



<b>Onderwerp</b> C-District strategie	
Nummer	2022/1429462
Portefeuillehouder	Berkhout, R.A.H.
Programma/beleidsveld	4.2 Economie, toerisme en cultuur
Afdeling	PCM
Auteur	Visser, K.M. de
Telefoonnummer	023-5114245
Email	<a href="mailto:kdevisser@haarlem.nl">kdevisser@haarlem.nl</a>
Kernboodschap	<p>Op 26 oktober 2021 is door de raad de startnotitie voor het doorontwikkelen van het C-District (innovatiehub) vastgesteld en in februari 2022 is een intentieovereenkomst afgesloten met de partijen die nu gehuisvest zijn op het MAAK-terrein. Het MAAK-terrein is een belangrijk onderdeel van het te ontwikkelen C-district. Met het doorontwikkelen van het C-District wil de gemeente de transitie naar een circulaire economie en duurzame maatschappij versnellen, beleidsdoelen worden hiermee in uitvoering gebracht.</p> <p>Met het eindrapport strategie C-District stelt de gemeente kaders vast t.a.v. vastgoed, samenwerking en financiën. Hierbinnen kunnen de verdere uitwerkingen plaatsvinden. In de volgende fase van het project worden de kaders uitgewerkt in contracten en een overeenkomst.</p>
Behandelvoorstel voor commissie	De commissie ontwikkeling wordt verzocht advies te geven aan de raad over het voorstel van het college in paragraaf 2 en over de wijze van agendering van het raadsstuk in de raadsvergadering.
Relevante eerdere besluiten	<a href="#">- Startnotitie C-District (20210371014) in Raadsvergadering 26 oktober 2021</a>
Besluit College d.d. 8 november 2022	1. het college stelt het voorstel aan de raad vast.  de secretaris, <span style="float: right;">de burgemeester,</span>

<p>Besluit Raad d.d. .... (wordt ingevuld door de griffie)</p>	<p>De raad der gemeente Haarlem,</p> <p>Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders,</p> <p>Besluit:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Het eindrapport strategie C-District vast te stellen.</li> <li>2. Uit te spreken dat de gemeente zich voor de komende 10 jaar wil verbinden aan het doorontwikkelen van het C-District.</li> <li>3. Het college te verzoeken om in de volgende fase te onderzoeken op welke wijze de gebouwen op het MAAK-terrein kunnen worden verkocht ten behoeve van het doorontwikkelen van het C-District.</li> <li>4. Het college te verzoeken om in de volgende fase te onderzoeken op welke wijze het MAAK-terrein in erfpacht kan worden uitgegeven ten behoeve van het doorontwikkelen van het C-District.</li> </ol> <p>de griffier, <span style="float: right;">de voorzitter,</span></p>
--	---

## 1. Inleiding

Op 26 oktober 2021 is de raad akkoord gegaan met de startnotitie C-District. Daarmee is ingestemd met een bijdrage van de gemeente aan het doorontwikkelen, uitbouwen, organiseren en borgen van de innovatie hub C-District voor in ieder geval de eerste 10 jaar. In de startnotitie is aangekondigd dat een strategisch pakket wordt opgesteld om te komen tot een besluit over het vervolg van het doorontwikkelen van de innovatiehub.

Op 28 februari 2022 is met de partijen op het MAAK-terrein, MAAK Haarlem en 3D Makers Zone, een intentieovereenkomst afgesloten. Hiermee is door partijen en gemeente de intentie uitgesproken voor de continuering van de samenwerking.

Een innovatiehub is een netwerk waarin de bedrijven, de overheid en het onderwijs kennis en kunde open met elkaar delen om een ontwikkeling te versnellen, ieder vanuit zijn eigen bedrijfsvoering. In de Waarderpolder is het C-District zo'n innovatiehub. Het MAAK-terrein is het centrum van deze hub. In het innovatienetwerk C-District zoeken mensen en partijen actief de samenwerking met elkaar en leveren zelf ook een bijdrage aan het vergroten van kennis of kunde op het gebied van circulaire economie en duurzaamheid. Het doel is de transitie naar een circulaire economie te versnellen.

Met het eindrapport strategie wordt op hoofdlijnen weergegeven hoe de gemeente de doorontwikkeling van de innovatiehub gaat oppakken op het gebied van samenwerking, vastgoed en financiën. Het eindrapport is een kader voor de vervolgstappen, het opstellen van contracten en een overeenkomst.

## 2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. Het eindrapport strategie C-District vast te stellen.



2. Uit te spreken dat de gemeente zich voor de komende 10 jaar wil verbinden aan het doorontwikkelen van het C-District.
3. Het college te verzoeken om in de volgende fase te onderzoeken op welke wijze de gebouwen op het MAAK-terrein kunnen worden verkocht ten behoeve van het doorontwikkelen van het C-District.
4. Het college te verzoeken om in de volgende fase te onderzoeken op welke wijze het MAAK-terrein in erfpacht kan worden uitgegeven ten behoeve van het doorontwikkelen van het C-District.

### **3. Beoogd resultaat**

De gemeente wil de transitie naar een circulaire economie en een duurzame maatschappij versnellen. Dit doet zij door in de zuidwesthoek van de Waarderpolder, op en rond het MAAK-terrein, een toekomstbestendige innovatieve hub, het C-District, te realiseren. Samen met betrokken partijen worden technologische projecten (door)ontwikkeld op het gebied van circulariteit en duurzaamheid en wordt op het terrein een toegankelijke proeftuin aan het regionale bedrijfsleven geboden. De gemeente draagt in ieder geval de eerste 10 jaar actief bij voor het (door)ontwikkelen, uitbouwen, organiseren en borgen van het C-District, het innovatienetwerk.

### **4. Argumenten**

#### *1. Het verder ontwikkelen van het C-District sluit aan bij de ambitie van het coalitieakkoord*

In het coalitieakkoord staat het C-District genoemd. Daarover is opgenomen dat wordt gekozen voor een circulaire economie en toegepaste innovatie, waaraan wordt samengewerkt met de ondernemers. De gemeente ondersteunt waar nodig en stimuleert toekomstbestendige ontwikkelingen die van meerwaarde zijn voor de stad. Daarnaast wordt ook gesproken over experimenteren en innoveren met impact ondernemen om transities te versnellen.

#### *2. Met de realisatie van het C-District worden doelen uit de Economische Visie Haarlem gerealiseerd*

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 hierover met het bedrijfsleven nadere afspraken over gemaakt.

#### *3. Met de realisatie van het C-District worden beleidsdoelen voor Haarlem circulair, duurzaamheid en Klimaatadaptie in uitvoering gebracht*

In 2040 wil Haarlem een volledig circulaire stad zijn. Hiervoor zoekt de gemeente onder andere de samenwerking op in de triple helix en stimuleert zij innovatie om gebruik van grondstoffen te beperken. Daarnaast ondersteunt de gemeente het MKB bij het realiseren van verduurzamingsopgaven zoals het gebruik van hernieuwbare energiebronnen, maar ook stimuleert zij kennisdeling en experimenten met houtbouw en CO<sub>2</sub>-reductie. Voor partijen verbonden aan het C-District zijn dergelijke activiteiten de basis van hun dagelijkse werkzaamheden. In het netwerk van het C-District, de innovatiehub, staat open kennisdeling centraal.

*4. De gemeente wil regie houden op het uitvoeren van beleidsdoelen via het C-District*

De gemeente wil voor het behalen van haar beleidsdoelen wel regie blijven voeren op de activiteiten in het C-District. Daarbij is geleerd van projecten als Haarlemmer Stroom waarbij gemeentelijk vastgoed ook werd ingezet om beleidsdoelen te realiseren. Door het uitgeven van de grond van het MAAK-terrein in erfpacht behoudt de gemeente een juridische positie. In de volgende fase van het project vindt een nadere uitwerking plaats van het, op juridisch correcte wijze, borgen van de gemeentelijke beleidsdoelen en het behouden van de regie in de te sluiten overeenkomsten.

*5. Met het doorontwikkelen van de innovatiehub werken wij aan een toekomstbestendige maatschappij*

Met het investeren in de innovatiehub wordt ook gewerkt aan een toekomstbestendige maatschappij, de inzet op een snellere transitie maakt de stad eerder toekomstbestendig. Hierdoor wordt de leefbaarheid en leefkwaliteit verbeterd, waardoor Haarlem als stad aantrekkelijker wordt voor ondernemers, bewoners en bezoekers. Daarbij is met de groei van de stad met 10.000 woningen en een grote uitgaande pendel van bewoners die werken buiten de stad het realiseren van nieuwe werkplekken die toekomstbestendig zijn van grote waarde.

*6. Het MAAK-terrein heeft een gunstige ligging en door de aanwezigheid van deze partijen de kans om zich verder te ontwikkelen tot innovatiehub*

Het MAAK-terrein is 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. De doorontwikkeling van de hub kan alleen worden gerealiseerd als er marktpartijen zijn die hieraan willen bijdragen. Op het MAAK-terrein zijn deze bedrijven, MAAK Haarlem en 3D Makers Zone, al 8 jaar actief en hebben zich bewezen als grondlegger van de basis van de hub. Andere partijen met dergelijke ervaring kent de gemeente nog niet, maar ook zij kunnen bijdragen aan het doorontwikkelen van de innovatie hub.

*7. Er is sprake van participatie met partijen*

In dit project is sprake van uitgebreide participatie. Er wordt nauw samengewerkt met de bestaande partijen op het MAAK-terrein. Ook hebben gesprekken met andere partijen, als Industriekring Haarlem via Parkmanagement Waarderpolder en met ROM in West, plaatsgevonden over de doorontwikkeling. In de voorbereiding van deze stukken voor deze besluitvorming is de kennis en kunde van de partijen gebundeld.

*8. Het MAAK-terrein en de ontwikkeling van het C-District dragen bij aan een meer groen en duurzaam Haarlem*

Het totale MAAK-terrein was voor verhuur volledig verhard. In de afgelopen 8 jaar hebben de nu aanwezige partijen aan de voorkant van het terrein een parkeerplaats verwijderd en vervangen door een binnentuin. Op het achterterrein is verharding weggehaald om ook een tuin aan te leggen, diverse bomen zijn inmiddels geplant. Het realiseren van een innovatiehub gericht op het versnellen naar de transitie naar een circulaire economie en een duurzame maatschappij is volledig gericht op het toekomst bestendig maken van Haarlem. Daarnaast hebben de partijen op het MAAK-terrein diverse ambities ten aanzien van de ontwikkeling aldaar, onder andere op het gebied van energie, warmte en houtbouw.



## **5. Risico's en kanttekeningen**

### *1. Nader juridisch controle*

In deze fase van het project heeft op hoofdlijnen een juridische controle plaatsgevonden van het eindrapport strategie. Bij de uitwerking van strategievorming naar contractvorming zal een nadere juridische controle plaatsvinden op het aanbestedingsproof maken van de uitgifte, de vereisten van het Didam-arrest en het gemeentelijk verkoopbeleid. Hiervoor is meer gedetailleerde informatie (taxaties, mogelijk monumentale waarde opstellen, etc.) nodig die in deze fase van het project nog niet beschikbaar is. Tevens is de juridische uitwerking afhankelijk van het besluit over het eindrapport strategie en de in de volgende fase te voeren contractonderhandelingen met partijen. In de volgende fase komt er ook nog een officiële verkoopprocedure.

### *2. Samenwerking met partijen*

Vanaf 2014 zijn MAAK Haarlem en 3D Makers Zone de huurders van het MAAK terrein, deze huurcontracten lopen tot medio 2028 met een optie voor verlenging van 5 jaar. MAAK Haarlem en 3D Makers Zone hebben met hun activiteiten de basis gelegd voor het C-District. In het proces om te komen tot het doorontwikkelen van de innovatiehub op het MAAK terrein werkt de gemeente ook nu met hen samen. Bij alle betrokken partijen is het bekend dat rekening gehouden moet worden met de juridisch geldende kaders m.b.t. overeenkomsten en contracten die als vervolg van het eindrapport strategie worden opgesteld.

### *3. Status opstellen i.r.t. energielabel C en monumentale waarde*

De bestaande opstellen op het MAAK-terrein hebben aan de voorzijde langs de Oudeweg de functie kantoren. Daarmee moeten ook deze gebouwen gaan voldoen aan het energielabel C. De partijen weten dat het hun verantwoordelijkheid is om de gebouwen aan te passen. ODIJmond heeft respijt gegeven m.b.t. de deadline van 01/01/2023, omdat op deze locatie sprake is van planontwikkeling. Daarnaast wordt de monumentale waarde van de opstellen nog onderzocht. Het besluit hierover is van invloed op de taxatie die in de volgende fase van het project wordt uitgevoerd.

### *4. Financiën*

In het vervolg traject worden nadere contracten opgesteld voor het vastgoed m.b.t. de verkoop van de opstellen en het in erfpacht uitgeven van het terrein. Het resultaat van de verkoop zal terugvloeien naar de reserve vastgoed. Het erfpachtcanon wordt voor lange tijd afgesloten en wordt jaarlijks toegevoegd aan de algemene middelen. De erfpachtcanon biedt daarin dekking vanuit de algemene middelen voor de extra capaciteit die voor de werkzaamheden aan het C-District vanuit de gemeente nodig zijn. De gemeente verbindt zich voor de eerste 10 jaar aan het C-District, de capaciteitsvraag is in eerste instantie voor 4 jaar. De capaciteitsvraag voor het C-District wordt meegenomen in de totale capaciteitsvraag van het actieprogramma circulaire economie. Hierover wordt besloten bij de kadernota.

### *5. Resultaat*

In dit project wordt toegewerkt naar een groot doel, namelijk het versnellen van de transitie naar een circulaire economie en een duurzame maatschappij. Met dit doel is de richting bepaald, maar de

weg er naar toe betreft een proces van innovatie en zal bestaan uit onderzoeken en experimenten. Het eindresultaat kan daarom vooraf niet exact worden vastgelegd. Voor een aantal onderwerpen is met de doelstellingen voor over 10 jaar een richting gekozen. Maar bij een evaluatie van het project, bij het opnieuw bepalen van de inzet van de gemeente na 4 jaar, moet ook bekeken worden in welke mate het grote doel van het versnellen van de transitie is genaderd. De ontwikkeling van het C-District gaat onderdeel uitmaken van het actieprogramma circulaire economie.

## 6. Uitvoering

Bij de aanpak van dit project is besloten om, ondanks dat het geen ruimtelijk project is, zoveel mogelijk aan te sluiten bij de fases van het Haarlems Ruimtelijk Planproces. Eerder is in de pré initiatiefase besloten over de procesopdracht. In de initiatiefase is de startnotitie vastgesteld en de huidige samenwerking in het project is vastgelegd in de intentieovereenkomst. Waar in de definitiefase in een ruimtelijk project een visie en SPvE wordt vastgesteld als kader voor de verdere uitwerking wordt voor het C-District het eindrapport strategie vastgesteld. In de komende periode wordt met partijen een nadere uitwerking van de intentieovereenkomst opgesteld, waarin het inhoudelijk doorontwikkelen van het C-District met elkaar wordt omschreven. De uitgangspunten in het eindrapport gelden als kader voor de overeenkomst en contracten die aansluitend in de ontwerpfase worden opgesteld, te weten de vastgoedcontracten en de samenwerkingsovereenkomst. Dit is de laatste fase in dit project, daarna worden de werkzaamheden vanuit de lijn verder opgepakt binnen de vastgestelde afspraken.



Fase	Product	Bevoegdheid	Planning
Pré initiatiefase	Procesopdracht	NT fysiek	Q2 2021
Initiatiefase	Startnotitie Intentieovereenkomst	Raad B&W	Q4 2021 Q1 2022
Definitiefase	Eindrapport strategie Uitwerking intentieovereenkomst	Raad B&W	Q4 2022 Q1 2023
Ontwerpfase	Vastgoedcontracten Samenwerkingsovereenkomst	Raad B&W	Q2 2023 Q2 2023

## 7. Bijlagen

Naast het vast te stellen eindrapport zijn andere bijlages toegevoegd. Hieronder een korte omschrijving van alle bijlagen.

Het eindrapport strategie C-District vormt de kaders die de gemeente stelt ten aanzien van het vastgoed, de samenwerking en de financiën. Hierbinnen kunnen in de volgende fase de contracten worden uitgewerkt.

De korte introductie geeft een nadere toelichting op de ontwikkeling van een innovatiehub/het C-District aan de hand van enkele vragen.



De businessplannen van 3D Makers Zone en MAAK Haarlem geven een onderbouwd beeld van hoe de partijen de ontwikkeling en financiële organisatie voor de komende jaren zien. Daarbij opgemerkt dat partijen aannames doen waarover in de volgende fase nog gesprekken volgen met de gemeente.

*Overzicht bijlagen:*

221024 Eindrapport strategie C-District

221024 Korte introductie C-District

221104 Concept Businessplan 3D Makers Zone

221104 Concept Businessplan MAAK Haarlem