



Bestuurlijk opdrachtgever: Robbert Berkhout

Datum: 14 -09 -2021

1. Aanleiding

Het college heeft in haar coalitieprogramma aangegeven dat zij de haalbaarheid wil onderzoeken van het C-District als innovatiedistrict op het gebied van toekomstgerichte maakindustrie en circulaire economie. Ook is benoemd dat de Waarderpolder toonaangevend is met de nadruk op duurzaamheid en circulariteit. Tenslotte zal de samenwerking met bewoners, onderwijs en bedrijven geïntensiveerd moeten worden.

In 2019 heeft de gemeenteraad 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 daarin. In het convenant Waarderpolder zijn daar met het bedrijfsleven nadere afspraken over gemaakt.

Het MAAK-terrein is sinds 2016 in ontwikkeling tot 'hub' (fysieke locatie waar ambitieuze en kleine ondernemers een groeiplek is geboden) voor innovatieve en circulaire economie. De gemeente en de initiatiefnemers (MAAK en 3DMakersZone) hebben samen geconstateerd dat er potentie ligt om het gebied verder te ontwikkelen en zo een bijdrage te leveren aan de circulaire economie. Zie ook de informatienota van maart 2021 – Ontwikkelplan MAAK-terrein / C-District ([2021/91105](#)).

2. Probleemstelling

In de maatschappij wordt gebruik gemaakt van eindige grondstoffen, leidt uitstoot tot vervuiling en wordt veel afval geproduceerd. Dit leidt tot klimaatproblemen en uitputting van bronnen. De gemeente kan nu zelf een bijdrage leveren aan een toekomstbestendig economie en het verbeteren van het klimaat of wachten tot de markt deze opgave oppakt.

Innovatie en transitie vinden plaats bij urgentie of commercieel gewin. Het realiseren van broedplaatsen en innovatiehubs, voor het bijdragen aan het oplossen van maatschappelijke vraagstukken, is geen reguliere 'commerciële' activiteit die de markt zelf oppakt. De gemeente verbindt zich voor langere tijd aan de ontwikkeling van een innovatie hub om maatschappelijke vraagstukken op te pakken of accepteert dat het oplossen van dergelijke opgaves nu niet van de grond komt.

Het MAAK-terrein op het voormalig Spaarnelanden-terrein en directe omgeving vormt de basis voor de ontwikkeling van de hub. Zowel grond als gebouwen zijn gemeente eigendom. De bebouwing op het terrein is verouderd en voldoet niet aan de duurzaamheidseisen die vanaf 1 januari 2023 gaan gelden. De gemeente investeert in de bebouwing op het MAAK-terrein om deze toekomstbestendig te maken of draagt de verantwoordelijkheid voor de gebouwen over aan derden.



De huidige gebruikers (MAAK en 3DMZ) willen investeren in meer ruimte voor werken en in innovatie op het gebied van circulaire economie en digitalisering. Voor de financiering hiervan is het noodzakelijk zekerheid voor de lange termijn en duidelijkheid over de zeggenschap over het gebruik van het vastgoed te geven. De gemeente stelt met de partijen een onderzoek in naar het vastgoed om duidelijkheid te krijgen over zeggenschap, verantwoordelijkheid en risico's. Het risico is anders dat partijen niet langer willen investeren in deze locatie en elders hun bedrijfsvoering huisvesten.

3. Doel

3.1 omschrijving

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 aan het (door)ontwikkelen, uitbouwen, organiseren en borgen van de hub.

3.2 Focus

Bij het (door)ontwikkelen van de innovatie hub is de aandacht gericht op:

- Circulaire economie, innovatieve maakindustrie, smart industry, digitalisering
- Maatschappelijke vraagstukken (gezonde economie, circulariteit, klimaat adaptie)
- Het creëren van nieuwe bedrijfsactiviteiten en werkgelegenheid
- Innovaties die gericht zijn op schaalbare ontwikkelingen met impact
- Bedrijven uit Haarlem/de regio/MRA (kennis wel landelijk en mondiaal)
- Doelgroepen als innoverende MKB, Development afdelingen van bedrijfsleven, startups, kennisinstellingen

3.3 Toelichting

De ontwikkeling van de innovatie hub is gestart met de komst van de initiatiefnemers en de ambities vanuit de gemeente. Sinds 2014 hebben MAAK en 3DMZ zich gehuisvest op het MAAK-terrein en zich gericht op circulaire economie, maak-industrie en digitalisering. De gemeente is hierin, waar nodig, ondersteunend geweest. De ambities van de gemeente zijn de afgelopen jaren in verschillende beleidsstukken vastgesteld, zo ook in de Economische Visie Haarlem en het Convenant Waarderpolder. De ontwikkeling van het C-District/de innovatie hub sluit aan bij het beleid en wordt ook genoemd in de stukken. Voor uitvoering van dit beleid zijn het afgelopen jaar een kwartiermaker en procesmanager benoemd voor de ontwikkeling van de innovatie hub.

Met het vaststellen van deze startnotitie C-District geeft de gemeente uitvoering aan het beleid en geeft de raad goedkeuring om het proces op te starten voor het door-ontwikkelen van de innovatie hub. Het ontwikkelen en uitbouwen van een dergelijke hub neemt langere tijd in beslag, daarom is een termijn van 10 jaar opgenomen.



Voor de ontwikkeling van de innovatie hub vormt het MAAK-terrein de basis. Dit terrein en de bebouwing is eerder op de vastgoedlijst opgenomen als niet-strategisch, maar heeft wel een strategische waarde vanuit beleidsdoelstellingen en biedt kansen voor het oppakken van maatschappelijke vraagstukken. Na het vaststellen van de startnotitie wordt daarom onderzoek gedaan naar welke mogelijkheden er zijn ten aanzien van: vastgoed (van het terrein en van de bebouwing - verhuur, erfpacht en verkoop), financiën en samenwerking. Belangrijk aandachtspunten bij deze onderzoeken (samen het strategische pakket) zijn het realiseren van de beleidsdoelen en de regie. Met regie wil de gemeente sturing geven aan het realiseren van de beleidsdoelen en het oppakken van maatschappelijke vraagstukken.

Deze opgave gaat gepaard met veel onbekende termen. 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. Bovengenoemde doel is opgenomen samen met een focus en ambities. Het brondocument is toegevoegd als bijlage bij deze startnotitie. Waar nodig vindt actualisatie van dit document plaats.

4. Resultaat

De afgelopen jaren heeft de raad met diverse beleidsdoelen ingestemd. Gelijktijdig heeft de gemeente voor een geringe huurvergoeding vastgoed beschikbaar gesteld aan marktpartijen die op het MAAK-terrein een innovatie-hub gestart. Door dit samen te brengen ontstaat de kans om deze hub (door) te ontwikkelen en ook maatschappelijke vraagstukken en beleidsdoelen waar de gemeente/overheid voor staat integraal op te nemen. De gemeente beoordeelt vanuit dit oogpunt het MAAK-terrein als strategisch. Zij zal voor minimaal 10 jaar bijdragen aan de ontwikkeling van de hub om daarmee sturing te hebben op de richting van de ontwikkeling.

Het is noodzakelijk om diverse onderzoeken integraal uit te voeren om te kunnen bepalen welk resultaat behaald moet worden en met welke inzet. Op korte termijn is een strategisch pakket nodig om voor lange termijn een goed functionerende hub te realiseren. Dit strategische pakket (gereed in 1 jaar) bestaat uit:

- Een vastgoedonderzoek om een besluit over toekomstige eigendomssituatie van het vastgoed op het MAAK-terrein (Oudeweg 91-95)
- Een geformaliseerde samenwerking tussen gemeente, de huidige initiatiefnemers en mogelijk andere partijen, vastgelegd in een overeenkomst met o.a. een duidelijke rolverdeling, benoemde verantwoordelijkheden en verdeling van de kosten
- Een financiële strategie die aansluit bij het gemeentelijke standpunt om sturing te geven aan de innovatie hub en de daarbij noodzakelijke inzet beschikbaar te stellen

Aanvullende resultaten zijn:



- In eerste instantie zal de hub zich richten op circulaire economie, smart industry, maak industrie en digitalisering (focus in 5 jaar). Waar nodig wordt de focus aangepast ten behoeve van maatschappelijke vraagstukken en actuele ontwikkelingen.
- Meetbare toename van het aantal toekomstbestendige werkplekken passend bij de opgave van kenniswerkgelegenheid in de Waarderpolder (gerealiseerd in 5 jaar).
- Een goed functionerende Innovatie hub op regionaal en MRA-niveau (gereed in 10 jaar). De basis voor de hub is het MAAK-terrein en directe omgeving.

5. Uitgangspunten en randvoorwaarden

5.1 Economie en duurzaamheid

De ontwikkeling van innovatie-hub rondom circulaire economie en duurzaamheid sluit aan bij eerder door de raad vastgestelde beleidsuitgangspunten in diverse kaders. Voor langere tijd investeren in de ontwikkeling, het uitbouwen en het borgen van de innovatie-hub is van grote betekenis voor het toekomstbestendig maken van de Waarderpolder, Haarlem en de regio.

5.1.1 Economische Visie Haarlem

In de Economische Visie Haarlem (EVH) zijn als belangrijkste doelstellingen geformuleerd:

- Groei werkgelegenheid en het creëren van ruimte hiervoor
- Verbetering aansluiting arbeidsmarkt met meer aandacht voor kennisintensieve werkgelegenheid
- Duurzame en circulaire economie door versnelling van innovatie.

De actielijnen zijn:

Ruimte

- Intensiveren werkgebieden en vergroten kwaliteit (groen, voorzieningen, bereikbaarheid)
- Versterken economische structuur door ruimte te bieden aan hub vorming (economische hotspots), proeftuinen en broedplaatsen, gericht op toegepaste innovatie

Talent

- Bij het aantrekken van nieuwe werkgelegenheid inzetten op kennisintensieve banen.
- Versterken binding van studenten en jong talent met de stad en het bedrijfsleven, en zorgen dat de beschikbare kennis en kunde in Haarlem blijft en wordt benut.

Innovatie

- Voorrang geven aan innovaties die focussen op sociale en maatschappelijke uitdagingen.
- De samenwerking tussen bedrijven, kennis- en onderwijsinstellingen en overheden te stimuleren om innovatie op gang te brengen en aan te trekken.
- Versterken innovatieve clusters op circulaire en duurzame economie en technologie.

Ondernemerschap & Samenwerking

- Aantrekken van kennisintensieve bedrijvigheid



- Stimuleren ondernemerschap en publiek-private samenwerking: we zetten in op het behouden van bestaande bedrijven, faciliteren hen in hun groei, stimuleren startups en trekken nieuwe bedrijvigheid aan.
- We zijn een betrouwbare en goede partner voor het bedrijfsleven. We faciliteren hen zo goed mogelijk bij hun ontwikkeling, vanuit de idee dat zij de meeste werkgelegenheid bieden.
- Daarnaast richten we ons actief op de sterke en kansrijke sectoren voor Haarlem en op innovatieve concepten.
- Gerichte acquisitie: Bij het aantrekken van nieuwe werkgelegenheid zetten we in op kennisintensieve (stuwende) bedrijven in de kansrijke sectoren.

Profilering

- Actieve profilering Haarlem als werkstad: versterking samenwerking westkant MRA
- Haarlem positioneren als creatieve stad van toegepaste innovatie

5.1.2 Convenant Waarderpolder 2021-2025

Een belangrijk richtinggevend kader is het nieuwe Convenant Waarderpolder 2021-2025.

Innovatie: “De Waarderpolder als proeftuin voor toegepaste innovatie”

- Versterken de samenwerking tussen onderwijs- en kennisinstellingen en ondernemers en benutten de Waarderpolder als proeftuin voor toegepaste innovatie op het gebied van circulaire economie, digitalisering (ict) en technologie.
- Stimuleren economische hotspots zoals proeftuinen en broedplaatsen, gericht op toegepaste innovatie.

Intensiveren: “Het bieden van meer vestigingsmogelijkheden voor werkfuncties door de bestaande ruimte in Waarderpolder Haarlem Business Park te intensiveren”

- Verruiming van de bebouwingmogelijkheden. De gemeente voert haar publiekrechtelijke taak uit om dit mogelijk te maken. Het bedrijfsleven en ontwikkelaars/ vastgoedeigenaren wordt opgeroepen om van zoveel mogelijk economische activiteit per m² te realiseren. Ingezet wordt op de realisatie van stapelbare werkfuncties.

Verduurzamen

- Bestaande bedrijfshuisvesting moet worden verduurzaamd.
- Alle geschikte daken van de bedrijven in Waarderpolder Haarlem Business Park benutten voor het plaatsen van zonnepanelen en zo veel mogelijk energie lokaal gebruiken.
- Duurzame herontwikkeling en renovatie van particuliere terreinen en gebouwen
- Gemeente en bedrijven werken samen om grondstoffen in de keten te houden en reststromen van bedrijven te verminderen.
- Zorgen voor voldoende ruimte voor waterberging en vlotte afvoer van water bij hevige regenval.



- Een kwalitatief betere openbare ruimte en omgeving en het verminderen van hittestress door middel van vergroening.

5.1.3 Haarlem Circulair 2040

In relatie tot de innovatiehub kan aansluiting gezocht worden bij onderstaande doelstellingen uit het programma Haarlem Circulair 2040:

- In 2040 moet Haarlem een volledig circulaire stad zijn (geen uitval, geen afval);
- Een benadering waarin bedrijven, en de maakindustrie in het bijzonder, een belangrijke rol spelen in de transitie naar een circulaire stad;
- Het stimuleren van innovatie en nieuwe technieken voor productie en ontwerp om het gebruik van grondstoffen te beperken;
- Het faciliteren van toegepaste innovaties (hetgeen bijdraagt aan bijvoorbeeld een duurzame woningproductie in Haarlem en de regio);
- Inspelen op de kansen van de circulaire economie, zoals het creëren van nieuwe en extra werkgelegenheid.

5.2 Ruimtelijk en planologisch

Ondanks dat de ontwikkeling van de innovatie hub zich in eerste instantie richt op het organisatorische en programmatische deel is het belangrijk om in beeld te hebben welke ruimtelijke kaders gelden.

5.2.1 Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Waarderpolder' is meer dan 10 jaar oud. Het voorziet niet in de ambities om de Waarderpolder te ontwikkelen naar een duurzaam en toekomstbestendig bedrijventerrein. College neemt dit jaar maatregelen om meer ruimte te geven aan stapelbare werkfuncties (meer sturen en intensiveren van werkplekken) en meer ruimtelijke kwaliteit te geven aan het bedrijventerrein (stedenbouwkundig en inrichting). Zie infonota Procesgang naar een toekomstbestendige Waarderpolder.

5.2.2 Nota Ruimtelijke kwaliteit

De Visie op Ruimtelijke Kwaliteit richt zich op hoofdlijnen en op de samenhang tussen de bebouwde en de onbebouwde ruimte. Het C-District valt onder de stad in transformatie, een gebied waar de stedelijke structuur een veranderingsproces doormaakt. Daarvoor geldt een transformatie regie, er wordt gestuurd door middel van gebiedsvisies. In de nota zijn tien gouden regels opgenomen:

1. Kiezen voor toekomstbestendigheid
2. Synergie tussen toekomst-, gebruiks- en belevingswaarde staat centraal
3. De bestaande kwaliteit is het vertrekpunt
4. Gebouwen en buitenruimtes vormen samen de stad
5. De lange lijnen maken de stad herkenbaar
6. Beeldbepalende plekken bepalen de identiteit van de stad
7. Gedeelde weelde en gedeelde verantwoordelijkheid
8. De gebiedstypologie moet meegenomen worden in afwegingen
9. De gemeente volgt haar uitgezette koers



10. Durf te kiezen en doe dat vooraf

5.2.3 Ontwikkelingsvisie Spaarnesprong

In de ontwikkelingsvisie Spaarnesprong zijn ambities opgenomen als vergroten centrum stedelijk gebied, realisatie gemengd milieu, bereikbare oevers, openbare ruimte als identiteit dragers en bindende factor, fietsroute tussen centrum en Waarderpolder. Het C-District is gelegen naast het gebied dat valt onder de ontwikkelingsvisie Spaarnesprong. Daarmee zijn de uitgangspunten niet van toepassing, maar mogelijk wel van invloed.

5.2.4 Ontwikkeling Haarlemmer Stroom (concept SPvE)

Het Haarlemmer Stroom terrein, wat direct grenst aan het C-District, wordt nu ontwikkeld door Lingotto. Het terrein wordt gezien als schakel tussen centrum en Waarderpolder. We stellen een SPvE op voor het terrein ten gevolge van het verouderde bestemmingsplan. Op dit moment verwerken we de inspraakreacties in het definitieve SPvE. De situatie verandert ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan, meest relevant is de gewijzigde bebouwingsstructuur en de logiesfunctie (zowel hotel als shortstay).

5.2.5 Erfgoed

Uit bouwhistorische inventarisatie blijkt dat het complex op het MAAK-terrein, met uitzondering van de hellingbaan, een hoge waarde heeft. Hierbij betreft het de waardering algemeen, stedenbouwkundig, architectonisch en bouwhistorisch. Eventueel kan een procedure worden gestart voor plaatsing op de gemeentelijke monumentenlijst.

5.2.6 Groenparagraaf

De concept startnotitie is voor advies voorgelegd aan het Platform Groen. De ontwikkeling van de innovatie hub richt zich op circulariteit en duurzaamheid. Hiermee wordt aansluiting gevonden bij belangrijke doelstellingen van het Platform. Eventuele ruimtelijke ontwikkelingen worden in een latere fase opgepakt waarbij de gebruikelijke publiekrechtelijke procedures zullen worden gevolgd. Het Platform krijgt dan ook gelegenheid daarin te participeren. Het Platform Groen geeft voorafgaand aan die ruimtelijke fase de volgende hoofdonderwerpen mee als belangrijkste aandachtspunten: klimaatadaptatie, hittestress, waterberging, natuurinclusiviteit.

5.2.7 Omgevingsvisie Haarlem 2045

Momenteel wordt gewerkt aan de Omgevingsvisie Haarlem 2045. In de ontwerp omgevingsvisie worden specifieke uitspraken gedaan over de Spaarnedriehoek & Zuidstrook Waarderpolder. In dit gebied komt de nadruk te liggen op creativiteit en innovatie, passend bij het industrieel erfgoed. De Waarderpolder moet een substantieel aantal arbeidsplaatsen opnemen; voor een groot deel geconcentreerd in de Zuidstrook en Spaarnedriehoek.

Over het C-District wordt specifiek gemeld:

Het C-District biedt gelegenheid voor de volledige de transitie naar circulaire economie. Het is belangrijk dat hier nu wordt geëxperimenteerd en dat er nieuwe business- en verdienmodellen worden ontwikkeld die kunnen worden opgeschaald. Voor bedrijven in de experimentele fase is betaalbare ruimte en de nabijheid van gelijksoortige bedrijven essentieel. Het C-District, gekoppeld



aan het Maak-terrein en de ontwikkelingen rondom de Koepel, kan hierin een belangrijke rol spelen. Het innovatieve karakter van dit gebied, maakt dat we de locatie als vliegwiel voor toegepaste innovatie beschouwen.

5.3 Vastgoed, financieel en juridisch

De gemeente is grondeigenaar van het voormalig Spaarnelands terrein/MAAK-terrein. De huidige gebruikers hebben voor investeringen voor langere tijd zekerheid nodig. De gemeente wil met een vastgoedonderzoek de opties (verhuur, erfpacht en verkoop) in diverse uitwerkingsvormen met de gevolgen en belangen in beeld brengen. In combinatie met de andere onderzoeken uit het strategische pakket kan een integraal afgewogen keuze worden gemaakt.

Ten tijde van het vaststellen van deze keuze diende deze locatie geen groter gebruiksdoel binnen de gemeente, maar inmiddels zijn de Economische visie Haarlem vastgesteld, het toekomstonderzoek Waarderpolder afgerond en het nieuwe Convenant Waarderpolder gereed. Uit deze stukken blijkt dat vanuit economisch perspectief het MAAK-terrein een strategische locatie is.

Om de innovatie hub verder (door) te ontwikkelen, uit te bouwen en te borgen wil de gemeente zich voor de komende 10 jaar verbinden aan dit project. Dit vraagt nu de inzet van capaciteit voor het organiseren en uitwerken, en afhankelijk van de te kiezen samenwerkingsvorm aanvullende middelen.

5.3.1 Vastgoedbeleid en verkoopbeleid

Het MAAK-terrein is onderdeel van het Haarlems Portefeuilleplan Vastgoed. Het terrein wordt daarin aangemerkt als niet-strategisch vastgoed en zou op basis daarvan afgestoten mogen worden. De nota Gestandaardiseerde verkoopwerkwijze gemeentelijk bezit biedt daarbij de mogelijkheid voor een één-op-één verkoop aan de zittende huurder. Vanuit beleidsoogpunt is de locatie echter wel strategisch en zal nav het vastgoed onderzoek bepaald worden of verkoop, verhuur of erfpacht gewenst is.

5.3.2 Financiële haalbaarheid

Voor het (door) ontwikkelen en uitbouwen van de innovatie hub is in eerste instantie vanuit de gemeente de inzet van een kwartiermaker en procesmanager nodig om organisatie van de hub op te zetten. Voor het behalen van de genoemde resultaten is de samenwerking met het bedrijfsleven en de capaciteit van andere disciplines nodig. Hiervoor moeten middelen vrijgemaakt worden.

Met de ontwikkeling van de innovatie hub worden naast beleidsdoelen ook maatschappelijke vraagstukken opgepakt die momenteel niet winstgevend zijn, maar voor de toekomst (van de economie) van Haarlem wel van belang zijn. De mate van inzet van middelen is bepalend voor de intensiteit waarmee en het aantal vraagstukken dat opgepakt kan worden. Kostenneutrale ontwikkeling vanuit de gemeente is mogelijk, maar dan is het oppakken van maatschappelijke vraagstukken afhankelijk van de inzet van de markt.



Als kanttekening kan meegegeven worden dat tegenover dergelijke uitgaven mogelijk inkomsten van verhuur, erfpacht of verkoop van het vastgoed staan. Voor langere duur kunnen hierboven genoemde inzet van middelen resulteren in maatschappelijk rendement als een blijvend gezonde economie, een gewenst vestigingsklimaat voor bedrijven en een aantrekkelijke woonomgeving. Bij de uitwerking van de financiële strategie wordt hier meer duiding aan gegeven.

6. Risicoanalyse

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.

7. Proces en planning

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 initiatiefase 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 	Q1 2022 Start 2022 Start 2022
Ontwerpfase	<ul style="list-style-type: none"> 	<ul style="list-style-type: none"> 	
Voorbereidingsfase	<ul style="list-style-type: none"> Juridisch-planologische procedure (nog te bepalen) 		
Realisatiefase	<ul style="list-style-type: none"> Uitvoering 		

Initiatiefase

In de initiatiefase vindt een integrale verkenning plaats van het project waarbij gekeken wordt waar het aansluit bij het vigerende beleid en waar het project mogelijk afwijkt. De startnotitie wordt in deze fase vastgesteld.

Definitiefase

In de definitiefase worden de uitgangspunten en randvoorwaarden nader gedefinieerd.

Ontwerpfase

In de ontwerpfase wordt het project uitgewerkt tot een stedenbouwkundig plan binnen de door de gemeente vastgestelde randvoorwaarden. Ook worden vereiste onderzoeken voor de juridisch-planologische procedure uitgevoerd.

Voorbereidingsfase



In deze fase worden voorbereidingen getroffen om het definitief ontwerp te realiseren. Het stedenbouwkundige plan wordt uitgewerkt tot bouwplan. In deze fase wordt ook de juridisch-planologische procedure doorlopen.

Realisatiefase

De realisatiefase is gericht op de daadwerkelijke uitvoering van het project, waar na realisatie overdracht naar beheer volgt.

8. Participatie en inspraak

Gezien de opgave is besloten om een participatie en communicatiestrategie te bepalen. In sessies met de externe partijen van het MAAK-terrein en met interne collega's wordt deze opgesteld. Een stakeholders analyse maakt onderdeel uit van deze aanpak.

9. Bijlage

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