

Schiedamse glasfabriek aan de vooravond van een grootse transformatie

09-09-2021 12:47

De komende jaren staan Blauwhoed en Dudok Real Estate voor een prachtige uitdaging: de transformatie van het voormalige fabrieksterrein van De Glasfabriek in Schiedam tot een hoogstedelijk woon- en werkgebied. Marcel Groeneweg, senior projectontwikkelaar bij Blauwhoed, en Stefan van Gurp, senior projectontwikkelaar bij Dudok Real Estate, gaan hier de komende jaren vorm aan geven.

It takes two to tango

De twee partijen die gezamenlijk De Glasfabriek gaan herontwikkelen, Dudok Real Estate en Blauwhoed, hebben ruime ervaring met transformaties en gebiedsontwikkelingen en vullen elkaar qua kennis en ervaring goed aan. Dudok Real Estate werkt momenteel onder andere aan projecten als Hofbogen, HAKA en Diepeveen in Rotterdam. Blauwhoed realiseerde onder andere grootschalige herontwikkelingen als Meesters Buiten in Utrecht en Defensie-eiland in Woerden.

“Deze transformatie vormt een fantastische opgave, want hier hebben we te maken met alle facetten en aspecten van binnenstedelijke gebiedsontwikkeling.” Bij het verlaten van De Glasfabriek in Schiedam benadrukt een enthousiaste Stefan van Gurp het nog maar eens. Waar een al even enthousiaste Marcel Groeneweg aan toevoegt: “Samen gaan we hier een prachtige plek van maken!”

Een bijzondere plek

De Glasfabriek, ooit voluit De Vereenigde Glasfabrieken, neemt in tal van opzichten een bijzondere plek in binnen Schiedam. Niet alleen door de omvang van het fabrieksterrein dat maar liefst 5,5 hectare omvat, maar ook door de rijke geschiedenis die nauw verbonden is met die van Schiedam. Zoals schrijver Bordewijk het zo mooi verwoordde: “De felle vuren der glasblazerijen omkringden haar in een krans helse rozen”. Ook de centrale ligging, tussen de Schiedamse binnenstad en het Rotterdamse Merwe-Vierhavensgebied, vormt een bijzonder aspect van het geheel. Het is een ronduit indrukwekkende plek, waar meer dan een eeuw lang miljarden glasconserven werden geproduceerd voor de voedings- en drankenindustrie. Met enorme hallen, genoemd naar de belangrijkste klanten, zoals de Heineken hal en de Calvé hal. En een achttal, enorme betonnen silo's waar de belangrijkste bestanddelen van het glas in lagen opgeslagen.

5,5 ha uitdaging

Mogelijkheden te over om hier wat moois (van) te maken en het verhaal van deze prachtplek verder uit te dragen. Stefan van Gurp: “Dat verhaal begint voor ons wanneer de eigenaar van De Glasfabriek, Owens Illinois Netherlands, in 2017 besluit om met de productie van glasconserven in Schiedam te stoppen en het terrein met de opstallen te verkopen. Wij hebben toen, net als Blauwhoed, onafhankelijk van elkaar, een bieding gedaan, maar grepen er net naast. Toen de kopende partij na een jaar afhaakte, besloten wij samen de uitdaging op te pakken en deze bijzondere plek nieuw leven in te blazen. Onze visies en track-record sloten goed op elkaar aan. Sinds november 2020 zijn we samen met investeerders eigenaar van het terrein.” Behalve Blauwhoed en Dudok Real Estate speelt ook de gemeente Schiedam een belangrijke rol in de herontwikkeling van De Glasfabriek, aldus Marcel Groeneweg: “Ten tijde van de aankoop hebben we natuurlijk plannen gemaakt over de mogelijkheden van het terrein, maar er waren ook vanuit de gemeente ideeën waar het heen zou moeten. Het wordt voor Schiedam een compleet nieuwe woonwijk. Het gebied vormt straks een belangrijke schakel tussen de binnenstad en het Merwe-Vierhavensgebied. Tevens is het een belangrijk onderdeel van de gebiedsontwikkeling van Nieuw-Mathenesse, een nieuw woon- en leefgebied op de plek van oude, binnenstedelijke bedrijventerreinen.” (tekst gaat verder onder afbeelding)

Distillers District

De Glasfabriek sluit aan op het Schiedamse Distillers District, ook onderdeel van de gebiedsontwikkeling Nieuw-Mathenesse, en gaat straks zowel een woon- als een werkfunctie krijgen, aldus Marcel Groeneweg. "Voor de werkfuncties kan gedacht worden aan dienstverlenende organisaties, kantoorruimte, kleinschalige maakindustrie en, bijna vanzelfsprekend, horeca." Stefan van Gurp vult hierbij aan: "Het is de ambitie van de gemeente en ook van onszelf om het Distillers District veel sterker te laten worden en te 'branden' als een unique selling point voor Schiedam. In Schiedam wordt al eeuwenlang jenever en gin, gedistilleerd. Je hebt hier recht tegenover Loopuyt, Koninklijke De Kuyper, distilleerderij Onder De Boompjes en verderop zit Nolet. Dat zijn al vier distilleerders van de zogenaamde Big Six. Het glasfabriekterrein zit daar vlak tegenaan en vormt de verbindende factor op de looproute tussen de binnenstad en de distilleerderijen. Met deze bijzondere ligging en de rijke historie zijn alle ingrediënten aanwezig om er een prachtige woon-, werk- en verblijfsplek van te maken en daarmee een waardevol stukje Schiedam."

Rijke geschiedenis, duidelijke identiteit

Marcel Groeneweg: "Om de planvorming te starten, zijn we begonnen met de 'why' vraag. Wat is de identiteit van de plek? Waarvoor gaat de Schiedammer hier wonen? Waar komt zijn trots vandaan? Nadat we dit duidelijk voor ogen hadden, konden we beginnen met de verkenningen voor het stedenbouwkundig plan. Een hoge mate van welzijn is hierbij een essentieel uitgangspunt; voor iedereen die hier straks woont, werkt of verblijft. Het raamwerk van de gemeente, op basis waarvan het bestemmingsplan kan worden aangepast, ligt inmiddels ter goedkeuring bij de raad. Dat zal in september zijn beslag krijgen. Daarna kunnen we de plannen gaan verfijnen. We gaan de komende tijd ook invulling geven aan de plek met tijdelijke functies en lokale initiatieven. Placemaking die tevens gaat bijdragen aan de identiteitsvorming van de locatie. Behalve dat we de kantoorgebouwen weer in gebruik gaan nemen en verhuren, is het Stedelijk Museum Schiedam bijvoorbeeld geïnteresseerd in een streetart expositie voor jongeren. En zo zijn er wel meer ideeën die de komende tijd vorm moeten krijgen." (tekst gaat verder onder de afbeelding)

Vitale steden

De transformatie van verouderde, binnenstedelijke bedrijfsterreinen, zogenoemde Brownfields, draagt bij aan het economisch en sociaal vitaal blijven van een stad. Hiermee wordt ingespeeld in op de huidige, grote, woonbehoefte. Tegelijkertijd is het één van de grootste uitdagingen in het stedelijk gebied: het transformeren van een industriële plek met milieucategorie 5 naar een aangename plek om te wonen, werken en recreëren. Blauwhoed en Dudok Real Estate werken daarvoor samen met stedenbouwkundig bureau Barcode Architects en voor de landschappelijke inrichting met DELVA Landscape Architecture | Urbanism; ook betrokken bij de totstandkoming van het ruimtelijk raamwerk Merwe-Vierhavens. Stefan van Gurp: "De technische uitdaging is om deze plek waar meer dan 100 jaar zware industrie zat, te transformeren tot een mooi leefgebied. Hier gaan we de komende jaren met veel enthousiasme, en zeker ook in participatie met belanghebbenden, aan werken. Wie wil er nou niet wonen en werken op een plek met zo'n rijke geschiedenis en zo'n duidelijke eigen identiteit?"

Pieter de Vries