

## Onderzoeksvorstel over de toekomstige ontwikkeling van de Waarderpolder

*“We zien kansen om de Waarderpolder verder te ontwikkelen tot een duurzaam en toonaangevend bedrijventerrein. We gaan stevig aan de slag met circulaire bedrijvigheid. De manier waarop we dit gaan doen wordt onderzocht. Hierbij kijken we naar de haalbaarheid van het C-district (experimenteerterrein voor de circulaire economie), van huisvestingsregels, de mogelijkheid tot extra gronduitgifte, verdere verdichting en in welke zones op termijn eventueel een combinatie van wonen en werken mogelijk is. De komende tien jaar, is buiten de Oostpoort, woningbouw in de Waarderpolder niet aan de orde. ... Er is een gezamenlijke ambitie om van de Oostpoort een nieuwe stadsentree te maken, waar op korte termijn veel woningen en voorzieningen kunnen worden gebouwd. Hiermee omarmen we de plannen van het Alliantiepact” (Coalitieprogramma Duurzaam Doen, 1 juni 2018, p.12)*

### Aanleiding van het onderzoek

Het college heeft aangegeven onderzoek te willen doen naar de toekomstige ontwikkeling van de Waarderpolder. De aanleiding hiervoor is de opgave waarvoor de gemeente Haarlem staat qua werkgelegenheid en wonen gezien tegen het licht van de beperkte beschikbare ruimte in de stad. Een onderzoek kan bouwstenen aanreiken om te komen tot een gezamenlijke en gedragen toekomstvisie over de Waarderpolder, evenals concrete aanbevelingen over de kansen en mogelijkheden qua ontwikkeling van de Waarderpolder op de kortere en langere termijn.

### Doelstelling van het onderzoek

Hoofddoel van het onderzoek is om inzicht te bieden in de kansen en mogelijkheden van de Waarderpolder om zich in de toekomst verder te ontwikkelen tot een duurzaam en toonaangevend bedrijventerrein en een verkenning te bieden van de mogelijkheden om (na 2028) te komen tot een eventuele combinatie van wonen en werken.

### Onderzoeksvragen

De centrale vraag van het onderzoek is: *Hoe kan de Waarderpolder zich verder ontwikkelen tot een duurzaam en toonaangevend bedrijventerrein en wat zijn op termijn (na 2028) eventuele mogelijkheden voor een combinatie van wonen en werken?*

De focus van het onderzoek ligt op de langere termijn (2028 en verder), waaruit een handelingsperspectief kan voortvloeien voor de komende 5-10 jaar.

De centrale onderzoeksvraag valt uiteen in de volgende deelvragen:

#### 1) *Wat zijn de kenmerken en kwaliteiten (‘het DNA’) van de Waarderpolder?*

Het gaat hier vooral om een omschrijving in termen van objectieve gegevens over bijvoorbeeld het aantal banen, aantal en type bedrijven, leegstand, indien beschikbaar de herkomst van werknemers werkzaam in de Waarderpolder (aandeel inkomende pendel versus aandeel Haarlemmers op totaal aantal werknemers in Waarderpolder). Bij voorkeur wordt ook de ontwikkeling geschetst in de afgelopen jaren. Daarbij is het belangrijk dat in het onderzoek duidelijk wordt gedefinieerd over welk gebied het gaat en de geografische grenzen op kaart worden weergegeven.

#### 2) *Wat wordt verstaan onder een duurzaam en toonaangevend bedrijventerrein en wat betekent dat voor de Waarderpolder?*

Het gaat hier zowel om uitgangspunten in kaderstellende documenten van de gemeente Haarlem als om de opinie van stakeholders en externe deskundigen. Hierbij kan onder andere gekeken worden naar de volgende aspecten:

- De kracht van de Waarderpolder als bedrijventerrein en de mogelijkheden om deze te behouden en verder te ontwikkelen.
- Mogelijkheden om de Waarderpolder als bedrijventerrein duurzamer te maken. Belangrijk hierbij is om het begrip duurzaamheid duidelijk te definiëren.
- Voorbeelden van succesvolle bedrijventerreinen (van de toekomst) elders in het land al dan niet gekenmerkt door functiemenging en de specifieke kenmerken van deze gebieden.
- Het belang voor Haarlem om bepaalde typen werkgelegenheid ook in de toekomst binnen de gemeente te blijven faciliteren (bijv. maakindustrie) en type werkgelegenheid dat het best past in de Waarderpolder

- De functies die idealiter thuishoren in de Waarderpolder.
- Scenario's over een slimmere inrichting van de Waarderpolder zodat er ruimte vrijkomt. In hoeverre is de Waarderpolder op te delen c.q. te herindelen in clusters (bijv. zware industrie versus lichte industrie, kantoren en wonen), wat zou daarvoor de ideale plek zijn en wat zou een goede clustering van functies zijn?
- De betekenis van de groei van de stad voor de Waarderpolder. Te denken valt zowel aan werkgelegenheid uit de acht Haarlemse ontwikkelzones die eventueel verplaatst kan worden naar de Waarderpolder als aan extra benodigde werkgelegenheid ten behoeve van de toenemende bevolking in deze ontwikkelzones.

### 3) *Hoe kan circulaire bedrijvigheid (verder) worden ontwikkeld in de Waarderpolder?*

In maart 2019 is in MRA verband een apart Programmavoorstel C-District voor de Waarderpolder opgesteld. Een van de onderdelen daarvan is een economische haalbaarheidsstudie. Op dit moment is nog niet duidelijk hoe kansrijk de (volledige) financiering en uitvoering van het projectvoorstel gaat zijn. Ook is onduidelijk wat de precieze scope van de haalbaarheidsstudie gaat zijn en wat de (mogelijke) looptijd gaat zijn. Van belang is dat er in het onderhavige onderzoek waar mogelijk en relevant een inhoudelijke verbinding wordt gelegd.

### 4) *Is aanpassing van de bedrijfshuisvestingsregels op punten wenselijk?*

Een bedrijf kan bijvoorbeeld voldoen aan belangrijke doelstellingen van de gemeente op het gebied van duurzaamheid of circulariteit maar tegelijkertijd niet voldoen aan het beoogde aantal werknemers per m<sup>2</sup>. De vraag is in hoeverre en voor welke gebieden de gemeente eisen wil stellen aan bijvoorbeeld het aantal werknemers per m<sup>2</sup>.

### 5) *Wat is de mogelijkheid tot extra gronduitgifte door de gemeente en hoe zouden deze uitgifbare kavels het beste benut kunnen worden?*

Bij voorkeur worden alle gemeentelijke gronden op kaart weergegeven waarbij de door de gemeente uitgifbare gronden specifiek aangeduid worden (bij voorkeur inclusief milieuzonering) en wordt voor gemeentelijke gronden waarvoor geldt dat deze niet uitgegeven kunnen worden aangegeven wat hiervoor de reden is.

### 6) *Wat is de mogelijkheid tot verdere verdichting en wat zou de rol van de gemeente daarin kunnen zijn?*

Een mogelijk aandachtspunt is om te kijken in hoeverre gebouwen omgevormd c.q. vervangen kunnen worden. Kijk hierbij naar verschillende facetten, waaronder bijvoorbeeld hoogte.

### 7) *Hoe kan de triple helix samenwerking (samenwerking van overheid, bedrijven en kennisinstellingen) geoptimaliseerd worden?*

Te denken valt aan stageplekken, leerwerktrajecten, het oplossen van tekorten aan bepaalde werknemers, de verbinding tussen onderwijs en MKB en de kansen die ondernemers en onderwijsinstellingen hiervoor zien en succesvolle voorbeelden op dit terrein elders in het land.

### 8) *Onder welke omstandigheden is na 2028 eventueel een combinatie van wonen en werken in de Waarderpolder mogelijk?*

De vraag is onder welke omstandigheden wonen en werken in de toekomst samen kunnen gaan in een gebied dat primair bestemd is voor ondernemers (en bezien tegen het licht van de ambities van de gemeente Haarlem op het terrein van aantal nieuw te bouwen woningen en aantal arbeidsplaatsen). Hierbij kan gekeken worden naar uiteenlopende aspecten zoals milieuzonering (hindercontouren luchtkwaliteit (geur en fijnstof), geluidsoverlast en veiligheid), de kansen die ondernemers hiervoor zien (bijv. aspect van sociale veiligheid), de kenmerken van een levensvatbare wijk (o.a. minimum aantal benodigde woningen en benodigde voorzieningen), de toekomstbestendigheid van bepaalde bedrijven (o.a. de kans dat bedrijven bepaalde activiteiten naar het buitenland verplaatsen) en de mogelijkheden van herzonering en dezonering.

## *Afbakening*

De volgende aspecten vallen buiten de scope van het onderzoek:

- De ontwikkeling van de Oostpoort; dit is een afzonderlijk traject.
- De optimalisatie van de bereikbaarheid. Het thema bereikbaarheid leent zich meer voor een op zichzelf staand onderzoek en is breder dan alleen de Waarderpolder. Het thema is vooral belangrijk vanuit het bredere perspectief van de groei van Haarlem.

- De illegale bewoning van de Waarderpolder. Dit aspect kent een afzonderlijk traject.
- Woningbouw in de Waarderpolder de komende 10 jaar. In het Coalitieprogramma Duurzaam Doen staat dat de komende tien jaar (tot 2028), buiten de Oostpoort, woningbouw in de Waarderpolder niet aan de orde is.

### **Onderzoeksmethoden**

Ter beantwoording van de onderzoeksvragen kan gebruik gemaakt van uiteenlopende onderzoeksmethoden zoals het bestuderen van relevante documenten en bronnen (waaronder ook diverse cijfermatige en cartografische gegevens over de Waarderpolder), een vragenlijst onder stakeholders en betrokkenen en (diepte)interviews en/of panelgesprekken met stakeholders en extern deskundigen. De voorkeur gaat uit naar een combinatie van kwantitatief en kwalitatief onderzoek. Zie voor een overzicht van te bestuderen documenten en bronnen en bij het onderzoek te betrekken stakeholders bijlage 1. Per onderzoeksvraag dient bekeken te worden welke stakeholders en welke bronnen voor de beantwoording ervan relevant zijn. Wat betreft te bestuderen bronnen is van belang dat ook (voorlopige resultaten van) lopende beleidstrajecten, bijvoorbeeld op het terrein van economisch beleid (o.a. bedrijventoneel), mobiliteitsbeleid en de groei van Haarlem, meegenomen worden.

### **Beoogd eindproduct**

De eindrapportage bevat conclusies over de wijze waarop de Waarderpolder zich verder kan ontwikkelen tot een duurzaam en toonaangevend bedrijventoneel en over de eventuele mogelijkheden (na 2028) voor een combinatie van wonen en werken. Daarbij is de focus gericht op kansen en mogelijkheden en is gebruik gemaakt van de bijdragen van stakeholders en belanghebbenden in de stad en good practices elders in het land. In de eindrapportage is ruimte voor aanbevelingen voor eventueel vervolgonderzoek en overige tips en suggesties. Bij het onderzoek wordt een beknopte managementsamenvatting opgesteld waarin de conclusies voor de hoofdvraag en deelvragen opgenomen zijn. De onderzoeksresultaten kunnen op punten input bieden voor zowel het nieuwe Convenant Waarderpolder als voor het beleid van de gemeente op het terrein van onder andere economie, mobiliteit en de groei van Haarlem.

### **Planning en organisatie van het onderzoek**

Ambtelijk opdrachtgever van het onderzoek is Conny Valkhoff (afdeling Programma- en Gebiedsmanagement). De uitvoering van het onderzoek zal grotendeels in handen zijn van een extern onderzoeksbureau; waarbij de gemeente faciliteert dat er voldoende ambtelijke capaciteit beschikbaar is om daar waar relevant ondersteuning te bieden en om de voor het onderzoek benodigde informatie tijdig aan te leveren. Voor het onderzoek is maximaal €50.000 beschikbaar. De bekostiging van het onderzoek vindt plaats uit programma 4.2, Economie.

De gewenste oplevering van het eindrapport is voor het eind van 2019. Het is wenselijk dat het onderzoeksbureau ook kan voorzien in een mondelinge presentatie van de resultaten aan college en/of raad.

## **Bijlage 1 Overzicht van te bestuderen documenten en bronnen en bij het onderzoek te betrekken stakeholders**

### *Te bestuderen documenten en bronnen*

Te denken valt aan:

- diverse gemeentelijke documenten o.a. Toekomstvisie Haarlem 2040, Structuurvisie Openbare Ruimte, Bestemmingsplan Waarderpolder, Convenant Waarderpolder Samen Doen, Coalitieprogramma Duurzaam Doen, Startnotitie Ontwikkelzone Oostpoort, Ontwikkelstrategie Haarlem Oost 2014, en diverse relevante documenten op het terrein Groei van Haarlem, circulaire bedrijvigheid en duurzaamheid;
- de STEC-rapporten over de economische ontwikkelingen in de Metropool Regio Amsterdam en het Programmavoorstel C-District Metropool Regio Amsterdam;
- afstudeerscriptie van Hein Coumou "Waarderpolder. Van bedrijventerrein naar werkstad" en artikel in Vastgoedjournaal van 19-12-2017 "Stadsbouwmeester deelt visie op woningbouwopgaven";
- diverse cijfermatige gegevens over kenmerken van de Waarderpolder;
- cartografisch materiaal over de Waarderpolder o.a. over uitgeefbare gronden en milieuzonering en ter afbakening van het gebied; en
- documenten over succesvolle bedrijventerreinen elders in het land.

### *Bij het onderzoek te betrekken stakeholders*

Te denken valt aan (vertegenwoordigers van):

- Industriekring Haarlem (IKH)
- Parkmanagement Waarderpolder
- MKB Haarlem
- Nova College
- Hogeschool Inholland
- Stagebureau Connectie
- Omliggende wijkraden
- Betrokkenen bij de verkenningen rondom de Oostpoort
- Voormalig stadsbouwmeester
- ABC-Architectuurcentrum
- Gemeente Haarlemmermeer
- MRA/Platform Bedrijven en Kantoren (PlaBeKa)
- Provincie Noord Holland
- Recreatieschap Spaarnwoude
- Waterschap Rijnland
- Rioolwaterzuivering

Daarnaast dient bij voorkeur ook een aantal extern deskundigen bij het onderzoek betrokken te worden.