark. District-U zit vroeg in dit traject, en kan daardoor als vliegwiel gaan dienen voor de ontwikkeling van de hele Rivierzone.

2. PROGRAMMATISCHE BRANDPUNTEN



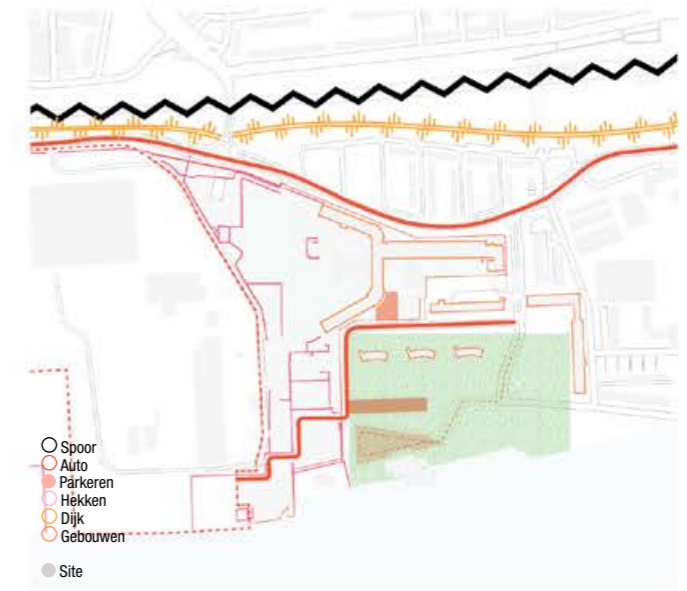
De herontwikkeling van het voormalig Unileverterrein wordt samen met de andere ontwikkelingen in de Rivierzone een nieuw programmatisch brandpunt voor de stad. Door deze zone te ontwikkelen als volwaardige stadswijk kan het transformeren van perifeer industriegebied naar onderdeel van het stadscentrum, waarmee Vlaardingen zich als stad aan de rivier kan profileren.

3. ROUTES BINNENSTAD EN RIVIERZONE



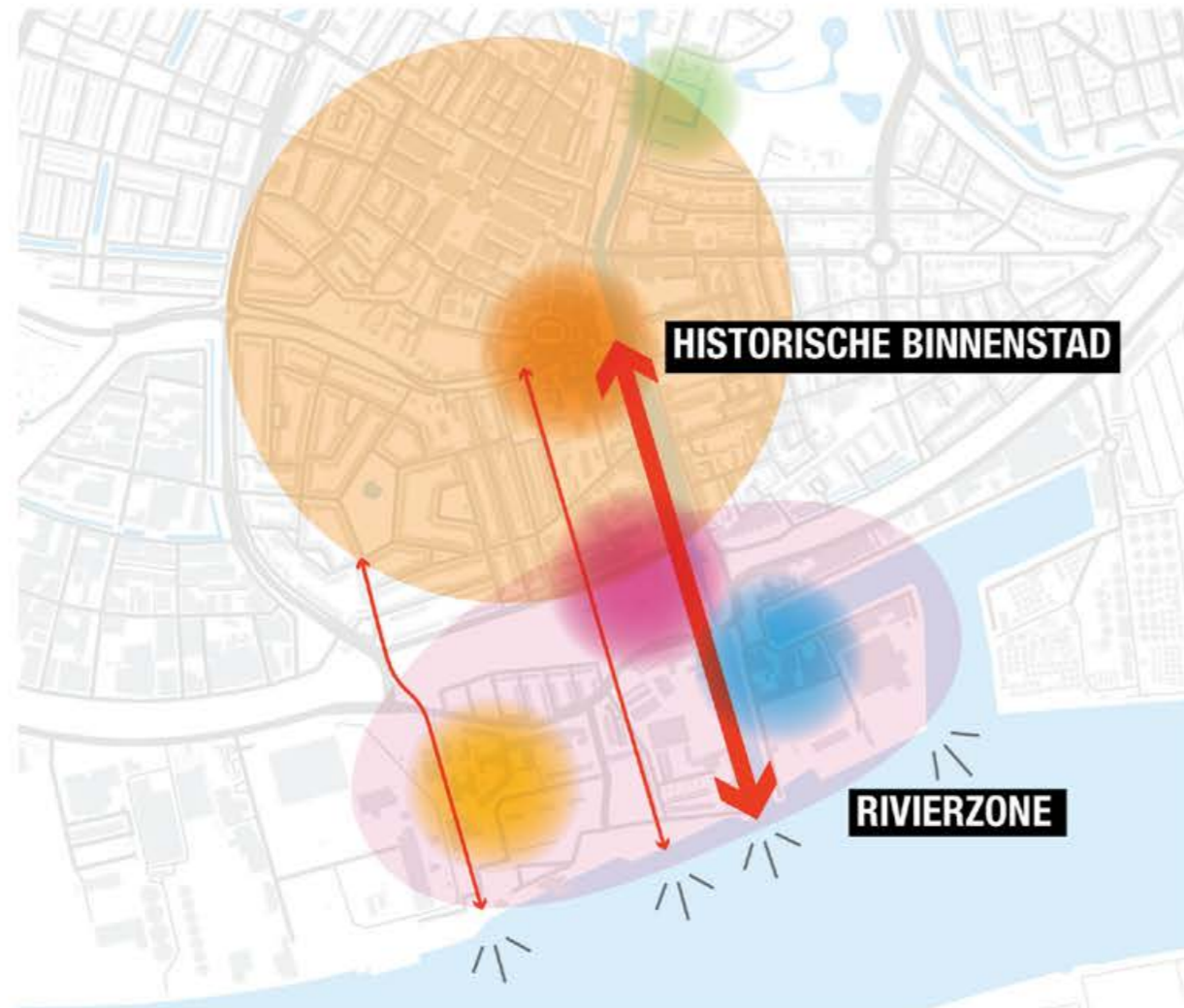
Door de Rivierzone aan te haken op het bestaande stadscentrum kan de route van 't Hof naar 't Hoofd nieuwe betekenis krijgen, en een aaneenknoping van kleinere en grotere publieke brandpunten worden. Daarbij is het van groots belang dat de noord-zuidverbindingen binnen de stad versterkt worden, om zo te bereikbaarheid van de rivieroever te vergemakkelijken.

4. TE SLECHTEN BARRIÈRES



Om dit voor elkaar te krijgen moeten er zowel op stads- als op Unileverterreinniveau een aantal barrières doorbroken worden. Belangrijke (buitenplanse) onderdelen hiervan zijn de oversteekbaarheid van het spoor en de Deltaweg. Op schaal van het Unileverterrein is het onthekken van het gebied belangrijk, evenals een kritische gebouwanalyse om het terrein van haar logistieke karakter te ontdoen.

Rivierzone als volwaardig stadsdeel, Vlaardingen als dubbelstad



Door optimaal gebruik te maken van het specifieke karakter van de Rivierzone, kan Vlaardingen zich verder ontwikkelen als een dubbelstad, waarvan de nieuwe stadswijk complementair aan de historische binnenstad is – een landstad en een waterstad, een oude stad en een nieuwe stad. De Rivierzone is een plek waar je net wat meer ruimte hebt en wat meer lawaai mag maken dan op andere plekken. Het karakter van de nieuwe stadswijk is robuust, met plek voor ontwikkeling en innovatie, en daarmee nadrukkelijk niet kannibaliserend op de binnenstad.

	PERIFEER	→	STEDELIJK DISTRICT
karakter:	buitengebied		stedelijk
activiteiten:	monofunctioneel		multifunctioneel
mobiliteit:	gemotoriseerd		fietsen, voetgangers, OV
openbare ruimte:	laagwaardig		divers
sfeer:	rustig		bruisend
uitstraling:	functioneel		stedelijk
dichtheid:	laag		hoog

DISTRICT-U

'District-U' is een werktitel met een meerlagige betekenis: "U" als formelere aanspreektitel naar de momenteel wat meer senior bewoners rondom de locatie, informeler "You", op zijn Engels, gericht op een nieuwe generatie en nieuwe toekomst voor het gebied en natuurlijk als knipoog naar Unilever.

Positie, profiel en programma: regionale potentie Rivierzone



De herontwikkeling van de Unileverlocatie kan het vliegwiel zijn voor de herontwikkeling van de Rivierzone en daarmee fundamenteel bijdragen aan de positie van Vlaardingen in de regio.

Daarbij is de vraag hoe Vlaardingen zich wil profileren ten opzichte van de omliggende steden zoals Rotterdam, Schiedam, Maassluis en Hoek van Holland, gebruikmakend van een aantal unieke potenties, op de volgende pagina's beschreven.

Positie, profiel en programma: regionale potentie Rivierzone

POTENTIE 1 - RIVIER ALS REGIONALE RUGGENGRAAT



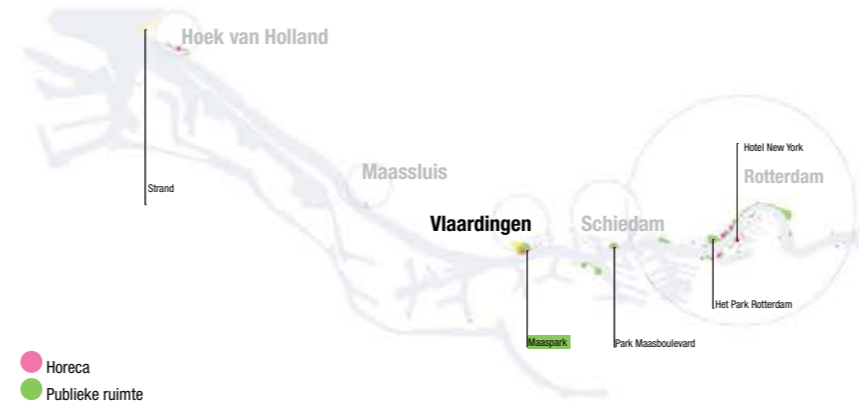
De rivier kan gezien worden als de ruggengraat van de regio, het 'Canal Grande' van Zuid-Holland. Door het vertrek van Unilever heeft Vlaardingen de kans haar ligging aan de rivier uit te nutten, door het gebied publiek toegankelijk te maken en de stad daarmee een gezicht aan het water te geven, maar ook door de stad beter bereikbaar te maken vanaf het water middels waterbus en watertaxi (met bijbehorende subsidies).

POTENTIE 4 - FIETSVERBINDING ROTTERDAM <> STRAND



Door de opkomst van e-bikes worden reisafstanden steeds kleiner. Door het ontwikkelen van goede en aantrekkelijke fietsverbindingen (de "Great River Bicycle Road") tussen Rotterdam en Hoek van Holland kan Vlaardingen als aantrekkelijke tussenstop dienen, met het Deltahotel en andere horecagelegenheden in de ontwikkeling van de Rivierzone.

POTENTIE 2 - SERIE PUBLIEKE ADRESSEN AAN DE RIVIER



- Horeca
- Publieke ruimte

Langs de rivier zijn reeds een aantal publieke adressen aan te wijzen, maar de hoeveelheid is beperkt. Hierin ligt een sterke kans voor Vlaardingen, met de ontwikkeling van de Rivierzone en met het Maaspark als groen balkon aan het water.

POTENTIE 5 - OV BEREIKBAARHEID OVER LAND EN WATER



- Metro
- Trein
- Water bus/taxi
- Zonegrens

Met de ingebruikname van de Hoekse Lijn zijn zowel het centrum van Rotterdam als het strand bij Hoek van Holland binnen respectievelijk 15 en 30 minuten te bereiken. Daarnaast liggen er grote kansen voor Vlaardingen wanneer de stad beter wordt opgenomen in het watertaxi- en waterbusnetwerk van Rotterdam, met bijbehorende gesubsidieerde tarieven.

POTENTIE 3 - NABIJHEID RECREATIEGEBIEDEN

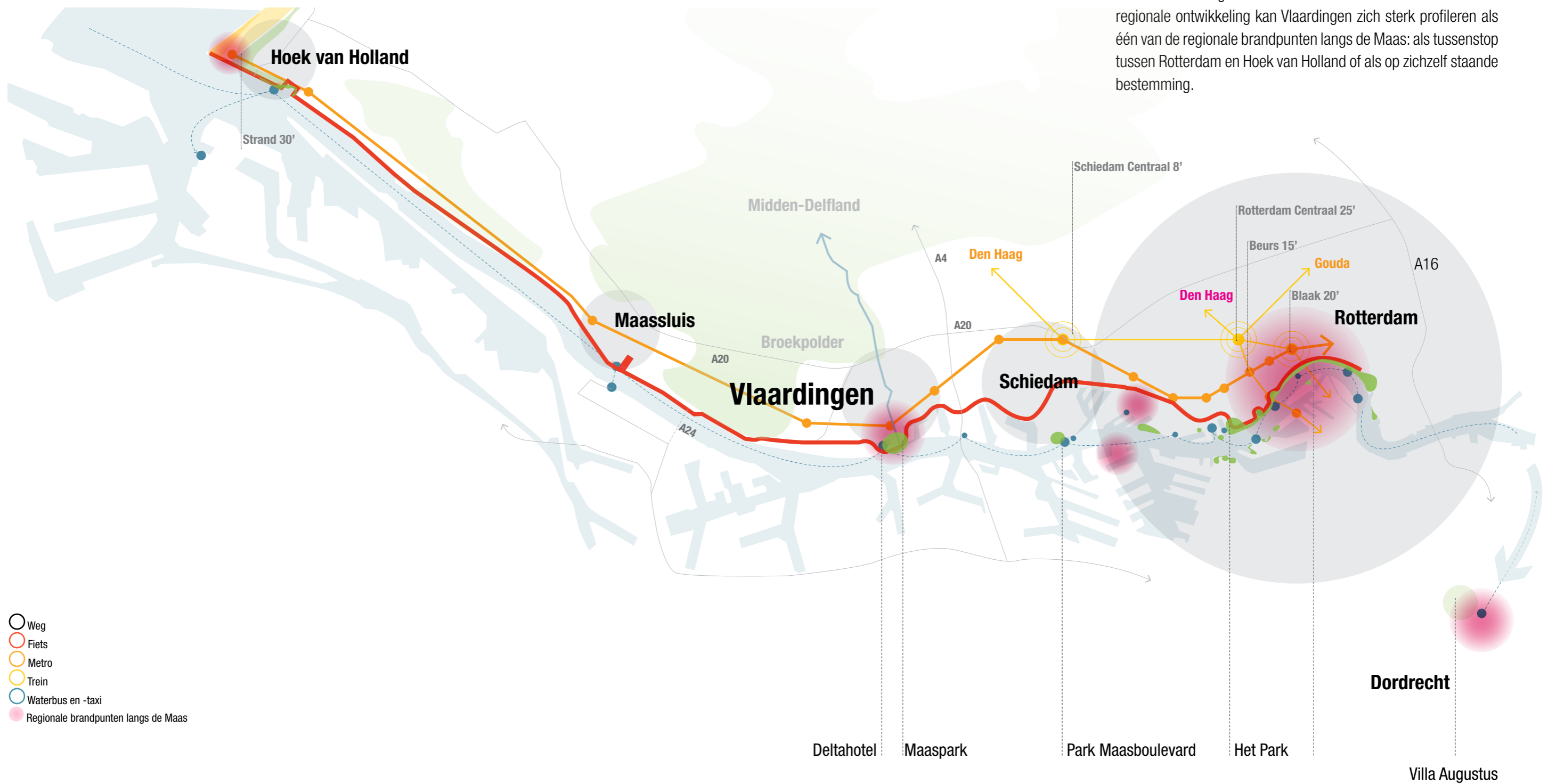


Daarnaast ligt er ook een grote potentie om de verbindingen met de diverse omliggende recreatiegebieden aan te gaan, zoals het Midden-Delfland en het strand bij Hoek van Holland.

POTENTIE 6 - AUTOVERBINDINGEN

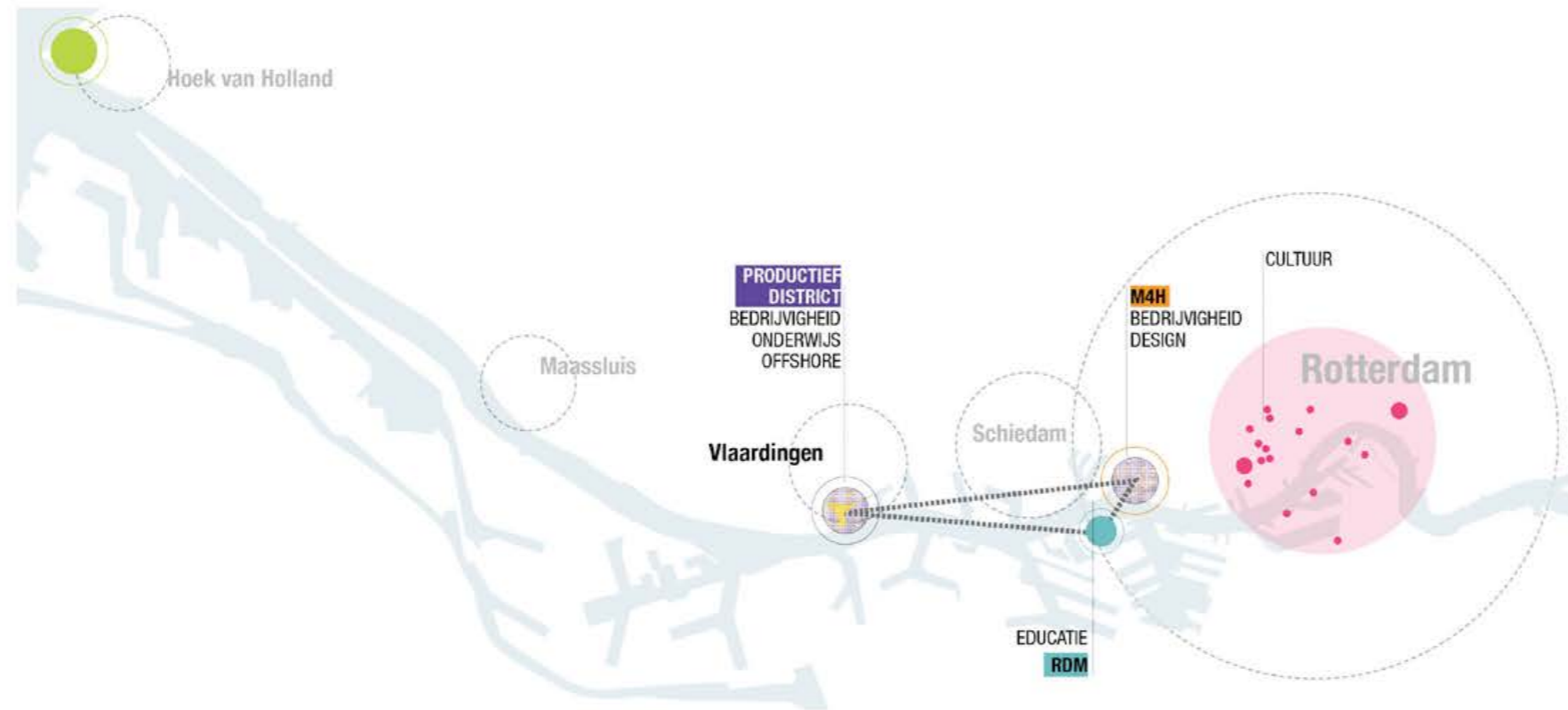


Vanuit Vlaardingen zijn diverse snelwegen zeer goed bereikbaar, waardoor Rotterdam, Den Haag, Schiphol en Amsterdam snel te bereiken zijn.

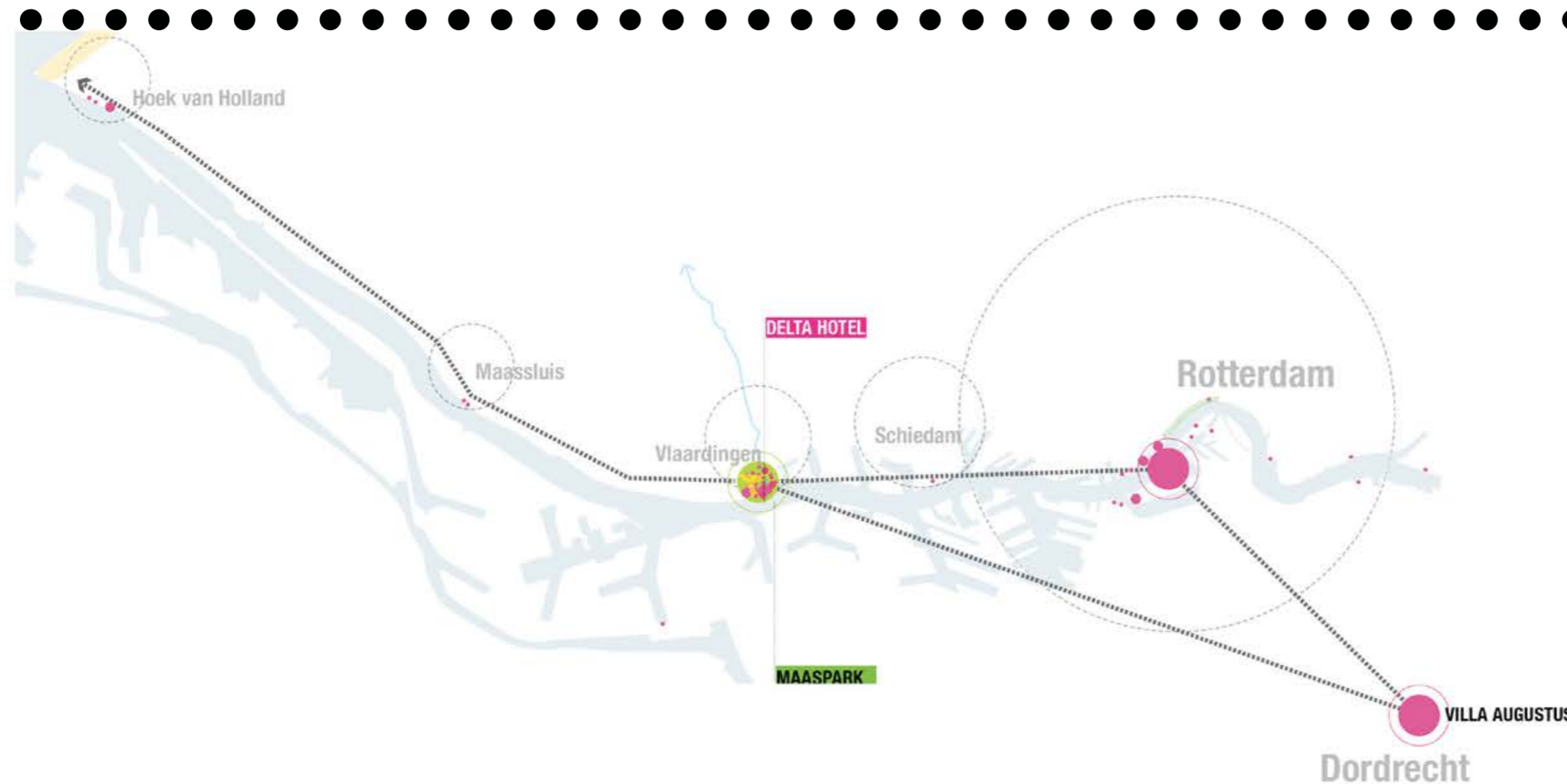


Door maximaal gebruik te maken van de kansen van deze regionale ontwikkeling kan Vlaardingen zich sterk profileren als één van de regionale brandpunten langs de Maas: als tussenstop tussen Rotterdam en Hoek van Holland of als op zichzelf staande bestemming.

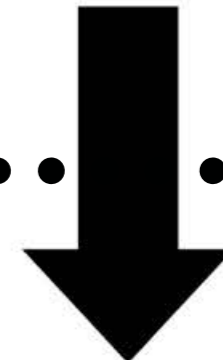
Positie, profiel en programma: regionale positionering

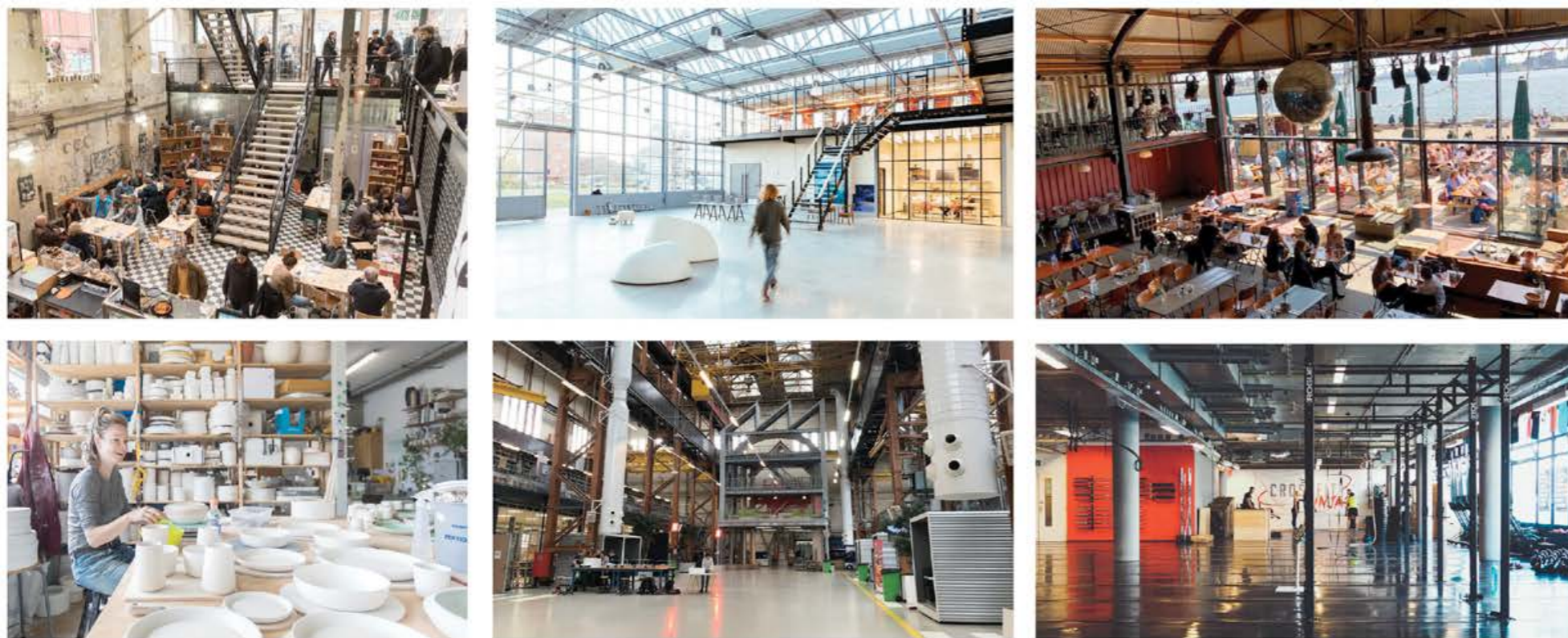


District-U als 'Productief District'



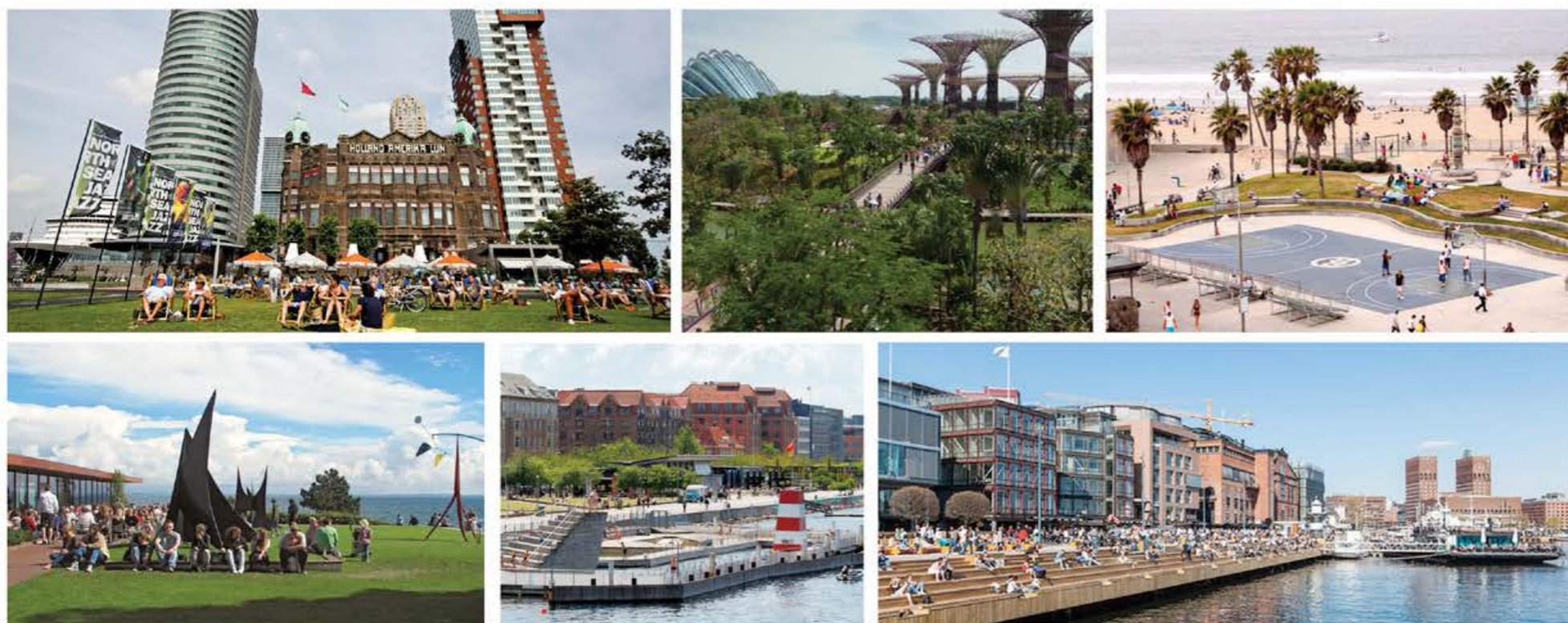
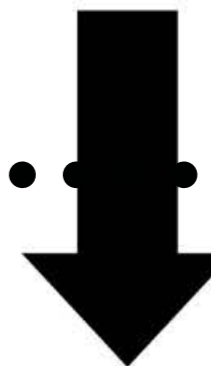
Rivierzone als 'Stedelijk Park'





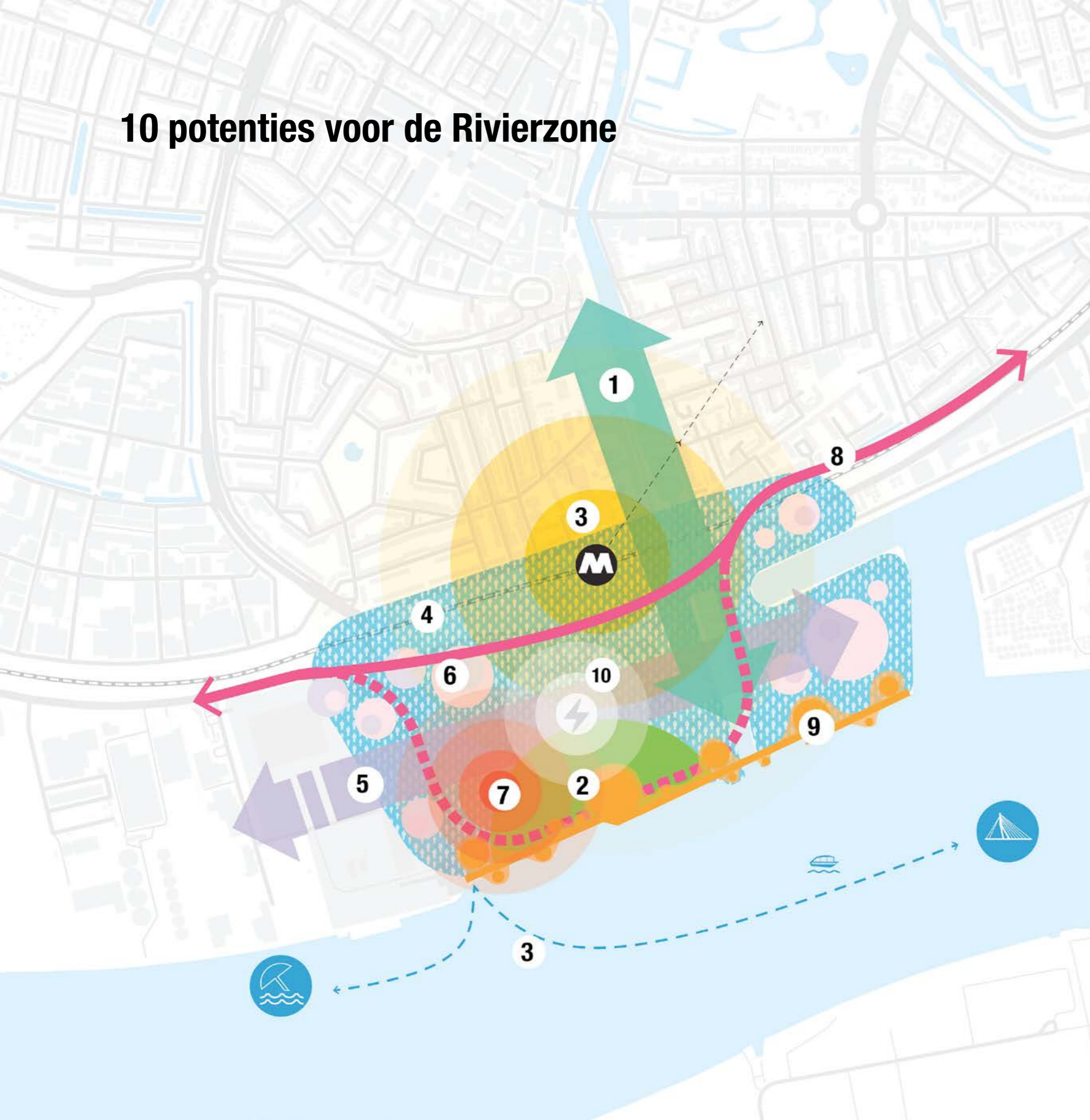
Het unieke karakter van het gebied en de hierbij passende gebruikersgroepen lenen zich uitstekend voor het ontwikkelen van een 'Productief District', in aansluiting op de omliggende bedrijvigheid, en waarbij aansluiting gezocht kan worden op de RDM-campus en het M4H-gebied in Rotterdam.

Hierdoor kan District-U zich profileren als de schakel tussen haven en stad, waarbij het zich richt op een breed publiek, een divers woon- en werkprogramma, onderwijs en maakindustrie.



Dit Productief District kan een opmaat zijn naar de verdere ontwikkeling van de Rivierzone tot 'Stedelijk Park' als regionale bestemming. Een ambitieus ontwikkelperspectief met grootstedelijke allure, die de regionale potentie en potentie van het Maaspark maximaal uitnut en het voorstelbaar is een bezoekerstrekker met regionale aantrekkingskracht te realiseren. Denk aan Villa Augustus in Dordrecht, het Louisiana Museum of Modern Art bij Kopenhagen en de Gardens by the Bay in Singapore. Een realistisch perspectief, waarvoor sterke inzet op politiek niveau en zorgvuldige curatie van bebouwing, programma en organisatie randvoorwaardelijk zijn.

10 potenties voor de Rivierzone



Unieke potenties context

1. Optimale verbinding stad en rivier
2. Stedelijk park met allure
3. Maximaal gebruik regionale bereikbaarheid (metro en water)

Potentie woonwerkcluster op grensvlak stad en haven

4. Volwaardige en dynamische stadswijk
5. Intermediair tussen stad en haven
6. Aanjager van werkgelegenheid en onderwijs

Iconische waarde door unieke programmering

7. Programmatische pool met regionale betekenis
8. Onderdeel recreatieve rivierroute
9. Herkenbaar rivierfront
10. Hernieuwbare en efficiënte energievoorziening



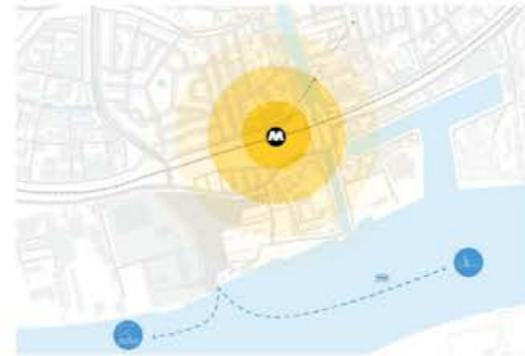
1. MAXIMALE VERBINDING STAD EN RIVIER

De historische barrières van en naar dit gebied worden geslecht door een aantal heldere routes, waardoor het Rivierdistrict volwaardig onderdeel van het centrum van Vlaardingen wordt.



2. STEDELIJK PARK MET ALLURE

Het Maaspark als park met betekenis voor de regio: een groen podium aan de rivier met rust en ruimte voor een breed scala aan vrijetijdsbestedingen.



3. MAXIMAAL GEBRUIK REGIONALE BEREIKBAARHEID

Met de komst van de Hoekse Lijn, en de potentie voor het doortrekken van waterbuslijn 181 (Rotterdam, Heijplaat - RDM - Schiedam, Maasboulevard) en de watertaxihalte bij het Delta Hotel is het Rivierdistrict optimaal bereikbaar over land en het water.



4. VOLWAARDIGE EN DYNAMISCHE STADSWIJK

Dit nieuwe stedelijk gebied van Vlaardingen wordt een complete wijk waar jong en oud, Vlaardingse en nieuwkomer, samen leven met alle programma's die daarbij horen; goede dagelijkse voorzieningen, bedrijvigheid, zorg, onderwijs, sport, recreatie en groen.



5. INTERMEDIAIR TUSSEN STAD EN HAVEN

Het Rivierdistrict omarmt de ontmoeting tussen industrie en stedelijk leven: door de ruimte voor bewegingsvrijheid vloeien bedrijvigheid en vrije tijd als vanzelfsprekend in elkaar over.



6. AANJAGER VAN WERKGELEGENHEID EN ONDERWIJS

Met nieuwe economische drivers wordt ruimte voor werk in de stad behouden en de verbinding gezocht met het (beroeps)onderwijs.



7. PROGRAMMATISCHE POOL MET REGIONALE BETEKENIS

Een aantrekkelijk publiek programma, zowel permanent als tijdelijk, trekt bezoekers uit Vlaardingen en de regio Rijnmond.



8. ONDERDEEL RECREATIEVE RIVIERROUTE

Het Rivierdistrict als belangrijke (tussen)stop in de (fiets)route tussen Rotterdam en Noordzee, met een fietspad langs het water en voorzieningen in diverse categorieën: van haring en ijsjes tot een drankje op het terras aan het water.



9. HERKENBAAR RIVIERFRONT

Vlaardingen toont een herkenbaar gezicht naar de rivier: met duidelijke referentiepunten langs de oever is het Rivierdistrict in één oogopslag herkenbaar.



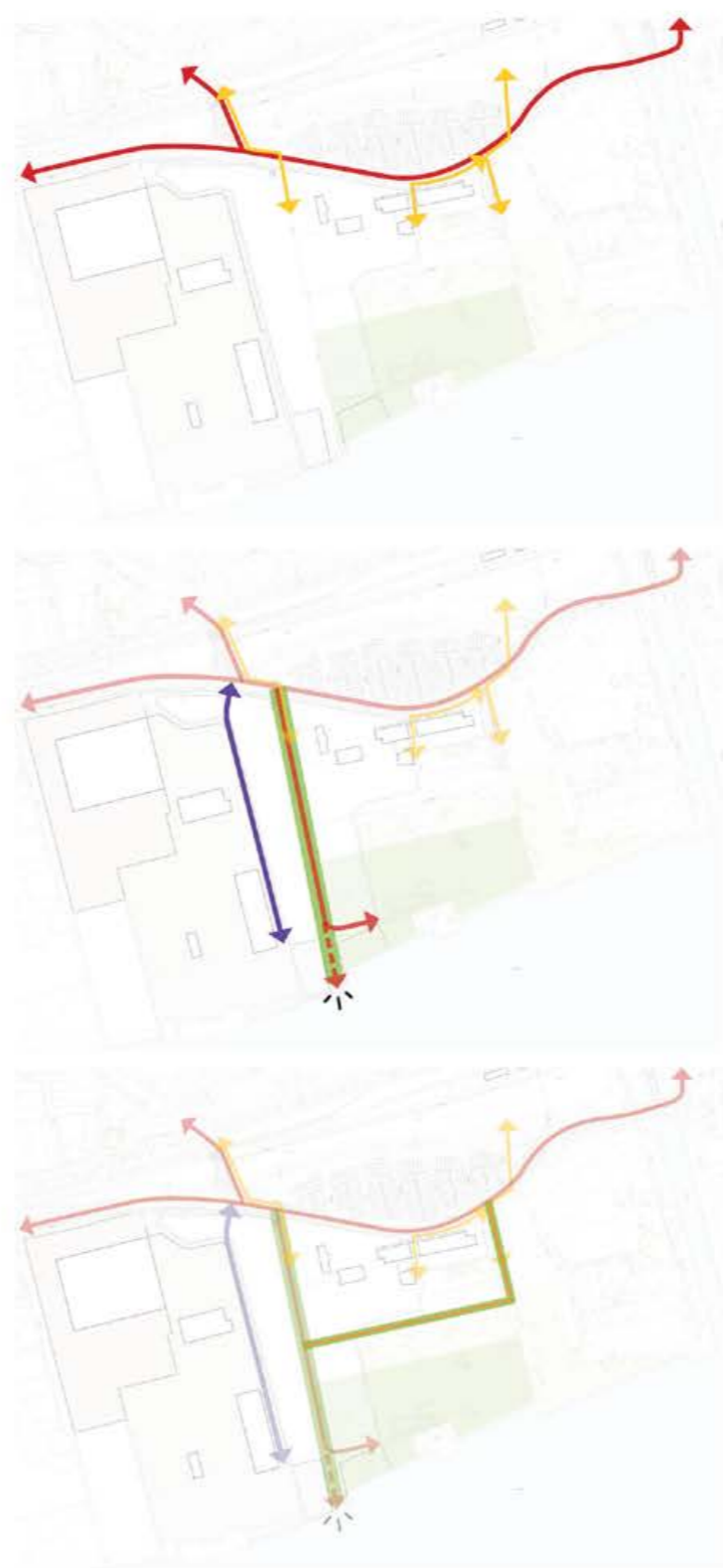
10. HERNIEUWBAAR EN ZELFVOORZIENEND ENERGIENETWERK

In het ontwerp van het Rivierdistrict wordt uitgegaan van energiegeoriënteerde ontwerpconcepten binnen een vooruitstrevend, efficiënt energienetwerk.

2.2 Input raamwerk Rivierzone

De Rivierzone heeft veel potentie, zowel voor de stad als de regio. Om deze potentie in te willigen zijn er een aantal concrete stappen voorwaardelijk op structuurniveau, om heldere noord-zuidontsluitingen het creëren, barrières te slechten en zo de verbinding tussen stad en rivier te versterken.

Het allerbelangrijkst is de transformatie van perifeer gebied naar volwaardige stadswijk, aangehaakt op de binnenstad. Om dit voor elkaar te krijgen moeten er een aantal barrières geslecht worden: de oversteekbaarheid van de Deltaweg, de spoorlijn en de dijk. En de andere kant op: het opwaarderen van het Maaspark, en het verzachten en vergroenen van de Olivier van Noordlaan om de toegang tot het park makkelijker en meer uitnodigend te maken. Deze (grotendeels) buitenplanse ingrepen vormen input voor het raamwerk voor de Rivierzone, en daarmee de basis voor de structuur van District-U.



1. VERBETEREN OVERSTEEKBAARHEID DELTAWEG

Een pakket van maatregelen om de oversteekbaarheid van de Deltaweg te verbeteren (uit te werken door de gemeente) is nodig. Onderdeel hiervan is het oplossen van het kruispunt Deltaweg - van Beethovensingel, waarvoor een ovonde is voorgesteld (met als alternatief een rotonde en éézijdige T-aansluiting) en een mogelijk verkeerspleintje tussen het metrostation en het park. Verder is het advies om in te zetten op het bijstellen van het ruimtelijke karakter, inclusief vergroenen, om hiermee als 'voorpost' voor het Maaspark te dienen.

2. ONTSLUITING MET GESCHIEDEN VERKEER VIA PARKLAAN EN OFFSHOREWEG

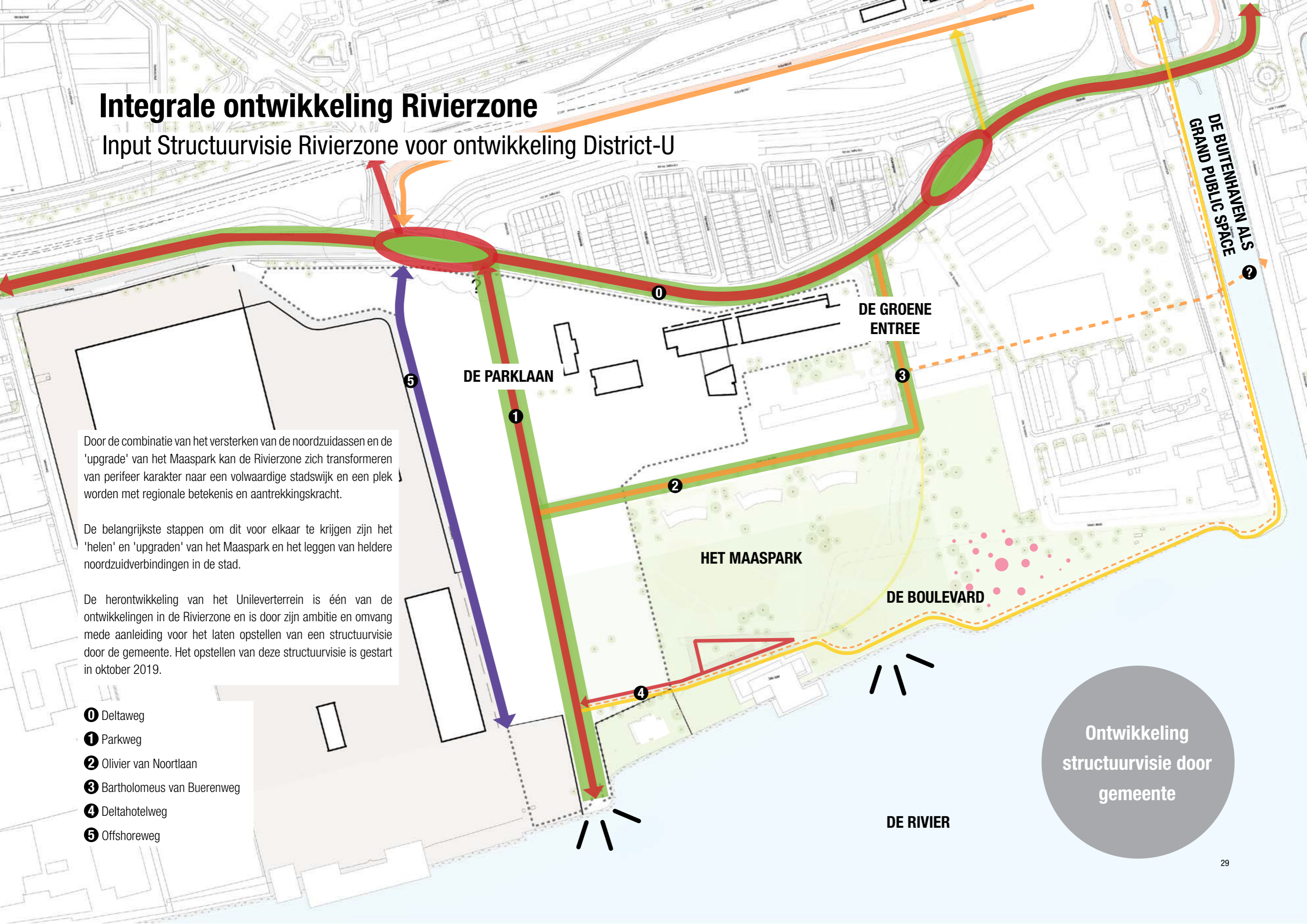
Door het splitsen van de toegang tot District-U in twee wegen, waarvan één voor logistiek verkeer en één voor bestemmings(woon)verkeer, ontstaat er een heldere entree voor de wijk en kan er een hoogwaardige Parklaan gecreëerd worden. Het zware verkeer van Van Adrighem en Boskalis wordt ontsloten via een eigen weg ten westen van het District-U terrein. Insteek is dat (een groot deel van) dit verkeer het terrein via de Heliniumweg zal verlaten en richting het westen zal rijden (onderwerp van uitwerking vervolgfases). Met deze splitsing wordt een menging van logistiek en stedelijk verkeer voorkomen.

3. VERGROENEN OLIVIER VAN NOORTLAAN VOOR VERBETEREN AANSLUITING OMGEVING

Door het vertrek van Unilever en diens parkeeroplossing, is er ruimte voor het vergroenen en versmallen van de Olivier van Noordlaan, en op termijn mogelijk de Bartholomeus van Buerenweg. Hierdoor ontstaan er toegankelijke, uitnodigende groene entrees naar het park. Met name de Olivier van Noordlaan heeft momenteel een zeer stenig en breed profiel dat sterk geoptimaliseerd kan worden. Tegels eruit, planten erin. Ruimte voor mensen in plaats van voor auto's. Door ontsluiting vanaf de flanken van het gebied te organiseren, kan er een autovrij binnengebied gerealiseerd worden met hoogkwalitatieve openbare ruimte te kunnen maken voor ontmoeting, sociale interactie en ruimte voor groen, spelen en maken in een prettige, luwe ruimte.

Integrale ontwikkeling Rivierzone

Input Structuurvisie Rivierzone voor ontwikkeling District-U



Door de combinatie van het versterken van de noordzuidassen en de 'upgrade' van het Maaspark kan de Rivierzone zich transformeren van perifeer karakter naar een volwaardige stadswijk en een plek worden met regionale betekenis en aantrekkingskracht.

De belangrijkste stappen om dit voor elkaar te krijgen zijn het 'helen' en 'upgraden' van het Maaspark en het leggen van heldere noordzuidverbindingen in de stad.

De herontwikkeling van het Unileverterrein is één van de ontwikkelingen in de Rivierzone en is door zijn ambitie en omvang mede aanleiding voor het laten opstellen van een structuurvisie door de gemeente. Het opstellen van deze structuurvisie is gestart in oktober 2019.

- 0 Deltaweg
- 1 Parkweg
- 2 Olivier van Noortlaan
- 3 Bartholomeus van Buerenweg
- 4 Deltahotelweg
- 5 Offshoreweg

Ontwikkeling structuurvisie door gemeente



Masterplan

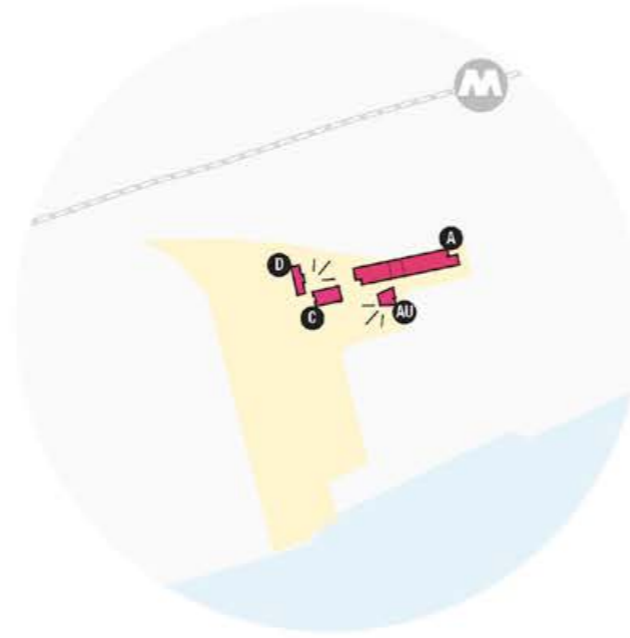
Gedreven door de zachte kanten van planning, ruimtelijk en programmatisch

3.1 Speerpunten District-U	32
3.2 Opbouw masterplan in ingrepen en stappen	34

3.1 Speerpunten District-U



Menselijke en dynamische stadswijk als overgang tussen stad en haven



Gebruik maken van **bestaande waardevolle elementen**



Maximale verbinding stad, rivier en omgeving



Een **verantwoordelijke, zorgzame en intelligente** stadswijk



Bijdragen aan **ontwikkeling rivierfront met allure** als unieke regionale bestemming

District-U

Een dynamisch woonwerkcluster op de overgang van stad, park en haven



3.2 Opbouw masterplan

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

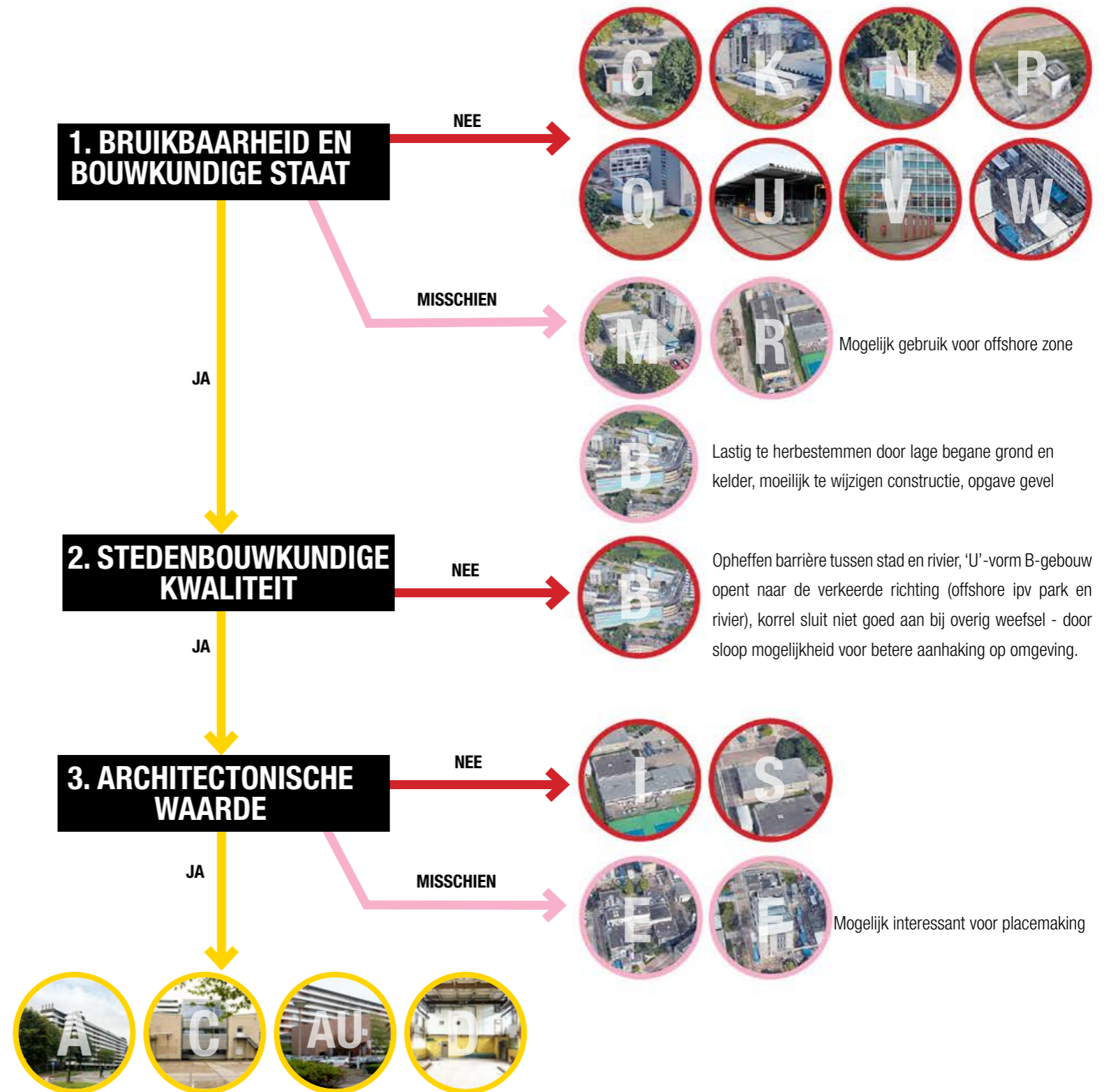
Het masterplan gaat uit van een serie van concrete ingrepen en stappen:

1. Opschonen en onthekken huidig terrein
2. Creëren heldere ontsluitingsstructuur en aanhaken op omgeving
3. Heldere programmatische zonering binnen in ruimtelijk raamwerk
4. Voetgangersgebied en een prettige verblijfsplek
5. Een groene openbare ruimte als aanvulling op het Maaspark
6. Diversiteit in kloeke bouwblokken, typologieën en openbare ruimte
7. Strategische programmering plinten en openbare ruimte

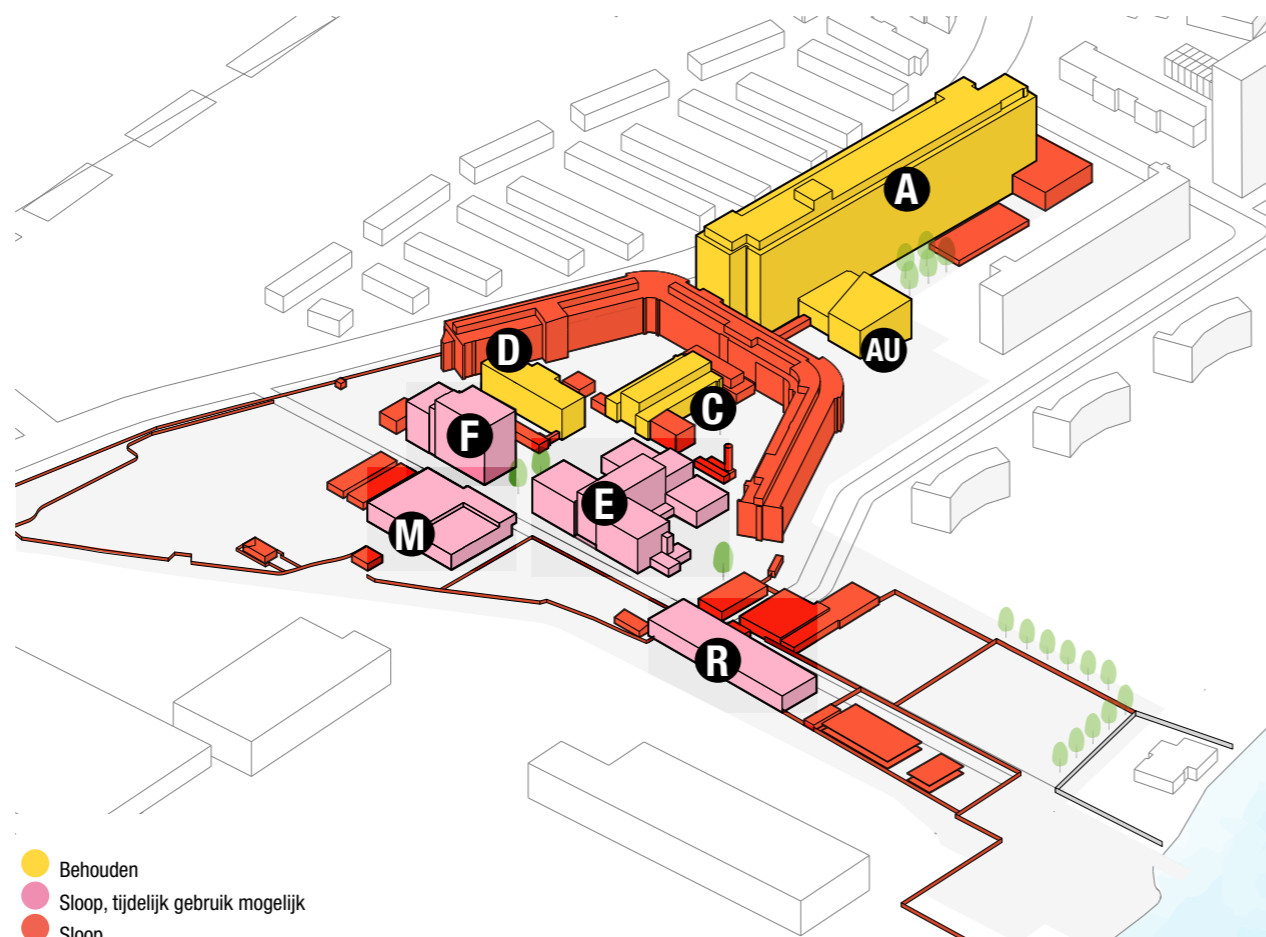
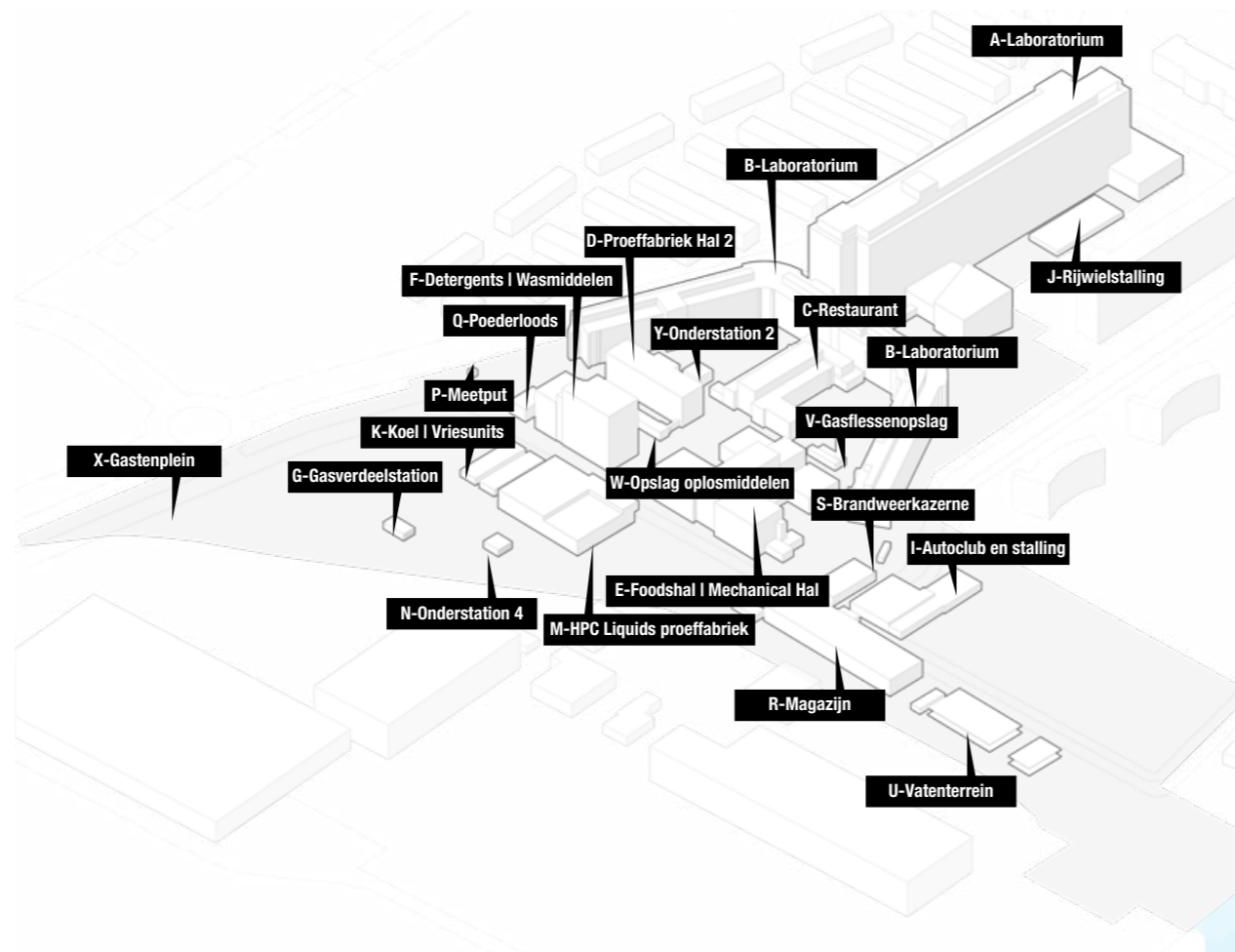
Deze stappen worden in hoofdstuk 3 beschreven en meer in detail uitgelegd in hoofdstuk 4 - Uitwerking.

1 Opschonen en onthekken huidig terrein

Inventarisatie hergebruik bestaande gebouwen*



*Ter onderbouwing hiervan is een uitgebreide en zorgvuldige analyse gedaan.

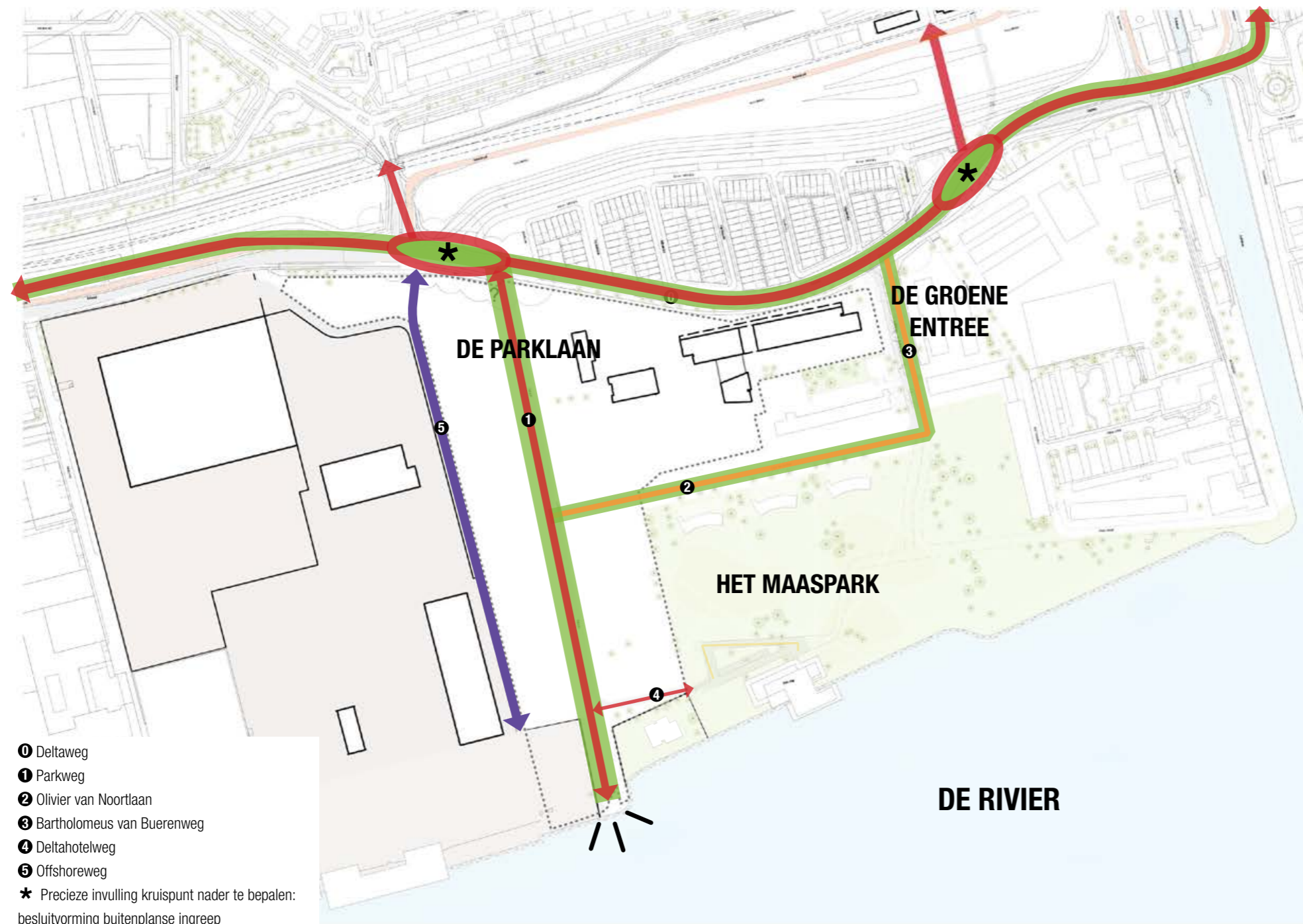


Houden wat kan, slopen wat moet. Hierbij wordt beoordeeld op bruikbaarheid en bouwkundige staat, stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit.

Resultaat hiervan is het behoud van het hoofdgebouw langs de Deltaweg (gebouw A), de bedrijfskantine (gebouw C) en de voormalige proeffabriek (gebouw D) en het auditorium.

De overige (veelal logistieke) gebouwen worden – eventueel na tijdelijk gebruik – gesloopt. Ook is er besloten afscheid te nemen van het B-gebouw, ook wel bekend als de kom of de ‘U’, om hiermee een sterke barrière richting de stad op te heffen en ruimte te maken voor bouwblokken die beter passen bij het stedelijk weefsel en de beoogde porositeit van het gebied.

2 Creëren van een heldere ontsluitingsstructuur en aanhaken op de omgeving

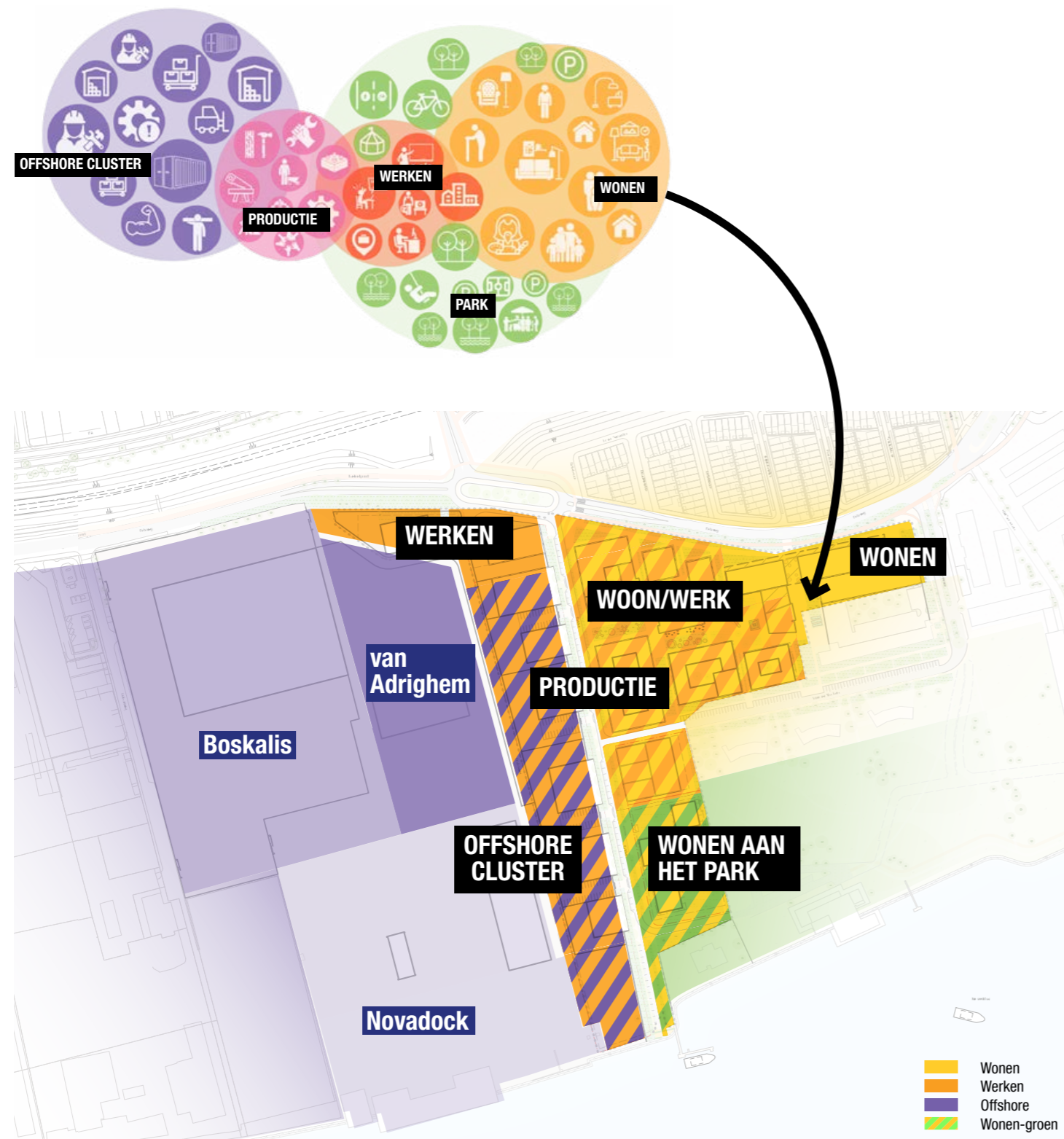


Insteek is de ontwikkeling van het gebied vanuit de wens voor de ontwikkeling van een verkeersluwer milieu, met prioriteit voor langzaam verkeer. Hiervoor is het volgende pakket van maatregelen voorzien:

- Het splitsen van logistiek en stedelijk verkeer aan de westzijde van District-U met de realisatie van een hoogkwalitatieve laan als nieuwe entree van het park
- Voorstel oplossen kruising Deltaweg-van Beethovensingel middels een ovonde (alternatief is een rotonde met éénzijdige T-aansluiting)
- Een verkeerspleintje op de route van de metro naar het Maaspark en District-U
- Het herprofilen en vergroenen van de inrichting
- Het vergroenen en versmallen van de Olivier van Noortlaan

3 Heldere programmatische zonering binnen ruimtelijk raamwerk

Offshore cluster als intermediair tussen bedrijvigheid en stad



Het stedenbouwkundig plan gaat uit van een heldere programmatische zonering:

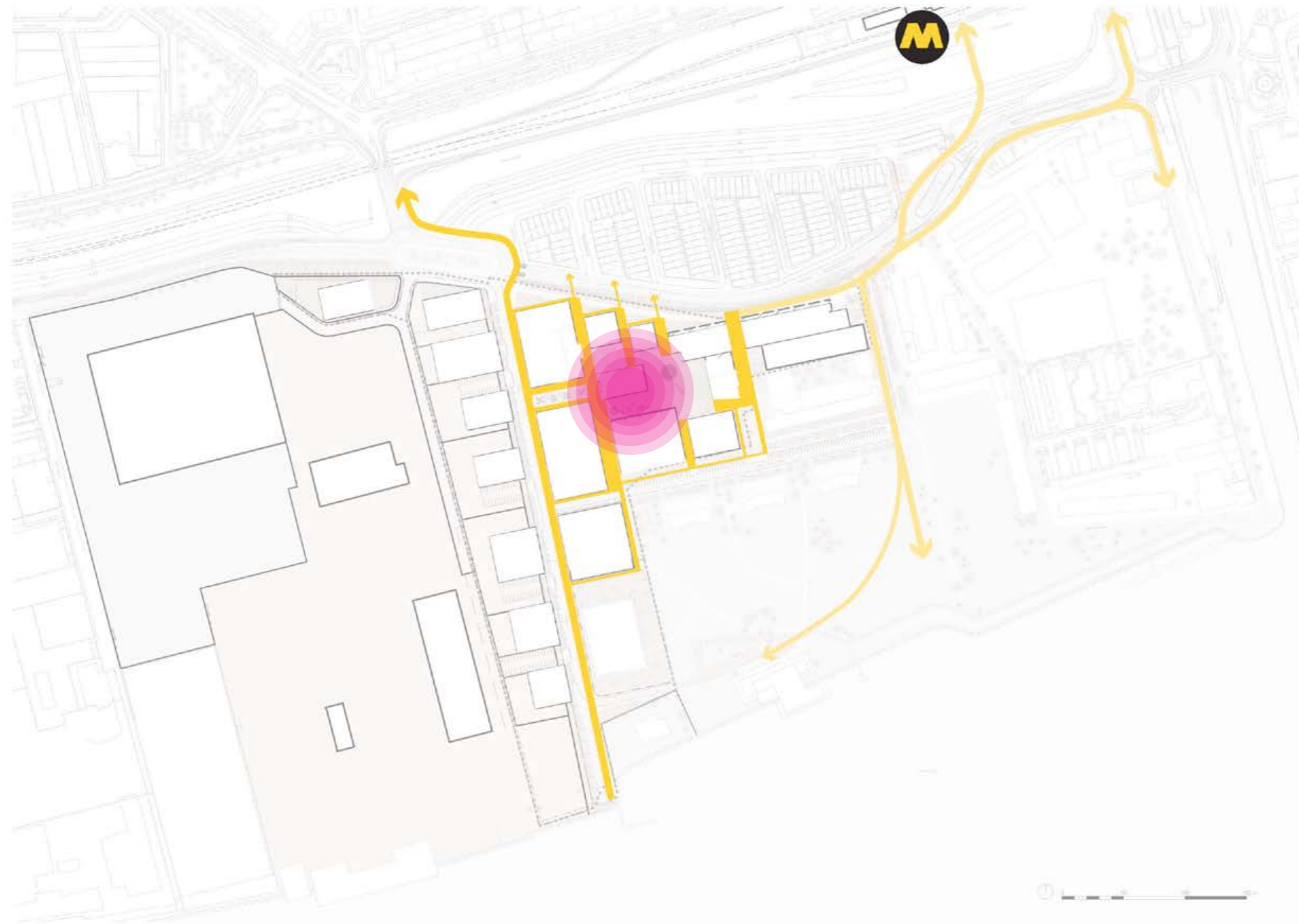
- Het meest westelijk ligt het 'offshore cluster' – een strook met (lichtere) offshore bedrijvigheid als nette afzoming van het huidige Van Adrighemterrein en als overgang tussen bedrijvigheid en stedelijk programma. Richtlijnen hiervoor zijn zwaardere logistiek aan de achterkant van deze bebouwing (westzijde) en een zo open mogelijke uitstraling richting de nieuwe weg en nieuwe stadswijk.
- Het A-gebouw wordt getransformeerd tot ca. 225 woningen, en er komt centraal in het gebouw een opening op straatniveau van enkele verdiepingen hoog om de noord-zuidverbindingen tussen stad en rivier, en de toegankelijkheid tot het voormalig Unileverterrein te versterken.
- Tussen de offshorezone en het A-gebouw komt de 'stedelijke productiezone' – een mix van ca. 350 woningen, 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 biedt hierbij kans om een karakteristieke faciliteit voor de community te ontwikkelen en als verbinder op te treden door deze zowel aan het werkcluster alsook het wooncluster beschikbaar te stellen: overdag congresfaciliteiten en 's avonds culturele activiteiten.
- Naast het Maaspark, ten zuiden van de productiezone, wordt een gebied ontwikkeld met een groener karakter. Er wordt onderzocht of drie gymzalen (een sporthal) gerealiseerd kunnen worden met een multifunctionele invulling voor onderwijs, sport, cultuur, etc, die naast het doordeweekse onderwijs in de avonden en weekenden met andere invullingen geprogrammeerd kan worden. De rest van deze zone bestaat uit (luxere) woonblokken in het park met 60-90 woningen.

- ca. 650 **Woningen met in de plint kleinschalige detailhandel, dienstverlening, horeca en maatschappelijke functies**
- 90-120 **Zorgeenheden met bijbehorende voorzieningen**
- ca. 8.500m² **Onderwijs**
- ca. 2.500m² **Sportvoorzieningen met ondersteunende functies ('Multihal')**
- ca. 1.500m² **Cultuur / maatschappelijk met ondersteunende horeca (gebouw C)**
- ca. 1.500m² **Bedrijfsverzamelgebouw (gebouw D)**
- ca 10.000m² **Kantoor**
- ca. 2,5 ha **Terrein voor bedrijvigheid (incl. extra zone v. Adrighem)**

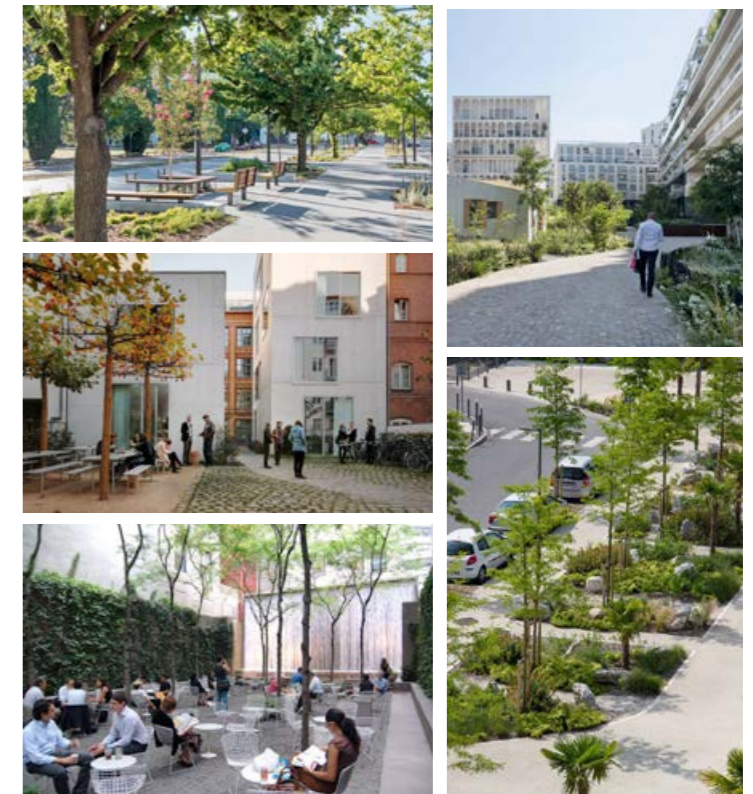
Het programma is indicatief en dient aan te sluiten bij het Masterplan en de uitwerking van de deelplannen. Het vaststellen van het Masterplan door het college biedt geen garantie op het kunnen realiseren van het in het Masterplan opgenomen bouwprogramma.

4 Voetgangersgebied en een prettige verblijfsplek

Maximaal aansluiten op bestaande looproutes met een open, 'doorwaadbare' structuur met menselijke straatjes

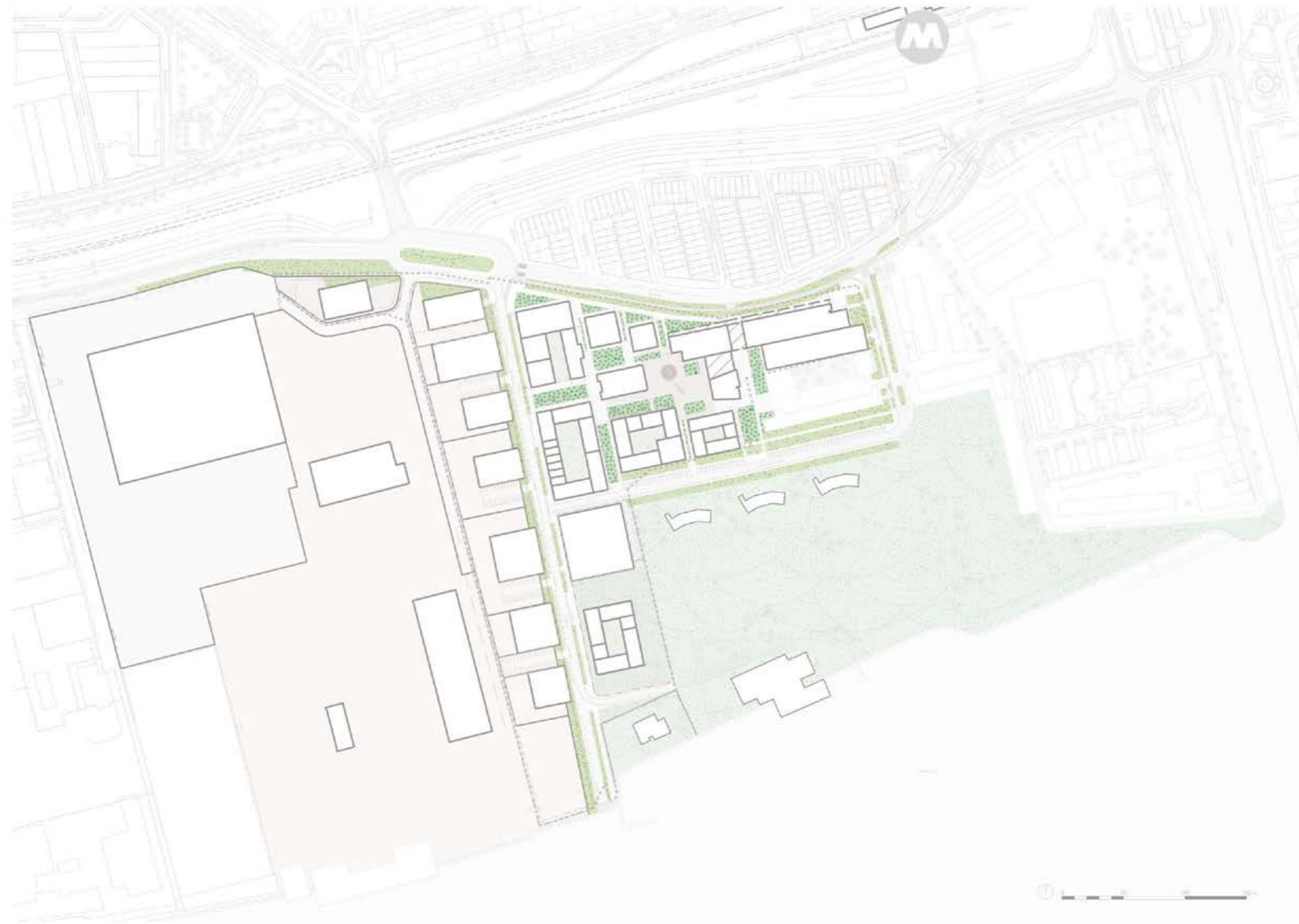


Waar het terrein zich lange tijd naar binnen keerde met grote massieve blokken die zich als wanden naar de Deltaweg en binnenstad gedroegen, wordt er nu ingezet op poreusiteit door voor een kleinere maat blokken en een netwerk van intieme straatjes gebaseerd op de menselijke maat, met ogen op de straat en zonder auto's in het binnengebied om hoogkwalitatieve openbare ruimte te kunnen maken voor ontmoeting, sociale interactie en ruimte voor groen, spelen en maken in een prettige, luwe ruimte. De straatjes sluiten aan op bestaande looproute en vormen een open, 'doorwaadbare' structuur. Door de voorgestelde fijnmazigheid wonen alle bewoners van de nieuwe wijk aan het park en aan het water, en niet enkel 'de eerste rij'.



5 Een groene openbare ruimte als aanvulling op het Maaspark

Paden, groenvakken en voortuinen



Het karakter van de openbare ruimte is groen en tuinig. Vanwege het industriële karakter van de omgeving wordt er ingezet op een natuurlijke openbare (groen)ruimte.

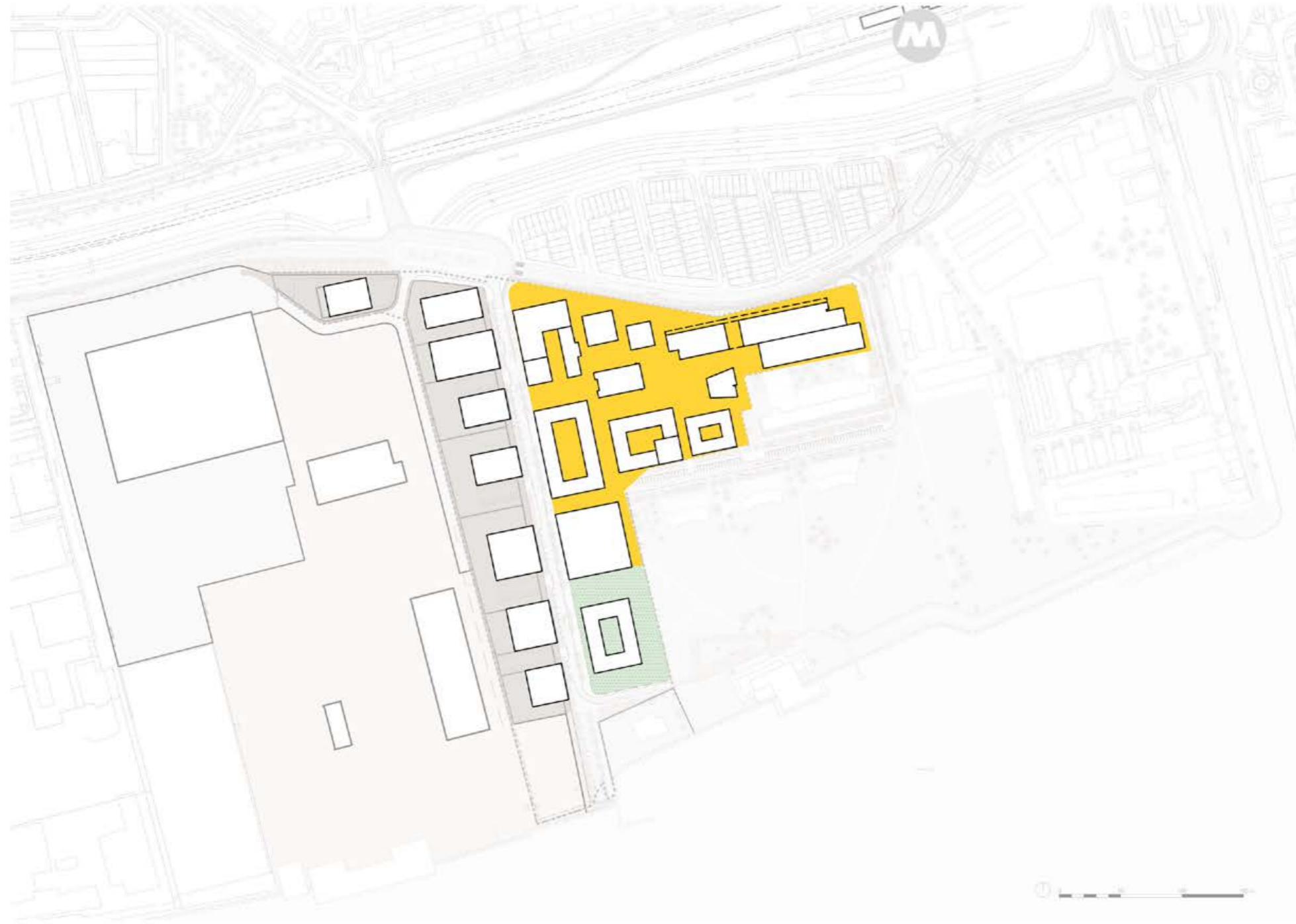
District-U bestaat uit groene straten en paden, waarbij waar mogelijk en relevant een aantal bestaande volwassen bomen worden gehandhaafd, en er een aantal nieuwe bomen worden aangeplant. De bouwblokken hebben rondom zogenaamde 'margezones' - een strook voor geveltuinen, zitplekjes en spelen voor de deur. Er komen groenvakken op het centrale plein en langs de route door de A-passage naar het park die bijdragen aan het creëren van een prettig microklimaat. De patioblokken aan de zuidzijde van het centrale hart krijgen collectieve binnentuinen en mogelijk voortuinen, als voorbode op het Maaspark. De openbare ruimte rondom de bebouwing aan de zuidzijde van District-U is nog ruimer en groener opgezet dan het 'stedelijkere' noordelijke deel; hier woont men direct aan het park in een zeer groene omgeving.

De openbare ruimte wordt verder uitgewerkt in het Inrichtingsplan in de volgende fase.



6 Diversiteit in kloeke bouwblokken, typologieën en openbare ruimte

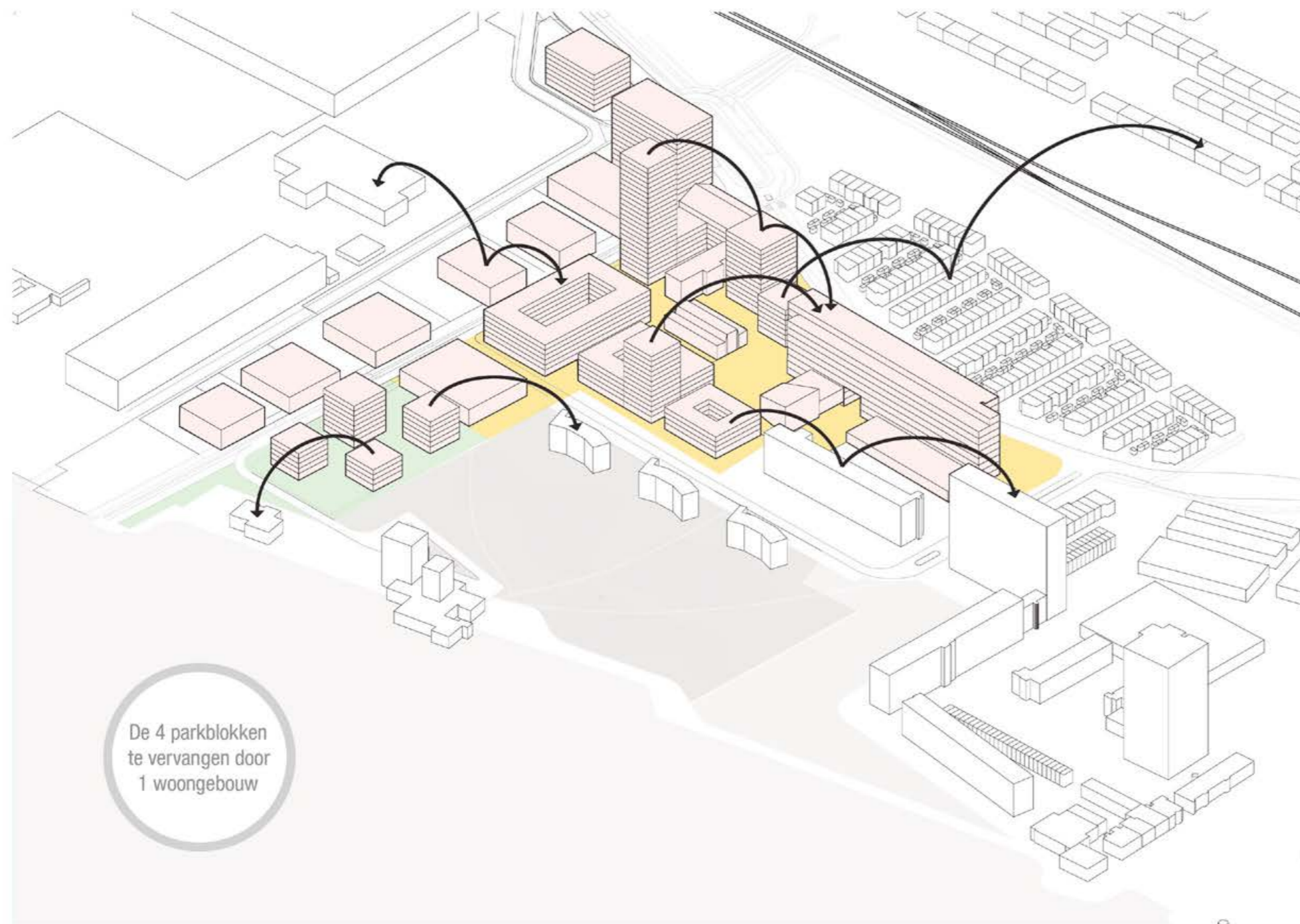
Aantrekkelijk voor een brede doelgroep: jong en oud, van starter tot gezin tot zorgbehoevend



District-U is grofweg te verdelen in drie woongebieden: het hoofdgebouw van Unilever waarin ca. 225 woningen worden opgenomen met een range van groottes. Denkbaar is dat in dit gebouw ook een aantal zorgwoningen worden opgenomen, hierover een verdere toelichting in hoofdstuk 4 - Uitwerking.

Het centrale deel kan gekarakteriseerd worden als 'stedelijk wonen' met compacte appartementengebouwen aan de noordzijde die zorgen voor een open uitstraling van het gebied. Aan de noordwestrand van Distrit-U komt een hoogbouw van 70 meter met verschillende appartementen met stad- en rivierzicht. Ten zuiden van het restaurant (voormalig gebouw C) worden een aantal woonblokken met collectieve binnentuinen gerealiseerd. Aan de zuidzijde, naast het park, komen een aantal compacte volumes met ruime appartementen in het hoger segment.



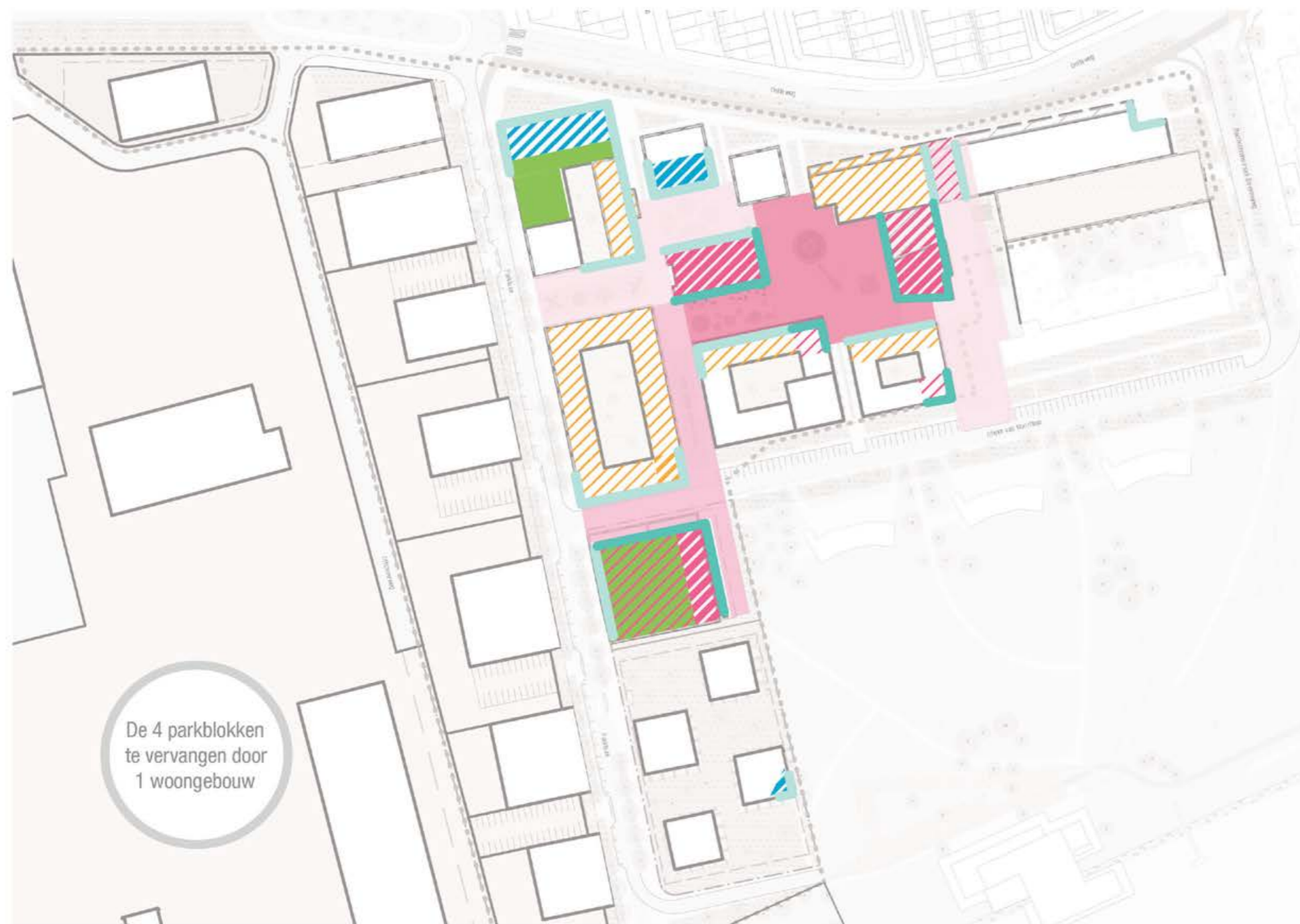


De stedelijke korrel overbrugt de maatvoering van de bedrijfsbebouwing op het Van Adrighemterrein, de te behouden middelgrote proeffabrieken op het voormalig Unileverterrein, het grote hoofdgebouw van Unilever, de woonblokken ten oosten van het terrein en de kleinere korrel ten noorden van de Deltaweg en aan het park, naar een maat die enerzijds kloek is - als antwoord op de schaal van de haven - en anderzijds een menselijke schaal geeft. Zo ontstaat er een geleidelijke overgang van de bedrijfsbebouwing naar meer stedelijke programma's en wordt er een porositeit gecreëerd om de doorwaadbaarheid van het gebied sterk te vergroten, en zo een betere verbinding (zowel fysiek als in zichtlijnen) tussen het stadscentrum en de rivier te realiseren. Om te antwoorden op de verrommelde bebouwing aan de oostzijde is er in District-U heel bewust gekozen alle bouwblokken orthogonaal en alzijdig vorm te geven. Hiermee ontstaat er een coherente typologie die de structuur van het gebied mede vormgeeft.

Ook in hoogte wordt er aansluiting op de omgeving gezocht. Door de hoge woningvraag is er gezocht naar een grote maar passende dichtheid voor het gebied, waarbij 'dichtheid' zeker niet verward mag worden met 'hoogbouw'. Juist door de woningblokken compact vorm te geven, hebben ze een gunstige vloer/gevelratio en door de blokken relatief laag te houden worden er zeer gunstige zon- en daglichtcondities in zowel de woningen als de publieke ruimte van het gebied gevormd, om zo fijne en menselijke straatjes te faciliteren waar plek is voor ontmoeting, spelen voor de deur op straat en een kop koffie in de zon op de hoek. Aan de noordzijde van de ontwikkeling worden enkele wat hogere volumes geïntroduceerd (35-70m), welke nodig zijn om de grootschaligheid van het A-gebouw te 'temmen' in relatie tot de overige kleinere bebouwing. Tevens is er een heldere overweging gemaakt in hogere bebouwing in het noorden en een trapsgewijze verlaging naar het zuiden, om zo veel mogelijk bewoners een goed zicht op het park en de rivier te bieden en niet alleen de bewoners op 'de eerste rij'.

7 Strategische programmering plinten en openbare ruimte

Strategisch geconcentreerd rond verblijfsplekken



De 4 parkblokken te vervangen door 1 woongebouw

In het hart van de wijk ontstaat door een logische aaneenschakeling van functies een levendig openbaar gebied, waarin verschillende verblijfs- en ontmoetingsplekken worden gefaciliteerd. Hier kun je zowel terecht voor je dagelijkse boodschappen als voor een oprisser - of het nu gaat om sport, cultuur of horeca. Studenten van Lentiz en Albeda doen hier bovendien niet alleen ervaring op binnen de muren van hun school, maar maken op verschillende plekken in de wijk kennis met de praktijk van het werken in bijvoorbeeld de horeca, techniek, zorg of detailhandel.

Door de belangrijkste publieke functies een plek op straatniveau te geven en waar mogelijk een wisselwerking tussen binnen en buiten in te bouwen, worden de plinten geactiveerd. Dit stimuleert interactie tussen de verschillende groepen gebruikers in het gebied.

Daarnaast wordt er ook ingezet op het activeren van fijne, publieke adressen aan het park en aan het water. Aanjager hierin is de Multihal aan de noordwestelijke hoek van het Maaspark, en een uitkijkpunt over het water aan het eind van de Parklaan.

Programmatische betekenis

- Smaakmakers: horeca, cultuur en publieke voorzieningen op straatniveau
- Dagelijkse voorzieningen
- Onderwijs
- Workspace: werkplaatsen, ateliers en makershops
- Wonen

Mate van levendigheid

- Actief (terras, markt, evenementen, buitenexposities, etc.)
- Publiek (lokaal, dagelijks gebruik)
- Rustig (straatjes tussen woongebouwen, verrijkt met 'margezones')

Actieve plinten

- Openbaar toegankelijk
- Semi-openbaar

Postcards of the Future

Programmatische hotspots District-U



MEET-AND-MAKE PLAZA



MULTIHAL AAN HET MAASPARK



GROENE BUURTPOCKET



THE STAGE



A-PASSAGE

Masterplan - bouwvlakken en publieke ruimte

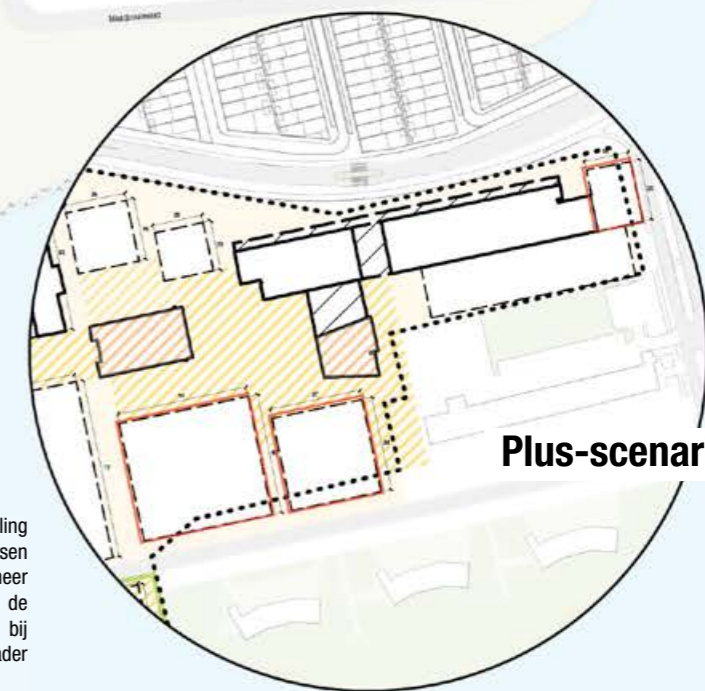
Basisscenario

Bouwvlakken

- A. 1.544 m²
- B. 2.281 m²
- C. 625 m²
- D. 400 m²
- E. 1.148 m²
- F. 2.280 m²
- G. 3.190 m²
- H. 5.366 m²
- I. 2.340 m²
- J. 1.962 m²
- K. 21.442 m²
- L. 2.139 m²
- M. 154 m²

Public program

Openbare ruimte



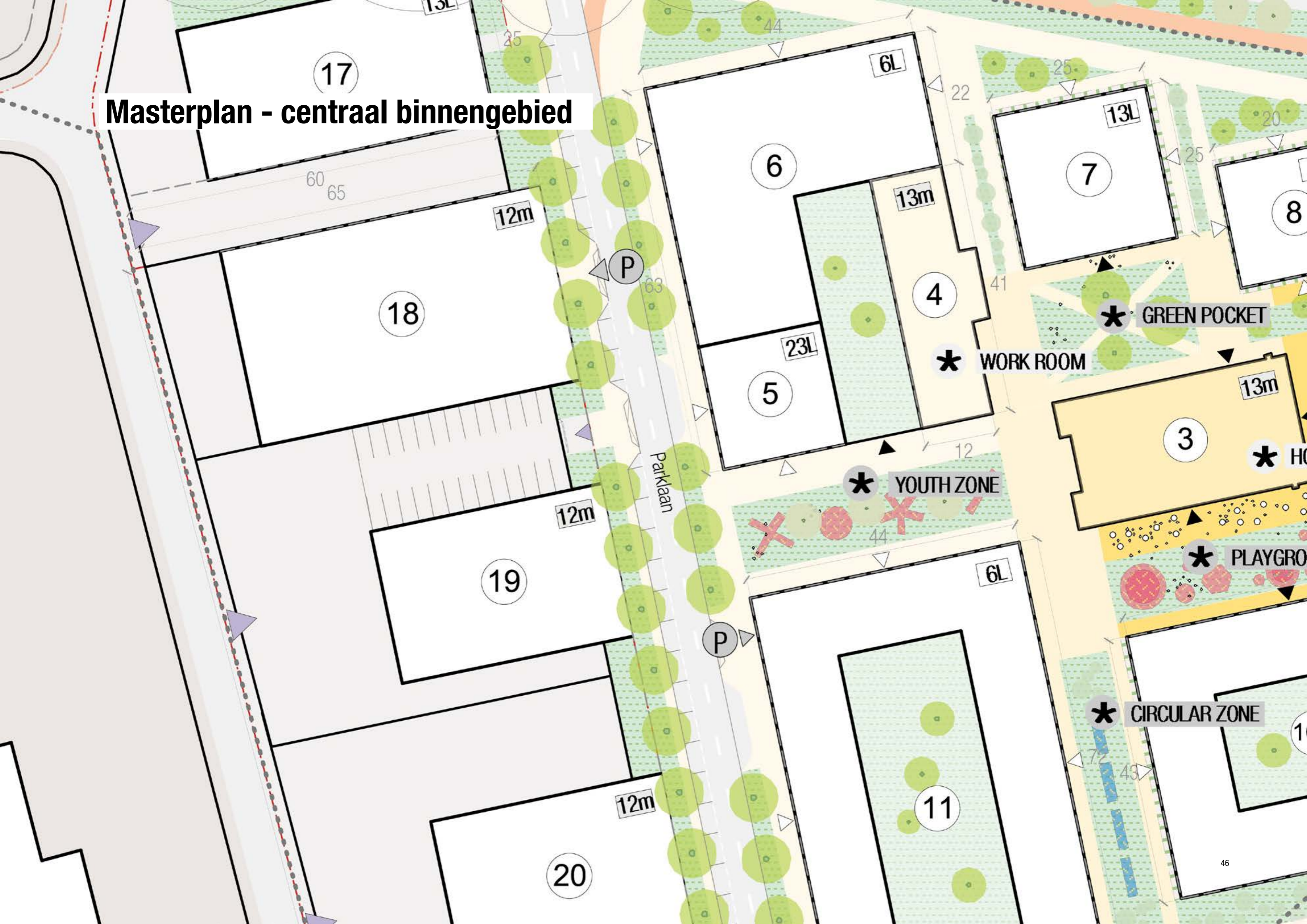
Het masterplan richt zich op de ontwikkeling van het Unileverterrein. Op een aantal plaatsen is verbetering van het plan mogelijk wanneer aanpalende delen gemeenteground bij de ontwikkeling betrokken worden. Dit wordt bij de planontwikkeling van de bouwblokken nader onderzocht.

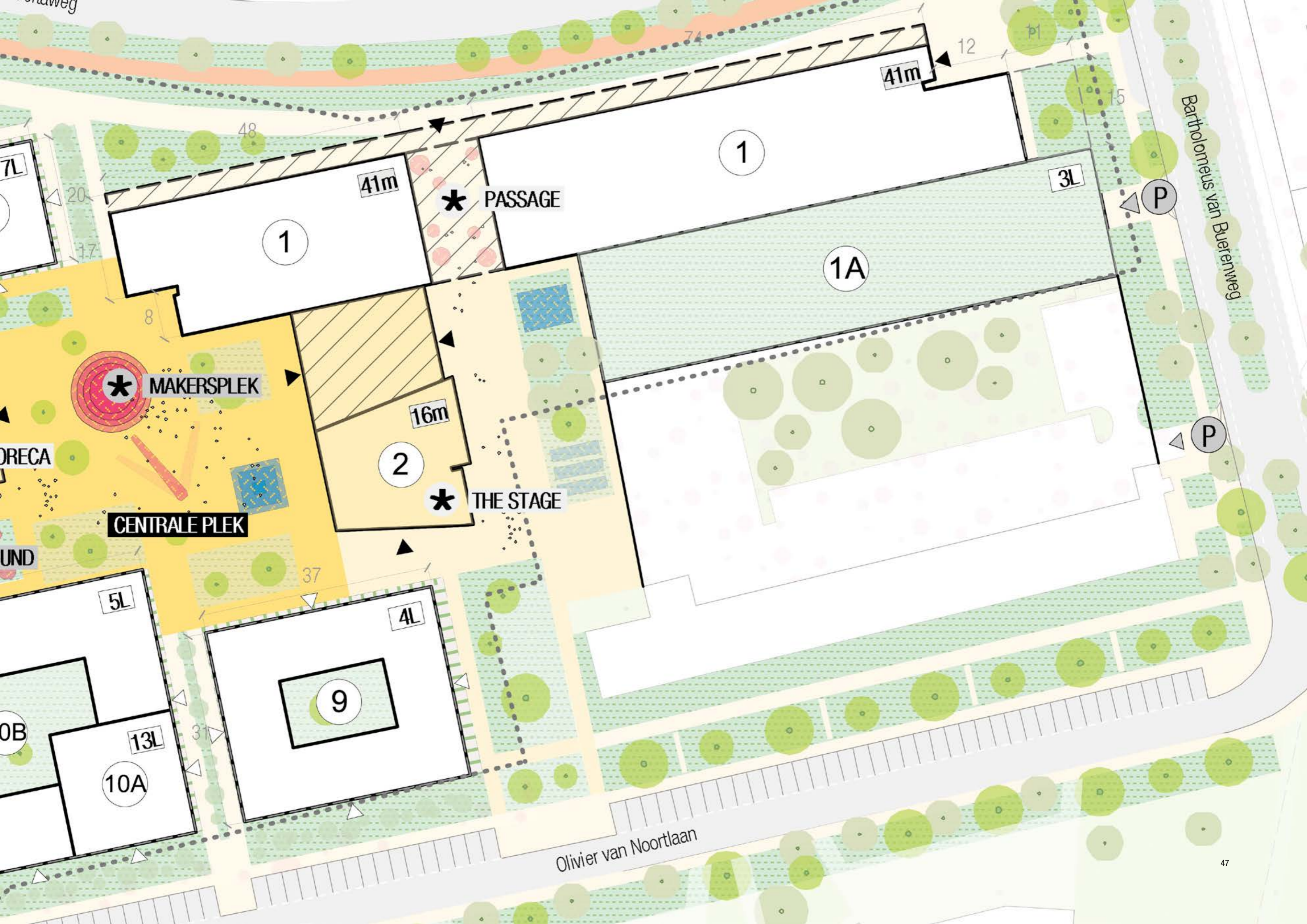
Masterplan - mogelijke invulling



Alternatief: rotonde met éénzijdige T-splitsing

Masterplan - centraal binnengebied





4 Uitwerking

4.1 Mobiliteit en logistiek	50
4.2 Openbare ruimte	56
4.3 Energie, duurzaamheid en circulariteit	60
4.4 Doelgroepen	64
4.5 Programmatische zonerings	68
4.6 Offshorecluster	82

4.1 Mobiliteit en logistiek

De ontwikkeling biedt kansen als het gaat om de stedelijke verdichtingsopgave en de mobiliteitstransitie. District-U is georiënteerd op de voetganger, fietser en het openbaar vervoer, waarbij ook stevig ingezet wordt op deelmobiliteit. Het hart van de wijk is autovrij, met aanrijroutes en parkeergelegenheid aan de randen van het gebied - waarbij betaald parkeren kan leiden tot een beter functionerend parkeersysteem. Door dubbelgebruik van parkeerplaatsen wordt het ruimtegebruik van de auto zoveel mogelijk ingeperkt. Zo kan er kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte worden gemaakt voor ontmoeting, sociale interactie en ruimte voor groen, spelen en maken in een prettige, luwe ruimte.

Verkeer

Door het grote aantal arbeidsplaatsen had de Research en Development afdeling van Unilever een aanzienlijke verkeersaantrekkende werking. In de nieuwe ontwikkeling wordt deze vulling in het verkeersmodel vervangen door de nieuwe functies in District-U: bedrijvigheid, onderwijs, mogelijk kantoor, horeca en wonen. Er is een uitbreiding van verkeer van District-U ten opzichte van het verkeer ten tijde van Unilever, maar door de ontwikkeling van de locatie nabij een hoogwaardige OV-knoop en de inzet van de gebiedsontwikkelaar op alternatieve vervoersvormen als gedeelde auto, OV en fiets, wordt het aantal autoritten beperkt. In het verkeersmodel is voor geheel Vlaardingen de autonome ontwikkeling per 2040 berekend, evenals een model waarbij op een groot aantal locaties in de stad ontwikkelprogramma wordt toegevoegd. Hieruit blijkt dat een aantal kruisingen in de periode tot 2040 verbeterd moeten worden om huidige knelpunten op te lossen en nieuwe knelpunten te voorkomen. De bijdrage vanuit District-U aan deze kruisingen is (afhankelijk van de locatie) enkele procenten, waarover in de anterieure overeenkomst afspraken zijn gemaakt.

Mobiliteitsvisie

Het kabinet zet fors in op CO₂-reductie en op verduurzaming van de gebouwde omgeving. Er is inmiddels een nationaal Klimaat- en Energieakkoord gesloten met reductiedoelstellingen voor verschillende sectoren, waaronder de sector transport en mobiliteit. (Elektrische) deelmobiliteit en energiezuinig bouwen in stedelijke gebiedsontwikkeling beogen bij te dragen aan de mobiliteitstransitie en CO₂-reductie. Gedragsverandering van bewoners/gebruikers is hierbij cruciaal. Het gaat niet om het opleggen van innovatieve oplossingen, maar om samen met bewoners/gebruikers te kijken naar de voordelen en randvoorwaarden van alternatieven voor de status quo.

Dit biedt een antwoord op de stedelijke verdichtingsopgave. Door het delen van (elektrische) mobiliteit kan de druk van automobiliteit en parkeren op de openbare ruimte aanzienlijk worden verminderd. Hierdoor kunnen er binnenstedelijk meer woningen worden gebouwd tegen lagere stichtingskosten. Een grootschalige overstap naar elektrisch (deel)vervoer brengt echter nog wel een aantal aandachtspunten met zich mee. Enerzijds stelt de invoer van elektrische deelmobiliteit eisen aan het parkeerbeleid, er moet immers (beleids)ruimte komen voor een ander 'soort' parkeerplaatsen zowel in technische zin (elektriciteit infrastructuur) als in organisatorische zin (loskoppeling parkeren van de woning, de huurder, de bewoner). Anderzijds levert de combinatie van mobiliteit, elektrisch rijden en wonen ook kansen op voor de opslag van (met lokale zonne-energie opgewekte) elektriciteit in de accu van de auto en andere opslagsystemen en het (terug) leveren van deze aan de consument of het net. Het betekent echter ook dat er nieuwe verbindingen moeten worden gelegd, zowel technisch (systeemkoppelingen) als bestuurlijk (verantwoordelijkheden). De grootschalige invoering van elektrisch vervoer heeft gevolgen voor de infrastructuur die daarvoor moet worden aangelegd en de verbinding met de lokaal door huishoudens, corporaties en VVE's opgewekte energie. Tevens

maken elektrische deelauto's onderdeel uit van de transitie naar 'mobility as a service'. Met name in stedelijke gebieden ontstaat hierdoor een nieuwe uitdagende opgave. De gemeentelijke beleidskaders zijn vastgelegd in het Actieplan Mobiliteit.

Autodelers rijden minder kilometers en daling CO₂-uitstoot door autodelen

Sommige autodelers rijden meer dan voorheen: zij nemen nu vaker de auto in plaats van de fiets of het openbaar vervoer. Anderen rijden minder omdat ze nu geen eigen auto (of geen tweede of derde auto) meer hebben; zij zijn daardoor selectiever in hun autogebruik, ook bij hun 'eigen' eerste auto. De door mobiliteit veroorzaakte CO₂-uitstoot is bij de autodelers met 8 tot 13 procent gedaald. Voor een deel komt dit doordat zij minder kilometers rijden; voor een deel doordat ze minder auto's bezitten.

Parkeerbeleid Vlaardingen

De ontwikkeling van de Rivierzone is ook een stedelijke verdichtingsopgave. District-U draagt hierin bij aan de doelstellingen uit het collegeakkoord en de gemeentelijke structuurvisie Rivierzone die ten tijde van schrijven van dit masterplan wordt opgesteld: op korte afstand van OV-knooppunten wordt een gemengd woonwerkgebied gerealiseerd in stedelijke dichtheden. Met de Hoekse lijn als regionale metroverbinding, is er een zeer frequente OV-aansluiting met Rotterdam. In de positionering van District-U wordt de ligging aan de Rotterdamse metrolijn met frequente en korte verbindingen naar o.a. het centrum van Rotterdam sterk benadrukt.

In het nieuwe parkeerbeleid van de gemeente Vlaardingen wordt reeds rekening gehouden met de ontwikkeling van het toenemen van het OV-gebruik in de nabijheid, van (elektrische) deelauto's, en met het groeiende aandeel van elektrisch fietsvervoer. Al deze ontwikkelingen zijn van toepassing op District-U. In de gemeentelijke indeling voor het parkeerbeleid is het vanuit de ontwikkelaar wenselijk District-U aan te merken als centrumschil met de daarbij behorende parkeernormen, gegeven de stedelijke

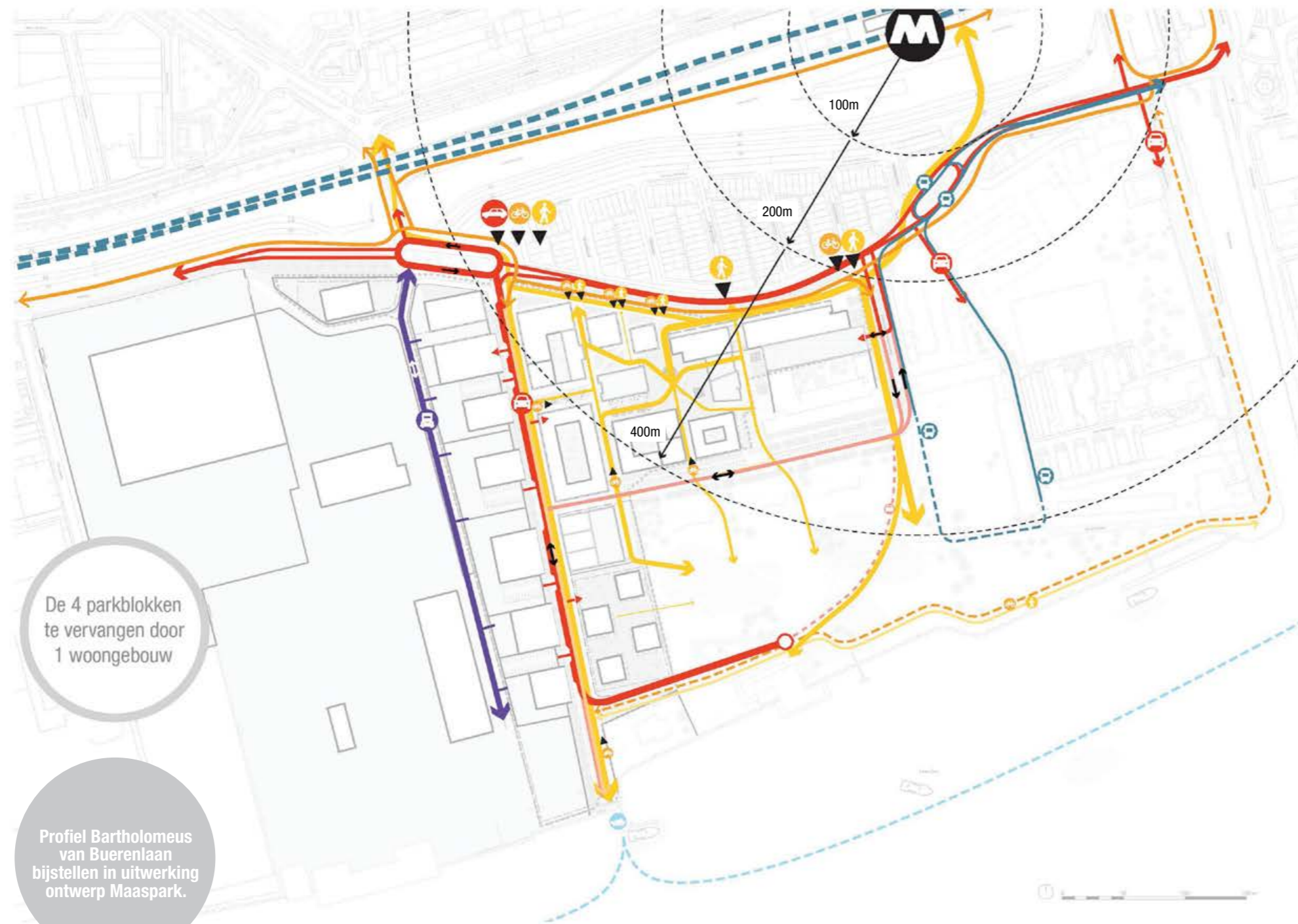
dichtheid, functiemenging en ligging ten opzichte van het centrum.

De inzet voor District-U is het beïnvloeden van de mobiliteit van de verschillende doelgroepen op zodanige wijze dat er minder ruimte voor parkeren gerealiseerd hoeft te worden. Dit wordt gedaan door:

- Inzet op gebruik van openbaar vervoer: door de ligging aan de metrolijn op korte afstand van Rotterdam wordt deze vorm van mobiliteit gestimuleerd
- Inzet op dubbelgebruik van parkeerplaatsen door concentratie van parkeren in een separaat gebouw voor een groot aantal functies in het plangebied.
- Inzet op deelauto's en deelfietsen: door op centrale plaatsen in het gebied vanaf het begin van de ontwikkeling bijvoorbeeld (elektrische) deelauto's, elektrische deelscooters en deelfietsen te plaatsen wordt gezorgd voor volwaardige alternatieven om het overstappen naar eigen auto zoveel als mogelijk te ontmoedigen.
- Betaald parkeren kan bijdragen aan een beter functionerend parkeersysteem.

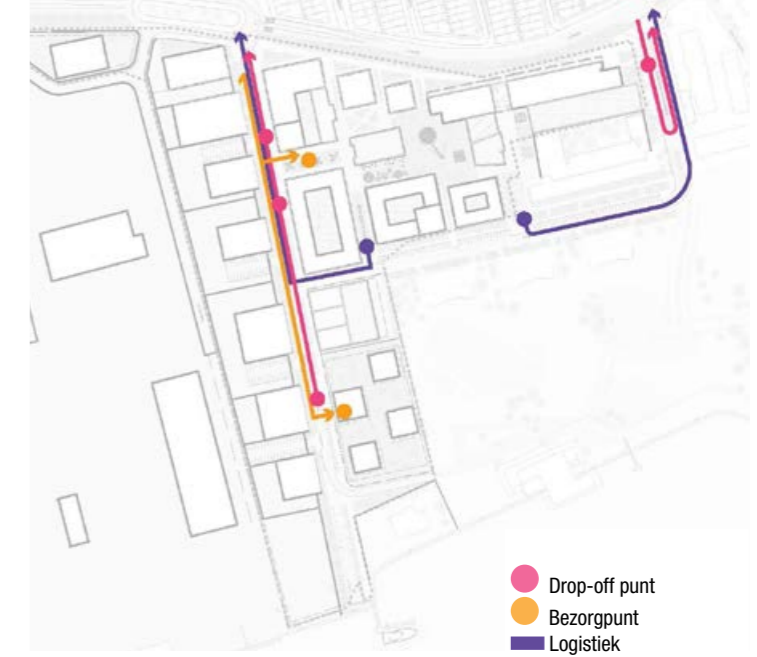
Ontsluiting

Ontsluiting vanaf flanken gebied + gebouwde parkeervoorzieningen = autovrij binnengebied



Logistiek*

Stopplaatsen aan randen, autovrij binnengebied



Calamiteiten - brandweer*

Uitgaande van twee aanrijroutes



*Verder uit te werken in Inrichtingsplan, en af te stemmen en aan te scherpen met VRR

Parkeerstrategie

Ontsluiting vanaf flanken gebied + gebouwde parkeervoorzieningen = autovrij binnengebied



Op basis van het parkeerbeleid is globaal de parkeeropgave per deelgebied berekend en de voorgenomen wijze van parkeren bepaald. Dit geeft in deze fase een zonering aan waarbij precieze aantallen bepaald worden tijdens de uitwerking.

Deze zonering gaat uit van de volgende uitgangspunten:

- In gebouw A, het hoofdgebouw, wordt het parkeren op eigen terrein opgelost in een stallingsgarage.
- In zone B, het programma in het hart van het gebied, dat een gemengd karakter heeft met kantoor, horeca, cultuur, bedrijfsverzamelgebouw, woningen, zorg en onderwijs, wordt het parkeren opgelost in een separaat, flexibel parkeergebouw aan de noordzijde van het offshorecluster wat vergroot en verkleind kan worden. Hier kunnen bijvoorbeeld ook bezoekers van het Deltahotel en het Maaspark parkeren. Verder kan er in een wooncomplex ook een stallingsgarage opgenomen worden.
- Langs de Parklaan en Olivier van Noortlaan wordt een strook publiek parkeren opgenomen.
- In zone C, bij de woningen langs het park wordt het parkeren op eigen terrein opgelost, in een stallingsgarage.
- In zone D, de bedrijvenstrook, wordt het parkeren op eigen terrein opgelost. Er wordt hier -gezien het geringe aantal en het karakter van de bedrijfsvoering- niet uitgegaan van dubbelgebruik. Dit wordt verder onderzocht in de nadere uitwerking.

Bij de uitwerking per deelgebied zullen de aantallen met herziene parkeerbalansen onderbouwd worden.

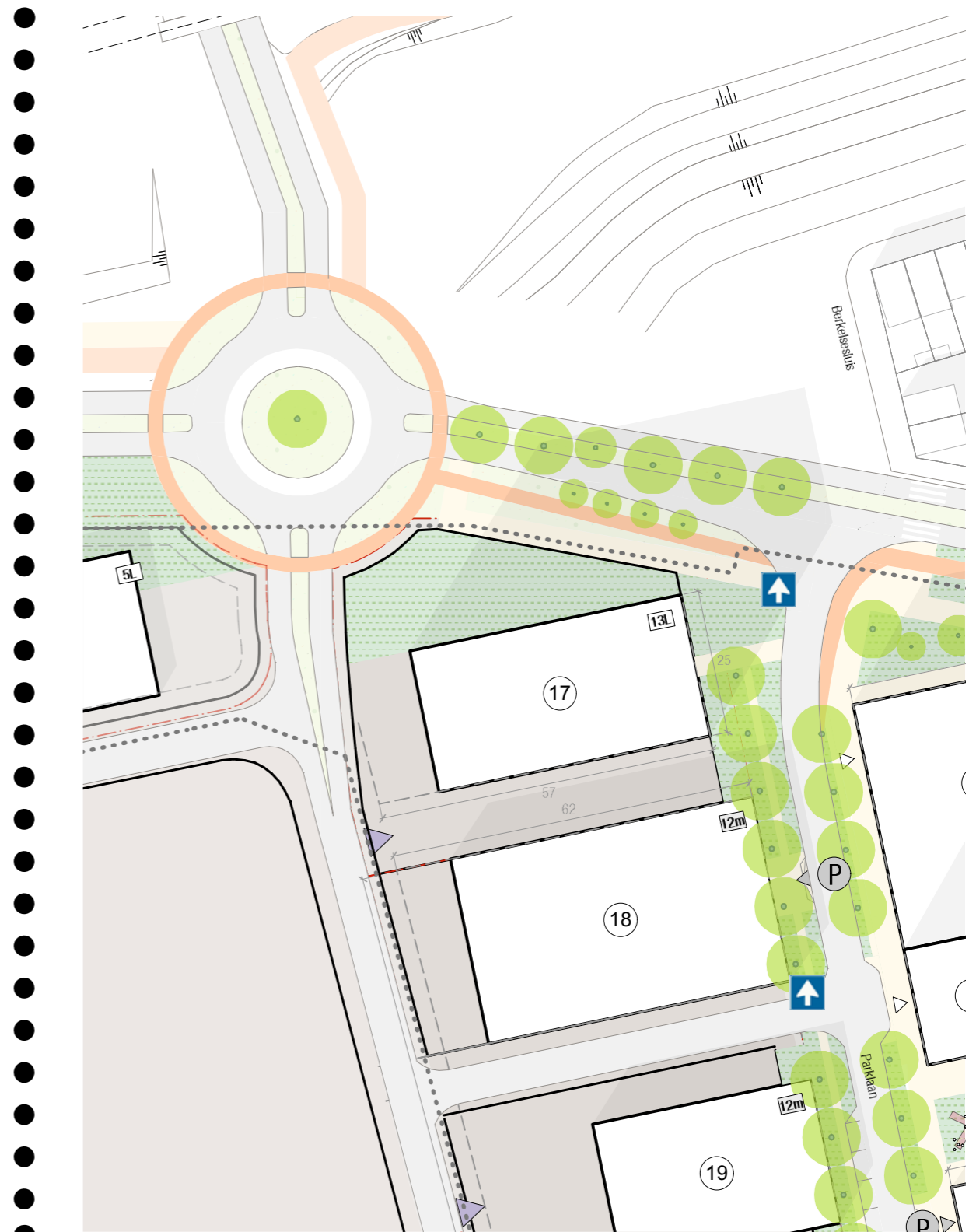
- Zone dubbelgebruik
- Publiek parkeren

Voorstel kruising Deltaweg

Aansluiting van Beethovensingel als ovonde



Alternatief: rotonde met éézijdige T-splitsing

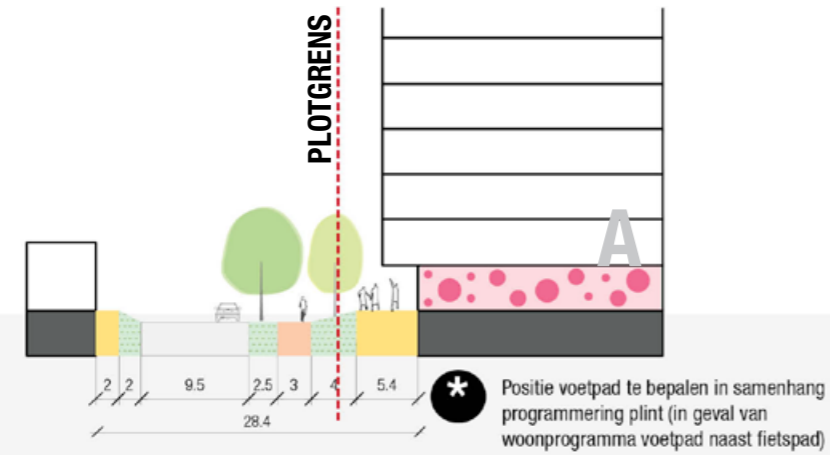


Straatprofielen

- Voetgangers
- Fietsen
- Auto
- Parkeren
- Groen
- Bestaande boom
- Nieuwe boom
- Plotgrenzen

Deltaweg*

Doorsnede oversteek Deltaweg



* Profiel Deltaweg dient nader beoordeeld te worden. Het getoonde profiel is indicatief.

Profiel Parklaan**

Doorsnede ter plaatse van voormalig gebouw E - nieuw woongebouw

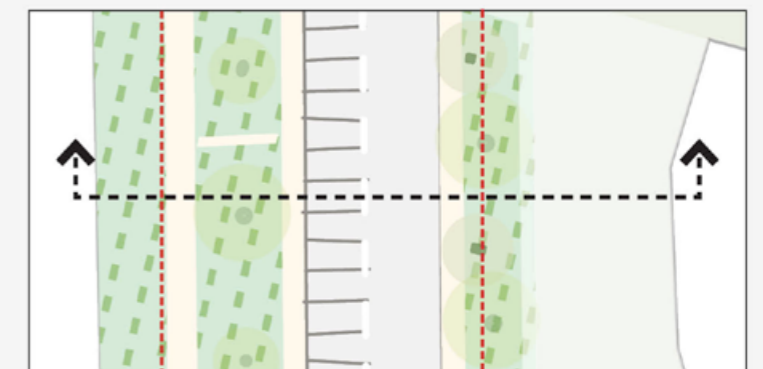
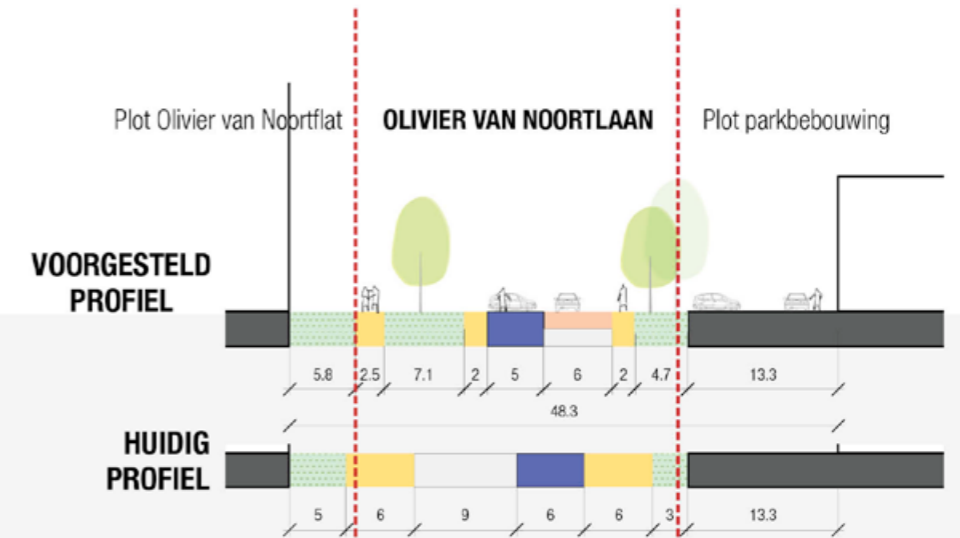
OFFSHORE ZONE

afstand M-gebouw tot aan weg = 6,75m
afstand E-gebouw tot aan weg = 0,25m



**Profielbreedte Parklaan blijft gelijk richting de rivier, met een steeds groener karakter naar het water toe.

Profiel Olivier van Noortlaan



De 4 parkblokken te vervangen door 1 woongebouw

4.2 Openbare ruimte

In tegenstelling tot de afgelopen decennia is het terrein straks nagenoeg geheel toegankelijk voor publiek. De openbare ruimte is een integraal onderdeel van het karakter van District-U, in samenspel met gebouwen en programma. Met een groen karakter, prioriteit voor fietser en voetganger middels een autovrij binnengebied, een alzijdige oriëntatie van de bebouwing en fijne verblijfsplekken vormt de openbare ruimte de verbinding tussen de verschillende delen van de wijk.

Het karakter van de openbare ruimte van het binnengebied wordt doorgezet in de straatprofielen van de omliggende straten (Parklaan, Olivier van Noortlaan en op termijn mogelijk de Barthelomeus van Buerenlaan): prioriteit voor voetgangers en fietsers door brede trottoirs, waar mogelijk een scheiding tussen (auto)weg en trottoir door middel van groenstroken, bomen en groenvlakken. Hierbij wordt aangesloten op de vier kernpunten van de Visie Openbare Ruimte Vlaardingen: "Identiteit, gastvrij en bruikbaar, gezond en duurzaam."

Karakter openbare ruimte

Met de programmatische keten is een zorgvuldige, op elkaar afgestemde functiemix voor District-U voorgesteld. De openbare ruimte is een cruciale factor in het verbinden van deze functies. Dit uit zich in onder meer in straten met een overwegend groen karakter, alzijdige gebouwen met een open uitstraling en een zo zacht mogelijke overgang tussen binnen en buiten. Het centrale hart van het gebied is bovendien fietsluw en autovrij, met alle parkeergelegenheid aan de randen van het gebied. Doel is de openbare ruimte tot een aaneenschakeling van fijne verblijfsplekken te ontwikkelen, met ieder een eigen karakter.

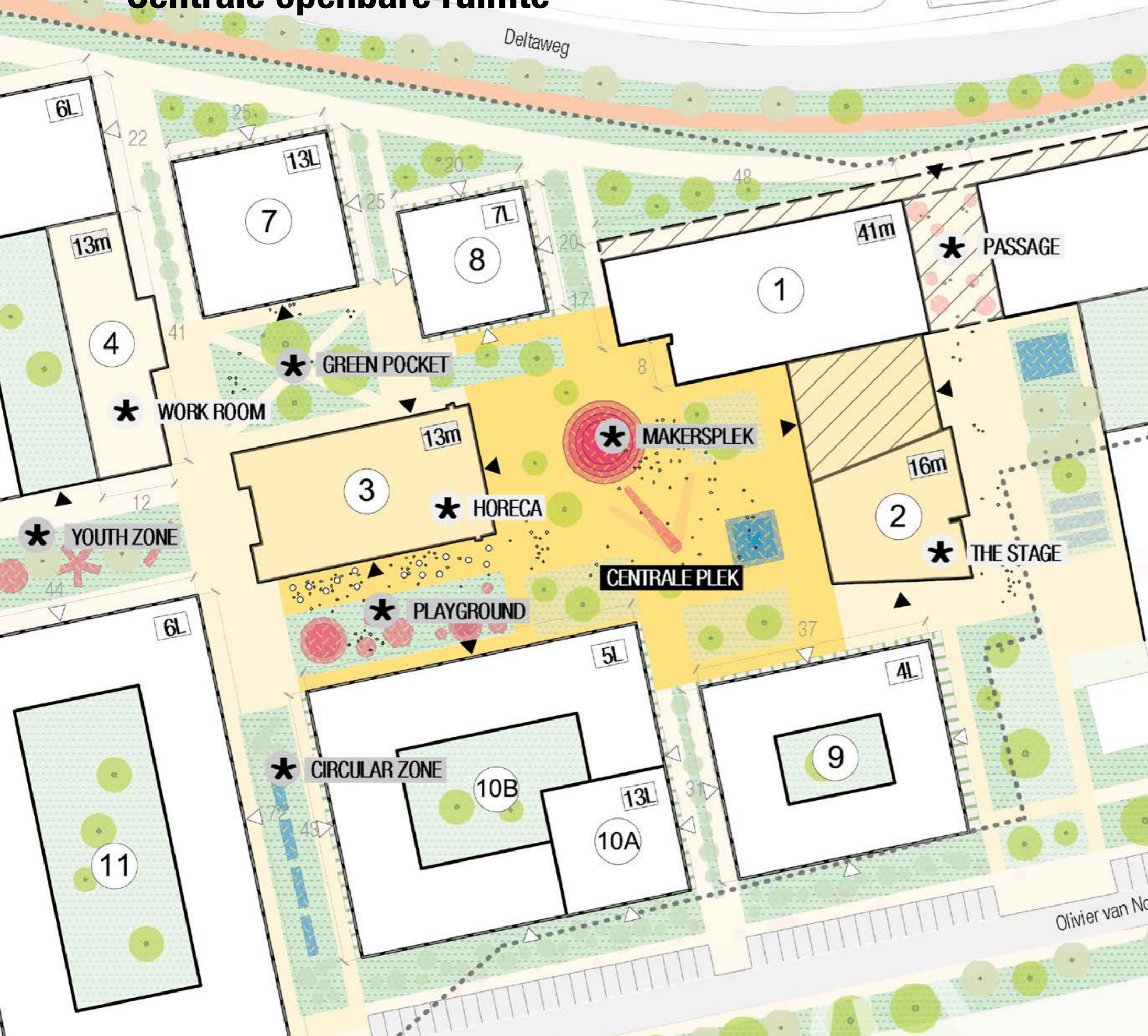
De openbare groenruimte wordt ingericht als voorpost op het Maaspark, met verschillende intimiteiten. Door het hele gebied liggen paden en groenvlakken. Bewoners krijgen een voortuin of krijgen in zogenaamde margezones de ruimte om de plek voor hun huis zelf in te richten met planten en straatmeubilair. De zone met parkwoningen is als het ware een verlenging van het Maaspark, middenin het groen en met een minimaal minerale materialisering. De openbare ruimte kan tevens ingezet worden als integraal onderdeel van een duurzaam energiesysteem en als facilitator van enkele 'circulaire zones'. Een slim ingerichte openbare ruimte draagt bij aan een verantwoordelijke stadswijk, zowel ecologisch als sociaal-economisch. De openbare ruimte wordt in de volgende fase in meer detail uitgewerkt in het Inrichtingsplan.

Beheer en onderhoud

Met de ontwikkeling van District-U wordt de openbare ruimte van Vlaardingen aanzienlijk uitgebreid. De gemeente heeft als één van haar kerntaken het beheren van deze ruimte. In de anterieure overeenkomst worden afspraken gemaakt 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.

Centrale openbare ruimte



De openbare ruimte als aaneenschakeling van fijne verblijfsplekken komt het beste tot uiting op de centrale plek van District-U, waar het stedelijke karakter van de wijk maximaal naar voren komt. Het publieke domein concentreert zich rond een centraal plein. Hierbinnen wordt een reeks kleinschaligere plekken gecreëerd, elk met een specifieke eigenheid. De interne brandpunten bevinden zich hier allen in de bestaande bouw.

Publieke domein: buiten

- *Green Pocket* – een groene oase voor de buurt, met dagelijkse voorzieningen om de hoek.
- *Makersplek* – een verhoogd, multifunctioneel podium dat ingezet kan worden bij evenementen of buiten(bouw) activiteiten in het hart van de wijk.
- *Playground* – een natuurlijke en uitdagende speeltuin waar kinderen van verschillende leeftijden kunnen spelen
- *Youth Zone* – gelegen naast de scholen, met (sport) faciliteiten van een meer 'urban' karakter, zoals een klein skatepark.
- *Circular Zone* – circulaire systemen worden zoveel mogelijk door heel District-U geïntegreerd, maar deze zone vormt de circulaire hub van de wijk.

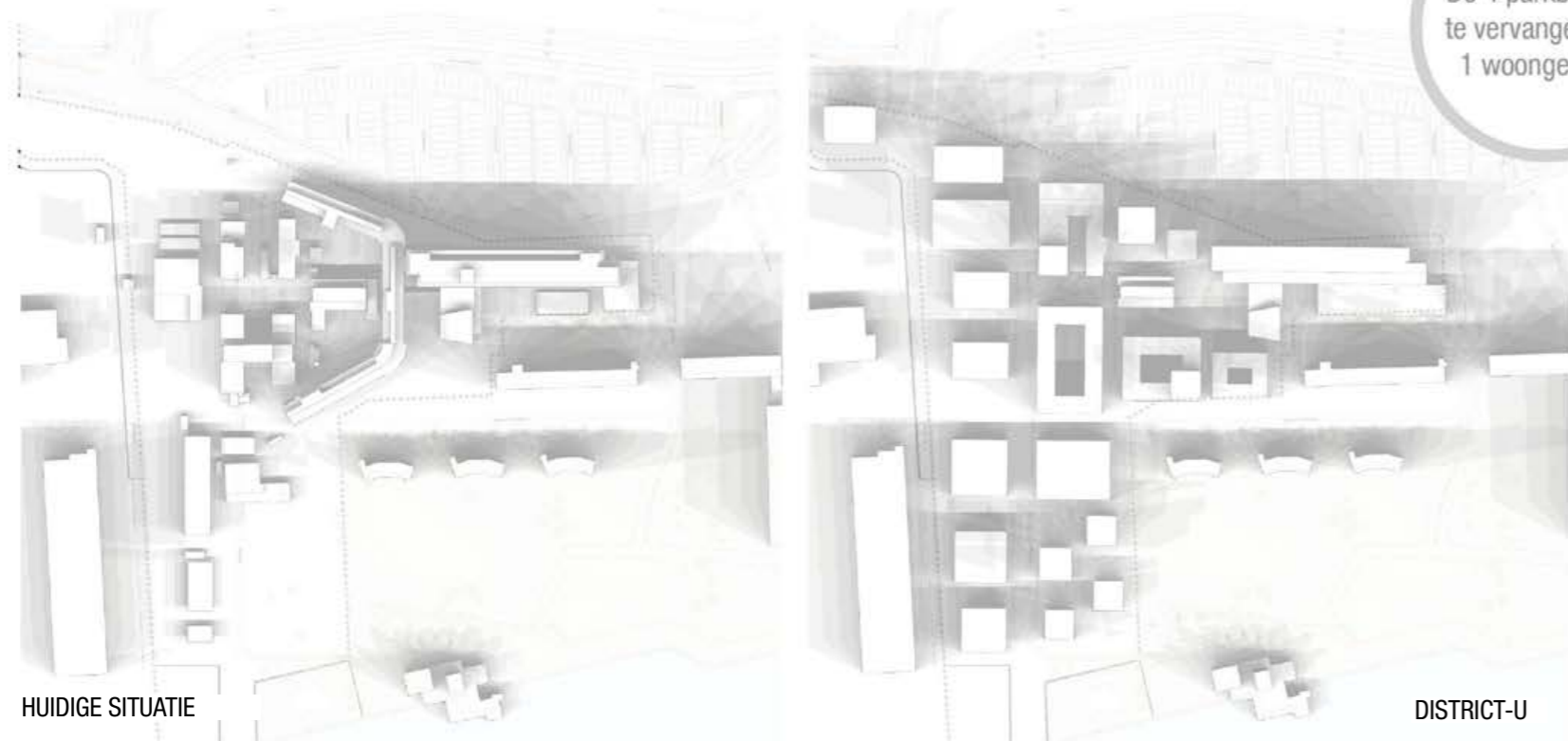
Publieke domein: binnen

- *Horeca* – de voormalige bedrijfskantine wordt de centrale horecagelegenheid, met werkplekken en een zonnig terras.
- *The Stage* – het auditorium is een karakteristiek ankerpunt met dakpanorama, dat voor zowel zakelijke als publieke doeleinden ingezet kan worden.
- *Work Room* – collectieve werkruimte die ook voor educatieve doeleinden gebruikt kan worden.
- *A-Passage* – een ruime opening in gebouw A (fysiek of visueel, nader uit te werken in architectonisch ontwerp) verhoogt de poreusiteit en toegankelijkheid van District-U.

Zonstudie

LENTE - HERFST (21 MAART/ SEPTEMBER)

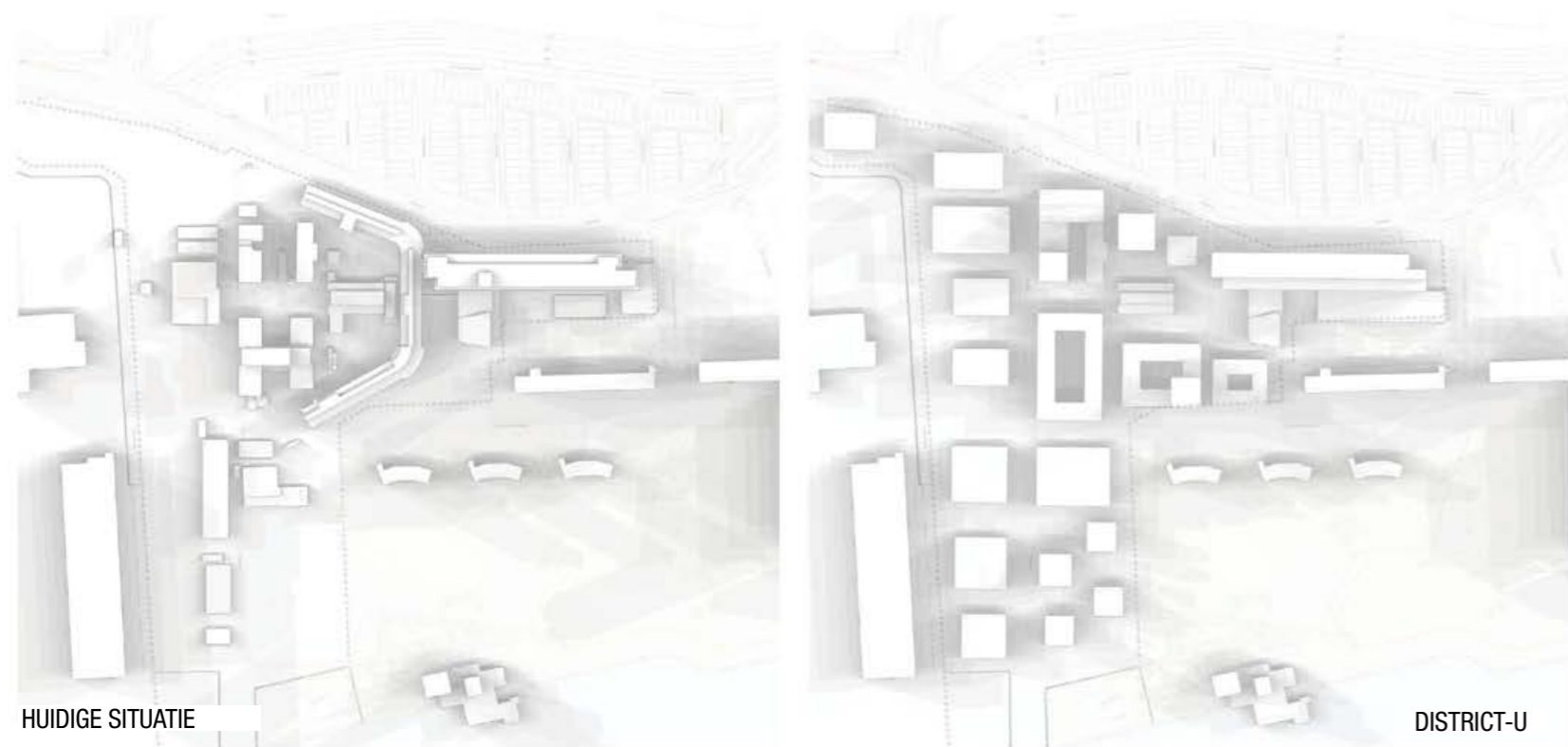
De 4 parkblokken
te vervangen door
1 woongebouw



HUDIGE SITUATIE

DISTRICT-U

ZOMER 21 JUNI



HUDIGE SITUATIE

DISTRICT-U

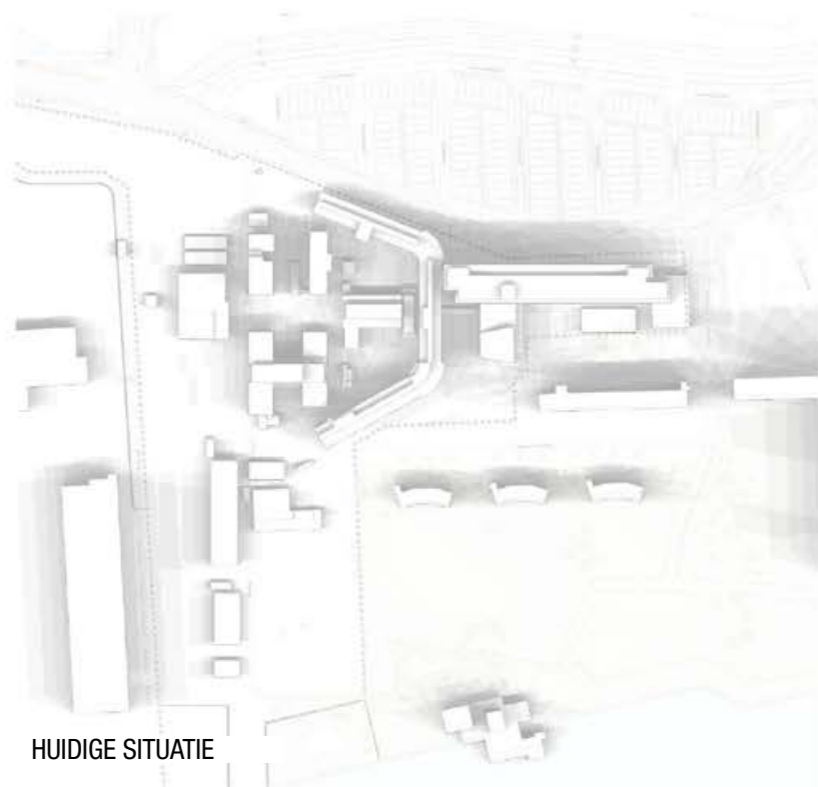
Er is een zonstudie uitgevoerd om de effecten van de toegevoegde bebouwing ten opzichte van de bestaande bebouwing te testen, en de effecten hiervan op de omgeving. Hiertoe zijn een aantal strategische momenten gekozen; de start van de lente en herfst, de langste dag van het jaar, een moment van hoogzomer (wanneer de meeste mensen gebruik maken van hun tuin) en een winterdag in februari.

Grootste schaduwwerper blijft het voormalig hoofdgebouw van Unilever. Overige volumes zijn strategisch geplaatst om hun schaduwwerking op de omgeving zo minimaal mogelijk te houden. Daarbij moet tevens opgemerkt worden dat in deze zonstudie de maximaal passende volumes per site zijn geprojecteerd. In de architectonische uitwerking kan er optimalisatie gezocht worden in vormgeving, om de (reeds gering toenemende) schaduwwerking verder te verkleinen. Dit kan indien noodzakelijk leiden tot bijstelling in vorm, stedenbouw, typologie of programma.

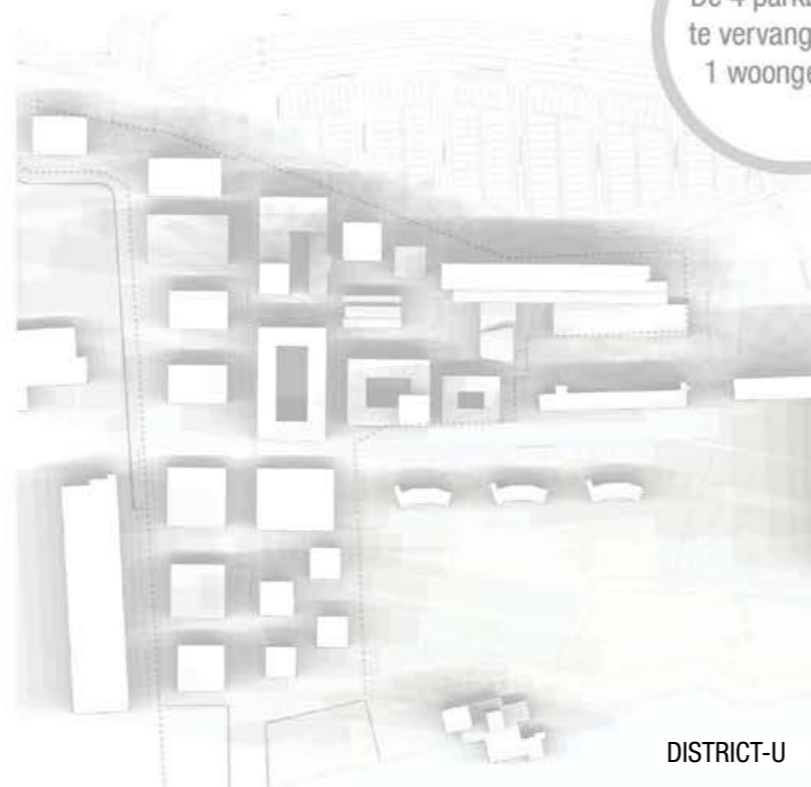
Geadviseerd wordt om tijdens de architectonische uitwerking gedetailleerde zonstudies per gebouw uit te voeren.

21 AUGUSTUS

De 4 parkblokken
te vervangen door
1 woongebouw

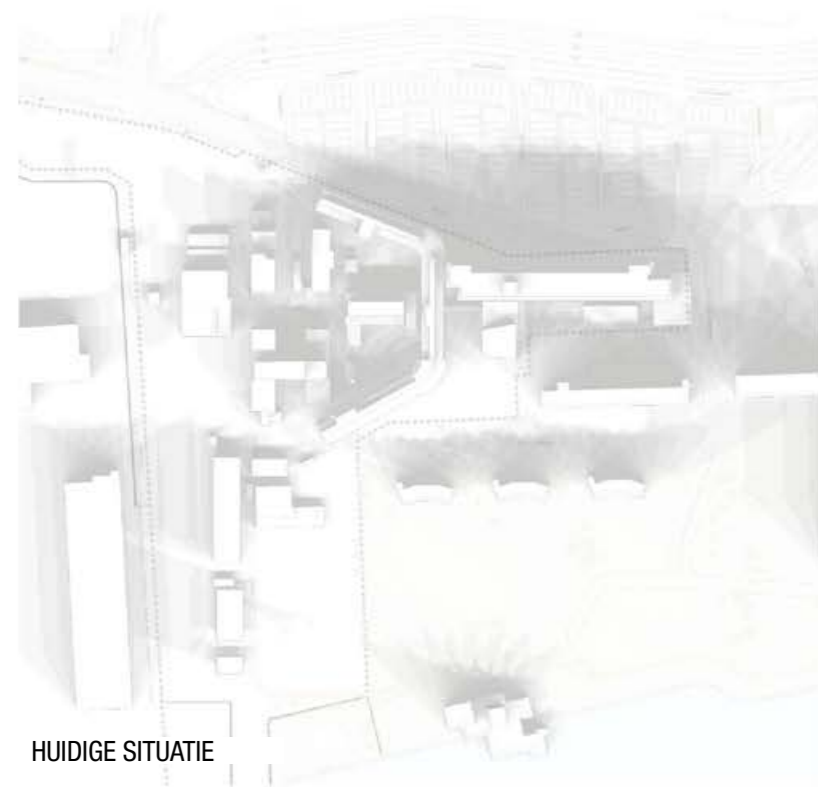


HUDIGE SITUATIE

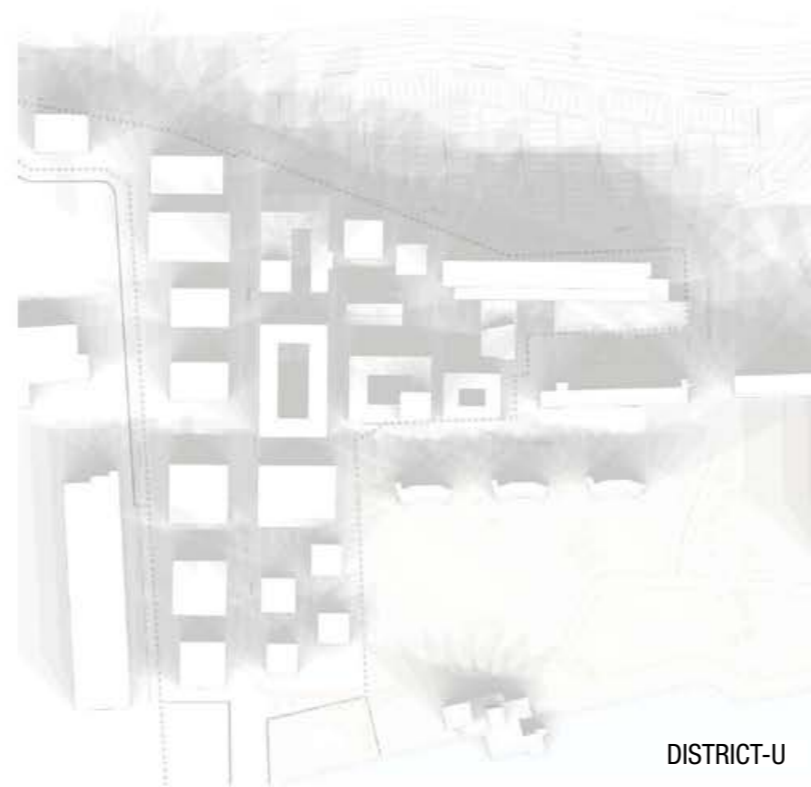


DISTRICT-U

21 FEBRUARI



HUDIGE SITUATIE



DISTRICT-U

4.3 Energie, duurzaamheid en circulariteit

Met District-U krijgt Vlaardingen er een volwaardige en verantwoordelijke stadswijk bij, met ecologische en sociaaleconomische duurzaamheid als uitgangspunt. Natuurinclusief bouwen is hier de norm, met aandacht voor mens, flora en fauna. In lijn met (inter)nationale afspraken rond de energietransitie wordt stevig ingezet op gebruik en opwekking van alternatieve brandstoffen, reductie in energiegebruik en waar mogelijk hergebruik van restmaterialen. Ook worden er maatregelen genomen ten behoeve van klimaatadaptatie.

De gemeente Vlaardingen en Van Adrighem hebben een hoge ambitie als het gaat om duurzaamheid. Het streven voor de herontwikkeling van het Unilever terrein is dat tenminste aan de volgende uitgangspunten voldaan gaat worden:

- Aardgasvrij en vrij van fossiele energiebronnen
- BENG-normen (eisen voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen)
- Circulaire sloop en nieuwbouw
- Natuurinclusief bouwen, te weten: zoveel mogelijk de mogelijkheden voor flora en fauna opnemen in de ontwerpen voor gebouwen en/of het gebied
- Zo veel mogelijk vergroening, op en rond om woon- en onderwijsgebouwen, met waterberging als buffer voor droge perioden
- Toekomstbestendige en sociale oplossingen

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. Daarnaast draagt natuurinclusief bouwen bij aan de kwaliteit van de leefomgeving: denk aan 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

De energietransitie betekent in de kern dat wordt afgestapt van fossiele energiebronnen zoals olie, aardgas en steenkool en overgestapt naar volledig duurzame bronnen. Met de focus op deze transitie worden steeds meer alternatieve 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 de restwarmte die uit de metrolijnen komt. Deze nieuwe, duurzame oplossingen bieden kansen voor een gebiedsontwikkeling als District-U.

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.

De wijzigingen in de energiehuishouding als gevolg van wijzigend beleid hebben een grote impact op de ruimtelijke ontwikkeling in de zin van onder meer de voorzieningen in de bebouwing en in het openbaar gebied, de positionering van bouwblokken en het gebruik van daken. Hiervoor heeft een nadere inventarisatie op basis van de BENG-eisen (geldend vanaf 2021) plaatsgevonden naar de energieproductie en levering, afhankelijk van de benodigde hoeveelheid elektriciteit, warmte en koude die de gebouwen nodig gaan hebben. Op basis van een uniforme rekenmethode is uitgerekend wat de energiebehoefte is binnen de gebouwen, gespecificeerd naar de belangrijkste processen.

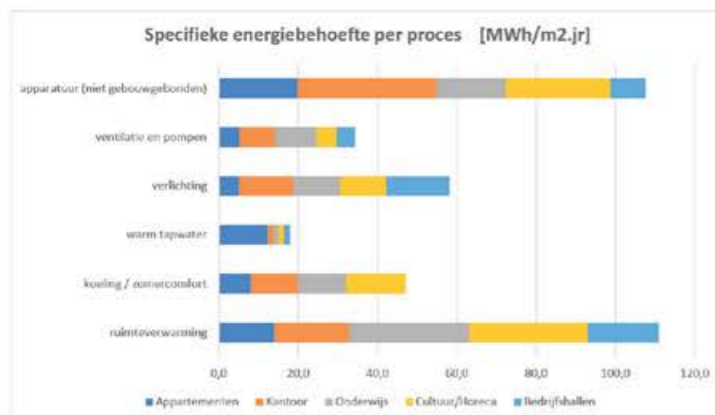
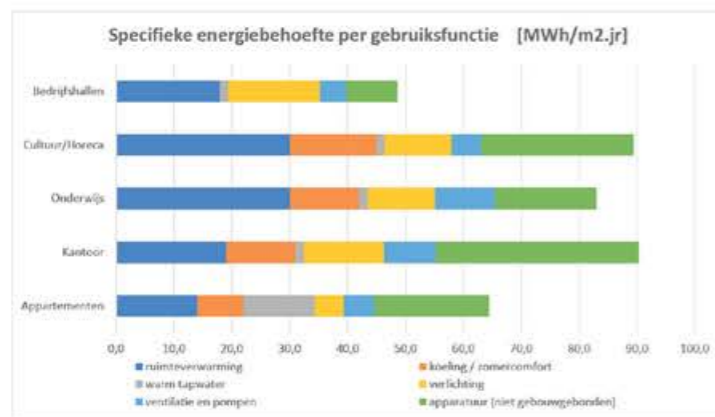
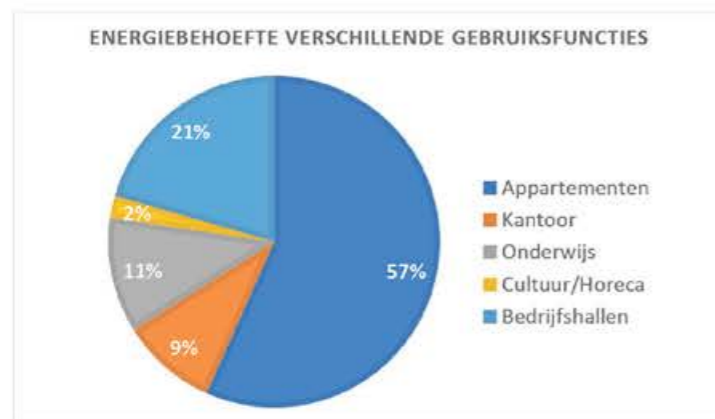
Op basis van de benodigde vraag is voor District-U en de naastgelegen gebouwde omgeving gekeken welke duurzame bronnen aanwezig zijn en deze worden zoveel mogelijk toegepast. Ook wordt gekeken welke duurzame bronnen er in de omgeving liggen. Daaruit is geconcludeerd dat een aardgasvrije warmtevoorziening van District-U goed mogelijk is door:

1. Maximaal gebruik te maken van de omgevingsbronnen
2. Het reduceren van de warmtevraag van de gebouwen
3. Het uitwisselen van warmte en koude tussen de gebouwen.

Energiesystemen

Gebruiksfunctie	Wonen	Kantoor	Onderwijs	Horeca	Bedrijfshal	TOTAAL
	[m ² bvo]	[m ² bvo]	[m ² bvo]	[m ² bvo]	[m ² bvo]	[m ² bvo]
Masterplan 26-09-2019	55.250	6.500	8.500	1.500	26.500	98.250

Gebruiksfunctie	Wonen	Kantoor	Onderwijs	Horeca	Bedrijfshal	TOTAAL
	[MWh/jr.]	[MWh/jr.]	[MWh/jr.]	[MWh/jr.]	[MWh/jr.]	[MWh/jr.]
Masterplan 26-09-2019	3.558	587	706	134	1.288	6.273



Hierbij gaat de voorkeur uit naar een vorm van centrale warmte-koude opslag (WKO) in combinatie met aquathermie uit de Nieuwe Waterweg c.q. Het Scheur voor het leveren van een basiswarmte. 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. Hierdoor is het wenselijk deze elektriciteit (deels) plaatselijk op te wekken door wind- en zonne-energie. Ook beschikbare restwarmte in of naast het gebied kan (later) worden toegevoegd. Hierbij kan het bijvoorbeeld gaan om de komst van het warmtenet, die in de huidige analyse van maatregelen is afgefallen door te late beschikbaarheid.

Voor het verwamen en koelen van de gebouwen is een infrastructuur noodzakelijk. Hiervoor zijn vier oplossingsrichtingen voor de warmte-infrastructuur verkend:

1. Individuele warmtesystemen
2. Collectief warmtesysteem per blok
3. Collectief warmtesysteem voor District-U
4. Collectief warmtesysteem voor District-U en omliggend gebied.

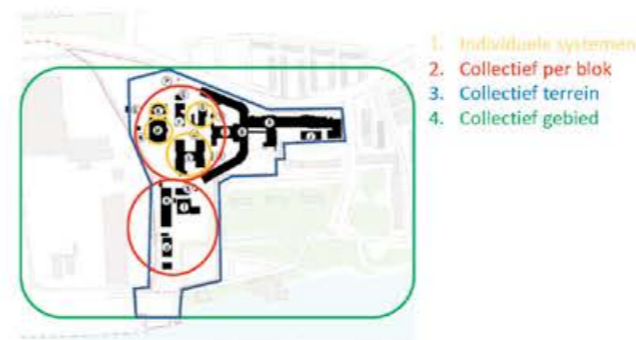
De oplossingen worden getoetst aan de hand van vijf hoofdthema's:

1. Eindgebruiker centraal
2. Klimaatbeleid
3. Toekomstbestendig
4. Investering en realisatie
5. Exploitatiefase

Deze thema's zijn onderverdeeld in selectiecriteria met een bepaald gewicht om de totaalscore per oplossing te bepalen.

Oplossing 3, een collectief warmtesysteem voor heel District-U, komt hierbij naar voren als optimale keuze.. Dit wordt in hoofdzaak verklaard door de verschillen in de criteria 1) Eindgebruiker centraal en 5) Exploitatiefase. In het vervolg van de ontwikkeling zal deze oplossingsrichting verder verkend worden.

Oplossingen warmtevoorziening



	weging		OPLOSSING 1 individueel per gebouw		OPLOSSING 2 collectief per cluster		OPLOSSING 3 collectief 'District U'		OPLOSSING 4 collectief Deltagebied	
	weging (0-5)	Score (0-5)	weging x score	score (0-5)	weging x score	score (0-5)	weging x score	score (0-5)	weging x score	
Eindgebruiker centraal										
Gebruiksgemak	5	2	10	3	15	5	25	3	15	
Begrijpelijke systemen	5	2	10	2	10	5	25	2	10	
Inspreek	4	5	20	4	16	3	12	2	8	
Transparant	4	5	20	4	16	4	16	2	8	
Subtotaal			60		57		78		41	
Klimaatbeleid										
Aardgasvrij	5	5	25	5	25	5	25	5	25	
CO2-reductie	3	3	9	4	12	5	15	5	15	
Subtotaal			34		37		40		40	
Toekomstbestendig										
Geschikt voor innovatie	3	2	6	3	9	4	12	2	6	
Flexibel en aanpasbaar	4	4	16	3	12	3	12	2	8	
Subtotaal			22		21		24		14	
Investing & realisatie										
Toetsbaar op marktconformiteit	5	5	25	3	15	3	15	3	15	
Realisatie overzichtelijk	3	2	6	3	9	4	12	2	6	
Financiering via ESCO	2	3	6	5	10	5	10	3	6	
Gefaseerde investering mogelijk	2	5	10	4	8	4	8	3	6	
Subtotaal			47		42		45		33	
Exploitatiefase										
Robuuste techniek	4	3	12	4	16	5	20	5	20	
Betrouwbaar beheer	3	2	6	4	12	4	12	3	9	
Keuzevrijheid energielevering	1	5	5	5	5	3	3	1	1	
Subtotaal			23		33		35		30	
TOTAALSCORE			186		190		222		158	

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 de leefbaarheid van onze steden te waarborgen, moeten we ons aanpassen aan het veranderende klimaat. Voor District-U worden in het kader van klimaatadaptatie de thema's hitte, droogte, regenwateroverlast, bodemdaling en overstroming vanuit de rivier bezien. Per thema zijn de kwetsbaarheden in beeld gebracht en welke maatregelen daartegen genomen worden.

Hitte

Bebouwde gebieden zijn kwetsbaar voor hitte, zo 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 en gevels, en in tuinen en de openbare ruimte. Ook wordt waar mogelijk gekozen voor 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 worden vastgehouden.

Naast de slimme inrichting van de buitenruimte wordt regenwater gebufferd en gebruikt in het gebied voor bewatering van vegetatie, zodat geen drinkwater gebruikt hoeft te worden. Het water wordt gebufferd op, onder of in de gebouwen, of onder het maaiveld.

Regenwateroverlast

Het gebied is in de huidige situatie mogelijk kwetsbaar voor hevige neerslag. Om wateroverlast te voorkomen wordt overtollig water over een overloop van 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 klimaatadaptieve inrichting, met als basisprincipes het creëren van een groene omgeving en het zoveel mogelijk vasthouden van hemelwater in het gebied. Dit maakt de omgeving niet alleen klimaatbestendig, maar vergroot tevens de aantrekkelijkheid en de leefbaarheid van de omgeving.

Energie



Hierbij gaat de voorkeur uit naar een vorm van centrale warmte-koude opslag (WKO) in combinatie met aquathermie uit de Nieuwe Waterweg c.q. Het Scheur voor het leveren van een basiswarmte. 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 programmaonderdelen (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. Hierdoor is het wenselijk deze elektriciteit (deels) plaatselijk op te wekken door wind- en zonne-energie. Ook beschikbare restwarmte in of naast het gebied kan (later) worden toegevoegd. Hierbij kan het bijvoorbeeld gaan om de komst van het warmtenet, die in de huidige analyse van maatregelen is afgefallen door te late beschikbaarheid.

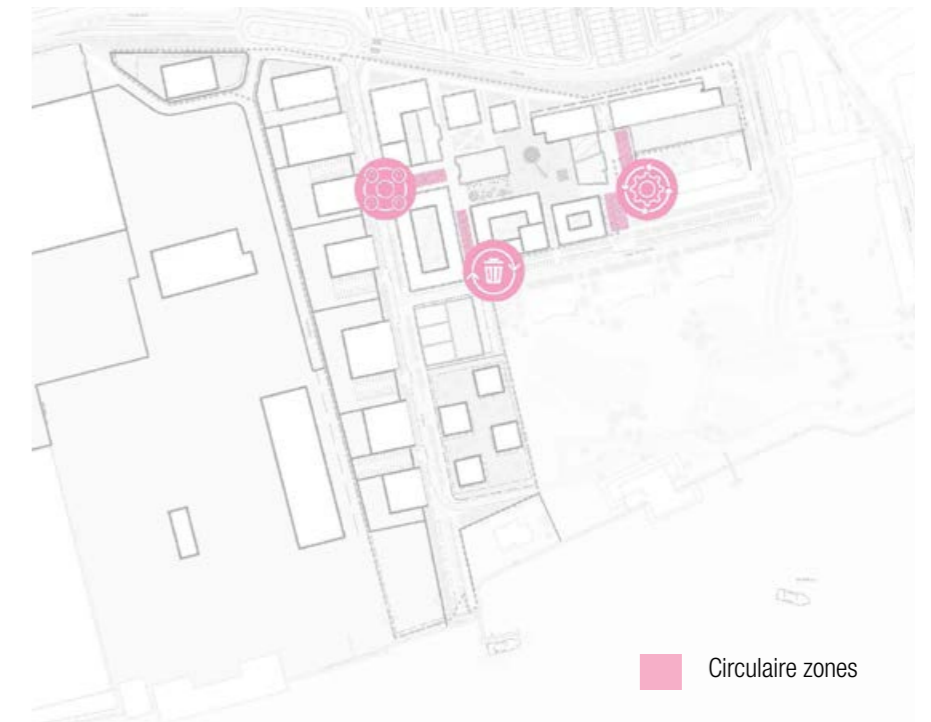
Het energieconcept wordt verder uitgewerkt in de vervolgfase van het masterplan.

Klimaatadaptieve maatregelen



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 en gevels, en in tuinen en de openbare ruimte. Ook wordt waar mogelijk gekozen voor 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. Door het maaiveldontwerp slim vorm te geven kan het regenwater worden vastgehouden. Naast de slimme inrichting van de buitenruimte wordt regenwater gebufferd en gebruikt in het gebied voor bewatering van vegetatie, zodat geen drinkwater gebruikt hoeft te worden. Het water wordt gebufferd op, onder of in de gebouwen, of onder het maaiveld.

Circulariteit



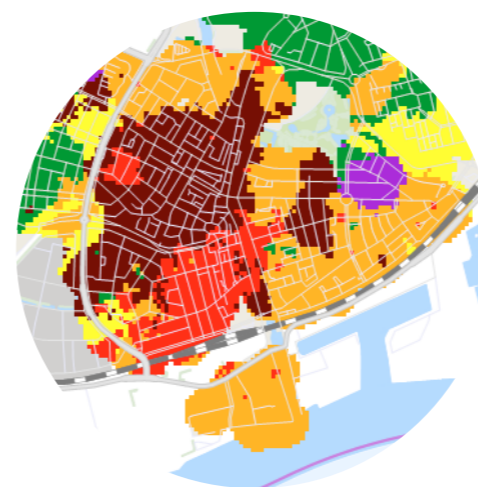
Circulariteit gaat om het besef dat er geen grondstoffen verloren mogen gaan en is gericht op gebruik van het hele product, recycling en compostering. Zowel bij de sloop als bij de nieuwbouw zal circulariteit, het hergebruik van grondstoffen, een belangrijke plaats innemen. Er liggen kansen bij met name bedrijvigheid, maar ook in de combinatie met onderwijs en wonen. Het beeld is hierbij dat de vormgeving van de openbare ruimte dit actief zal ondersteunen. Dit hergebruik kan binnen het plangebied maar ook op andere locaties plaatsvinden.

Hierbij bestaat ook de mogelijkheid om een aantal 'circular stations' in te richten, variërend in omvang:

- *Share station* – uitgangspunt hierbij is de deeleconomie ofwel het delen van voorzieningen en faciliteiten. Dit kan een hub voor deelvervoer zijn, maar ook een gereedschapsbibliotheek of een informele wasbar als onderdeel van een collectieve huiskamer.
- *Exchange en upcycle station* – waarbij restmaterialen worden geruild of tot een nieuw hoogwaardig product worden verwerkt. Denk aan een 'openbare boekenkast' of een werkplaats/makershop waar alleen met reststromen wordt gewerkt.
- *Recycle station* – meer traditionele vormen van hergebruik, zoals inzameling van glas, papier en plastic.

4.4 Doelgroepen

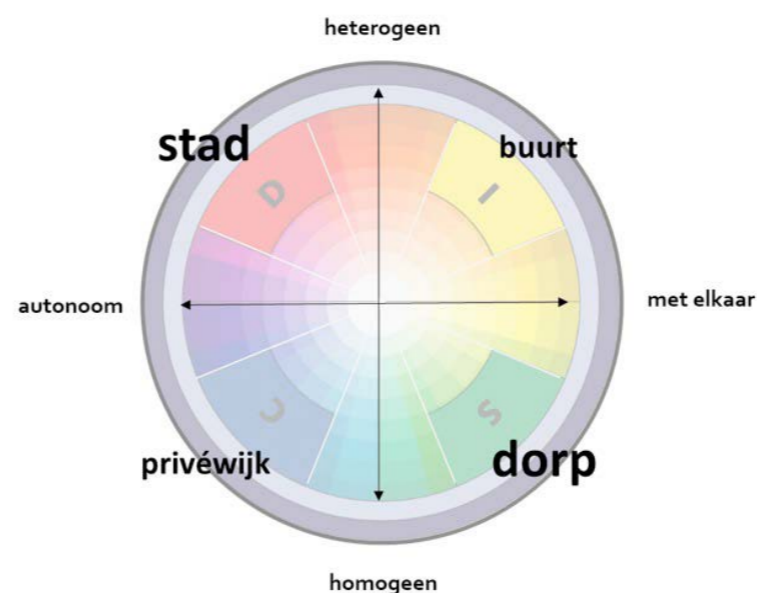
District-U neemt een unieke positie in binnen Vlaardingen, met een aantrekkelijke ligging tussen binnenstad en rivier. De positionering van het gebied als levendige, urbane stadswijk zorgt voor interesse onder een brede groep potentiële bewoners, met een overwegend stedelijke leefstijl. Dit zorgt voor een breed scala aan woonproducten in zowel de bestaande bouw als de nieuwbouw, met woningen beschikbaar in alle segmenten.



Ligging ten opzichte van andere woonmilieus

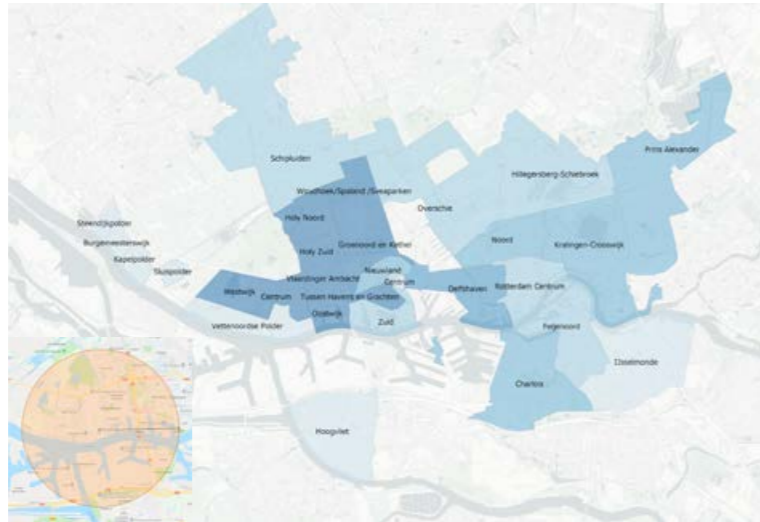
De locatie van District-U neemt een unieke positie in binnen de bestaande woonmilieus van Vlaardingen, met een aantrekkelijke ligging tussen binnenstad en rivier.

District-U wordt gepositioneerd als een levendige, urbane stadswijk en sluit in die zin aan bij de omliggende woonmilieus, waarmee een natuurlijke verbinding richting de binnenstad ontstaat en een passende verbinding vormt naar de direct aanlegsloten wijken en buurten. Zo wordt het gebied ten oosten van de locatie ervaren als woonmilieu 'Rustige stadswijk' en het gebied aan de noordzijde (boven de weg) als woonmilieu 'Levendige stadswijk'. Het nieuwbouwgebied net onder het spoor is recent opgeleverd en nog niet voorzien van een woonmilieu, maar de verwachting is dat deze ook in de categorie 'Rustige stadswijk' zal vallen.



Identiteit en positionering doelgroepen

De huidige dominante leefstijlen van inwoners van Vlaardingen zijn gericht op waarden die meer passen bij wonen in een gemoedelijke buurt of dorp dan in een stad. De herontwikkeling van het Unileverterrein biedt Vlaardingen de kans om een stuk stad te ontwikkelen dat ook aantrekkelijk is voor bewoners met meer stedelijke leefstijlen als Paars, Rood en Oranje, zoals gedefinieerd in het DISC-model. Deze mensen zijn ondernemend, op zoek naar vernieuwing, en zijn vaak trendsetter. Zij kunnen een belangrijke rol spelen in het bouwen aan een levendige, stedelijke stadswijk. Daar staat tegenover dat deze groep hoge eisen stelt. Ze zijn relatief gevoelig voor status en uitstraling, waardoor kwaliteit van woning en woonomgeving goed moeten zijn. Mensen met een Rode en Oranje leefstijl zien bovendien vaker mogelijkheden dan beperkingen, wat gunstig is in het kader van de positionering van District-U als intermediair tussen stad en haven.



Herkomst potentiële doelgroep

Op basis van daadwerkelijke verhuisbewegingen van de afgelopen 5 jaar blijkt dat de meeste huishoudens (50%) in dit gebied verhuizen met een afstand tot 4 km. Een verdere analyse naar herkomst laat zien dat er, naast uit Vlaardingen zelf, ook een groot aantal huishoudens uit de wijken in Schiedam-Noord en -West en uit Rotterdam-West naar Vlaardingen verhuizen. Hoe donkerder de kleur, hoe meer huishoudens uit deze wijken afkomstig zijn.

De belangrijkste doelgroepen voor de nieuwe wijk zijn starters (kleine huishoudens tot 30 jaar), werkenden (kleine huishoudens tussen 30 en 55 jaar), en empty nesters (kleine huishoudens tussen 55 en 75 jaar). Een analyse van de herkomst van doelgroepen binnen Vlaardingen laat zien dat starters met name in het zuidelijk deel van de gemeente wonen, werkenden in het gebied ten noorden van de locatie en de empty nesters in het noordelijk deel van de gemeente.

Verdere verkenning van de herkomst van de doelgroep laat zien dat verhuiscapabele werkenden en starters (met een voorkeur voor een appartement) nu veel voorkomen in Rotterdam. De verhuiscapabele empty nester woont juist wat meer verspreid over de regio.

District-U – Woningvraag

De potentiële vraag naar nieuwbouwwoningen op de locatie District-U is berekend met een vraagmodel, gebaseerd op daadwerkelijke verhuisbewegingen rondom de locatie van de afgelopen 5 jaar. Daarnaast is middels de resultaten uit De Grote Omgevingstest Zuid-Holland (2018) gekeken naar de wensen van huishoudens als het gaat om diverse aspecten van wonen, woonomgeving en 'woongeluk'.

Het model geeft een vraag naar ca. 700 nieuwbouwwoningen per jaar, waarvan ca. 300 nieuwbouwapartementen per jaar. De vraag naar goedkope huur (<€ 737) is groter dan de vraag

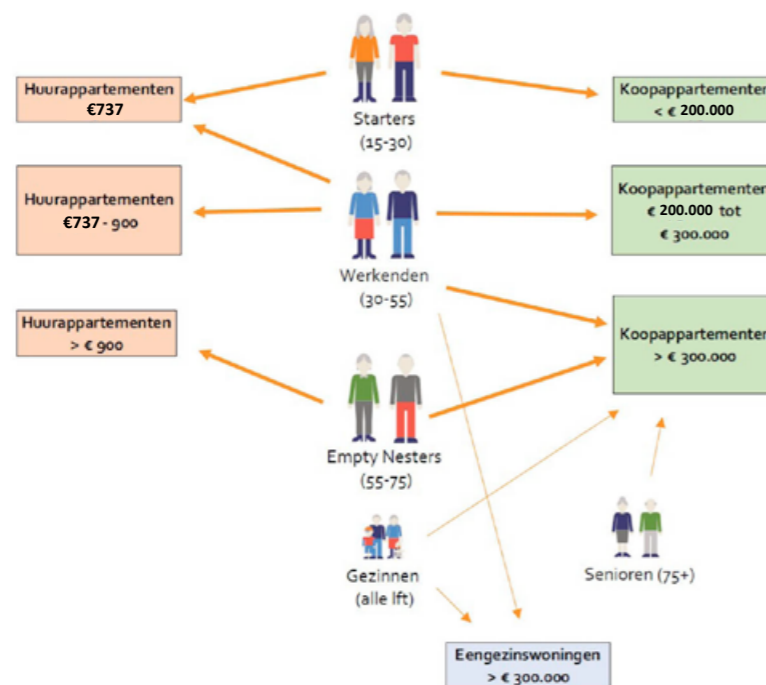
naar middeldure en dure huur. Dit beeld sluit goed aan bij de voorgenomen verdeling tussen goedkope, middeldure en dure koop en huur in District-U. De vraag is echter ook sterk afhankelijk van de kwaliteit van het aanbod, het concurrerende aanbod en de druk op de huidige woningmarkt. De vraag naar grondgebonden koopwoningen is hoger, ook in stedelijke woonmilieus.

Vraag naar woningen in District-U kan ook afkomstig zijn van studenten. Zowel Rotterdam als Delft hebben jaarlijks te maken met een aanzienlijke stroom van studenten die een kamer zoeken. Waar de meeste studenten de voorkeur hebben om op fietsafstand van de onderwijsinstelling te wonen, bieden de huidige ontwikkelingen goede kansen voor het huisvesten van studenten uit de regio. Dit heeft niet alleen te maken met de druk op de Rotterdamse huizen- en kamermarkt, maar ook met de recentelijk in gebruik genomen Hoekse Lijn: de afstand tussen Vlaardingen en de Erasmus Universiteit is bijvoorbeeld teruggebracht tot 25 minuten.

De verschillende categorieën woningen die gerealiseerd worden spreken ieder een specifieke doelgroep aan. De goedkope huurappartementen (onder €737 per maand) zijn vooral aantrekkelijk voor starters en werkenden (1- en 2-persoonshuishoudens onder 55 jaar). De vraag naar middeldure huurappartementen (€737 tot €900 per maand) zal vooral komen van werkenden (1- en 2-persoonshuishoudens tussen 30 en 54 jaar) en voor een deel ook van gezinnen met een middeninkomen. Deze laatste groep zal tevens een vraag hebben naar stadswoningen. De duurdere koopappartementen (>€ 300.000) zijn aantrekkelijk voor meerdere doelgroepen met een hoog inkomen, met name werkenden en empty nesters (55-74 jaar). Een deel van de vraag naar koopappartementen, weliswaar in mindere mate, komt daarnaast van gezinnen en senioren.

Woningtype		Prijsklasse	gemiddeld	Verdeling van de nieuwbouwvraag		
Huur	EGW	< €737,-	43	6%		
		€737 - €900	20	3%		
		> €900	22	3%		
MGW	< €737,-	116	16%			
	€737 - €900	48	7%			
	> €900	15	2%			
Koop	EGW	< €175.000	20	3%		
		€175.000 - €250.000	57	8%		
		€250.000 - €300.000	108	15%		
	MGW	€300.000 - €400.000	80	11%		
		> €400.000	73	10%		
		< €175.000	19	3%		
MGW	€175.000 - €250.000	37	5%			
	€250.000 - €300.000	24	3%			
	€300.000 - €400.000	16	2%			
Koop	MGW	> €400.000	14	2%		
		Totaal		713	100%	

Product	Meest kansrijke doelgroep
Huurappartementen €737	A starters en werkenden (kleine huishoudens onder 55 jaar jaar)
Huurappartementen €737 - 900	B werkenden (kleine huishoudens 30-54 jaar) met een midden inkomen
	C gezinnen (alle leeftijden) met een midden inkomen
Huurappartementen > € 900	D empty nesters (kleine huishoudens 55-74 jaar) met midden en hoog inkomen
Koopappartementen < € 200.000	E Starters en werkenden (kleine huishoudens onder 55 jaar jaar)
Koopappartementen € 200.000 tot € 300.000	F werkenden (kleine huishoudens tussen 30 en 55 jaar) met een midden inkomen
	G empty nesters (kleine huishoudens tussen 55 en 74 jaar) met een midden inkomen
Koopappartementen > € 300.000	H werkenden (30-54 jaar) met een hoog inkomen
	I empty nesters en senioren (kleine huishoudens boven 54 jaar) hoog inkomen
	J gezinnen met een hoog inkomen
Eengezinswoningen > 300.000	K gezinnen en werkenden met een hoog inkomen



In zowel Vlaardingen zelf als de bredere regio is behoefte aan meer woningen in stedelijke woonmilieus dan er nu te vinden is. De realisatie van kantoor (10.000 m²), een bioscoop of andere culturele bestemming in het auditorium (2.000 m²) en onderwijs (8.500 m², Albeda College en Lentiz) geeft de locatie kwaliteiten en voorzieningen die horen bij een levendige stadswijk en de voorkeuren die doelgroepen hebben die graag levendig stedelijk dan wel rustig stedelijk willen wonen.

Hiernaast zijn de doelgroepen en de producten schematisch weergegeven. De vraag van uit de directe omgeving (catchment area) gaat voor een deel uit naar de goedkopere segmenten. Hiervan is echter ook veel aanbod in de bestaande woningvoorraad van Vlaardingen, met name van appartementen zonder lift. Bij een mix van woonprogramma met meer aanbod in de duurdere segmenten zal de looptijd van het project langer zijn. Om het afzettingtempo te verhogen is het aan te bevelen deels in te spelen op goedkopere segment, maar de marketing ook te richten op de regio. Met name Schiedam en Rotterdam-West zijn gebieden met potentiële huurders en kopers, veelal met de stedelijke en meer bij de locatie passende leefstijlen Oranje, Rood en Paars.

Doelgroepen en woonvoorkeuren

De hiervoor benoemde doelgroepen, allen met een voorkeur voor stedelijk wonen, hebben specifieke en gezamenlijke voorkeuren als het gaat om de bouwstijl van hun woning. Alle potentiële doelgroepen hebben voorkeur voor een bouwstijl die getypeerd wordt als Industrieel, Modern, Design en/of Historisch. Bouwstijlen als Traditioneel, Klassiek, Jaren '30 en Experimenteel worden door deze doelgroepen minder gewaardeerd. De

voornoemde doelgroepen geven daarnaast in meer en mindere mate aan voorkeur te hebben voor de volgende woonconcepten: Woontoren, Duurzaam wonen, Wonen in een Hof en concepten waar voorzieningen worden gedeeld. Bij sommige doelgroepen scoort gezamenlijk wonen en gezamenlijk een woonproject realiseren ook hoog.

Met name de mensen met een rode leefstijl, werkenden en empty nesters met een hoger inkomen en een voorkeur voor de duurdere appartementen, houden van de stedelijke dynamiek die een ruime keuze mogelijk maakt en ook een anonimiteit verschaft. Zij creëren en kiezen graag een visuele persoonlijke status. Karakteristieke woonvormen, zoals een originele loft met een wat rauwe, industriële uitstraling of een oud bedrijfspand geven een goed beeld van de gewenste woonsferen.

De Oranje leefstijl komt ook veel voor onder de vragers naar appartementen op deze locatie, vooral bij de jongere doelgroepen en geïnteresseerden in de lagere prijsklassen. Deze mensen gaan vitaal om met de mogelijkheden van hun omgeving, en staan open voor nieuwe leef- en bedieningsconcepten. Ook staan zij welwillend tegenover samen optrekken als het gaat om verbeteringen aan hun leefomgeving. Ze wonen vaker aan de randen van grotere steden of in wijken met een duidelijk eigen extrovert karakter.

Mensen met een Paarse en Blauwe leefstijl komen vooral voor onder de vragers naar duurdere appartementen en met een hoger inkomen. Zowel kwaliteit als privacy is voor deze groep heel belangrijk. Voor deze mensen is de woning zelf dan ook belangrijker dan de omgeving.

Doelgroepenoverzicht

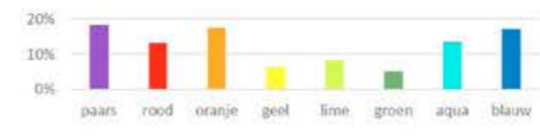
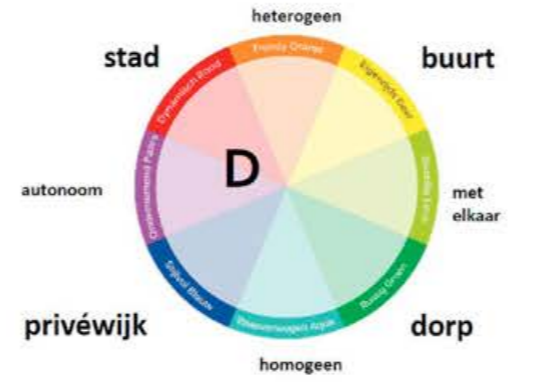
Groep D
 - Empty Nesters
 - klein huishoudens 55 – 74 jaar
 - Inkomen > 75.000
 - Voorkeur appartement
 In stedelijk woonmilieu
 - Huur > € 900



Aantrekkelijke bouwstijlen:
 - Klassiek
 - Design
 - Modern



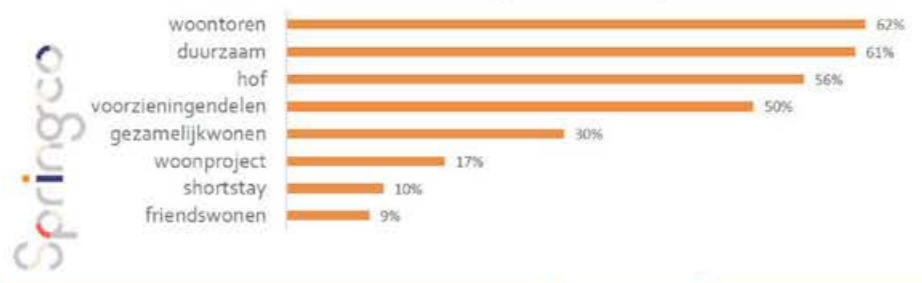
Voorkeur
3 of 4 kamers



Ideale woonbuurt, een buurt ...



Aantrekkelijke woonconcepten



Belang voorzieningen (lagere waarde is groter belang)



Voor alle kansrijke doelgroepen, zoals aangegeven in het schema op pagina 68, is uit de data van de Grote Woontest informatie te halen per doelgroep. Daarbij kan gedacht worden aan:

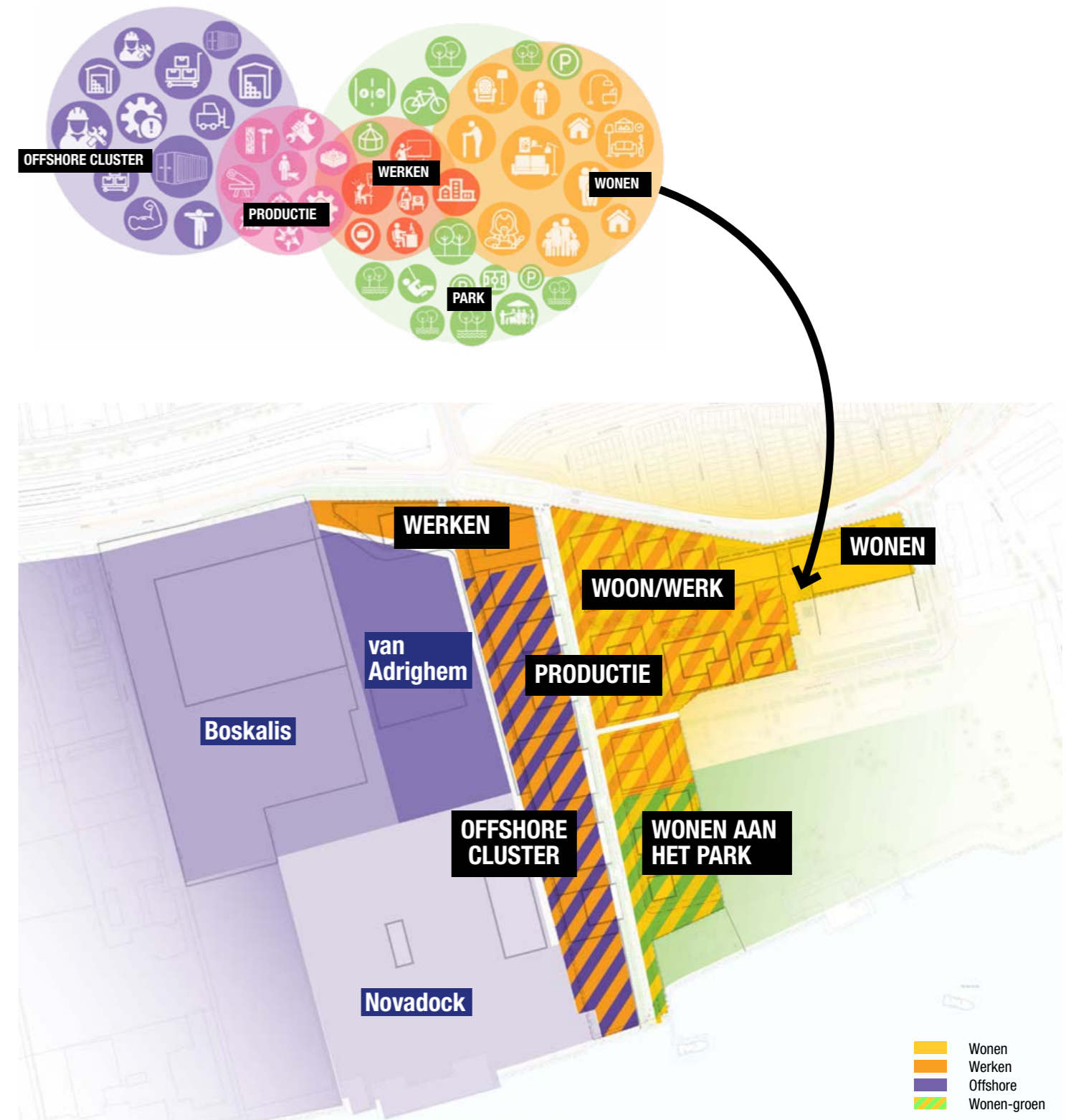
- Inkomen
- Voorkeuren voor soort woonmilieu
- Koop of huur, inclusief koop en huursommen
- Kenmerkende woonbuurt
- Aantrekkelijk gevonden woonconcept
- Wenselijke architectuurstijl
- Belang voorzieningen

In het schema hiernaast is van één doelgroep dit overzicht gegeven, dit overzicht is er van alle doelgroepen. Bij de marketing van het gebied en de koop- en huurproducten zal deze beschikbare informatie gebruikt worden om de juiste doelgroepen te benaderen.



4.5 Programmatische zonering

Het masterplan is ontwikkeld vanuit programma: een verkleuring van het offshoregebied aan de westzijde naar een woongebied aan de oostkant van de ontwikkellocatie. Daartussen bevindt zich een woon-werkzone met lichtere offshore activiteiten, productieplekken, onderwijs, zorg, horeca, recreatie, werkplekken en stedelijke woningen.



Woonprogramma

Het woonprogramma van District-U kan in het algemeen bestempeld worden als stedelijk. Binnen het plangebied kunnen echter verschillende woonzones onderscheiden worden. Het iconische A-gebouw wordt omgevormd naar woningen, waarbij de nadruk ligt op kleinschalige, betaalbare (huur)woningen. De woningbouw rondom gebouw C, toekomstige smaakmaker en hart van de wijk, wordt ingegeven door een industrieel karakter en biedt een scala aan huur- en koopappartementen. Meer richting de rivier ligt de parkzone, met ruimere (koop)appartementen en stadswoningen in het hogere segment.



Het programma is indicatief en dient aan te sluiten bij het Masterplan en de uitwerking van de deelplannen. Het vaststellen van het Masterplan door het college biedt geen garantie op het kunnen realiseren van het in het Masterplan opgenomen bouwprogramma.



Stedelijk wonen aansluitend op karakter gebied



Het uitgesproken industriële karakter van het gebied wordt doorvertaald in de verschillende woningtypologieën in District-U. Dit uit zich met name aan de noordelijke zijde van het plangebied in robuuste woonblokken met bijbehorende materialisering. Hier komt een verscheidenheid aan woningen voor verschillende doelgroepen, van sociale huur tot koop.

Als tegenhanger van de solide bebouwing wordt er veel aandacht besteed aan het creëren van een groene omgeving en een sterke connectie met buiten. Dit zorgt voor lucht, intimiteit en sfeervolle plekken om te verblijven en te ontmoeten. Het uitgangspunt van samenkomen en samenbrengen vertaalt zich in enkele woonblokken in bijvoorbeeld een gezamenlijke binnentuin.

District-U wordt een volwaardige, levendige, stedelijke stadswijk met circa 650 woningen. Dit impliceert een brede range aan woonproducten in zowel de bestaande bebouwing als in nieuwbouw met in hoofdzaak appartementen, gecombineerd met stedelijke benedenwoningen.

Deze woningen variëren in grootte van studio's tot 3 of 4 kamerwoningen, voor starters, gezinnen, vitale senioren, ouderen, studenten en zorgbehoevenden. Naar verwachting zullen er zowel koop- als huurwoningen worden aangeboden. Een levendige stadswijk is ook een inclusieve wijk, waarbij er in alle segmenten huurwoningen worden aangeboden: van dure huur, middeldure huur tot huren beneden de huurliberalisatiegrens. Datzelfde geldt voor koop: ook bereikbare marktconforme koop (of het huurequivalent hiervan) maakt onderdeel uit van het programma, naast de marktkoop. In het sociale programma zijn voorsnog ook zorgenheden opgenomen. In aanvulling op dit segment wordt bereikbare huur in de categorie tussen liberalisatiegrens en maximaal 1000 euro gerealiseerd. Tenslotte worden middeldure en dure koop- en huurwoningen in zowel grondgebonden als appartementen gerealiseerd. In het woonprogramma zijn opgenomen 20 – 30% woningen in het sociale en bereikbare huur- en koopsegment, bestaande uit:

- Marktconforme sociale huur(zorg)woningen (huur tot € 737 in 2020),
- Middeldure huur (huur tot € 950).

Marktconforme goedkope koopwoningen (tot € 200.000) vallen tevens onder deze categorie mits zelfbewoning verplicht wordt gesteld.

Dit alles passend bij een stedelijke en inclusieve woonwijk met voorzieningen, waarbij het programma bestaat uit zowel koop- als huurwoningen.



Parkwoningen als verlengstuk van het park



Direct grenzend aan het Maaspark en op steenworp afstand van de Nieuwe Maas is plek voor woningen omgeven door groen – als het ware een extensie van het park. Waar de woningen rondom het centrale hart van het gebied zich temidden van de levendigheid van District-U bevinden, wordt bij de parkwoningen meer de rust opgezocht. De bouwblokken zijn hier van een meer bescheiden formaat waarbij de parkinrichting tussen de gebouwen door loopt. Geënt op de voetganger, een zachte, zo min mogelijk minerale materialisering en groen aan alle kanten. Met een paar stappen sta je in het Maaspark, op de kade bij de Nieuwe Maas, óf in het sociale hart van District-U.

In de parkzone is plek voor ruime koopwoningen in het hogere segment, zowel grondgebonden stedelijke woningen als appartementen (beide >€ 300.000). De woonblokken zijn gemakkelijk per auto te bereiken, met een ondergrondse parkeervoorziening. Dit sluit aan bij de vraag naar grondgebonden koopwoningen in de regio, ook onder doelgroepen met een stedelijke leefstijl.



Werkprogramma

Het vertrek van Unilever uit Vlaardingen betekent een vermindering van de werkgelegenheid met circa 1250 arbeidsplaatsen. Een van de doelstellingen van de herontwikkeling van het terrein is het terugbrengen van arbeidsplaatsen, waarbij ook een deel van het huidige werkterrein van Van Adrighem betrokken is. Daarnaast worden er twee scholen gehuisvest, ateliers en maakindustrie toegevoegd, kleinschalige 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.

Marktruimte bedrijfsruimte en kantoren

Economisch gezien is de ontwikkeling gericht op de vraag naar bedrijfsruimten en kantoren vanuit Vlaardingen. Daarnaast wordt ook rekening gehouden met vraag uit het havencluster van de Rijnmond. De strategische ligging in de regio Rijnmond, nabij de haven van Rotterdam en een HOV-knoop, maakt District-U aantrekkelijk voor de ontwikkeling van kantoren en bedrijven. De regio kent een aantal concurrerende ontwikkelingen. Dit betreft zowel de transformatie van verouderde havengebieden naar gemengde woonwerklocaties als nieuwe ontwikkelingen binnen het offshore/maritieme cluster. District-U scoort goed op concurrentiekracht, mits wordt ingezet op de offshore/maritieme sector in combinatie met een gemengd programma, wat de locatie aantrekkelijk maakt voor werknemers.

De marktruimte voor kantoren in Vlaardingen wordt door Bureau Stedelijke Planning geraamd op 6.000 tot 15.000 m² in de periode tot 2030. De marktruimte voor bedrijfsruimten in Vlaardingen bedraagt naar verwachting 40.000 m². Het huidige aanbod aan bedrijfsruimten ligt ver onder het wenselijke frictieniveau (ca. 5 à 6% van de

voorraad) voor een gezond functioneren van de markt en in de afgelopen periode zijn nauwelijks nieuwe kantoren opgeleverd.

Vlaardingen is gelegen in het belangrijkste zeehavengebied van Europa en de offshore/maritieme sector is dan ook belangrijk. De directe werkgelegenheid (+24%) en toevoegde waarde (+39%) in de haven van Vlaardingen zijn ondanks de crisis sterk gestegen de afgelopen tien jaar. De belangrijkste (groei)sectoren zijn Scheepsbouw, Binnenvaart en Havens (Op- en Overslag), Offshore, Maritieme Dienstverlening en Toeleveranciers. In de afgelopen zes jaar is het aantal zzp'ers in Vlaardingen tevens sterk gegroeid.

Op basis van het marktonderzoek, de opbouw van de Vlaardingse economie en de concurrentieanalyse achten wij twee doelgroepen kansrijk voor District-U: lokale micro-ondernemingen en (middel)grote bedrijven in de offshore/maritieme sector. Met de aanwezigheid van de bedrijven van Van Adrighem, Mennens, Boskalis en Novadock is sprake van een stevige basis in de offshore/maritieme sector.

SEGMENT	OPNAMECAPACITEIT DISTRICT-U	PRODUCTMARKTCOMBINATIES	AANDEEL PROGRAMMA
Kantoren	10.000 m ²	Bedrijfsverzamelgebouw: combinatie van flexwerken en kleinschalige units tot 250 m ² .	Ca. 1.000
		Solitaire kantoren (kantoorvilla's) tot maximaal 2.500 m ² .	Ca. 9.000
Bedrijfsruimten	32.500 m ²	Kleinschalige lichte bedrijfsruimten tot max 250 m ² in bedrijfsverzamelgebouw (eventueel gekoppeld aan kantoor).	Ca. 1.000
		Geschakelde middelgrote bedrijfsunits van 250 tot 1.000 m ² .	Ca. 10.000
		Middelgrote solitaire bedrijfsunits 1.000 tot 3.000 m ² .	Ca. 21.500
Totaal programma werken			42.500 m²

Een kansrijke programmamix voor District-U bestaat uit 10.000 m2 kantoren en 32.500 m2 bedrijfsruimten en is als volgt opgebouwd:

Werkgelegenheid

De ontwikkeling van District-U zal een gunstig effect hebben op de Vlaardingse economie en werkgelegenheid. Op basis van kengetallen is een berekening gemaakt van de werkgelegenheidseffecten van District-U, uitgedrukt in voltijdsarbeidsplaatsen (FTE). Hierbij is een verdeling gemaakt tussen directe en indirecte werkgelegenheid:

- Direct: banen die direct ontstaan door een bepaalde activiteit, oftewel banen binnen een bepaald bedrijf of instelling die zich hier vestigt.
- Indirect: schoonmaakbedrijven, beveiliging, parkeerbeheer etc. die direct zijn gerelateerd aan de hier gevestigde bedrijven en instellingen.
- Er is geen onderscheid gemaakt naar verplaatsing van banen van elders.

Kantoren:

- In het programma is voor kantoren 10.000 m² aangehouden indien er voldoende afnemers zijn. Daarom hanteren wij voor de berekening van de werkgelegenheid een bandbreedte van 1.000 (alleen bedrijfsverzamelgebouw) tot 10.000 m² (inclusief solitaire kantoren).
- Het gemiddelde ruimtegebruik per werknemer in kantoorhoudende sectoren is 20 m². Het programma leidt hiermee tot 50 tot 500 directe banen.
- De directe werkgelegenheid creëert tevens banen bij toeleverende bedrijven. Gemiddeld betreft dit ca. 16,7% van de directe werkgelegenheid. In totaal zijn dit 8 tot 80 banen.

Bedrijfsruimten:

- In het programma is voor bedrijfsruimten 32.500 m² opgenomen.
- Het gemiddelde ruimtegebruik per werknemer van

bedrijfsruimten varieert sterk per type bedrijvigheid. Zo ligt deze bij kleinschalige bedrijven vaak vrij laag maar bij bedrijven waar vooral met opslag wordt gewerkt een stuk hoger. Dit heft elkaar deels ook weer op. Wij gaan daarom uit van een bandbreedte van 40 tot 100 m² per werknemer. Dit leidt naar verwachting tot 325 tot 810 directe banen.

- De directe werkgelegenheid creëert hier ook banen bij toeleverende bedrijven. Gemiddeld betreft dit ca. 16,7% van de directe werkgelegenheid. In totaal zijn dit zo'n 50 tot 130 banen.

Onderwijs:

- Vanuit het indicatief programma is voor onderwijs een metrage van 8.500m² opgenomen met een indicatief leerlingenaantal van 1.100. Hiervan is het aandeel MBO (middelbaar beroepsonderwijs) en VO (voorgezet onderwijs) niet bekend. Daarom gaan we in de berekening uit van een gelijke verdeling.
- In het MBO waren er in 2017 ca. 482.900 leerlingen en daarnaast 44.900 FTE in Nederland. Dit betreft docenten maar ook directie, instructeurs, beheer, administratie etc. Hiermee bedraagt de medewerker-leerling ratio 10,8. Dit betekent in dit geval 51 banen (o.b.v. 550 leerlingen)
- In het VO waren er in 2018 ca. 1 mln. leerlingen en daarnaast 84.100 FTE in Nederland. Hiermee bedraagt de medewerker-leerling ratio 11,9. Dit betekent in dit geval 46 banen (o.b.v. 550 leerlingen).
- Gezamenlijk leidt dit tot een directe werkgelegenheid van ca. 97 banen.
- Op basis van een gemiddelde ruimtegebruik per werknemer in het onderwijs van ca. 150 m² faciliteert dit programma 57 directe banen.
- De directe werkgelegenheid creëert tevens banen bij toeleverende bedrijven. Gemiddeld betreft dit 23,9% van de werkgelegenheid in het onderwijs. In totaal zijn dit 14 tot 23 banen.

Met de samenwerkende onderwijs- en zorgpartijen is constructief overleg over hun verhuizing naar District-U. Een terugvalscenario is meer wonen met op de begane grond publieke of commerciële voorzieningen, of kantoorfunctie. In het bestemmingsplan zal dit scenario mogelijk gemaakt worden.

Leisure:

- Vanuit het indicatief programma is voor leisure een metrage opgenomen van 1.500 m². Dit is onderverdeeld in horeca en cultuur.
- De omzet is maatgevend voor het werkgelegenheidseffect. Dit is sterk afhankelijk van de omvang en uiteindelijke invulling van de ontwikkeling. In het indicatief programma zijn de leisureactiviteiten niet verder uitgesplitst. In de berekening van de werkgelegenheidseffecten is een gelijke verdeling tussen cultuur en horeca aangehouden.
- De leisurefuncties van in totaal 1.500 m² leiden tot een directe werkgelegenheid van circa 20 banen en 5 indirecte banen.

TOTALE WERKGELEGENHEID	DIRECT	INDIRECT	TOTAAL
Kantoren (1.000 tot 10.000 m2)	50 tot 500	8 tot 84	58 tot 584
Bedrijfsruimten (32.500 m2)	325 tot 813	54 tot 136	379 tot 949
Onderwijs (8.500 m2)	57 tot 97	14 tot 23	71 tot 120
Cultuur en Horeca (1.500 m2)	14	5	19
Totaal	446 tot 1.424	81 tot 248	527 tot 1.672

In totaal leidt het beoogde programma van District-U naar verwachting tot 445 tot 1.425 directe banen. Daarnaast leidt dit tot 80 tot 250 indirecte banen. Oftewel in totaal 525 tot 1.670 banen.



Offshore zone als buffer tussen bedrijvigheid Van Adrighem en stedelijk programma



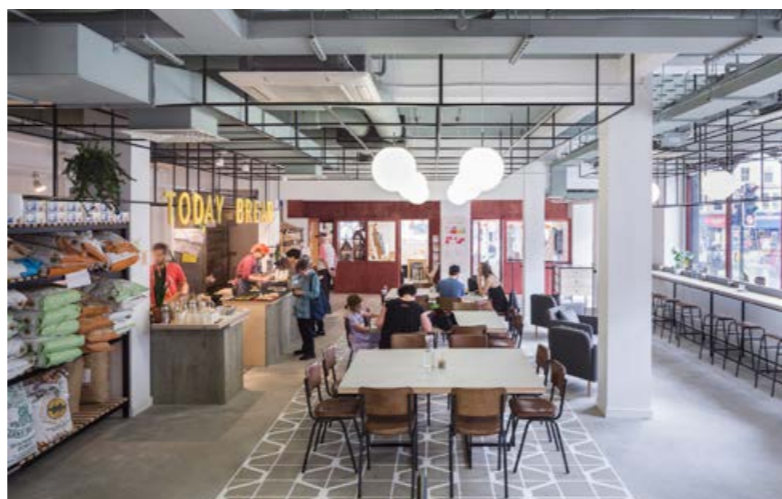
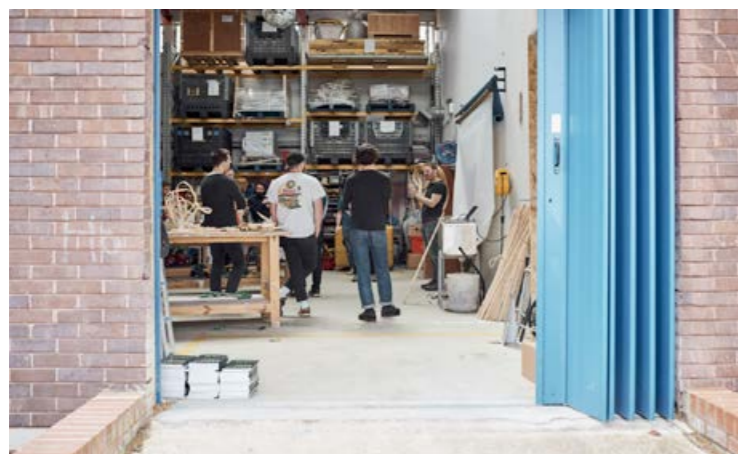
Het Rotterdamse havengebied profileert zich steeds breder en levert een belangrijke bijdrage aan de noodzakelijke energietransitie: olie- en gasplatforms worden ontmanteld en windmolenparken op zee worden gebouwd. Dit zijn duidelijke offshore-gerelateerde activiteiten met prachtige bedrijven die door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

Het offshorecluster aan de zijde van het Unileverterrein vormt een buffer tussen de bedrijvigheid met hogere milieucategorieën op het huidige Van Adrighemterrein en de woon-werk-onderwijszone en de woonzone aan het park. In de praktijk zal dit qua programmering betekenen dat in deze zone plaats is voor bedrijven in de lichte industrie, met een bedrijfshal ten behoeve van productontwikkeling, productie dan wel opslag met daarbij een kantoor. De kantoorzijde is georiënteerd op het Unileverterrein en geeft het offshore cluster een rustig en net aanzicht. Een extra weg aan de zijde van Van Adrighem wordt gebruikt voor logistiek verkeer, zodat de hoofdontsluiting van het Unileverterrein 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 het bedrijvengedeelte volledig 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 bieden qua werkgelegenheid en qua samenwerkingsmogelijkheden met het onderwijs en overig bedrijfsleven. In de verdere uitwerking zal bekeken worden hoe dit verder ondersteund kan worden.



Stedelijk werken aansluitend op bedrijvigheid offshore cluster



Kantoren – Middelgroot/Groot

In het bedrijvengedeelte wordt aan de Deltaweg een bijzondere mogelijkheid voorzien voor een (mogelijk offshore-gerelateerde) zichtlocatie die ook als kantoorontwikkeling kan worden ingezet. De ervaring leert dat er in een aantrekkelijk gebied met een goede openbaar vervoer- en autobereikbaarheid veel vraag is naar een dergelijk type huisvesting, waarin de ontwikkeling van bedrijven goed gefaciliteerd kan worden en een werkplek meer is dan alleen maar werken.

Dit kunnen verschillende middelgrote kantoorgebruikers zijn van ca. 2.500 m², maar deze locatie biedt ook een uitgelezen mogelijkheid om als de mogelijkheid zich voordoet één grote kantoorgebruiker van 10.000 m² te huisvesten indien deze zich aandient en zich langjarig wil vestigen en potentieel enkele honderden arbeidsplaatsen brengt.

Een belangrijk punt hierin is het in 2023 voor kantoren verplicht te behalen energielabel C. Dit zal ertoe leiden dat in plaats van kantoren energetisch te verbeteren, 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.

Woon-werk-onderwijszone

De woon-werkzone bevindt zich in het hart van het gebied en heeft een mix van functies horen bij het centrumgebied van een stadswijk, waarbij de programmering vanuit het tijdelijke 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 horecagelegenheid met flexibele werkplekken. Een deel van de te 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.

Publiek programma

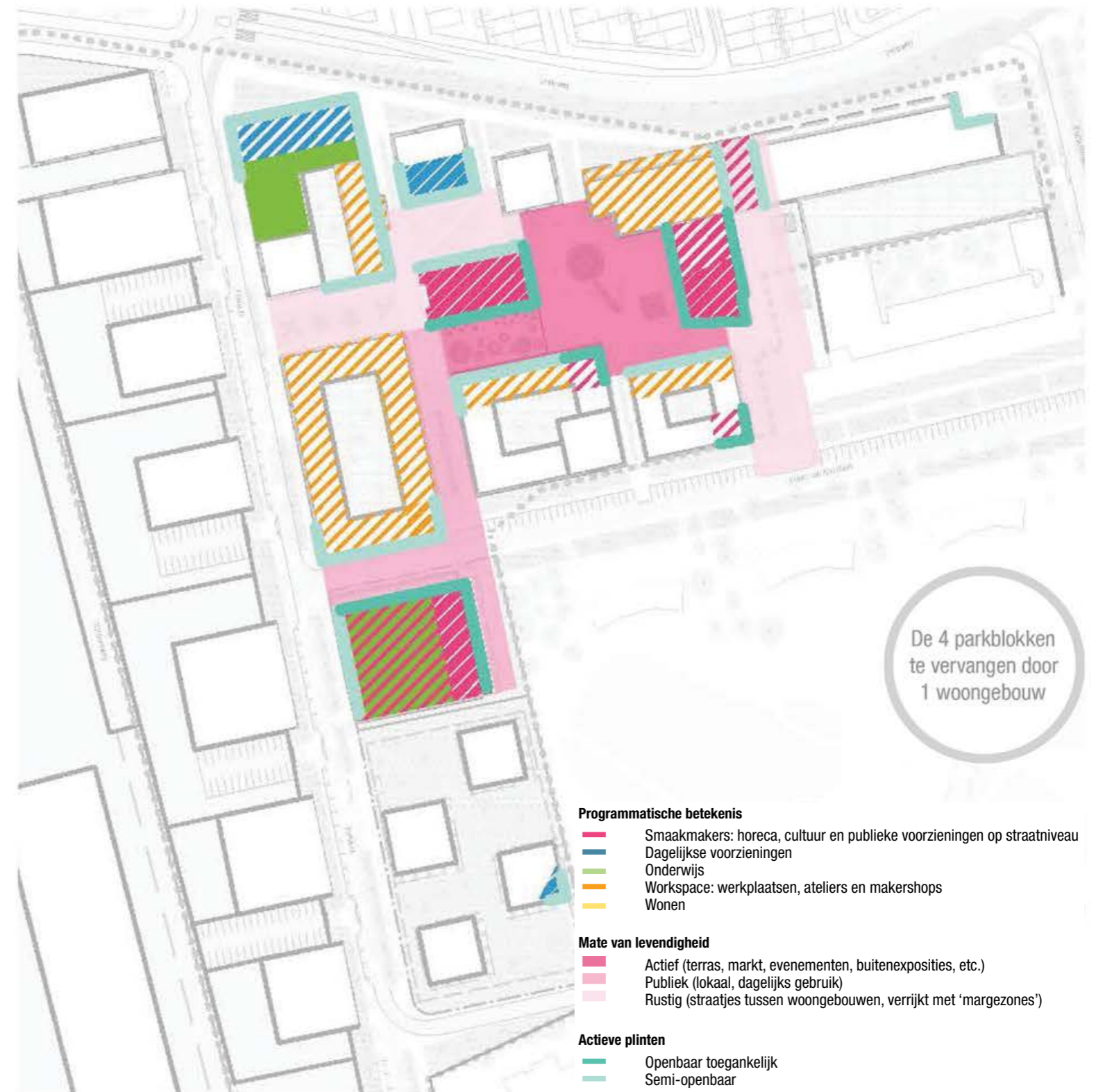
Een actief programma met een sterk publiek karakter vormt de drijvende kracht achter District-U. De nieuwe wijk is er nadrukkelijk voor een brede groep gebruikers: niet alleen zij die in het gebied wonen en werken maar ook de mensen uit buurt, stad en regio. In het hart van de wijk ontstaat door een logische aaneenschakeling van functies een levendig openbaar gebied, met zowel dagelijkse voorzieningen als smaakmakers rond horeca, sport en cultuur. Een belangrijke doel van het publieke programma is het aanjagen van de community en het creëren van gemeenschapszin.

In het hart van de wijk ontstaat door een logische aaneenschakeling van functies een levendig openbaar gebied. Binnen deze, overwegend publieke, functies is een drietal pijlers te onderscheiden:

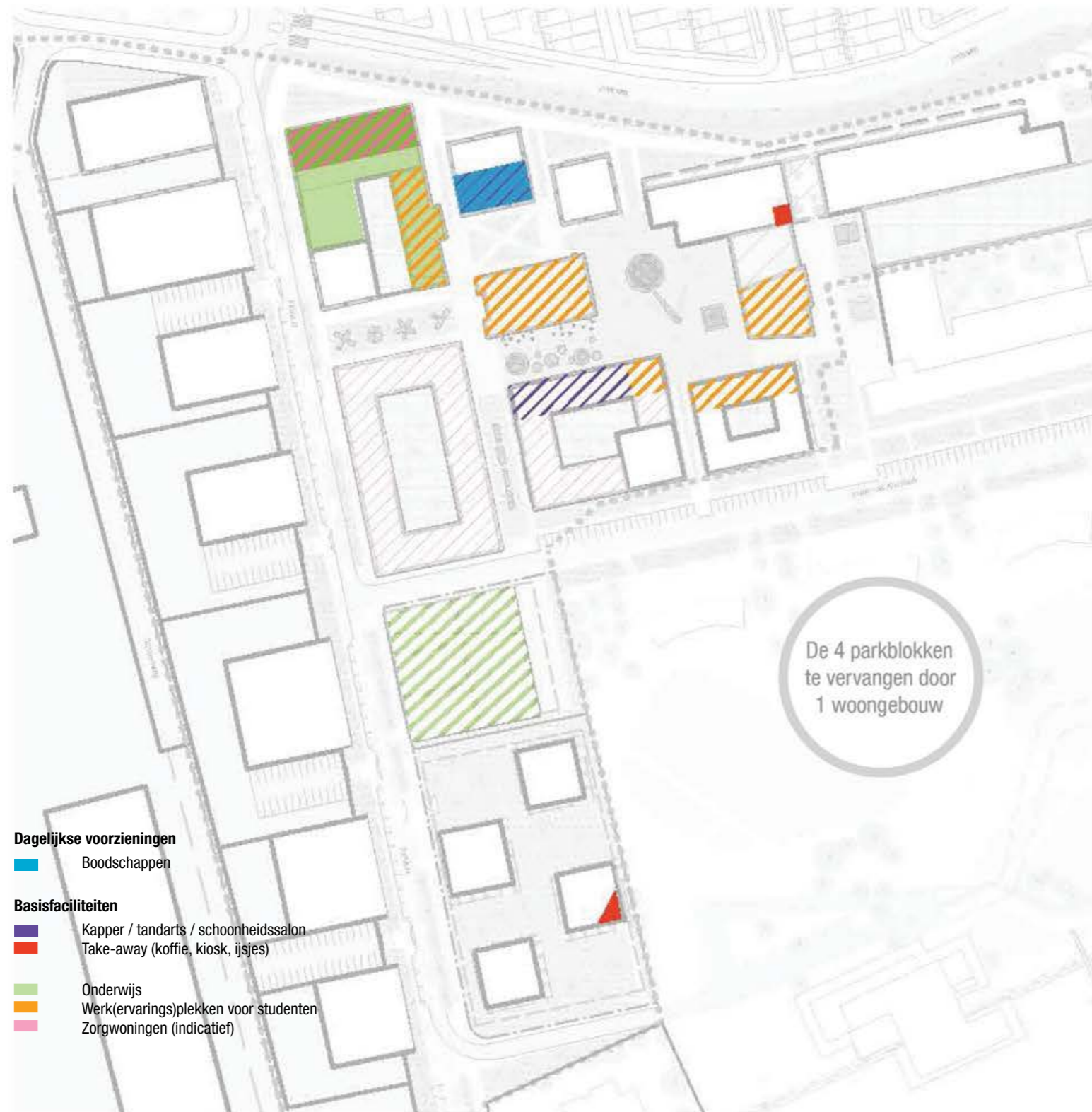
- Dagelijkse voorzieningen en onderwijs
- Community programma, die het samenbrengen van de community stimuleert
- Plinten activeren door de belangrijkste functies een plek op straatniveau te geven en waar mogelijk een wisselwerking tussen binnen en buiten in te bouwen.

Dit stimuleert interactie tussen de verschillende gebruikersgroepen in het gebied.

Schakelen en divers programmeren van de plinten en openbare ruimte



Basisvoorzieningen en onderwijs



Levendige stadswijk met voorzieningen

District-U is een volwaardige stadswijk, met bijbehorend voorzieningenniveau. De aanwezigheid van een brede groep gebruikers in het gebied maakt het 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 het centrale hart functies vestigen die een belangrijke bijdrage leveren aan een levendige stadswijk: denk aan een kleine supermarkt, gemakswinkel, wasserette, kapper, huisarts, fysio, tandarts, koffiezaak/brander, ijswinkel, bierbrouwer en grand café. Het is belangrijk om een goede mix te bewaken, en te kiezen voor kwaliteit op sleutelplekken. Waar mogelijk wordt bij deze voorzieningen samengewerkt met de lokale scholen en studenten.

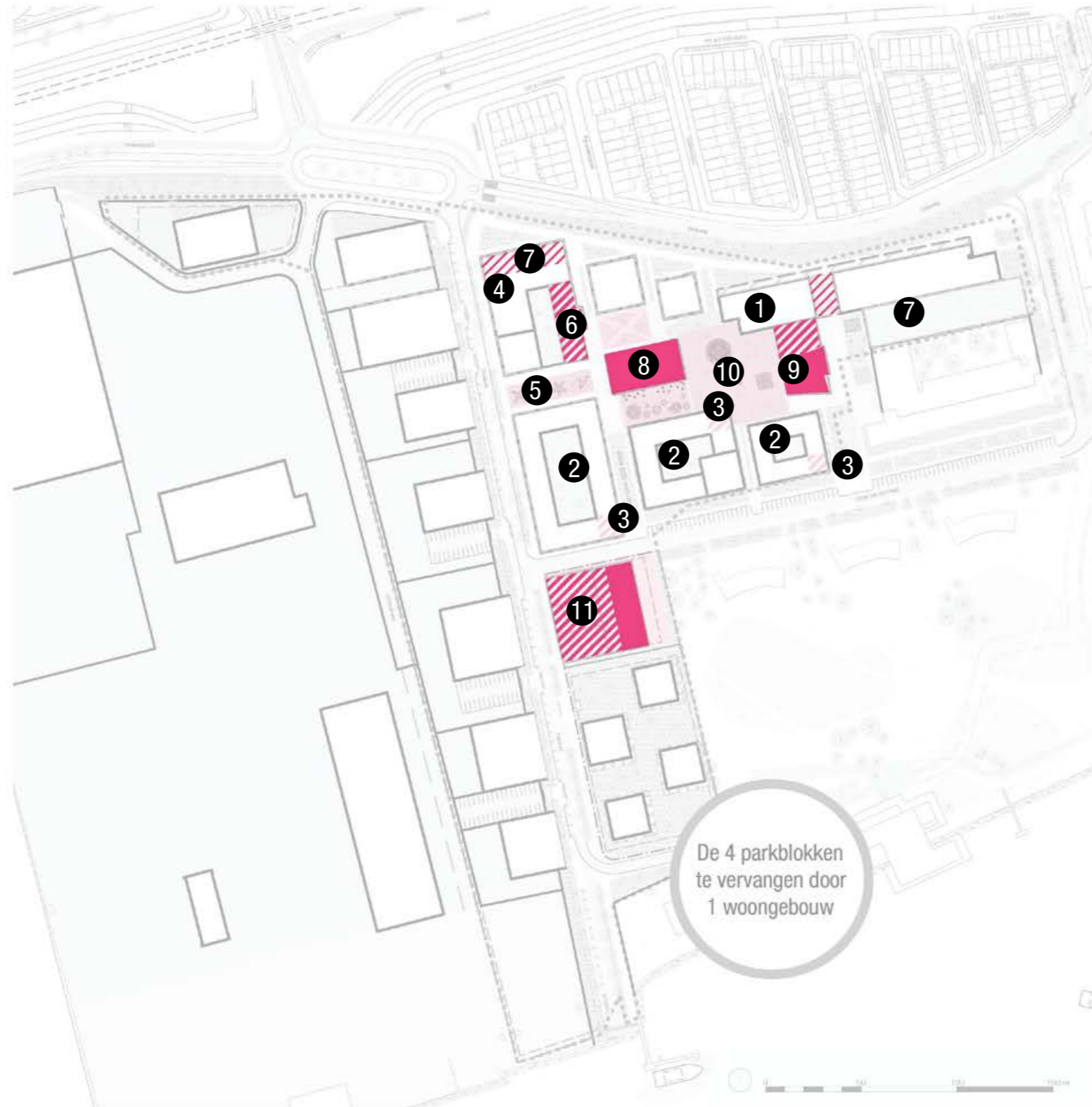
Met laagdrempelige vrijetijdsvoorzieningen zoals een sport-school en een muziekschool en/of oefenruimte blijft er ook beweging rondom de scholen buiten de reguliere tijden. Een koffiebar onderweg vanaf de metro en een patatzaak op weg naar de Nieuwe Maas voorzien daarnaast in een snelle koffie, krant of snack.

Onderwijs

Om er echt een stadswijk van te maken wordt er waarde aan gehecht om het Geuzencollege van Lentiz (VMBO) en het Albeda College (MBO) in District-U te huisvesten, met alle dynamiek die dat met zich mee brengt. Deze scholen bieden een breed scala aan opleidingen in onder andere techniek, commercie, administratief, zorg, welzijn, horeca, marketing, communicatie en sport. De ligging in een stadswijk met een diversiteit aan functies grenzend aan het offshorecluster biedt tal van mogelijkheden voor samenwerking tussen bedrijfsleven en onderwijs.

Community programma

Programma met een semi-publiek karakter



De wijk is zowel ruimtelijk als programmatisch een actieve aanjager van de toekomstige District-U-community. Door specifiek programma op gerichte plekken in het plan te laten landen, worden ontmoeting, activiteit en samenwerking gestimuleerd. Koffie met de buren, bloemen plukken in de collectieve tuin, flexibel werken, spelende kinderen voor de deur, volop ruimte om te bewegen en in volle interactie met buiten te leven. Het geheel vormt een veerkrachtige en verantwoordelijke strategie voor een sociaal duurzame stadswijk.

Indicatief, nader uit te werken in de volgende fase.

RUSTIG



ACTIEF

- 1 Shared living-voorzieningen
- 2 Collectieve tuin
- 3 Collectieve woonkamer
- 4 Dakkas
- 5 Youth zone
- 6 Co-make-space
- 7 Sport- en speelvoorzieningen
- 8 Horeca
- 9 Dakterras met rivierpanorama
- 10 Multifunctioneel plaza met (makers)podium
- 11 Multihal

- Programmatische focus buitenruimte
- Collectieve voorzieningen
- Semi-publieke voorzieningen
- 'Publieke' voorzieningen

Inpassing onderwijsgebouw



Doordat ondernemers samenwerken met het onderwijs komen bepaalde functies die anders misschien niet haalbaar zouden zijn toch in beeld omdat ze een rol kunnen spelen in het onderwijs. Uiteraard horeca, maar ook meer dienstverlenende functies als een kapper, een wasserette, maar ook een fysiotherapeut en een huisarts. Daarnaast wordt al zeer concreet aan initiatieven gewerkt, bijvoorbeeld tussen de scholen en de Zonnehuisgroep, om intensieve samenwerking op het gebied van op zorg gericht wonen en het onderwijs in District-U te bewerkstelligen. Wanneer beide scholen zich in District-U huisvesten betekent dit in totaal circa 1.000-1.100 scholieren en studenten.

Er hebben reeds ruimtelijke en programmatische verkenningen plaatsgevonden voor de locatie van de school. De voorkeurslocatie bevindt zich aan de noordwestelijke zijde van District-U, bij de entree van het gebied waar de Deltaweg en Parklaan samen komen. Een alternatieve locatie bevindt zich bij de kruising Parklaan - Olivier van Noortlaan, ten noorden van de multihal.

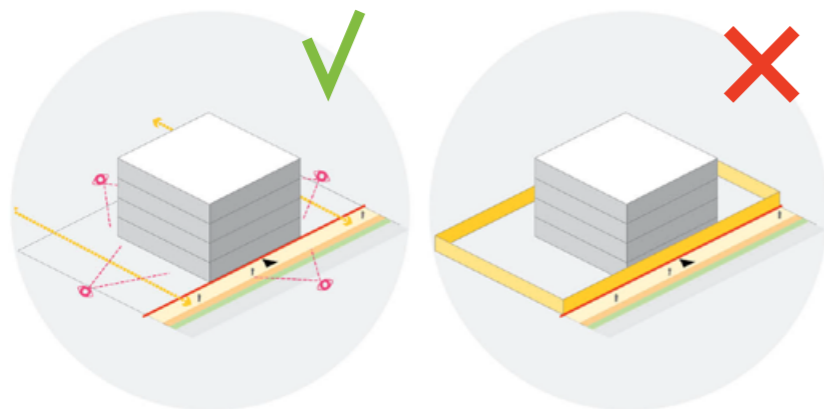
In combinatie met de woningbouwontwikkelingen in de omgeving maakt dat er in de Rivierzone behoefte is aan een nieuwe basisschool met kinderdagverblijf en voor- en naschoolse opvang.

De definitieve locatie en ruimtelijke uitgangspunten worden bepaald in de volgende fase.

Onderwijs- en zorginitiatief

Randvoorwaarden voor inpassing in herontwikkeling

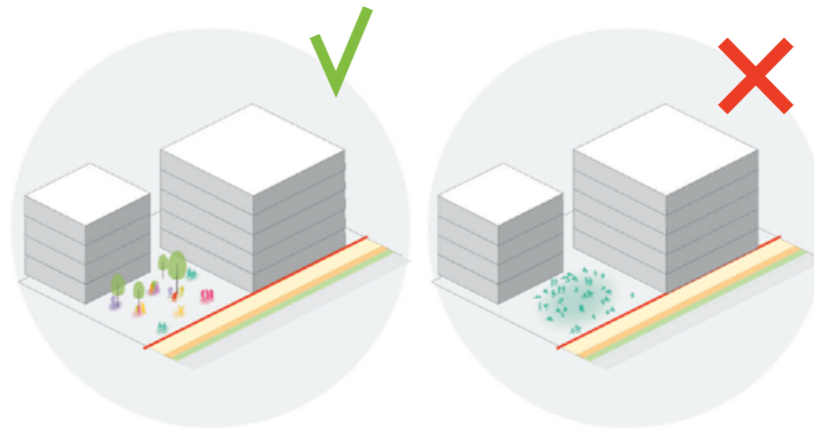
GEEN AFGESLOTEN DOMEINEN



Open en toegankelijke uitstraling

Geen hekken rondom bebouwing

OPENBARE RUIMTE



Sociaal en verantwoordelijk gebruik openbare ruimte

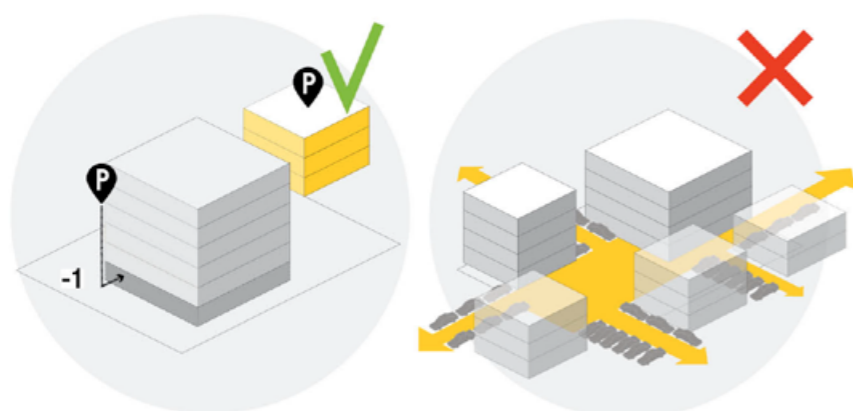
Geen dominantie door één groep

AMBITIES EN AFSPRAKEN



Onderdeel van de community, samen nauwkeurig afstemmen wat de ambities zijn

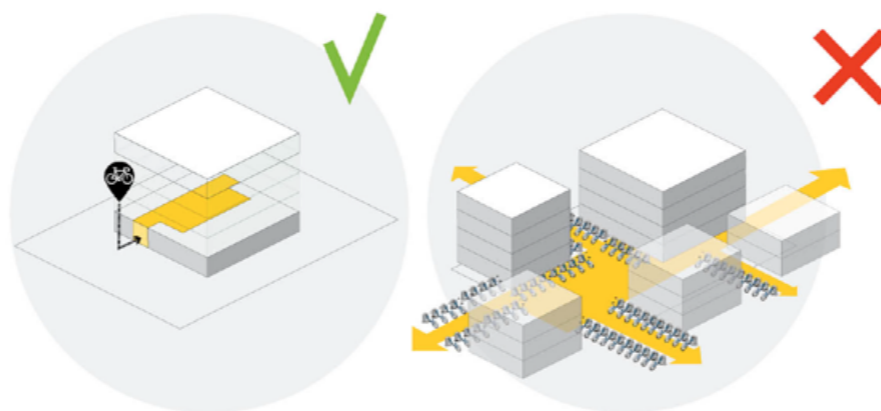
AUTOPARKEREN



Autoparkeren oplossen in gebouwde voorziening, niet op straat.

Geen geparkeerde auto's in de openbare ruimte

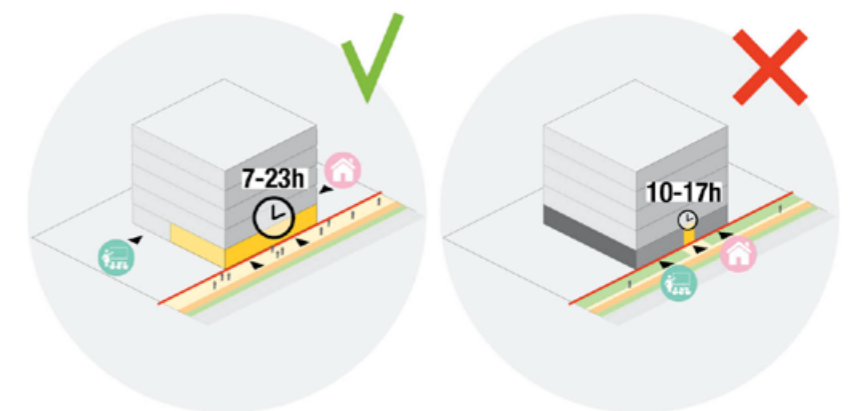
FIETSPARKEREN



Fietsparkeren oplossen binnen het gebouw, minimale bezetting gevel

Geen fietsen geparkeerd in de openbare ruimte

UITSTRALING BEGANE GROND

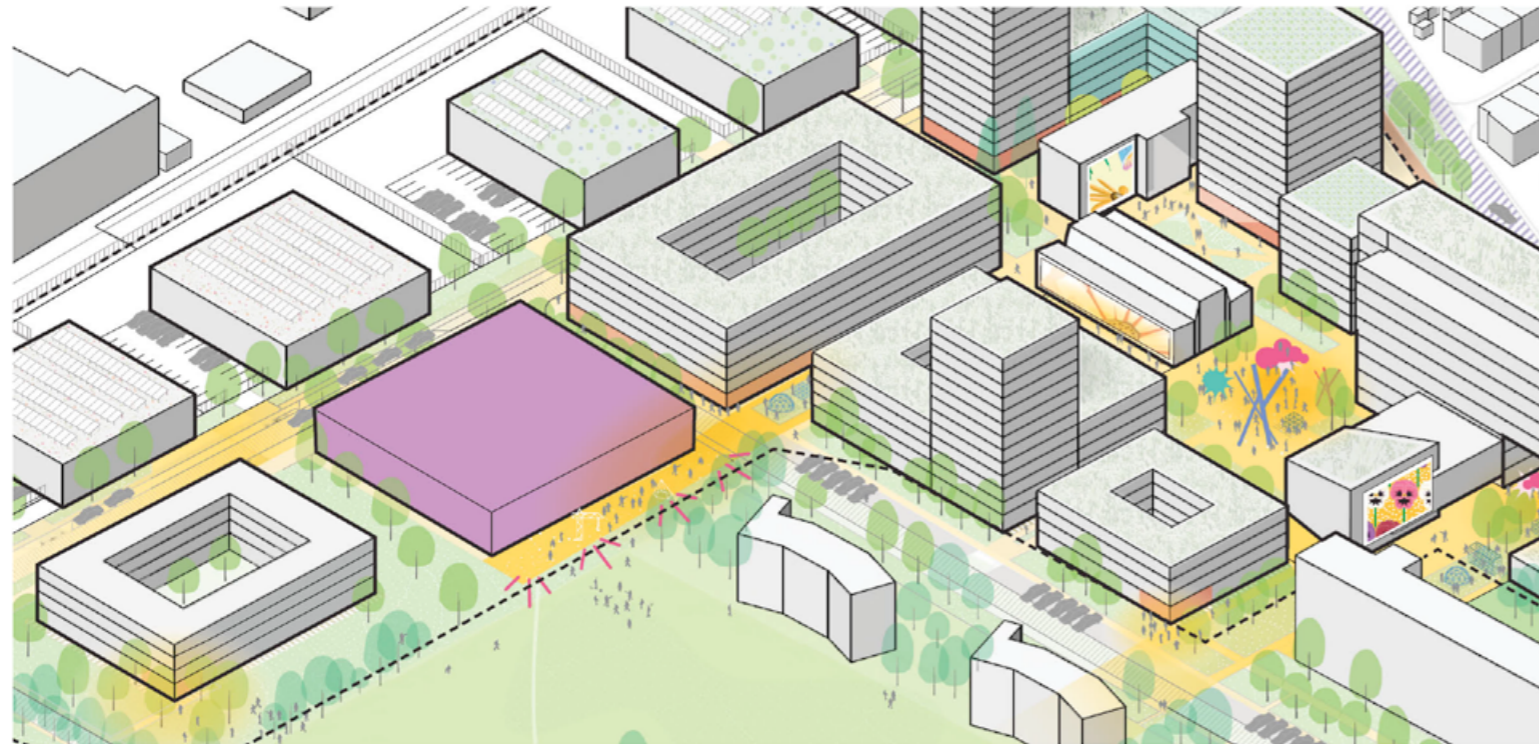


Publiek programma in de plint, ivm uitstraling en veiligheid avond en weekend. Ingangen woningen, zorgwoningen en school duidelijk gescheiden

Geen achterkanten of gesloten gevels, programmering gedurende hele dag en avond. Ingangen woningen, zorgwoningen en school staat niet dichtbij.

Multihal

Multiprogrammeerbaar door onderwijs, sport en cultuur



GAME Streetmekka Viborg - EFFEKT



Rietveld Academie - Fedlev



LocHal - CIVIC architects



Roskilde Festival Folk High School / MVRDV + COBE



New Aarch - ADEPT

Een belangrijke aanjager van het publieke programma in de wijk is de multihal. Dit is een multifunctionele sportaccommodatie: een eenvoudig maar robuust gebouw dat niet alleen de twee of meer benodigde gymzalen voor de scholen huisvest, maar door schaalbare en flexibel te gebruiken ruimtes geschikt is voor een breed scala aan activiteiten. Deze zullen voornamelijk gerelateerd zijn aan onderwijs, sport en cultuur. De multihal is sterk geënt op de verbinding met het Maaspark, zowel in ontwerp als in programma.

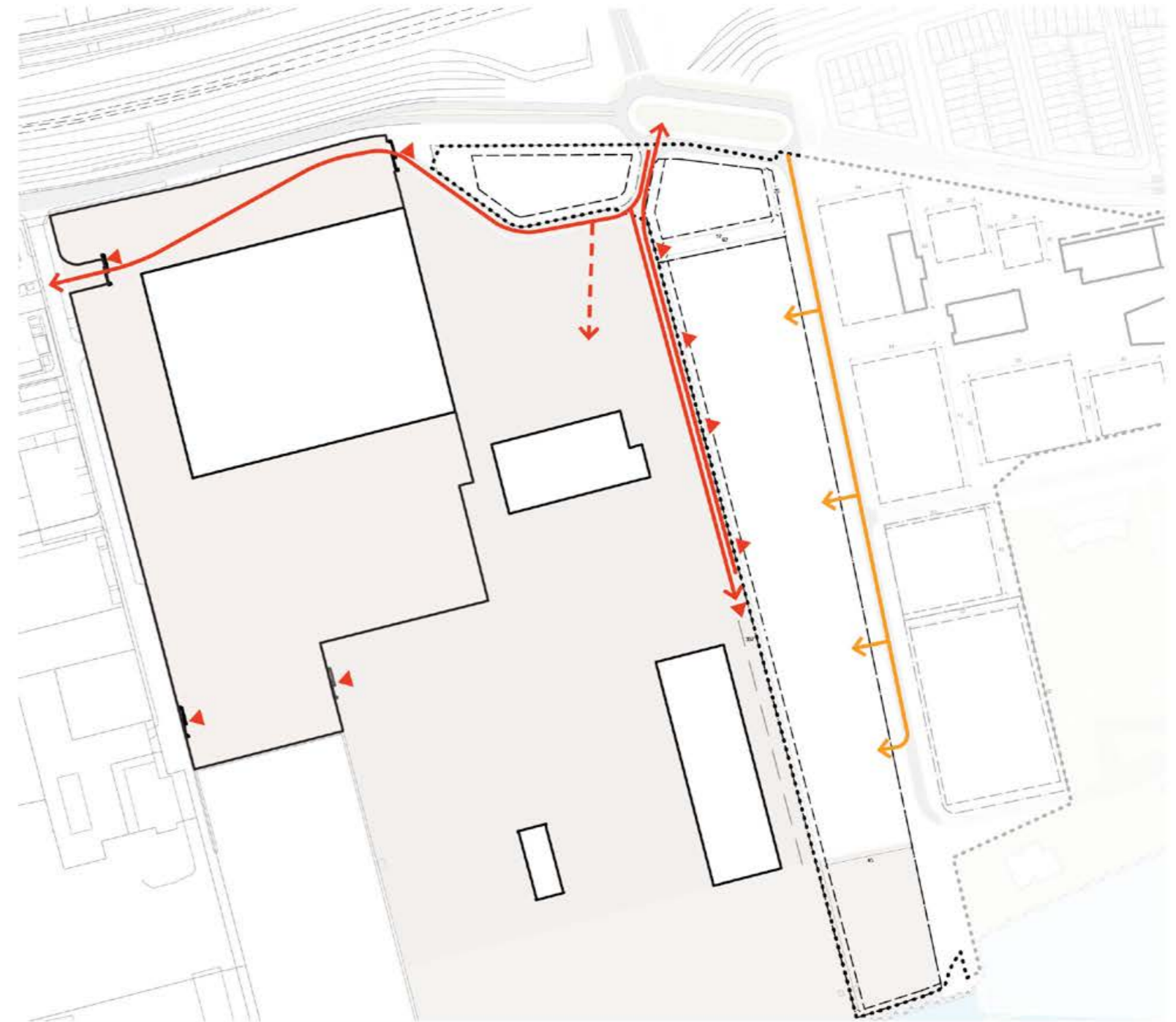
De scholen zijn gekoppeld aan een programma met gymzalen, dat een opmaat kan zijn naar een bredere sportvoorziening in de vorm van de zogenoemde multihal. Naast een aantal gymzalen kunnen in de multihal zowel sport(gerelateerde) activiteiten als fitness, yoga en fysiotherapie als meer publieke en cultureel ingestoken programma's een plek krijgen. De hal is zo ook in de avonden en weekenden te exploiteren en geeft het zo een functie voor de stad.

De ontwikkeling van de multihal is volledig afhankelijk van de exploitatiemogelijkheden, die onder andere bepaald wordt door de komst van de scholen (Albeda, Lentiz, basisschool) en aantrekkingskracht op andere functies.

4.8 Offshore zone

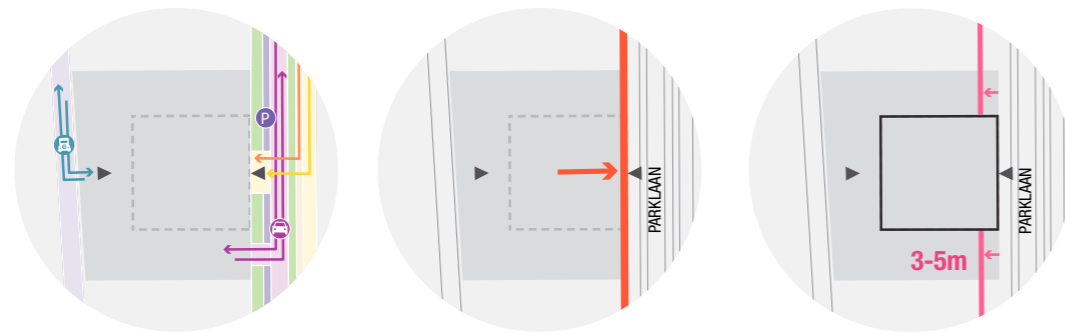
De offshore zone krijgt een duidelijk eigen karakter binnen District-U. De strook dient als buffer tussen de zwaardere industrie bij de buren en de woongebieden in het oosten. De bedrijven in deze strook zijn vooral werkzaam in de lichte of maakindustrie, en kunnen maximaal gebruikmaken van de belofte dat je in District-U net wat meer ruimte hebt en wat meer lawaai mag maken dan op andere plekken. Voorwaardelijk hierbij is dat er een bepaalde mate van aansluiting en interactie met de openbare ruimte gezocht wordt: hier geen hekken rondom en rijen auto's voor de deur.

Bouwvlakken en infrastructuur



- Hekken
- Zwaar verkeer/ logistiek
- Werknemers- en bezoekersverkeer

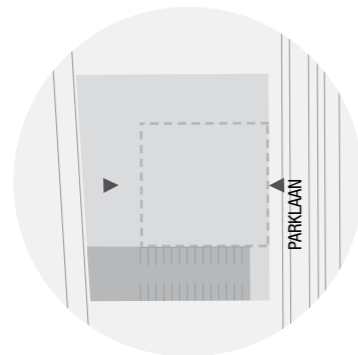
Ruimtelijke randvoorwaarden



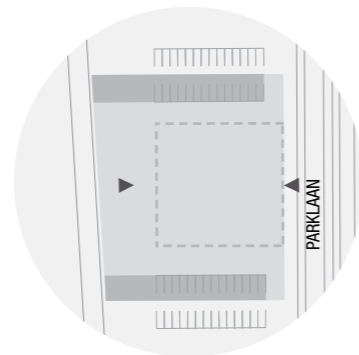
ONTSluiting kavels

ROOILIJN TOV
PARKLAAN

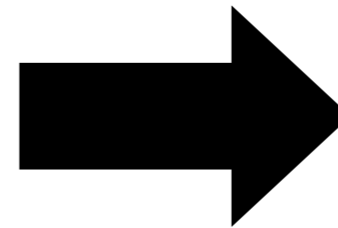
POSITIE GEVEL + HEK



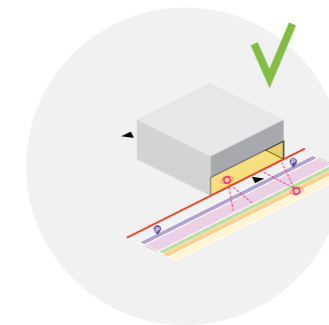
EIGEN PARKEREN



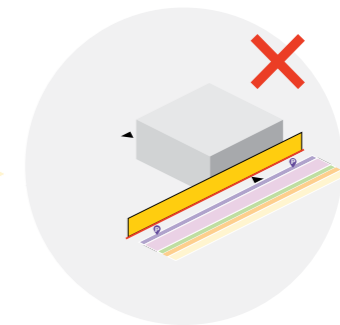
GEDEELD PARKEREN



GEVEL PARKLAAN

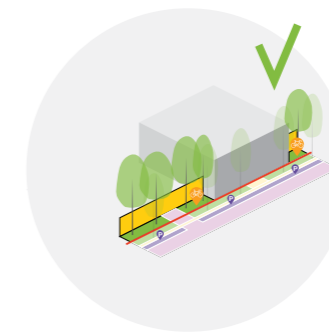


Op de rooilijn

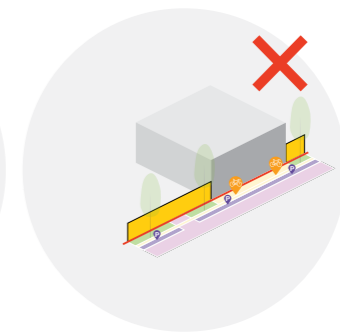


Achter het hek

HEKKEN AAN DE PARKLAAN

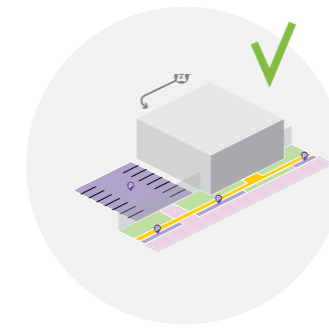


3-5m afstand tot de rooilijn

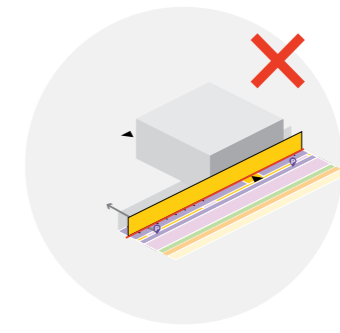


Op de rooilijn

BEDRIJFSPARKEREN

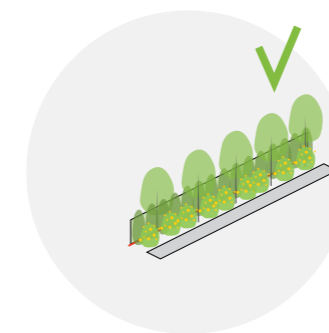


Aan zijkant gebouw

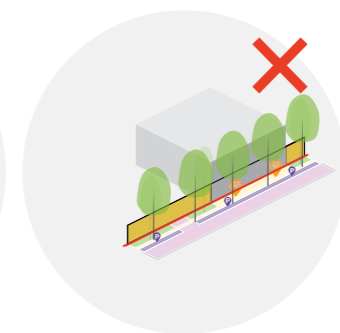


Langs Parklaan

'GROENE' GELUIDSAFSCHEIDING



Groen afscheiding met geluidswerend
geïntegreerd scherm



Geen dominant hek of scherm in het zicht

Offshore zone

Mogelijke invulling



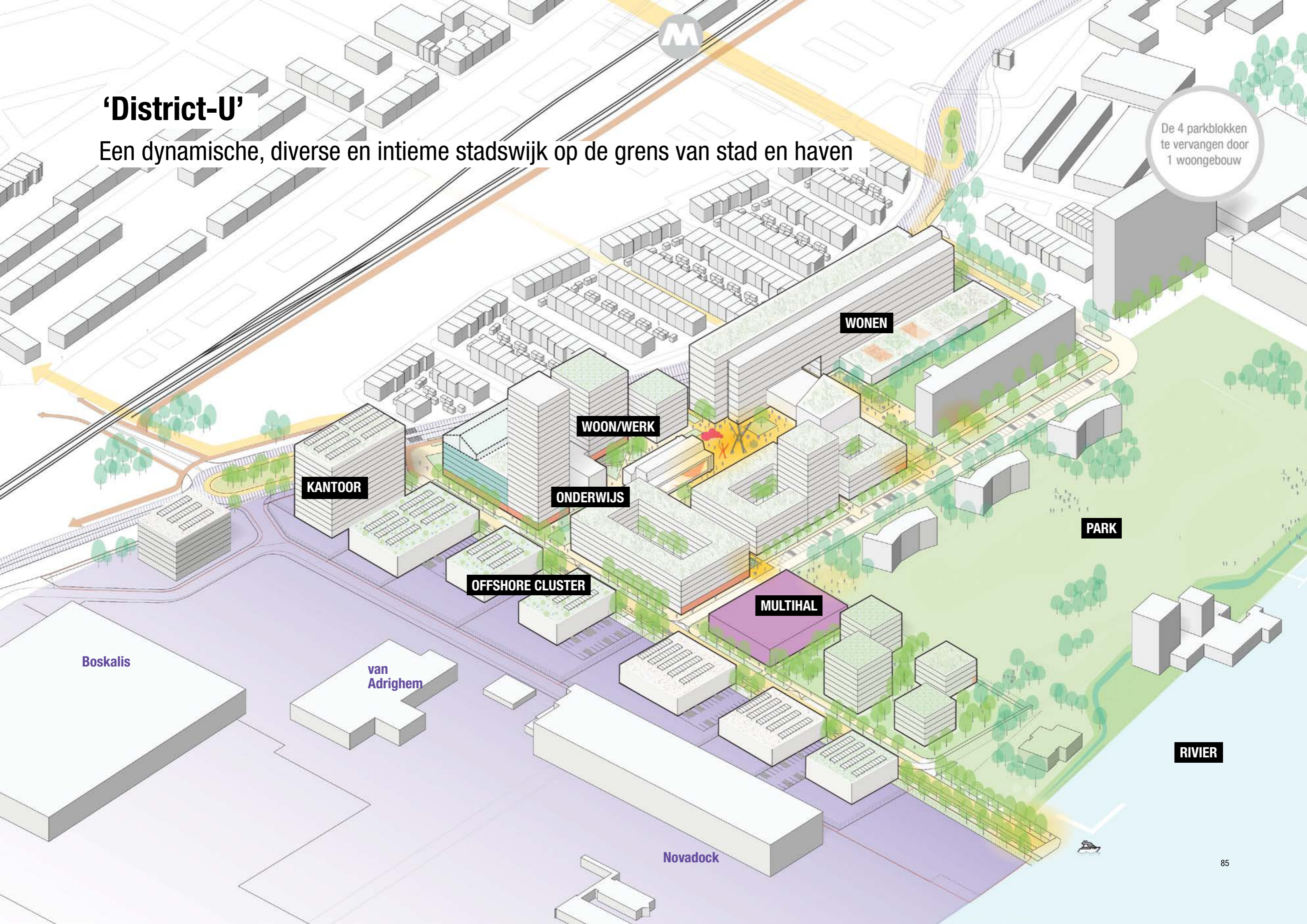
De invulling van de offshorezone, zowel voor de meer kantoorachtige invulling aan de Deltaweg als de bedrijfsbebouwing langs de Parklaan is afhankelijk van de marktomstandigheden en zal geleidelijk ontwikkeld worden. Aan de zuidzijde van de offshorezone wordt ruimte gereserveerd voor werkzaamheden van NovaDock en/of Van Adrighem.

De realisatie van een "bedrijfsweg" waar het zwaardere verkeer over rijdt naast de Parklaan voor het lichte verkeer, biedt ook mogelijkheden voor scheiding van verkeer in de realisatiefase. Gestreefd wordt om het bouwverkeer gebruik te laten maken van de bedrijfsweg.

'District-U'

Een dynamische, diverse en intieme stadswijk op de grens van stad en haven

De 4 parkblokken te vervangen door 1 woongebouw



5. Ontwikkelstrategie

5.1 Fasering

5.2 Projectie bebouwing oud over nieuw

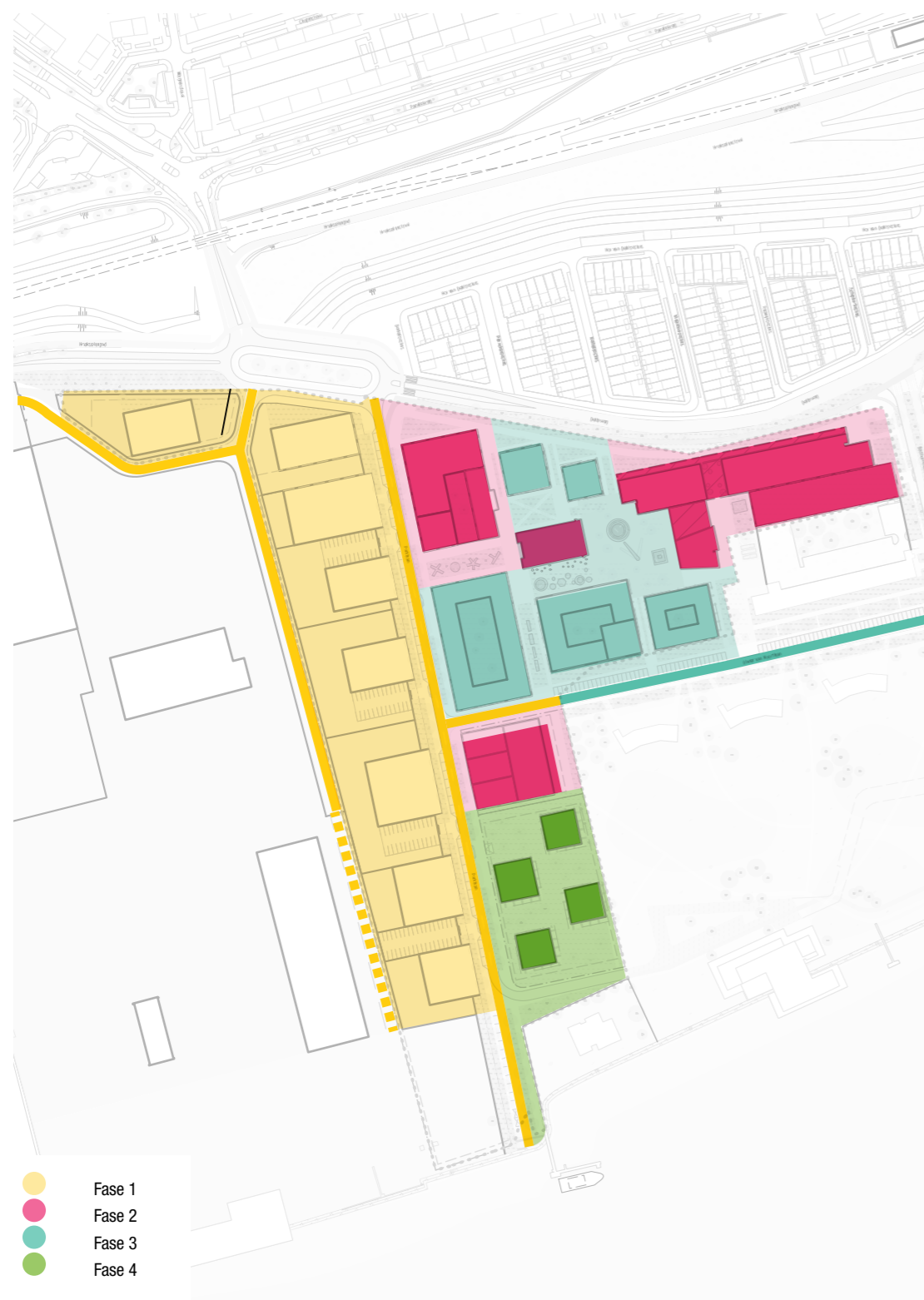
5.3 Placemaking en tijdelijk beheer

5.4 Participatie

5.5 Bestemmingsplan

5.6 Beeldkwaliteit

5.1 Fasering



De ontwikkeling van District-U is ambitieus: het realiseren van een stedelijk woon-werk gebied op het grensvlak van bedrijvigheid, binnenstad, parken rivier, met een groot aantal woningen en verschillende werk- en onderwijsfuncties. De beoogde fasering en snelheid van de ontwikkeling is volledig afhankelijk van marktomstandigheden, van bedrijven en ondernemers en van de onderwijsinstellingen. Voor de woningen wordt ingezet op een zeer brede mix aan doelgroepen in zowel het huur als het koopsegment, waardoor enigszins los van marktomstandigheden gerealiseerd kan worden. Dit maakt dat het een voorstel voor fasering is, dat afhankelijk van marktomstandigheden aangepast kan worden.

Voor de fasering zijn een aantal hoofduitgangspunten benoemd:

- Sloop van incurante en onbruikbare objecten op korte termijn
- Scheiden van bouw- en bewonersverkeer zoveel als mogelijk gedurende de ontwikkeling
- Beperken van overlast van de bouw op bestaande- en reeds gerealiseerde nieuwe bebouwing
- Tijdelijk te behouden en bruikbare objecten zo lang mogelijk tijdelijk gebruiken, geen sloop zonder een onherroepelijk bestemmingsplan
- Definitief te behouden locaties (mits rendabel of op te nemen in de nieuwbouw) zijn gebouw A, auditorium, bedrijfsrestaurant en gebouw D
- Aansluiting op Deltaweg en een groen Maaspark zo snel mogelijk realiseren, ook in tijdelijke tussenvorm
- Afzetsnelheid circa 100 woningen per jaar, mits in verschillende segmenten
- Vraaggestuurde ontwikkeling kantoorlocatie aan Deltaweg
- Vraaggestuurde ontwikkeling bedrijventerrein
- Ontwikkeling onderwijscluster in combinatie met zorgwoningen op zo kort mogelijke termijn

Deze hoofduitgangspunten leiden tot het volgende indicatieve beeld:

Fase 0 2020-2021 (uit te werken in tijdelijk beheerplan en placemakingstrategie)

- Ontwikkeling van tijdelijke functies in bedrijfskantine, in auditorium, in tijdelijk en definitief te handhaven functies
- Vergroenen van het Maaspark

Fase 1 2020-2026

- Vraaggestuurd ontwikkelen bedrijventerrein en kantoorlocaties

Fase 2 2021 - 2024

- Sloop incurante gebouwen en eerste aanzet voor de expeditiestraat en de Parklaan met aansluiting op Olivier van Noortlaan realiseren.
- Ontwikkeling en realisatie van onderwijscluster in combinatie met woningen aan de Deltaweg
- Tijdelijk parkeren op bedrijventerreinstrook

Fase 3 2023-2026

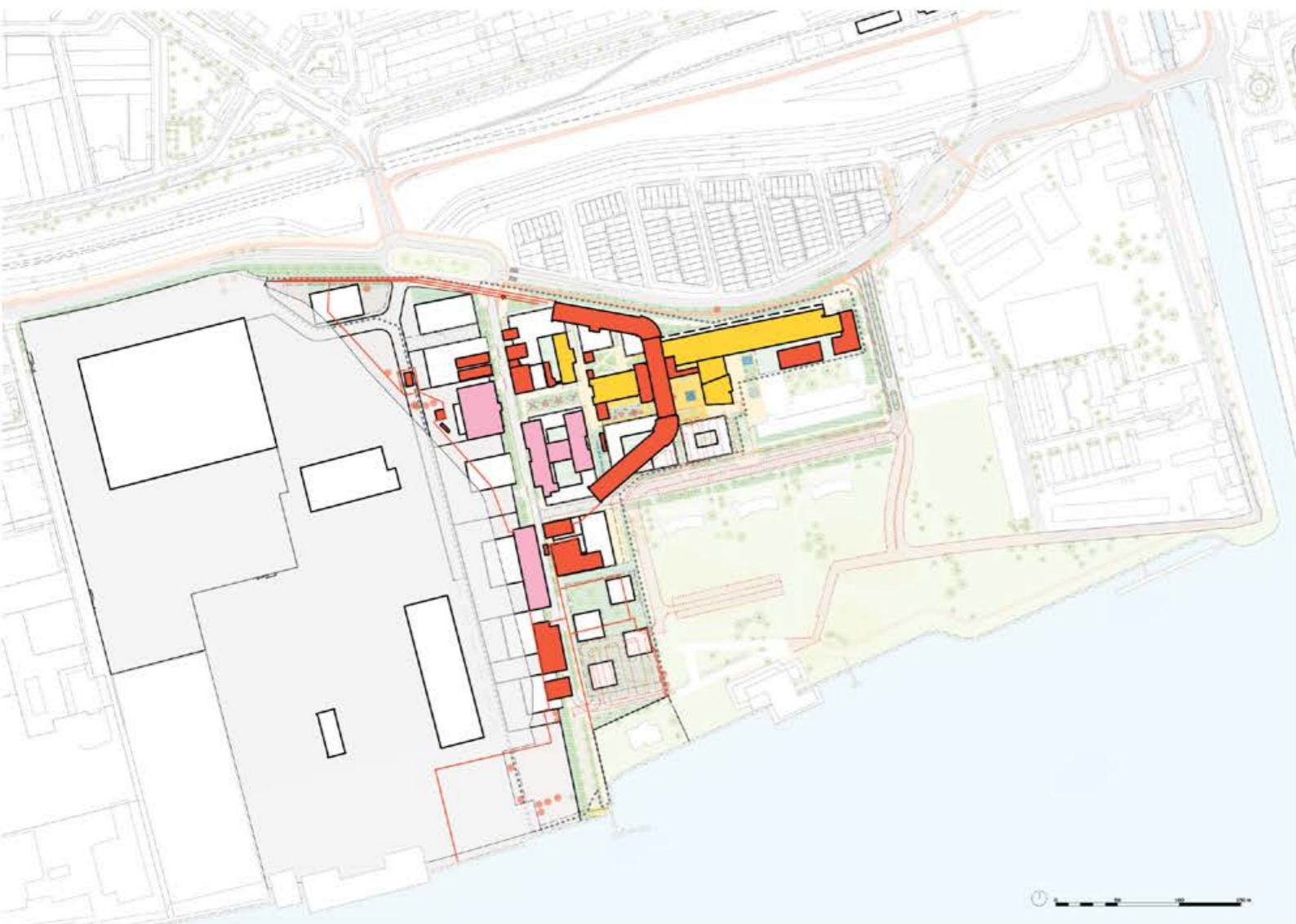
- Realisatie van definitieve ontsluiting op de Deltaweg met aansluiting op expeditiestraat en Parklaan. Ontwikkeling kantoorlocatie mogelijk.
- Ontwikkeling woningbouwblokken tussen Olivier van Noortlaan en Deltaweg, inclusief herinrichting Olivier van Noortlaan
- Definitieve gebouwde parkeeroplossing op bedrijventerrein

Fase 4 2027 - 2028

- Ontwikkeling van parkwoningen met definitieve inrichting Maaspark en definitieve inrichting Parklaan
- Indien markttechnisch mogelijk kunnen de parkwoningen eerder worden gerealiseerd.

1 woongebouw

5.2 Projectie bebouwing oud over nieuw



De 4 parkblokken
te vervangen door
1 woongebouw

5.3 Placemaking en tijdelijk beheer

Het is de bedoeling dat District-U al vanaf de overdracht in maart 2020 een duidelijk gezicht naar Vlaardingen en de regio krijgt. Door een 'meanwhile strategy' te hanteren hangt de tijdelijkheid sterk samen met de meer permanente invulling van het gebied. De belangrijkste speerpunten hierbij worden gevormd door placemaking en tijdelijk beheer.

Aan de hand van placemaking kan de openbare ruimte op het terrein op korte termijn en op een laagdrempelige manier worden opgewaardeerd. Hiervoor werken we samen met een partner die proactief mee kan en wil bouwen aan de tijdelijke exploitatie. Hierin wordt gewerkt naar een ontwikkeling waarin de tijdelijke programmering waar mogelijk een opmaat is naar de ontwikkeling van de uiteindelijke programmering, en waarin de community en het gevoel wat daarbij hoort cruciaal is. Inmiddels is hier als partner het bedrijf Gapph voor aan getrokken. Gapph is één van de weinige gespecialiseerde bedrijven om complexen op deze schaal al in een tijdelijke situatie leven in te blazen.

Uitgangspunten voor tijdelijkheid

De focus voor tijdelijkheid ligt in eerste instantie bij het leggen van het fundament voor het sociale hart van District-U. Dit zal geconcentreerd worden rond gebouw C (het voormalige bedrijfsrestaurant), het auditorium en de lagere verdiepingen van de gebouwen A en B. Hierbij wordt vanaf het eerste moment gekeken naar een diverse maar passende mix van functies. Horeca is hierbij een waarschijnlijke functie, aangevuld met andere functies zoals werkplekken en kantoren, culturele ondernemers en laboratoria. Met de eerste invulling opent het

gebied zich naar de stad en kan al op korte termijn de eerste kern van vaste gebruikers ontstaan. Ook kunnen Vlaardingers en andere geïnteresseerden zo het gebied leren kennen. Als aanvullende optie wordt momenteel onderzocht of het haalbaar is om op basis van een tijdelijke vrijstelling van het bestemmingsplan, bewoning voor studenten en/of starters mogelijk te maken. De komst van bewoners zou voor de sociale veiligheid en leefbaarheid een grote kans betekenen.

De insteek voor de tijdelijkheid is een nauwe samenwerking met Vlaardingse en regionale ondernemers, om zo tot prikkelende concepten en formules met betekenis voor de stad te komen. Idealiter ontwikkelen de gebruikers die zich aan de tijdelijkheid committeren, zich organisch mee met de ontwikkeling van het terrein. Dit betekent dat deze gebruikers bij succes ook een plek kunnen vinden in de definitieve bebouwing.

Sloopalternatief per bouwblok

Een ander onderdeel van placemaking is het bezien van sloopalternatief per bouwblok. Deze afweging per bouwblok wordt nog gemaakt. Van de gebouwen die geschikt zijn om in tijdelijkheid geëxploiteerd te worden, wordt verwacht dat zij een bijdrage leveren aan de identiteit en 'community-in-the-making' van 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. De gebiedscommunicatie zal hier daarom op afgestemd worden.

Gebouwen die in de toekomst gesloopt zullen worden en geen goede tijdelijke invulling kunnen krijgen, of niet of zeer lastig beheersbaar zijn (zowel in het kader van beveiliging als van energie-efficiency), kunnen in aanmerking komen om op kortere termijn gesloopt te worden.

Beheeropgave

De beheeropgave van het complex en bredere gebied is aanzienlijk. De doelstelling is om een veilige en bewoonde uitstraling te hebben, ook in de tussenfase. In dit kader wordt overlegd met Unilever om een beheerder van het gebouw "over" te nemen om de kennis van de locatie te behouden en samen met Gapph het complex goed te beheren, zowel in technische als commerciële zin. 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.

Bij de levering van de locatie van Unilever aan Van Adrighem op 2 maart 2020 is de voorbereiding van de overdracht uitgewerkt in een plan van aanpak en staat de beheerorganisatie klaar. Het is een grote wens om het gebied zo snel als de veiligheid dit toe laat te 'onthekken' en toegankelijk te maken. Het moment waarop zal worden onthekt zal in overleg met de gemeente Vlaardingen worden bepaald.

5.4 Participatie



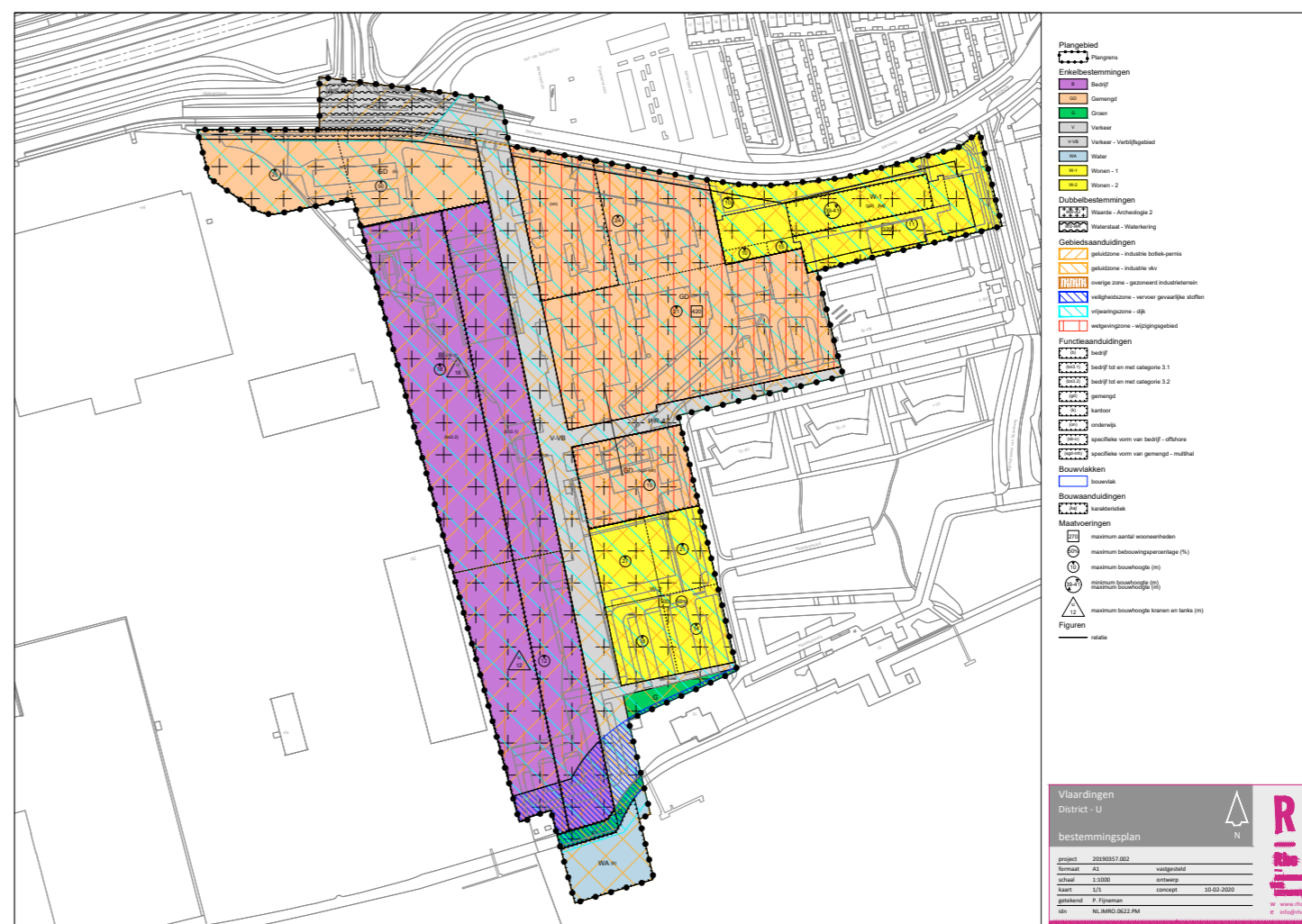
Een belangrijk onderdeel van het laten slagen van een gebiedsontwikkeling is ontwikkeling in gezamenlijkheid. De voorliggende voorstellen zijn resultaat van een intensieve en zeer nauwe samenwerking met de gemeente. Daarnaast zijn in een vroegtijdig stadium van de omgeving, bewoners, professionals, (belangen-)organisaties en instanties betrokken die allemaal hebben kunnen meedenken en meebouwen aan de nieuwe stadswijk. Sinds juli 2019 zijn deze partijen in 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. In januari wordt het definitieve masterplan aan hen gepresenteerd.

Na vaststelling van het masterplan en het aangaan van de anterieure overeenkomst zal District-U verder ontwikkeld worden. Gedurende de ontwikkeling van het masterplan zijn er goede en waardevolle contacten opgebouwd in het lokale netwerk van bewoners, bedrijven, belangengroeperingen en overige organisaties. Het is de wens dat netwerk ook tijdens de verdere ontwikkeling te blijven inzetten. Ook na afronding van het masterplan is het wenselijk een platform te hebben waarbinnen deze partijen elkaar blijven zien en spreken. Idealiter is dat een platform dat de volle breedte van de Vlaardingse Rivierenzone beslaat, en dat niet alleen de ontwikkelingen binnen het Unileverterrein behandelt, maar ook die van het Maaspark, de verkeersontsluitingen en de andere stedelijke ontwikkelingen. Vanuit District-U zal hierover het gesprek worden aangaan met betrokken partijen. Gedacht wordt aan in beginsel een aantal inhoudelijke kennis- en discussiesessies over het gebied, maar ook een aantal meer informele netwerkbijeenkomsten voor het leggen en intensiveren van banden tussen de verschillende personen en organisaties.

5.5 Bestemmingsplan

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, flora en fauna, externe veiligheid en groepsrisico. Uit deze quickscan blijkt dat er geen onoverkomelijke bezwaren tegen de beoogde ontwikkeling zijn. Wel moet er op diverse punten nader onderzoek gedaan worden, waarbij speciale aandacht bij de verdere uitwerking uitgaat naar verkeer en geluid.

In Q1 2020 zal het ontwerp bestemmingsplan worden opgesteld en aangeboden aan de gemeente Vlaardingen om deze voor inspraak vrij te geven. Na vaststelling in de gemeenteraad bestaat de mogelijkheid dat het bestemmingsplan in verband met bezwaren door de Raad van State behandeld wordt. Gestreefd wordt naar een onherroepelijk bestemmingsplan in 2020 doch uiterlijk medio 2021, aangezien dit randvoorwaardelijk is voor de verdere ontwikkeling en investeringen in het gebied en gebouwontwikkeling.



Afbeelding ter illustratie

Geluid

De belangrijkste geluidsbronnen in de omgeving van District-U zijn de bedrijvigheid (zowel in Vlaardingen als in Pernis / Botlek) scheepvaartgeluid, laag frequent geluid, nestgeluid en het wegverkeerslawaai. Met name de bedrijvigheid zorgt voor een geluidsdeken over het gebied, die de voorkeursgrenswaarde overschrijdt – wat in stedelijke gebieden overigens vrijwel altijd gebeurt. Het voorliggende stedenbouwkundig plan is op hoofdlijnen getoetst aan de wettelijke normen voor geluid. In een groot aantal gevallen wordt voldaan aan de normen en in een aantal gevallen wordt de maximale ontheffingswaarde overschreden. In het geluidsbeleid zijn er mogelijkheden om wonen mogelijk te maken, bijvoorbeeld door toepassing van een zogenoemde dove gevel, waarbij het een randvoorwaarde is dat er ook een geluidsluwe zijde is. In het kader van het bestemmingsplan wordt nader onderzoek uitgevoerd naar industrielawaai, wegverkeerslawaai en cumulatie van de verschillende geluidsbronnen. De geluidsbelasting, de te nemen maatregelen en de wijze waarop dit wordt vastgelegd, worden in het RAK (Regionaal Afsprakenkader Geluid en Ruimtelijke Ontwikkeling) besproken met de vertegenwoordigers van de bedrijvigheid en buurgemeenten.

Bestemmingsplan

Parallel aan het opstellen van dit Masterplan en de bestuurlijke besluitvorming wordt het ontwerpbestemmingsplan opgesteld door de initiatiefnemers. Immers, de huidige functie op zowel het terrein van Van Adrighem als Unilever is bedrijvigheid, waarbij het wenselijke beeld het toekomstige District-U zich, naast de bedrijvigheid waar de wijk een deel van haar karakter aan ontleent, richt op een brede functiemenging. Daar waar mogelijk wordt deze functie gehandhaafd (bijvoorbeeld in 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 gemengde doeleinden voorzien. Mogelijk dient voor vroegtijdige sloop en/of herontwikkeling binnen de bedrijvenzone een ontheffing verleend te worden op het voorbereidingsbesluit.

In het bestemmingsplan worden de wenselijke functies uit dit Masterplan mogelijk gemaakt. Tegelijkertijd dient het bestemmingsplan enige flexibiliteit in zich te hebben voor het geval een bepaalde functie uiteindelijk niet mogelijk is. Als voorbeeld geldt de onderwijsfunctie: wanneer deze niet mogelijk blijkt, dienen hiervoor in de plaats woningen met op de begane grond plintfuncties gemaakt te kunnen worden. Dit betekent dat in het bestemmingsplan wordt uitgegaan van een grotere bandbreedte. In de concept verbeelding worden de wenselijke functies qua bestemmingsplan weergegeven. In geel is de functie wonen (met levendigheid op straatniveau), in oranje de functie gemengd (waarin wonen, onderwijs, kantoor, zorg et cetera allemaal mogelijk zijn) en in paars de functie bedrijvigheid (gericht op offshore).

Planning

Naar verwachting wordt het bestemmingsplan begin Q3 2020 ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden, waarna op grond van dit vastgestelde bestemmingsplan omgevingsvergunningen kunnen worden aangevraagd. Indien er bezwaren tegen de vaststelling van het bestemmingsplan worden ingediend, zal de Raad van State zich over de bezwaren uitspreken. Uitgangspunt voor de planning is een onherroepelijk bestemmingsplan eind 2020, medio 2021.

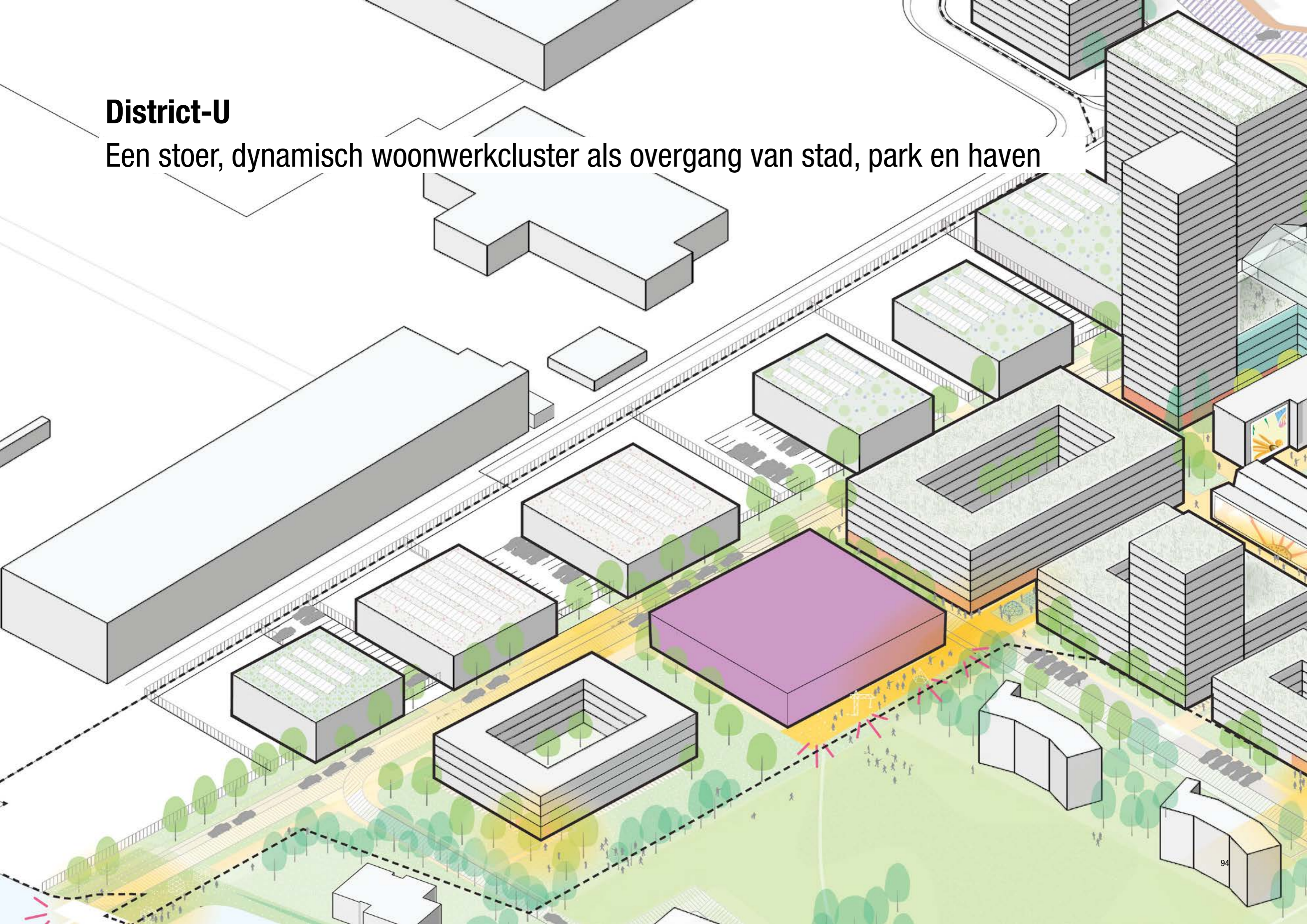
Financiële haalbaarheid

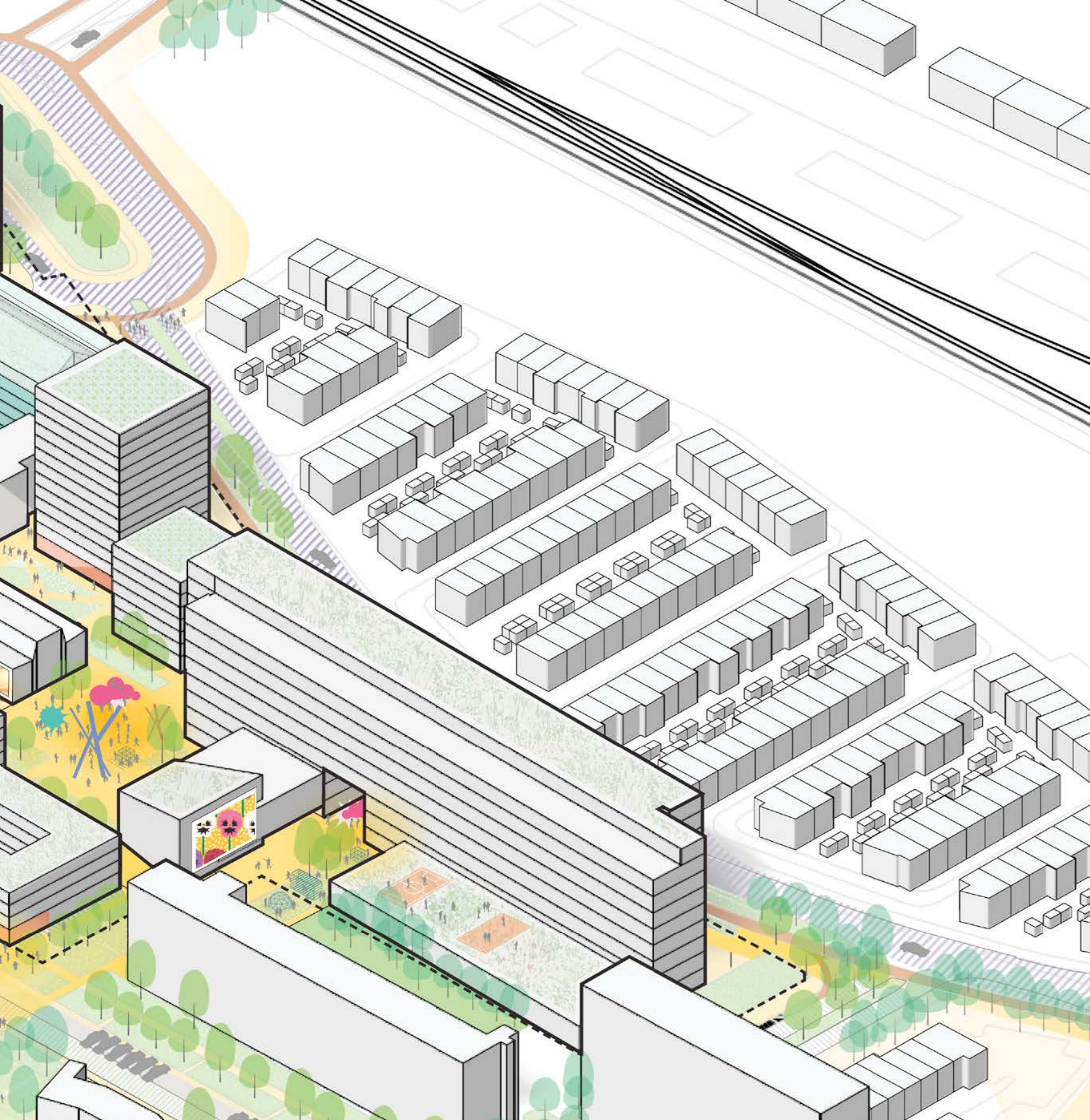
Bij de vaststelling van het bestemmingsplan dient er duidelijkheid te zijn over het kostenverhaal van de gemeente op de initiatiefnemer. De herontwikkeling van het Unileverterrein naar District-U is voor rekening en risico van de koper van het Unileverterrein. Middels een anterieure overeenkomst worden er financiële afspraken gemaakt tussen gemeente en ontwikkelaar. Het betreft afspraken over:

- Vergoeden van gemaakte gemeentelijke uren ten behoeve van de ontwikkeling
- Het (naar rato van aandeel) financieel bijdragen aan de aanpassing van de hoofdinfrastructuur van gemeente Vlaardingen
- Het (naar rato van aandeel) financieel bijdragen aan de centrale ontsluiting van District-U
- Het maken van afspraken over de overdracht van het openbaar gebied en de financiële vergoeding daarvoor
- Het maken van afspraken over koop van gemeentegrond
- Het financieel bijdragen aan het vergroenen van het Maaspark en de Olivier van Noortlaan, leidend tot een groener en attractiever park aan de Maas.
- De anterieure overeenkomst dient uiterlijk met de vaststelling van het bestemmingsplan vastgesteld te worden, waarmee de risico's vanuit de ontwikkeling van District-U zijn afgedekt.
- Het programma is indicatief en dient aan te sluiten bij het Masterplan en de uitwerking van de deelplannen. Het vaststellen van het Masterplan door het college biedt geen garantie op het kunnen realiseren van het in het Masterplan opgenomen bouwprogramma.

District-U

Een stoer, dynamisch woonwerkcluster als overgang van stad, park en haven





5.6 Beeldkwaliteit

In dit masterplan zijn de planologische-, programmatische- en ruimtelijke uitgangspunten uiteengezet. Hierin is op diverse plaatsen aangegeven hoe om dient te worden gegaan met beeldkwaliteit. Voorgesteld wordt om dit vast te leggen in een Beeldkwaliteitsplan, op basis waarvan Welstand haar welstandstoetsing kan uitvoeren bij aanvragen van omgevingsvergunning voor diverse bouwplannen. Er wordt een nauwe, collegiale samenwerking tussen Welstand en de interne supervisor van District U voorzien, waarover nader overleg met Welstand en gemeente Vlaardingen zal plaatsvinden. Verder zal de openbare ruimte in een Inrichtingsplan uitgewerkt worden.

Colofon

Opdrachtgever:	Van Adrighem Group
Gedelegeerd ontwikkelaar:	Inspire Real Estate
Ruimtelijke visie en ontwerp:	Studio for New Realities
Advies ruimtelijke ordening:	Rho Adviseurs
Participatietraject:	Kickstad
Energieconcept:	Energy Bridge
Doelgroepenonderzoek:	Spring & Co
Werkgelegenheidsonderzoek:	Bureau Stedelijke Planning

Team Studio for New Realities:	Jeroen Zuidgeest Ryanne Janssen Oleksandra Tkachenko Juliana Giraldo Sanabria Rozemarijn Stam Maria Salmatzidou
--------------------------------	--

Contact gedelegeerd ontwikkelaar:

Bart van de Worp
Bart@inspirerealestate.nl
<http://inspirerealestate.nl/>



Contact masterplanner:

Jeroen Zuidgeest
zuidgeest@newrealities.eu
www.newrealities.eu

**Studio
for New
Realities**

Er is met grote zorgvuldigheid getracht alle copyright-rechthebbenden te contacteren voor de gebruikte afbeeldingen in dit document. Mocht er onverhoopt een afbeelding gebruikt worden zonder toestemming, worden de betreffende partijen verzocht contact op te nemen met Inspire Real Estate of Studio for New Realities.

Copyright Studio for New Realities
Aan de beelden en de teksten in dit document kunnen geen rechten worden ontleend.
2020 ©