


<p>Besluit Raad d.d. ... 26 OKT 2021 (wordt ingevuld door de griffie)</p>	<p>De raad der gemeente Haarlem, Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders, Besluit: De Startnotitie C-District vast te stellen. de griffier, de voorzitter,</p> 
---	--

1. Inleiding

Het MAAK-terrein op het voormalig Spaarnelands terrein en directe omgeving vormt de basis voor de ontwikkeling van de hub. De bebouwing op het terrein is verouderd en voldoet niet aan de duurzaamheidseisen die vanaf 1 januari 2023 gaan gelden.

Afgelopen jaren is er door de bedrijven op het MAAK-terrein een hub ontwikkeld. De gemeente kan aan het door ontwikkelen van de hub een bijdrage leveren en tevens beleidsdoelen uitvoeren (onderwijs, economie en duurzaamheid) en maatschappelijke vraagstukken oppakken (gezonde economie, circulariteit, klimaat adaptie).

Om meer duiding te geven aan wat wordt verstaan onder een innovatie-hub en de betekenis van diverse onderwerpen die hiermee samenhangen is een brondocument opgesteld. Dit brondocument geeft in compacte vorm uitleg over de termen, maar ook een omschrijving van de ontwikkeling van het MAAK-terrein en een missie, focus en ambitie. Het brondocument is toegevoegd als bijlage bij de startnotitie. Waar nodig vindt actualisatie van het document plaats.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. De startnotitie C-district vast te stellen

3. Beoogd resultaat

In de zuidwesthoek van de Waarderpolder, op en rond het MAAK-terrein, het realiseren van een toekomstbestendige innovatieve hub waar samen met betrokken partijen, technologische projecten worden (door)ontwikkeld op het gebied van circulariteit en duurzaamheid, door het bieden van een toegankelijke proeftuin aan het regionale bedrijfsleven. De gemeente draagt in ieder geval de eerste 10 jaar actief bij voor het (door)ontwikkelen, uitbouwen, organiseren en borgen van de hub.



4. Argumenten

Beleidsdoelen Economische Visie Haarlem realiseren

In 2019 heeft de Raad de Economische Visie Haarlem vastgesteld. Hierin is onder andere beschreven hoe Haarlem bij een groei met 10.000 woningen, de stad in balans houdt. Innovatie, talentontwikkeling en het bieden van de juiste werkgelegenheid die past bij de Haarlemse beroepsbevolking, zijn manieren om de voorziene groei verantwoord te maken. De ontwikkeling van het C-district tot een duurzame en circulaire hotspot past daar in. In het convenant Waarderpolder zijn daar met het bedrijfsleven nadere afspraken over gemaakt.

Kansen door aanwezigheid partijen en gunstige ligging

De ontwikkeling van de hub kan alleen worden gerealiseerd als er marktpartijen zijn die hiertoe willen bijdragen. Op MAAK-terrein zijn deze bedrijven aanwezig. Daarbij is het MAAK-terrein prima gelegen om als basis van de innovatie-hub te dienen. Het maakt onderdeel uit van de Waarderpolder, maar ligt op korte afstand van het centrum en het station.

Verantwoordelijkheid van het vastgoed MAAK-terrein

Het vastgoed op het MAAK-terrein is in slechte conditie en voldoet niet aan de energie labels die gaan gelden vanaf 1 januari 2023. Ingrepen zijn noodzakelijk. Wie verantwoordelijk is voor de investeringen kan afhankelijk worden gesteld van de zeggenschap over het gebruik van het vastgoed in de toekomst. Een onderzoek vastgoed moet uitgevoerd worden samen met onderzoek naar financiën en samenwerking om een integraal besluit te nemen over de toekomst van het vastgoed.

Vervolg na vaststellen startnotitie

De gemeente moet ten aanzien van de rol die zij wil vervullen, de mate van sturing, de zeggenschap die zij heeft op basis van positie en de (financiële) bijdrage standpunt bepalen. De beslissing op deze punten heeft meer en mindere mate invloed op elkaar. Na vaststelling van de startnotitie wordt een strategisch pakket opgesteld waarmee een integrale advies wordt gegeven op bovenstaande punten. Het strategisch pakket bevat in ieder geval een vastgoed onderzoek, een voorstel voor een samenwerkingsvorm en een financiële strategie. Aandachtspunten zijn beleidsdoelen en regie.

Samenwerken aan een communicatiestrategie

Samen met de huidige gebruikers van het MAAK-terrein is afgelopen jaren samengewerkt. Ook bij het opstellen van de participatie en communicatiestrategie dragen zij bij. Een stakeholders analyse maakt onderdeel uit van deze aanpak.

5. Risico's en kanttekeningen

Rollen (reële kans)

De gemeente pakt naast de verantwoordelijkheid die zij heeft ten aanzien van faciliteren en de maatschappelijke vraagstukken de rol van de markt op. Beheersmaatregel: Vooraf afbakenen wie welke verantwoordelijkheid heeft en het belang die de gemeente vertegenwoordigd goed voor ogen houden.

Grote investeerders (Grote kans)

Momenteel is er geen grote partij aanwezig die met kennis en financiën de drager kan zijn van de innovatie hub. Een sterke partij die dezelfde belangen heeft op het gebied van ontwikkeling als de gemeente en deze voorop zet ten opzichte van financieel gewin. De verwachting is ook niet dat die er (op korte termijn) komt. Beheersmaatregel: Bij de schaal van de ontwikkeling van de innovatiehub moet rekening worden gehouden met een realistische ontwikkelpotentie van Haarlem en kansen die er liggen ten opzichte van andere ontwikkelingen in de regio/MRA. Een grote partij die drager kan en wil zijn is natuurlijk wel welkom.

Verlies draagkracht uit de markt (reële kans)

Eén of beide partijen die nu actief zijn op het MAAK-terrein stoppen. Nieuwe partijen melden zich niet aan. Zonder draagkracht uit de markt is de innovatiehub kansloos. Beheersmaatregel: Goed in beeld brengen en houden wat de belangen van de (aanwezige) marktpartijen zijn, open communiceren, snelheid van handelen en duidelijke afspraken maken.

6. Uitvoering

In het proces is een duidelijke fasering aan te brengen voor inzet en investering door de gemeente in de komende 10 jaar.

- De eerste 5 jaar zijn gericht op het (door) ontwikkelen en uitbouwen van de innovatie hub. Waarbij met name het eerste jaar de nadruk ligt op de organisatorische en programmatische ontwikkeling.
- De volgende 5 jaar zijn gericht op het borgen van de innovatiehub.

De gemeente wil de eerste periode meer sturing geven aan de ontwikkeling van de innovatie-hub om de maatschappelijke vraagstukken ook als integrale onderdelen op te pakken. Uit de nog te bepalen samenwerkingsvorm, rollen en verantwoordelijkheden, inzet en middelen zal dit naar voren moeten komen.

Na vaststelling van de startnotitie is het noodzakelijk om op korte termijn te besluiten over hoe wordt omgegaan met het vastgoed op het MAAK-terrein, welke financiële strategie passend is, in welke vorm wordt samengewerkt met de markt en welke projectorganisatie daarbij passend is. Dit strategische pakket wordt waar mogelijk nog in 2021 aangeboden aan B&W.

De benodigde ruimtelijke kaders zijn afhankelijk van bovenstaande besluiten, deze worden vanaf 2022 gestart.

De ontwikkeling doorloopt de fases van het Haarlems Ruimtelijk Planproces. Met het vaststellen van de startnotitie kan de initiatief fase afgerond worden. In de definitiefase worden de kaders voor de verdere uitwerking opgesteld. De keuzes van de eerste resultaten uit de definitiefase zijn bepalend voor de overige resultaten uit de definitiefase en de vervolgfases.





Fase	Product	Bevoegdheid	Planning
Initiatiefase	<ul style="list-style-type: none"> • Startnotitie • Brondocument 	<ul style="list-style-type: none"> • Raad • B&W • 	Q3 2021 Q3 2021
Definitiefase	<ul style="list-style-type: none"> • Strategisch pakket <ul style="list-style-type: none"> ○ Onderzoek vastgoed ○ Financiële strategie ○ Intentieovereenkomst ○ Projectorganisatie ○ Participatie en communicatiestrategie • Ruimtelijke visie • Stedenbouwkundig programma van eisen • Vervolg overeenkomst 	<ul style="list-style-type: none"> • B&W • Raad • Raad • Raad 	Q1 2022 <ul style="list-style-type: none"> • Start 2022 • Start 2022 • Start 2022
Ontwerpfase	•	•	
Voorbereidingsfase	• Juridisch-planningologische procedure (nog te bepalen)		
Realisatiefase	• Uitvoering		

7. Bijlagen

1. 210914 startnotitie C-District
2. 210914 bijlage startnotitie C-District - Brondocument C-District