

Nota van B&W

Portefeuille mr. B. B. Schneiders
Auteur Dhr. S.J. de Looze
Telefoon 5113508
E-mail: s.looze@haarlem.nl
SO/BD Reg.nr. SO/BD/2006/975
Te kopiëren: masterplan herstructurering Waarderpolder
B & W-vergadering van 28 november 2006

Onderwerp

Masterplan herstructurering Waarderpolder

Bestuurlijke context

De herstructurering van de Waarderpolder gaat de laatste, beslissende fase in. Van de voorgenomen 45 hectare is bijna 30 hectare bouwrijp opgeleverd, waarvan de helft reeds is uitgegeven aan bedrijven. Voor de resterende hectares is naast de aanpak op de herstructureringslocaties en de opwaardering van het industrieterrein tot modern bedrijvenpark een aantal grote ingrepen in de verkeersinfrastructuur noodzakelijk. Met name de aanleg en de financiering van de Schoterbrug, de Oostweg en de fly-overs zijn van evident belang voor de regionale bereikbaarheid van de Waarderpolder en de ontwikkeling en uitgifte van de resterende hectares. Het bijgaande masterplan Waarderpolder biedt een helder overzicht van de activiteiten voor de komende jaren, maar is tevens een voorwaarde voor het ministerie van Economische Zaken voor het indienen van een aanvraag in het kader van de Topperregeling. Deze Topper-aanvraag is gekoppeld aan de aanvraag voor de Extra Investeringsimpuls ad € 15.000.000,- aan de Provincie Noord-Holland.

Raadsparagraaf

Het masterplan Waarderpolder is geen kredietaanvraag op zich, maar vormt de opmaat voor een aantal kredietaanvragen in de nabije toekomst (project noordkop, project Lelyweg Oostweg, Fly-over en een aantal uitvoeringskredieten met betrekking tot het lopende programma Waarderpolder). In deze context is de nota kaderstellend met betrekking tot begroting en grondexploitatie Waarderpolder en biedt in controlerende zin een kader met betrekking tot jaarrekeningen, jaarverslagen en bestuursrapportages. De uitvoering van het programma zal plaatsvinden binnen de bestaande financiële kaders – van kostendekkende grondexploitatie en/of IP-budget – c.q. na beschikbaar komende bijdragen van derden. Gezien de omvang van de betreffende subsidies van Provincie Noord-Holland en Ministerie van Economische Zaken en de samenwerking met private partijen in de Waarderpolder heeft het masterplan Waarderpolder een belangrijke impact op de samenwerking met de genoemde bestuurlijke partners, een samenwerking overigens die de afgelopen jaren een zeer positief karakter kent.

B&W-besluit:

1. Het college stemt in met de uitvoering van het masterplan Herstructurering Waarderpolder
2. Het besluit heeft geen directe financiële consequenties, maar vormt de opmaat naar een aantal kredietaanvragen die een passende dekking kennen binnen de grondexploitatie Waarderpolder, het Investeringsplan en een aantal omvangrijke subsidie-aanvragen, waarvan de Extra Investeringsimpuls en de Topper-regeling de voornaamste vormen. De uitvoering van het programma zal plaats vinden binnen de bestaande financiële kaders – van kostendekkende grondexploitatie en/of IP-budget – c.q. na beschikbaar komende bijdragen van derden.
3. De betrokkenen ontvangen daags na besluitvorming informatie over dit besluit
4. Het raadsstuk wordt voorgelegd aan de gemeenteraad, nadat de commissie Ontwikkeling hierover een advies heeft uitgebracht



Masterplan herstructurering Waarderpolder

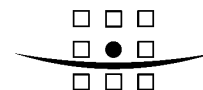
Gemeente Haarlem

21 november 2006

Eindrapportage

9P9303.AO

A COMPANY OF



ROYAL HASKONING

HASKONING NEDERLAND BV
RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Barbarossastraat 35

Postbus 151

6500 AD Nijmegen

+31 (0)24 328 42 84 Telefoon

003124-3609 566 Fax

info@nijmegen.royalhaskoning.com E-mail

www.royalhaskoning.com Internet

Arnhem 09122561 KvK

Documenttitel	Masterplan herstructurering Waarderpolder Strategie en actieprogramma
Verkorte documenttitel	Herstructurering Waarderpolder
Status	Eindrapportage
Datum	25 augustus 2006
Projectnaam	Herstructurering Waarderpolder
Projectnummer	9P9303.AO
Auteur(s)	Dr. Jacques van Dinteren & drs. Liesbeth Janssen
Opdrachtgever	Gemeente Haarlem
Referentie	9P9303.AO/R/JVDI/NIJM

INHOUDSOPGAVE

	Blz.
1 INLEIDING	1
1.1 Achtergrond en doelstelling	1
1.2 Projectaanpak	1
1.3 Opzet rapportage	2
2 WAARDERPOLDER IN BEELD	3
2.1 Huidige situatie Waarderpolder	3
2.2 Marktsegmentatie	4
2.3 Lopende herstructurering	7
3 BELEIDSKADERS	9
3.1 Relevant lokaal beleid	9
3.2 Relevant regionaal beleid	12
3.3 Relevante subsidieregelingen	14
4 BEDRIJVENTERREINENPROBLEMATIEK EN KNELPUNTENANALYSE	16
4.1 Bedrijventerreinenproblematiek	16
4.2 Regionale aanpak	17
4.3 Knelpunten	18
4.4 Kansen	20
5 STRATEGISCHE VISIE	23
5.1 Uitgangspunten	23
5.2 Visie en doelstellingen	24
6 ACTIEPROGRAMMA	27
6.1 Lopend programma (herstructurering fase I)	27
6.2 Schema uitvoering en kosten lopend programma (herstructurering fase I)	58
6.3 Nieuw programma (herstructurering fase II)	38
Schema uitvoering en kosten nieuw programma (herstructurering fase II) Nieuwe getallen nog niet opgenomen	59

1 INLEIDING

1.1 Achtergrond en doelstelling

Het bedrijventerrein Waarderpolder is voor de gemeente Haarlem en de regio van grote betekenis. Het is met 240 ha bruto en 160 ha netto het enige grote bedrijventerrein in de gemeente en de regio Zuid-Kennemerland en alleen daarom al van groot belang voor de plaatselijke en regionale economie. Het terrein voldoet op onderdelen niet meer aan de ondernemerseisen van deze tijd. Regelmatige vernieuwing van bedrijventerreinen is een algemene noodzaak om er voor te zorgen dat de bedrijfsomgeving van de gevestigde bedrijven voldoet. Dat is een zaak voor de gemeente, maar ook voor de ondernemers zelf. Het vernieuwingsproces van de Waarderpolder is in 1997 begonnen. Het is een proces van jaren en na tal van werkzaamheden breekt voor het bedrijventerrein nu de tweede fase van de herstructurering aan.

Voor de in de tweede fase te ondernemen acties bestaat een aantal mogelijkheden om die met financiële ondersteuning te realiseren. Te denken valt daarbij onder meer aan rijkssubsidies zoals de nieuwe TOPPER-regeling van het ministerie van Economische Zaken, het Meerjaren OntwikkelingsProgramma (MOP) in het kader van het Grote StedenBeleid, de HIRB-regeling van de provincie Noord-Holland en de Extra Investeringsimpuls Noord-Holland. Daarbij moet aan voorwaarden worden voldaan. Voorwaarden die betrekking hebben op de projecten zelf, maar ook meer algemeen ter onderbouwing van de aanvraag. Zo heeft de TOPPER-regeling de eis van een masterplan als een onderlegger bij de subsidieaanvraag. De gemeente Haarlem heeft Royal Haskoning gevraagd een dergelijk masterplan op te stellen. In dit masterplan Herstructurering Waarderpolder wordt:

- *een actualisatie gegeven van de strategische (lange termijn) visie op de herstructurering van het bedrijventerrein;*
- *die visie vertaald in een concreet actieprogramma 2006 – 2012.*

1.2 Projectaanpak

Dit masterplan Herstructurering Waarderpolder dient als draaiboek voor de komende jaren. Jaarlijks zal worden gezien of het actieprogramma bijstelling behoeft. Daarnaast is dit plan de onderlegger voor in te dienen subsidieaanvragen voor herstructureringsprojecten. Er is daarom rekening gehouden met de eisen en voorwaarden, die door de subsidieverstrekkende instanties aan een masterplan worden gesteld.

Bij het opstellen van het masterplan is gebruik gemaakt van eerdere documenten en beleidsstukken. Om draagvlak bij de ondernemers te creëren is een workshop met vertegenwoordigers van het bedrijfsleven georganiseerd. De latere uitvoering van de projecten zal in samenspraak met de ondernemers worden aangepakt.

Vanwege de al langere looptijd van het project was het niet noodzakelijk weer een uitgebreide inventarisatie te maken van de kansen, bedreigingen, sterkten en zwakten. Op grond van beschikbaar materiaal en van bij betrokkenen aanwezige kennis is daarom snel gekomen tot een actualisatie van de knelpunten en van de strategische visie op de revitalisering. Ook voor de actiepunten geldt dat een en ander op hoofdlijnen zich al duidelijk aftekende. De lijst met projecten is gecompliceerd en de actiepunten zijn verder uitgewerkt.

1.3 Opzet rapportage

Deze rapportage is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie op het bedrijventerrein Waarderpolder beschreven. Ingegaan wordt ook op de segmentatie van het terrein en de in gang gezette herstructurering. In hoofdstuk 3 wordt het lokale en provinciale beleid met betrekking tot Waarderpolder en bedrijventerreinen behandeld. Daarnaast worden de subsidieregelingen beschreven. In het vierde hoofdstuk wordt ingegaan op de problematiek van het terrein, op de knelpunten en de kansen die zich voordoen. In hoofdstuk 5 worden vervolgens de uitgangspunten, de strategische visie en de doelstellingen geformuleerd, waarna in hoofdstuk 6 het actieprogramma wordt samengesteld.

2 WAARDERPOLDER IN BEELD

In dit hoofdstuk wordt de huidige situatie op het bedrijventerrein Waarderpolder beschreven. Voor deze beschrijving is hoofdzakelijk gebruikt gemaakt van bestaande (beleids)documenten.

2.1 Huidige situatie

De Waarderpolder is het grootste bedrijventerrein van de gemeente Haarlem en de regio Zuid-Kennemerland. Het terrein omvat 240 ha bruto en 160 hectare netto en biedt huisvesting aan meer dan 700 bedrijven. Op het bedrijvenpark werken 13.000 tot 14.000 werknemers, afkomstig uit Haarlem en de nabije regio, maar toch ook voor een aanzienlijk deel uit Amsterdam-West, Haarlemmermeer, Bollenstreek en vooral ook vanuit regio's boven het kanaal, zoals Noord-Kennemerland, Zaanstad tot aan Alkmaar. In de Noordvleugel van de Randstad vormt het terrein een belangrijke schakel in de economische keten. Het gebied heeft dus zowel een regionale als een lokale functie.

De Waarderpolder ligt aan de oostzijde van Haarlem en wordt begrensd door de hoofdweg vanuit Halfweg, A 200 en Amsterdamse Vaart, Gedempte Oostersingelgracht, Oudeweg, het Spaarne en het recreatieschap Spaarnwoude. Aan de westzijde wordt het terrein ontsloten door de Prinsenbrug en de Waarderbrug, die het terrein via de Spaarndamseweg met Haarlem verbinden. Door zijn unieke ligging aan spoor, snelweg en water en in de nabijheid van het stadscentrum, Amsterdam, Schiphol en het Noordzeekanaalgebied, is het een aantrekkelijke vestigingsplaats voor bedrijven, ook voor de hindercategorieën 4 en 5. Hiermee samenhangend is de Waarderpolder een gezoneerd industrieterrein in het kader van de Wet Geluidhinder.

De Waarderpolder is een gemengd bedrijvenpark met een sterke vertegenwoordiging in de segmenten reparatie, handel, productie-industrie, bouw, distributie en industriële dienstverlening. Beeldbepalers van dit moment zijn onder andere MSD, KPN, Enschede, SDU, Vialis en Pharmachemie. De productie-industrie transformeert van ruimte- en arbeidsextensieve industrie naar bedrijven met flexibele en innovatieve productielijnen die snel kunnen inspelen op de markt. De meeste bedrijven in de Waarderpolder werken voor stad en regio, maar een groot aantal bedrijven, vooral de grotere bedrijven, bedient de internationale markt. Opvallend is het aantal farmaceutische en verzorgingsgelieerde bedrijven. Over het algemeen floreert deze industrietak. Van oudsher kent de Waarderpolder een omvangrijke grafische industrie, hoewel deze branche momenteel veel te lijden heeft van de recessie. Een andere groeiende branche is de voedingsmiddelenindustrie, waar een aantal ondernemingen een groot marktaandeel in de Benelux heeft opgeëist. Door deze variatie vormt de Waarderpolder een interessant onderdeel van de Haarlemse en regionale economie.

2.2 Marktsegmentatie

Door de grote omvang en de ruimtelijke verscheidenheid kan het bedrijventerrein Waarderpolder niet als één geheel worden gezien. Het terrein is daarom opgedeeld in vijf ruimtelijk functionele eenheden, met een onderling verschillend karakter. Elk gebied heeft een eigen identiteit en trekt bedrijvigheid aan die daar het beste bij past. Deze segmentatie is ook voor de vestiging van bedrijven en acquisitie leidend. In figuur 2 zijn deze ruimtelijk-functionele eenheden weergegeven.

Het karakter en de kenmerken van de ruimtelijk-functionele eenheden worden in het hierna volgende beschreven.

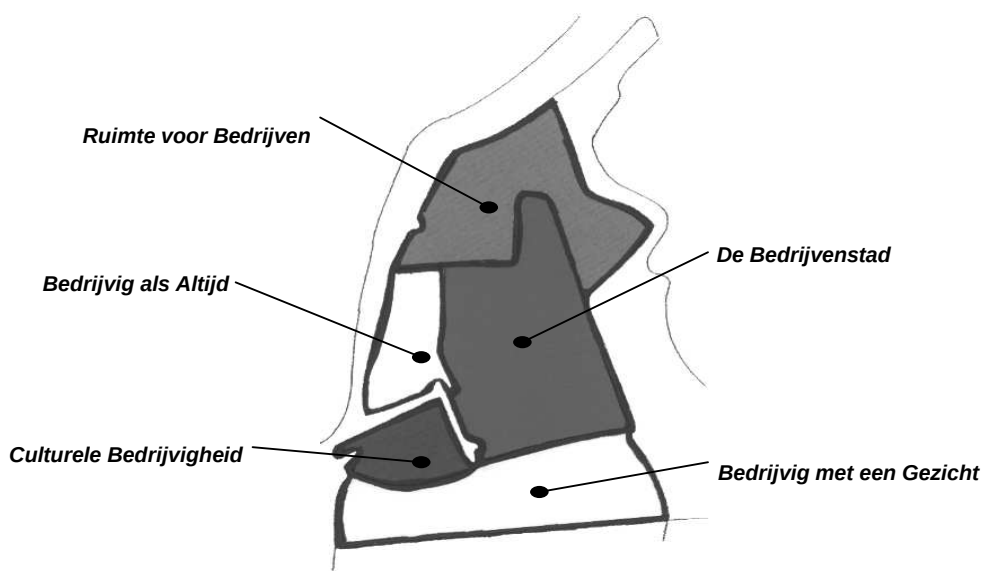
Noorden: Ruimte voor Bedrijven

In het noorden zijn enkele voorbeelden van grootschalige industrie te vinden. Daarnaast bevinden zich in dit deel een paar kleine recreatieve functies, een tijdelijk woonwagenkamp en een woonbotenhaven.

Het noordelijk deel van de Waarderpolder biedt bedrijven de ruimte en er is ruimte beschikbaar voor herontwikkeling. Door de toegenomen aan- en afvoerstromen wordt hiervoor een nieuwe brug met de overzijde van het Spaarne gerealiseerd, de Schoterbrug. De maatregelen voor dit deelgebied liggen in de realisatie van deze brug en de uitgifte van vrije ruimte. De te vestigen bedrijven in het noordelijk deel van het terrein zullen grootschaliger van aard zijn, en richten zich vooral op productie en logistieke activiteiten. Het gaat dan bijvoorbeeld om bedrijven in de metaalbewerking en productie van machines, chemische productiebedrijven, bedrijven in de

voedingsmiddelenindustrie. Wat betreft logistieke activiteiten gaat het om bijvoorbeeld groothandelsbedrijven en 'value added logistics'-bedrijven. Maar ook in het noorden blijft een intensieve werkgelegenheidsambitie van 80 werknemers per hectare alsmede een intensief ruimtegebruik een belangrijke doelstelling. Dit noordelijke deelgebied biedt juist ook ruimte aan bedrijven in de hindercategorieën 4 en 5.

Figuur 2: Vijf ruimtelijk-functionele eenheden binnen de Waarderpolder



Westen: Bedrijvig als Altijd

Het westen van de Waarderpolder, gelegen aan de Spaarneoevers, is het oudste gedeelte van het terrein en biedt ook nu nog ruimte aan wat ooit de eerste bedrijven van de Waarderpolder waren. De zone heeft had een grootschalig, traditioneel karakter (bijvoorbeeld Figuee, naaimachinefabriek), maar in de loop van de tijd zijn op een aantal plekken (in industrieel erfgoed) verzamelcentra van nieuwe bedrijvigheid tot stand gekomen. In dit deel van de Waarderpolder is op dit moment nauwelijks ruimte opnieuw uitgeefbaar. Het combineren van verschillende bedrijfsactiviteiten en het bestaan van verschillende schaalniveaus geeft dit deel van de Waarderpolder een dynamisch karakter dat ook behouden moet blijven. De bedrijven in dit deel van het terrein brengen zowel productie, logistieke als meer ambachtelijke activiteiten mee. Productie activiteiten, bijvoorbeeld bedrijven in de metaalbewerking en productie van machines en bedrijven in de voedingsmiddelenindustrie. Logistieke en handelsactiviteiten, zoals groothandelsbedrijven en 'value added logistics'-bedrijven en ambachtelijke activiteiten, zoals bouw & installatiebedrijven en reparatie- en schadeherstelbedrijven.

Midden: De Bedrijvenstad

Het middendeel is intensief bebouwd en heeft een kleinschalig karakter. Het uitgangspunt voor dit deel van het terrein is het behouden en versterken van dit intensieve gebruik. Hierbij wordt gestreefd naar het bouwen in meerdere lagen, vooral langs de grotere doorgangswegen. Het dreigende tekort aan parkeer ruimte kan worden ondervangen door deze waar mogelijk inpandig te realiseren. In dit deel van het terrein is er ruimte voor ambachtelijke activiteiten, zoals bouw-, installatie- en reparatiebedrijven. Daarnaast zijn er dienstverlenende activiteiten, bijvoorbeeld verhuur-

en schoonmaakbedrijven. De ruimte die in dit deel van het terrein nog vrij is, moet hiervoor gereserveerd worden.

Zuidwesten: Culturele Bedrijvigheid

Het zuidwesten van de Waarderpolder functioneert als de schakel tussen bedrijventerrein en stad. Hiermee heeft dit deel goede mogelijkheden zich te ontwikkelen als centrum voor cultuur en bedrijven met creatieve activiteiten (Nieuwe Energie). De oude nog bestaande bedrijfsgebouwen, waarvan enkele gerekend kunnen worden tot het industriële erfgoed, kunnen hiermee een nieuwe bestemming krijgen. In dit deel van de Waarderpolder is er ruimte voor ambachtelijke activiteiten, zoals een meubelmaker, een bedrijf dat interieurs ontwerpt en bouwt, een steenhouwerbedrijf en bedrijven in de vervaardiging van kunstobjecten. Daarnaast is er ook ruimte voor dienstverlenende activiteiten, bijvoorbeeld bedrijven in grafisch ontwerp, een architectenbureau of een bedrijf dat websites ontwerpt of mediaproducties verzorgt. Kortom, vertegenwoordigers van de creatieve industrie.

Zuiden: Bedrijvig met een Gezicht

Het zuiden biedt ruimte aan dienstverlenende bedrijven, zoals ingenieursbedrijven en bedrijven in de informatie- en communicatietechnologie, hoogwaardige productieactiviteiten, zoals bedrijven in de elektronica-industrie en bedrijven in de biochemische industrie, en bedrijven met handels en logistieke activiteiten. Deze bedrijven in de industriële zakelijke dienstverlening hebben veelal meer de uitstraling van een kantoor dan van een productiebedrijf. Het zuiden is, zeker na de komst van IKEA en de verbeterde zuidelijke ontsluiting, een zichtlocatie bij uitstek en fungeert als visitekaartje van het terrein. Het deel karakteriseert zich door een grootschalige verkaveling en een representatieve uitstraling. Gezien de goede ligging ten opzichte van de snelweg en het NS station Spaarnwoude is deze locatie ook zeer geschikt voor kantoorachtige bedrijven, die veel arbeidsplaatsen per hectare realiseren. Deze zogenaamde kantoorachtigen zijn sterk in opkomst doordat nieuwe hoogwaardige bedrijfsprocessen ontstaan waarbij in een fors aantal gevallen een kantoorgebouw een goede huisvesting kan bieden. Feitelijk gaat het dan om een hoogwaardige productie in een kantoorachtig gebouw. Voorbeelden zijn te vinden bij bedrijven in de mediasector, design, ICT, biotechnologie, telematica, medische technologie en dergelijke. De bedrijven worden overigens wel gekenmerkt door vaak ook een groot aandeel kantoorfuncties. Bestemmingsplannen zijn niet goed op deze ontwikkeling ingespeeld, maar zijn wel het instrument waarmee deze ontwikkeling kan worden gestuurd. Veelal wordt er voor gekozen om te werken met een maximaal percentage kantoorvloeroppervlak dat wordt toegestaan, bijvoorbeeld van 50%. Ook voor deze locatie kan met een dergelijk percentage worden gewerkt. 'Zuivere' kantooractiviteiten met publieksfuncties zijn niet toegestaan. Het is in dit kader overigens wel aan te bevelen, mede ook gezien andere ontwikkelingen in Haarlem en de problemen op de kantorenmarkt in Nederland, om een marktonderzoek uit te voeren naar de toekomstige ruimtebehoefte van kantoren én kantoorachtigen.

2.3 Lopende herstructurering

In 1997 heeft de gemeente in samenwerking met het bedrijfsleven een grootschalige herstructurering ingezet om een aantal verpauperde locaties op te knappen ten einde nieuwe economische functies aan te trekken en de werkgelegenheid te bevorderen. De algemene doelstelling van het projectplan 'Revitalisering Waarderpolder' luidde: het herstructureren en uitbreiden van deelgebieden, het beschikbaar komen van circa 20 ha uitgeefbare grond en een algemene kwaliteitsverbetering van het terrein.

Algemene uitgangspunten van het plan waren:

- zorgvuldig ruimtegebruik
- integrale kwaliteitsverbetering (kwaliteit van openbare ruimte, voorzieningenniveau, bereikbaarheid);
- versterking van de beheersstructuur;
- creëren van werkgelegenheid: realisatie van minimaal 80 arbeidsplaatsen per hectare;
- stimulering van een duurzame ontwikkeling.

In het plan waren tien deelprojecten opgenomen, waarvan drie projecten gebiedsgericht en zes op het gehele terrein van toepassing.

De gebiedsgerichte projecten waren:

1. herstructurering locatie zuidwest;
2. herstructurering Figee-terrein/rommelterreintjes;
3. herstructurering locatie Noordkop.

De zes meer algemene deelprojecten die van toepassing waren op de gehele Waarderpolder, behelsden:

1. integrale handhaving van het bestemmingsplan;
2. verbetering van de hoofdgroenstructuur;
3. verbetering van de externe bereikbaarheid;
4. versterking van de beheersstructuur;
5. stimulering van duurzame ontwikkeling;
6. versterking van regionale samenwerking tussen Haarlem, Haarlemmermeer en Velsen.

Daarnaast was de optimale bereikbaarheid van de Waarderpolder, maar ook van de stad als geheel, van zeer groot belang en deze ambitie dwong Haarlem tot een aantal omvangrijke infrastructurele ingrepen.

Daarnaast zijn er in de loop der tijd tal van maatregelen getroffen om de kwaliteit van het bedrijvenpark te verbeteren in termen van veiligheid, beheer, beeldkwaliteit, duurzaamheid en voorzieningen. Deze maatregelen hadden zowel een bedrijfseconomische als een milieudoelstelling. Maatschappelijk verantwoord ondernemen stond en staat hoog in het vaandel. Parkmanagement is daarbij een doeltreffend instrument gebleken.

Het aantal te herstructureren hectares is inmiddels, mede door deelname van private ontwikkelaars (INOG, De Raad Vastgoed, Maeyveld, Spaarnehaven BV) verdubbeld tot ruim 45 hectare, waarvan al bijna 30 hectare gereed dan wel in uitvoering is. De herstructurering van het bedrijvenpark inclusief de grote verkeersprojecten gaat

gepaard met een forse investering door de overheid (lokaal, provinciaal en rijk) van meer dan 100 miljoen euro. Daarnaast dragen nog veel grotere private investeringen (bedrijven en projectontwikkelaars) bij, in een orde van grootte van factor 6 van de overheidsinvesteringen. In relatief korte tijd is dus een groot volume aan investeringen tot stand gekomen teneinde de werkgelegenheid te verhogen van 12.000 naar 16.000 arbeidsplaatsen op de korte termijn en naar meer dan 20.000 arbeidsplaatsen op de langere termijn. De investeringen worden eveneens benut om de slag van industrieterrein naar hoogwaardig bedrijvenpark te maken met alle daarbij horende voorzieningen.

De herstructurering heeft zijn vruchten afgeworpen. Langzaamaan verandert het industrieterrein Waarderpolder van samenstelling. Er heeft een verschuiving plaats gevonden van grootschalige, extensieve, industriële naar meer hoogwaardige, gemengde, arbeidsintensieve bedrijfsfuncties. Op locaties waar vroeger één of twee grote productiebedrijven waren gevestigd (Figuee, Stork, Nelis) ontstaan nu gemengde bedrijvenmilieus met tientallen kleinere bedrijven, soms gegroepeerd in bedrijfsverzamelgebouwen. De komst van IKEA, de realisatie van kantoren in de Oostpoort, het behoud en (het faciliteren van de) uitbreiding van Nedtrain en de vele nieuwe vestigingen rond het voormalige Nelisterrein zijn op het gebied van het aantrekken en behoud van bedrijven geslaagde activiteiten. Het negatieve imago van een achterafgelegen industrieterrein met milieuvervuilers is veranderd in dat van een verzorgd, gemengd bedrijvenpark met meer kennisintensieve bedrijvigheid.

De resultaten van de afgelopen jaren, de eerste fase van de herstructurering van de Waarderpolder zijn beschreven in de evaluatie programma Waarderpolder 1997-2006.

3 BELEIDSKADERS

Het herstructureringsproces voor de Waarderpolder is reeds in 1997 begonnen. Na tal van werkzaamheden staat de gemeente Haarlem nu aan de vooravond van de tweede fase van herstructurering. De huidige beleidskaders van de gemeente bepalen mede het verdere traject van herstructurering. In verschillende beleidsstukken van gemeente en provincie is aangegeven welke richting wordt gekozen. De afgelopen jaren zijn nieuwe kansen ontstaan door veranderde omstandigheden en raadsbeslissingen. Bovendien is door aanvullend onderzoek nieuwe informatie beschikbaar gekomen. Het relevante beleid en onderzoek voor bedrijvenpark Waarderpolder wordt in de volgende paragrafen behandeld.

3.1 Relevant lokaal beleid

Voor het jaar 2000 zijn een drietal rapporten verschenen, namelijk *Ruimte voor werk (januari 1997)*, *Ruimte voor groei (juli 1999)* en *Ruimtelijke visie Noordkop Waarderpolder (augustus 1999)*. In *Ruimte voor werk* worden de in die periode actuele bestaande plannen met betrekking tot de herstructurering en uitbreiding van Waarderpolder beschreven. In *Ruimte voor groei* wordt de kantoorontwikkeling in Haarlem gezien. Het gebied rondom NS-station Haarlem - Spaarnwoude wordt kansrijk geacht om zich de komende jaren te ontwikkelen tot locatie met kantoorhoudende functies. In de *Ruimtelijke visie Noordkop Waarderpolder* worden de stedenbouwkundige/landschappelijke plannen beschreven voor de gehele Noordkop Waarderpolder, ten einde 'het gebied te ontwikkelen tot een attractief vestigingsmilieu voor grootschalige (inter)nationaal opererende ondernemingen, gericht op moderne industrie en zakelijke dienstverlening'.

Marktsegmentatie bedrijventerrein Waarderpolder (april 2001)

De heruitgiftemogelijkheden op diverse locaties, de veranderingen aan de vraagzijde van de markt en de wens om de benutting van de Waarderpolder te optimaliseren, maakten dat de gemeente behoefte had aan een marktvisie voor de Waarderpolder. In de visie wordt antwoord gegeven op de volgende vragen:

- Voor welke bedrijven is de Waarderpolder interessant en geschikt? Welke eisen stellen die bedrijven aan hun huisvesting?
- Hoe kan de Waarderpolder worden gepositioneerd ten opzichte van andere bedrijventerreinen op bovenregionaal niveau?
- Welke ruimtelijke verdeling van bedrijfsactiviteiten, oftewel ruimtelijk inrichting, is op te stellen voor de Waarderpolder?
- Op welke wijze kan deze ruimtelijke visie worden geoperationaliseerd?

Op de voorgestelde ruimtelijke segmentatie is reeds ingegaan in het voorgaande hoofdstuk.

Uitvoeringsprogramma Duurzaam Waarderpolder (december 2001)

Het uitvoeringsprogramma bevat duurzame initiatieven die bijdragen aan de verbetering van het milieu en de ruimtelijke kwaliteit van de Waarderpolder. De initiatieven dragen waar mogelijk ook bij aan het rendement van bedrijven. Speerpunten binnen het programma zijn: parkmanagement, afkoppeling van hemelwater, energie (biogas, windenergie) rijden op aardgas. Door de inzet van een duurzame energiescan worden de kansrijke duurzame energieopties voor de Waarderpolder in kaart gebracht.

Haarlems Verkeers- en vervoersplan (december 2002)

Het Haarlems Verkeers- en Vervoerplan (HVVP) beschrijft het beleid op het gebied van verkeer en vervoer voor de komende tien jaar. De ontwikkelingen in Waarderpolder genereren meer verkeer en vragen daarom om verbetering van de bereikbaarheid voor alle vervoerswijzen. De belangrijkste wijzigingen waarin de komende perioden wordt voorzien:

- Oudeweg invalsweg

De inkomende radiaal vanaf het Rottepolderplein wordt verlegd van de Amsterdamse Vaart naar de Oudeweg.

- Oostweg en Waarderpolder

Het realiseren van deze verbinding schept belangrijke mogelijkheden voor vermindering van de verkeersdruk in Haarlem-Noord.

Functiemenging aan de randen van de Waarderpolder, een deelonderzoek van het Structuur van het Structuurplan (augustus 2003)

Voor vier gebieden, de Noordkop, Spaarneoevers, Veerplas en Minckelersweg e.o., is een onderzoek naar functiemenging gedaan. Bij functiemenging gaat het in deze gevallen om de functie wonen.

Eindconclusie luidt dat de Veerplas als enige locatie onder strikte voorwaarden ontwikkeld kan worden; de locaties Minckelersweg, Spaarneoevers en Noordkop resulteren in een negatief financieel saldo. De verdringingseffecten zijn daar te omvangrijk gebleken. Inmiddels heeft het gemeentebestuur in samenspraak met het georganiseerde bedrijfsleven geconcludeerd dat functiemenging met wonen definitief geen doorgang krijgt in de Waarderpolder. Voor de naburige Veerpolder zal nog onderzoek naar de gezondheidseffecten verricht moeten worden alsmede nader overleg met Staatsbosbeheer, recreatieschap Noord-Holland, Provincie Noord-Holland en ministerie van VROM.

Economische Structuurversterking Haarlem (oktober 2003)

In het rapport wordt een analyse gegeven van de huidige situatie en worden prognoses gedaan van de groei van de economie en de werkgelegenheid in het jaar 2010.

Met betrekking tot de Waarderpolder wordt ingegaan op functiemenging. De uitkomst van deze discussie is in het bovenstaande beschreven. Verder gaat het rapport in op het belang van een goede bereikbaarheid. Het recent verschenen deelprogramma bereikbaarheid Waarderpolder geeft hier invulling aan.

Structuurplan Haarlem 2020 (november 2004)

De Waarderpolder wordt in het structuurplan aangegeven als specifiek werkgebied. In het gebied staan voor de planperiode vele acties en maatregelen gepland. In het zuidelijk deel vindt transformatie naar een kantorenpark (zakencentrum) plaats, waarin veel ontwikkelruimte beschikbaar komt voor industriële en zakelijke dienstverlening. Het centrale en oostelijke deel van de Waarderpolder zal het karakter van bedrijven voor productie, reparatie bouw en dergelijke behouden. De Noordkop zal geïntensiveerd worden met bedrijfsfuncties. Voor het gehele gebied van de Waarderpolder langs het Spaarne zal meer gestuurd worden op de stedenbouwkundige verschijningsvorm van bedrijven aan de waterzijde. De beeldkwaliteit van de oeverstrook kan en moet veel beter worden met architectonisch goed verzorgde bedrijfspanden.

Beleidsbrief Waarderpolder (maart 2004)

In de Beleidsbrief Waarderpolder zijn de visies, zoals verwoord in verschillende beleidsstukken, samengevat en samengesmeed tot een totaalvisie op de transformatie van Waarderpolder van klassiek industrieterrein naar dynamisch bedrijvenpark. In de beleidsbrief wordt ingegaan op de marktpositie van het terrein, de segmentatie, de marktontwikkelingen, het vestigingsklimaat en de toekomstvisie op de ruimtelijke inrichting. De ontwikkelingen die in de beleidsbrief worden geschetst, komen terug in de strategische visie (paragraaf 5.2).

Convenant Waarderpolder (april 2004)

Het college van B&W van Haarlem en het georganiseerde bedrijfsleven, gevestigd in de Waarderpolder, vertegenwoordigd door de Industriekring Haarlem, de Kamer van Koophandel Amsterdam, MKB Haarlem, FNV/CNV en VNO-NCW West Noord-Holland hebben op basis van gedeelde inzichten en gezamenlijke belangen in bestuurlijk overleg een aantal principeafspraken opgenomen in een convenant dat mede is ondertekend door de provincie Noord-Holland. Dit convenant Waarderpolder vormt een solide basis om als partners in het gebied op te trekken. Het zal een leidraad zijn voor toekomstige afspraken en besluiten over de Waarderpolder. De looptijd van het convenant bedraagt ten minste vijf jaar. In de uitgangspunten (paragraaf 5.1) zijn de afspraken uit het convenant verwerkt.

Masterplan Spoorzone Haarlem (maart 2004)

De 'Spoorzone' is in het Ontwikkelingsprogramma 2000-2004 van de gemeente Haarlem opgenomen als een belangrijke ontwikkelingszone. Het gebied grenst voor wat betreft de onderdelen Oostpoort Oost en Oostpoort West aan de zuidzijde van Waarderpolder. De locatie leent zich in het bijzonder voor kantoorachtige functies. De hierboven genoemde plannen voor het toekomstige zakencentrum van Haarlem zijn in het Masterplan Spoorzone overgenomen. Om voor meer samenhang te zorgen en de ontwikkelingen in de zone te structureren, is het Masterplan Spoorzone opgesteld. In het Masterplan is een totaalvisie op de hele Spoorzone geformuleerd en is per deelgebied (de Oostpoort, de Spaarnesprong, de Stationsomgeving en de Spoorwegdriehoek) een visie op de toekomstige vernieuwing en herstructurering geformuleerd.

Ontwikkelingsprogramma Haarlem 2005-2010 (september 2004)

In het Ontwikkelingsprogramma Haarlem 2005-2010 staan de resultaten die Haarlem de komende jaren wil behalen om de problemen in de stad het hoofd te bieden.

De inzet ligt op het wegnemen van knelpunten en het benutten van kansen. Voor de economische structuurversterking zal de komende jaren het accent komen te liggen op het zo efficiënt mogelijk benutten en attractief maken van werkgebieden voor moderne industrie, versterking van de productiestructuur en verbeteren van de bereikbaarheid. Om ruimtegebrek te compenseren wordt de revitalisering van het bedrijvenpark Waarderpolder voortgezet. De herstructurering van de Waarderpolder zal in totaal 45,5 hectare opnieuw uitgeefbare grond voor productiebedrijven opleveren. In het kader van de StiREA-opgave is ongeveer 20 ha aangepakt en verder hebben private partijen ongeveer 10 ha gerevitaliseerd. Voor de komende periode zal in ieder geval 17 ha worden gerevitaliseerd, onder andere in de Noordkop, aan de Lelyweg en op diverse kleinere locaties. De evaluatie programma Waarderpolder 2006 beschrijft uitgebreid de ontwikkelingen van de afgelopen 10 jaar.

De herstructuringsopgave voor de Waarderpolder maakt het noodzakelijk een aantal bedrijven dat extensief is in ruimtegebruik uit te plaatsen.

Integraal Waterplan Haarlem (december 2004) en Watertoets

Het Integraal Waterplan (IWP) is door de gemeente Haarlem en het Hoogheemraadschap van Rijnland opgesteld en beschrijft de stedelijke wateropgave. Door toenemende stedelijke verdichting en klimaatverandering nemen de pieklasten van hemelwater toe. Om deze pieklasten op te kunnen vangen zal meer ruimte voor water gecreëerd moeten worden. Dit is tevens het onderwerp van de door het Rijk ingestelde Watertoets. De Watertoets is een (wettelijk verplicht) procesinstrument om waterhuishoudkundige aspecten vroegtijdig in de ontwikkeling van ruimtelijke plannen te kunnen integreren. Het Waterplan gaat daarbij uit van een gebiedsgerichte benadering. In plaats van het doorvoeren van een complete watertoets voor elke ontwikkelingslocatie, worden voor een heel gebied de geplande ontwikkelingen in beeld gebracht en naar waterhuishoudkundige oplossingen gezocht. Kansen voor waterberging doen zich vooral voor in het aangrenzende recreatiegebied van Spaarnewoude. De Waarderpolder fungeert samen met de Oostpoort op dit moment als pilot voor een studie naar de wateropgave voor het gebied.

3.2 Relevant regionaal beleid¹

Streekplan Noord-Holland Zuid (februari 2003)

De ruimtelijk-economische opgave voor de periode tot 2020 is om ruimte voor circa 1.000 hectare nieuwe bedrijventerreinen te realiseren en de ambitie van circa 240 hectare ruimtewinst te vervullen. Hiertoe wordt een viersporenbeleid gevolgd, waarvan vooral het eerste spoor voor Waarderpolder relevant is. Dit eerste spoor houdt in: verbetering van de benutting van bestaande bedrijventerreinen. Dit spoor is erop gericht om bestaande terreinen in een zo optimaal mogelijk staat te houden. Daarnaast wordt gestreefd naar een betere benutting van de ruimte, 10% zuiniger ruimtegebruik; dit geeft groeimogelijkheden aan bestaande bedrijven en vestigingsmogelijkheden voor nieuwe bedrijven. Met het beleidsprogramma 'Herstructurering en Innovatief Ruimtegebruik op bedrijventerreinen' (HIRB) draagt de provincie bij aan de realisatie van deze ambitie (zie ook paragraaf 3.3). Het uitgangspunt bij herstructurering van werkgebieden is dat de werkfunctie gehandhaafd blijft.

Economische Agenda 2004-2007 'Koersen op kennis en kwaliteit' (maart 2004)

In deze agenda staat op hoofdlijnen wat de provincie gaat doen voor de Noord-Hollandse economie.

Het beleid van de provincie met betrekking tot bedrijventerreinen richt zich op het volgende:

1. Het realiseren van voldoende ruimte op bestaande bedrijfsterreinen;
2. Het creëren van voldoende ruimte op nieuwe bedrijfsterreinlocaties;
3. Ruimte creëren voor bedrijven op niet formeel als bedrijventerrein aangewezen locaties.

¹ De provincie Noord-Holland wordt doorgaans in tweeën gedeeld: Noord-Holland Noord en Noord-Holland Zuid. Deze indeling is ook hier uitgangspunt, het beleid heeft betrekking op Noord-Holland Zuid.

Het streven van de provincie is, in overleg met gemeenten, te voorkomen dat nieuw gebouwd wordt terwijl oudere terreinen verpauperen.

De provincie onderscheidt agendapunten op verschillende thema's. Met betrekking tot bedrijventerreinen en relevantie voor de Waarderpolder, worden de volgende agendapunten onderscheiden:

Agendapunt	Resultaat	Termijn	Budget
360 ha nieuw bedrijventerrein in Noord-Holland-Zuid	Een oplossing voor de nog resterende planningsopgave van 360 ha aan regionale bedrijventerreinen tot 2020.	KT	€ 50.000
HIRB	1.000 ha bedrijventerreinen geherstructureerd met 15% (150 ha) ruimtewinst	KT (2007)	€ 23,5 miljoen
Veiligheid op bedrijventerreinen	Minder criminaliteit en een betere verkeersveiligheid	KT	€ 400.000

Het laatste agendapunt, een goede veiligheidssituatie op bedrijventerreinen, betekent onder andere minder criminaliteit en een betere verkeersveiligheid wat directe invloed heeft op de economische kwaliteitsverbetering en aantrekkelijkheid van bedrijventerreinen. Ondernemers(verenigingen) op bedrijventerreinen in Noord-Holland Zuid hebben te maken met criminaliteit, onveilige verkeerssituaties, onvoldoende wegbewijzing en een onveilige uitstraling. Dit zorgt ervoor dat zij direct worden belemmerd in hun bedrijfsvoering. In nauwe samenwerking met gemeenten, ondernemers (verenigingen) en VNO-NCW wil de provincie de veiligheid op bedrijventerreinen verbeteren zodat zij economisch rendabel blijven voor de toekomst. Op de Waarderpolder in Haarlem was criminaliteit een groot probleem. Het aantal inbraken per jaar nam jaarlijks toe. Door collectieve beveiliging en goede afspraken met de politie is het aantal inbraken op de Waarderpolder sterk teruggebracht. De komende jaren zullen inspanningen op dit gebied worden verricht om deze trend door te laten zetten.

Regionaal Economisch Stimuleringsprogramma (oktober 2004)

De provincie Noord-Holland wil haar economisch beleid via Regionale Economische Stimuleringsprogramma's (RES) realiseren. Het algemene doel is versterking van het organiserende vermogen en de economische structuur. De ervaring leert dat de RES-aanpak leidt tot een nieuw elan in de regionale samenwerking. Deze regionale samenwerking (aanpak) wordt verder toegelicht in paragraaf 4.2.

Concept beleidsnota 'Een goede plek voor ieder bedrijf' (november 2004)

Met de publicatie van de Nota Ruimte heeft het rijk voor het locatiebeleid een nieuwe richting ingezet. Thans ligt de nadruk meer op het regionaal bieden van voldoende vestigingsmogelijkheden dan voorheen het geval was.

De beleidsnota 'Een goede plek voor ieder Bedrijf' geeft voor de provincie Noord-Holland vorm aan het locatiebeleid.

Er worden vier hoofdcategorieën specifieke vestigingsmilieus onderscheiden. De Waarderpolder valt onder de categorie 'Bedrijvenparken en moderne gemengde vestigingsmilieus'. Elke hoofdcategorie is onderverdeeld in twee subcategorieën. Waarderpolder kan worden ingedeeld in de subcategorie 'moderne gemengde vestigingsmilieus'. De subcategorieën zijn uitgangspunt voor gemeentelijke

bestemmingsplannen. Het karakter van moderne gemengde vestigingsmilieus (waaronder Waarderpolder) is 'bedrijventerreinen voor lichte industrie (2-3/4)'. Hiermee dient bij de acquisitie van bedrijvigheid voor de Waarderpolder rekening te worden gehouden.

Deelprogramma bereikbaarheid Waarderpolder (december 2005)

Begin 2006 is de voortgang van het deelprogramma bereikbaarheid Waarderpolder vastgesteld om nog eens het belang van de bereikbaarheid van het bedrijvenpark te onderstrepen in relatie tot de ruimtelijk en economische ontwikkelingen van het gebied. Het programma verschaft structuur en orde in de lopende verkeersprojecten in organisatorische en financiële zin. Het biedt inzicht aan gemeentebestuur, aan bedrijfsleven, maar vooral ook aan co-financiers als provincie en rijk in zaken als planning, kosten en dekkingsmogelijkheden.

3.3 Relevante subsidieregelingen

Voor de in de tweede fase van herstructurering te ondernemen acties bestaat een aantal mogelijkheden om die met financiële ondersteuning te realiseren. Hieronder vallen rijkssubsidies zoals de nieuwe TOPPER-regeling van het ministerie van Economische Zaken en de HIRB-regeling van de provincie Noord-Holland. De TOPPER-regeling is gekoppeld aan het Actieplan Bedrijventerreinen van het ministerie van Economische Zaken.

Actieplan Bedrijventerreinen 2004-2008 (mei 2004) & Besluit Topper (in werking vanaf 1 januari 2005)

De Topper is een besluit dat onderdeel uitmaakt van het nieuwe beleid zoals geformuleerd in het Actieplan Bedrijventerreinen. Het beoogt een financiële impuls te geven aan de herstructurering van (boven)regionale bedrijventerreinen die van betekenis zijn voor de nationale economie, de zogenaamde Topprojecten. Met deze Topprojecten is naar verwachting 3.500 hectare te herstructureren en 7.000 hectare nieuw aan te leggen. De subsidieregeling die aan de projecten is gekoppeld vormt de opvolger van de Stirea- en TIPP-regeling. De Waarderpolder is als topproject van regionale en zelfs nationale betekenis aangewezen. Dat betekent dat het ministerie van EZ ook als partner betrokken wil zijn bij de herstructurering van de Waarderpolder, mits de gemeente het zelf ook prioriteit geeft. De regeling stelt onder andere als voorwaarde het opstellen van een masterplan, waarin de aanpak van de herstructurering wordt behandeld. Met dit masterplan wordt hierin voorzien.

HIRB-regeling

De doelstelling van de provincie met het HIRB is tweeërlei:

Tussen 2003 en 2007 wil de provincie 1.000 hectare bestaande bedrijventerreinen herstructureren. Hierbij wordt uitgegaan van een ruimtebesparing van 15% (150 ha) in 2005. Tegelijkertijd wil de provincie Innovatief Ruimtegebruik stimuleren, vernieuwend omspringen met de schaarse ruimte. Het gaat hierbij om de ontwikkeling van duurzame terreinen, waarbij een goede inpassing in de omgeving een rol speelt. Het accent van de nieuwe regeling ligt op het zo optimaal mogelijk benutten van de ruimte, waarvoor een doelstelling van 15% ruimtewinst geldt.

De speerpunten van het HIRB zijn:

- *Efficiënt ruimtegebruik*

Meervoudig ruimtegebruik en intensivering van het grondgebruik;

- *Bereikbaarheid*

Efficiënt vervoer van goederen en personen kan bijdragen aan een goed functionerend bedrijventerrein;

- *Parkmanagement*

Beheer en parkmanagement spelen een sleutelrol om de kwaliteit op een bedrijventerrein op langere termijn te kunnen waarborgen.

- *Innovatie en vernieuwing in milieu en technologie*

Wordt gestimuleerd, omdat dit kan resulteren in een hogere toegevoegde waarde en omzet, maar ook in groei van hoogwaardige werkgelegenheid;

- *Duurzame maatregelen*

Het realiseren van voorzieningen op het gebied van energie, water, grondstoffen, afval, nutsvoorzieningen, gebouwen, verkeer en vervoer, etc. die leiden tot een lagere milieubelasting.

- *Veiligheid*

Het garanderen van een goede sociale, milieu- en verkeersveiligheid en calamiteitenbeheer.

Een Haarlemse aanvraag om in aanmerking te komen voor de HIRB-subsidie voor het project noordkop Waarderpolder is inmiddels door de Provincie toegekend voor een bedrag ad € 1.500.000,-

ISV/MOP

In het kader van de wet Stedelijke Vernieuwing kan het Rijk geld beschikbaar stellen voor het verbeteren of vernieuwen van de stedelijke bouw en inrichting. Het Rijk verstrekt een gedeelte van deze bijdrage aan (investerings)projecten die vernieuwend zijn of een voorbeeldwaarde hebben voor andere steden. Zowel gemeenten als particuliere organisaties kunnen bij het Rijk (investerings)projecten indienen die gedeeltelijk met een subsidie uit de wet Stedelijke Vernieuwing gerealiseerd kunnen worden.

Met het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) stelt de rijksoverheid de gemeenten voor een langere periode een budget in het vooruitzicht ter stimulering en ondersteuning van deze stedelijke vernieuwingsopgave. Het ISV is een bundeling van subsidieregelingen op onder meer het gebied van wonen, ruimte, milieu en grootschalig groen in de stad. Het ISV richt zich dus op fysieke aspecten, die vaak samenhangen met sociale en economische doelstellingen.

Gemeenten kunnen op grond van de Wet Stedelijke Vernieuwing in aanmerking komen voor deze rijksbijdrage. Hiertoe heeft de gemeente onder andere een Meerjarig Ontwikkelingsprogramma (MOP) opgesteld.

4 BEDRIJVENTERREINENPROBLEMATIEK EN KNELPUNTENANALYSE

In dit hoofdstuk zal in eerste instantie worden gekeken naar de bedrijventerreinensituatie op een wat hoger (regionaal) schaalniveau en naar de rol die daarin is weggelegd voor Waarderpolder. Vervolgens wordt de Waarderpolder uitgelicht. De nadruk ligt daarbij op de op te lossen knelpunten, maar ook de kansen worden geïnventariseerd.

4.1 Bedrijventerreinenproblematiek

Circa 60% van de bedrijventerreinen in Noord-Holland is gelegen in het zuidelijk deel. De behoefte aan bedrijventerreinen in dit gebied is groot. De ruimtelijk-economische opgave voor Noord-Holland Zuid is om in de periode tot 2020 circa 1.000 hectare aan nieuwe bedrijventerreinen te realiseren, gecombineerd met de ambitie van circa 240 hectare ruimtewinst².

Figuur 3: Bedrijventerreinensituatie

Bedrijventerreinen	NH-zuid	Noord-Holland	Nederland
Aantal bedrijventerreinen 2003	195	323	3.591
Oppervlakte bedrijventerreinen (ha)	5.842	7.679	69.430
Totaal uitgeefbaar terrein 2003 (ha)	1.201	1.346	11.261
Planningsopgave tot 2020 (ha)	1.000	1.795	
Ruimtewinst (ha) 1998-2004	221,5	248,5	

Bron: Provincie Noord-Holland

In het Streekplan Noord-Holland Zuid staat tevens aangegeven dat er onvoldoende ruimte is om de tekorten aan bedrijventerreinen op te lossen.

Voor wat betreft de regio Zuid-Kennemerland, een deelgebied binnen Noord-Holland Zuid, geldt dat de vraag naar terrein voor regionale (vooral logistieke en hoogwaardige) bedrijvigheid groot is in het gebied. Na 2010 gaan tekorten aan beschikbaar bedrijventerrein ontstaan. Voor deze deelregio geldt een planningsopgave van 199 hectare bedrijventerrein.

De Waarderpolder heeft een regionale functie en draagt als zodanig bij aan ruimte voor regionale bedrijvigheid. De herstructurering van de Waarderpolder met uiteindelijk ruim 45 hectare nieuwe ruimte geeft aan deze opgave een belangrijke invulling. Bovendien zorgt de herstructurering voor het op peil brengen van het kwaliteitsniveau op Waarderpolder, waardoor gevestigde bedrijven worden vastgehouden en niet onnodig een beroep gaan doen op nieuwe terreinen in de regio. Behouden is even belangrijk als acquireren.

² Bron: Streekplan Noord-Holland Zuid (februari 2003)

4.2 Regionale aanpak

Alle gemeenten in de regio kennen de problematiek van verouderde bedrijventerreinen en het gebrek aan ruimte voor nieuwe bedrijvigheid. De plannen voor de herstructurering van de Waarderpolder als regionaal bedrijventerrein voorzien deels in de opvang maar dat zal niet voldoende zijn. Daarom wordt in regionaal verband gezocht naar mogelijkheden om in nieuwe ruimte te voorzien. De regio staat voor de grote opgave om meer bedrijventerreinen te realiseren.

De provincie Noord-Holland wil haar economisch beleid via Regionale Economische Stimuleringsprogramma's (RES) realiseren. Het algemene doel is versterking van het organiserende vermogen en de economische structuur. De ervaring leert dat de RES-aanpak leidt tot een nieuw elan in de regionale samenwerking. De partners in de RES van Zuid-Kennemerland verwachten dat zij door samen te werken de economische potentie van de regio beter kunnen benutten. De samenwerking zal resulteren in een economisch actievere regio die een rol kan spelen in de Noordvleugel van de Randstad als achterland voor Amsterdam, Schiphol en het havengebied.

De deelnemende gemeenten binnen de regio Zuid-Kennemerland zien met de realisatie van regionale bedrijventerreinen kans om op regionaal niveau een sterke impuls te geven aan:

- herstructurering;
- werkgelegenheid;
- leefbaarheid door het bevorderen van het uitplaatsen van hinderlijke bedrijvigheid in de woonomgeving.

Elk van bovenstaande punten is speerpunt van zowel rijk, provincie als lokale overheden. In regionaal verband zien de gemeente Haarlemmermeer, Haarlem, Haarlemmerliede en Spaarnwoude en Zandvoort de bestaande bedrijventerreinen De Liede en Rutte (terrein van NV Afvalzorg) als uitstekende mogelijkheid om een regionaal terrein voor bedrijven te ontwikkelen. Het onderzoek naar het voormalig Rutteterrein is recentelijk afgerond. Het terrein zal worden geherstructureerd en gaat ruimte bieden aan milieubedrijven en reguliere bedrijven uit de regio Zuid-Kennemerland. Het terrein De Liede ligt op grondgebied van de gemeente Haarlemmermeer en is vooral bedoeld voor het opvangen van laagwaardige bedrijvigheid uit die gemeente, maar kan mogelijk ook een opvangfunctie hebben voor Zuid-Kennemerland. In het voorjaar van 2006 zal een en ander verder uitgewerkt gaan worden in een regionale bedrijventerreinenstrategie.

Ruimte voor uitbreiding van het areaal aan kade- en havengebonden bedrijventerrein is vooral te vinden in de Amsterdamse havens (400 ha), waaronder 100 hectare bij de Americahaven en 252 hectare bij de Afrikahaven. De Afrikahaven, overigens het hele Westelijk Havengebied, is in dit opzicht op twee manieren interessant voor Haarlem. In het natuurlijke proces van verhuizende extensieve hoge hindercategorieën is het één van de alternatieve locaties voor bestaande Haarlemse bedrijven. Daarnaast doet het havenbedrijf een omvangrijk acquisitieonderzoek en betreft daarin ketens in de regio. Ook bedrijven in de Waarderpolder, die indirect de economische keten in de Noordvleugel versterken, kunnen baat hebben van deze acquisitie.

4.3 Knelpunten

In de huidige situatie zijn belangrijke knelpunten voor het functioneren van bedrijven op het terrein te onderscheiden. Deze knelpunten vormen mede de basis voor het actieprogramma van herstructurering voor de komende vijf jaar. Deze knelpuntenanalyse is gebaseerd op eerdere analyses en op een workshop met ondernemers³. De knelpunten zijn in aflopende volgorde van belang weergegeven.

▪ **Bereikbaarheid**

Dit knelpunt heeft zowel betrekking op de externe als interne ontsluiting van het terrein en is drieledig:

- weginfrastructuur (diverse bruggen, viaducten, de aanleg van wegen en de herprofilering van wegen);
- ontsluiting door het openbaar vervoer; geen goede doorgaande route (mede met het oog op de komst van de Schoterbrug).

De ontbrekende noordelijke ontsluiting is al tientallen jaren het voornaamste knelpunt in de ontwikkeling van de Waarderpolder. Naast de verkeerskundige noodzaak om de doorstroming in dit gebied zoveel mogelijk te bevorderen teneinde de bereikbaarheid van de Waarderpolder in het algemeen, maar ook de bereikbaarheid van de individuele bedrijven te optimaliseren is de economische noodzaak van het grootste belang.

De huidige bedrijven ten noorden van de Industrieweg ondervinden namelijk veel hinder van de moeizame ontsluiting bij de Waarderbrug. Vooral de bedrijven in de noordkop zoals de firma's Bottelier en Meuwisse BV bevinden zich in een zone zonder enige allure ontsloten door een landweggetje, waar alle nodzakelijke infrastructuur als riolering en up-to date kabelverbindingen ontbreekt. De verder ontwikkeling van de noordkop, in totaal 12,5 ha, maar ook de uitgifte van bouwrijpe terreinen (voormalig Nelis- en Storkterrein, het Waarderveld en de ontwikkeling van Crown Business), in totaal 7 ha leegstand, worden gestremd door het ontbreken van een volwaardige ontsluiting. Deze situatie blijft ongewijzigd, zo lang de Schoterbrug en Oostweg ontbreken.

Gezien het feit dat hiermee de ontwikkeling van 20 hectare te herstructureren bedrijventerrein wordt belemmerd zal in dit in het kader op korte termijn aan de hand van een projectplan en begroting conform de Topperregeling een aanvraag bij het ministerie van Economische Zaken worden ingediend.

In het zuiden van de Waarderpolder zal met de intensivering van het bedrijfsleven en de ontwikkeling van Nieuwe Energie in het kader van de creatieve as op langere termijn, 3 tot 4 jaar een probleem ontstaan ondanks de verdubbeling van de bestaande viaducten.

▪ **Belemmerende niet-passende functies**

Van oudsher zijn een aantal functies in de Waarderpolder geplaatst die de ontwikkeling tot een modern bedrijventerrein belemmeren. Het gaat hier veelal om woonfuncties (tijdelijk woonwagenveld), recreatieve functies (verenigingen) ofwel zeer extensieve bedrijven met een grote milieuhinder die de komst van nieuwe bedrijven in de te herstructureren gebieden belemmeren.

³ Deze workshop is gehouden op 22 februari 2005

▪ ***Tijdrovende en stokkende processen***

De revitalisering van de Waarderpolder is de afgelopen jaren succesvol geweest. Gemeente en ondernemers zijn op de goede weg, al moet worden vastgesteld dat geplande termijnen voor bepaalde projecten niet zijn gehaald en een aanzienlijke vertraging is opgelopen. De vertraagde besluitvorming rondom de oeververbinding en het Waarderveld in de vorige bestuursperiode zijn hier debet aan geweest. De discussie over de functiemenging heeft tijdelijk de investeringsbereidheid van bedrijven doen afnemen en de complexiteit rondom saneringen heeft op bepaalde locaties de uitvoering vertraagd. Een optimaal tempo van de procesgang blijft de aandacht vragen. Aanvullende financiële middelen zouden deze versnelling (mede) in gang kunnen zetten. Daarbij moet de gemeentelijke regelgeving rond bouw, milieu en woningtoezicht worden versoepeld. Ten slotte zou er volgens het bedrijfsleven sprake zijn van gebrek aan wil en daadkracht bij de gemeente. Overigens wordt dit signaal nu door recente investeringsbeslissingen, een verbeterd parkmanagement, een sterk innovatieprogramma en een gereorganiseerd accountmanagement door het georganiseerde bedrijfsleven sterk bijgesteld.

▪ ***Slechte ruimtelijke kwaliteit***

Terwijl representativiteit door bedrijven steeds belangrijker wordt gevonden, is de ruimtelijke kwaliteit van het bedrijvenpark Waarderpolder volgens het bedrijfsleven ondanks een aantal verbeteringen onder de maat. Dit knelpunt heeft vooral betrekking op de nog steeds matige uitstraling van het gebied. De herstructurering zal dit imago verder moeten oppoetsen. Nieuwkomers in het gebied zien gelukkig nu al de potenties.

▪ ***Matig onderhoud openbare ruimte***

Het bedrijvenpark heeft volgens de ondernemers te kampen met onkruid, straatvuil, opslag en dergelijke; achterstallig beheer en onderhoud dus. Dit zal ook voor de Waarderpolder als een van de onderdelen van de stad grotere inspanningen op het gebied van onderhoud en handhaving gaan vergen.

▪ ***Ontoereikende handhaving***

De handhaving in de Waarderpolder is volgens het bedrijfsleven onder de maat. Deze handhaving zou onder andere betrekking moeten hebben op foutief parkeren, illegale vuilstort, illegale stalling van bedrijfsmateriaal en vestiging in strijd met het bestemmingsplan. Een lopend, integraal handhavingsproject vanuit de gemeente zal in 2006 en 2007 op dit gebied zijn vruchten afwerpen.

4.4 Kansen en oplossingen

Naast knelpunten doen zich nieuwe kansen dan wel concrete oplossingen in de Waarderpolder voor. Deze zijn tevens gebaseerd op eerdere analyses en de hiervoor genoemde workshop.

- **Aanleg Schoterbrug**

De reeds besloten aanleg van de Schoterbrug vormt het eerste deel van de oplossing voor de noordelijk ontsluiting (bijna 20 hectare extra bedrijventerrein). De gemeente Haarlem investeert hiertoe uit eigen middelen een bedrag van 28 miljoen euro.

- **Aanleg Oostweg**

De Schoterbrug kan echter verkeerskundig en dus economisch niet functioneren als deze niet wordt gecombineerd met de aanleg van de Oostweg, de verbindende schakel tussen Schoterbrug en de zuidelijke ontsluiting. De Oostweg vormt in het noorden de ontsluitingsweg voor de nog 20 hectare te herstructureren bedrijfskavels. De gemeente Haarlem is om deze reden en om redenen van regionale bereikbaarheid van de Waarderpolder in overleg met Provincie Noord-Holland en ministerie van Economische Zaken voor een aanvullende financiering vanuit de Extra Investeringsimpuls en de Topperregeling. Het is om deze reden dat de Oostweg binnen dit masterplan de meest prominente plaats inneemt. De gemeente Haarlem zal in het kader van de Topperregeling aan de hand van een projectplan en begroting op korte termijn een aanvraag indienen bij het ministerie van Economische Zaken voor de financiering van het tekort.

- **Aanpak knooppunt Kegge-Stastok**

Het snel gereedkomen van de aanpassingen en verbeteringen rond dit knooppunt is van groot belang en biedt kansen op andere delen van het terrein. Dit is met de komst van IKEA grotendeels gerealiseerd. De aanleg van een verbinding voor het langzaam verkeer in 2007 door Prorail, maakt dan de benutting van 4 rijstroken op het Stastok-viaduct mogelijk.

- **Fly-over**

Deze kans doelt op het realiseren van een directere entreeroute. Dit zal bijdragen aan een betere ontsluiting van de Waarderpolder, een zorgvuldiger ruimtegebruik en vergroting van de ruimtelijke kwaliteit op de langere termijn. Met name de intensivering van het bedrijfsleven in de gehele Waarderpolder, de regionale bereikbaarheid, maar ook een ontwikkeling als Nieuwe Energie zijn met de aanleg van een dubbele fly-over gegarandeerd. Over de financiering van de fly-overs vinden tevens gesprekken plaats met Provincie Noord-Holland voor een bijdrage vanuit de Extra Investeringsimpuls.

- ***Uitplaatsing en herschikking van functies***

De herstructuringsopgave voor de Waarderpolder maakt het noodzakelijk een aantal functies uit te plaatsen, waaronder recreatieve functies. Uitplaatsing van bedrijven kan noodzakelijk zijn met het oog op de revitalisering van locaties of de aanleg van infrastructuur. In overleg met deze partijen zoekt de gemeente naar alternatieve locaties en naar middelen om de verplaatsingen mogelijk te maken. Het is op dit moment nog niet inzichtelijk welke knelpunten zich met betrekking tot de financiering voordoen. Mogelijk zal de gemeente Haarlem in een later stadium een beroep doen op de Topperregeling

- ***Zorgvuldig ruimtegebruik***

In de Waarderpolder zijn goede mogelijkheden om te komen tot een intensiever gebruik van de beschikbare ruimte, binnen gestelde randvoorwaarden.

- ***Benutten natte ontsluiting***

De waterkundige kwaliteiten in het gebied kunnen beter worden geprofileerd en benut. De Waarderpolder wordt omgeven door water, hiervan zou meer gebruik kunnen worden gemaakt.

- ***Bundelen logistieke stromen***

De Waarderpolder kan fungeren als logistiek knooppunt, ook in het vervoer naar de stad toe.

- ***Profilering Waarderpolder***

Hierbij gaat het om het verkopen van het bedrijventerrein naar buiten toe door gemeente en ondernemers. Deze kans doelt ook op het helder en structureel uitdragen van Waarderpolder als hoog gekwalificeerd bedrijventerrein, zowel door gemeente als bedrijfsleven.

- **Betere, positievere communicatie**

Deze kans hangt nauw samen met de hiervoor genoemde kans, profilering Waarderpolder.

Voorheen is de Waarderpolder wel eens in negatieve zin in het nieuws geweest. Hierin is de afgelopen jaren al veel veranderd. Gemeente en bedrijfsleven kunnen een belangrijke rol spelen in een positievere communicatie met betrekking tot het terrein. Een periodiek digitaal nieuwsbericht en samenwerking op het gebied van promotie zijn hierbij de juiste instrumenten.

Goede communicatie is een randvoorwaarde voor een gezond functionerend bedrijventerrein.

Figuur 4: Overzicht van knelpunten en kansen

Knelpunten	Kansen
▪ Bereikbaarheid ▪ Niet passende functies ▪ Tijdrovende en stokkende processen ▪ Matige ruimtelijke kwaliteit ▪ Matig onderhoud openbare ruimte ▪ Ontoereikende handhaving	▪ Zorgvuldig ruimtegebruik ▪ Directere ontsluiting Waarderpolder in noorden en zuiden ▪ Benutten natte ontsluiting ▪ Bundelen van logistieke stromen ▪ Herschikking van functies om revitalisering mogelijk te maken ▪ Profilering Waarderpolder ▪ Betere, positievere communicatie

5 STRATEGISCHE VISIE

Het bedrijventerrein Waarderpolder vervult al sinds lange tijd een belangrijke rol in de economie en werkgelegenheid van zowel de gemeente Haarlem als de regio Kennemerland. Om ook in de toekomst een goede vestigingsplaats voor vitale bedrijven te zijn, moeten op de Waarderpolder de lopende ontwikkelingen worden doorgezet en nieuwe ontwikkelingen worden ingezet. Essentieel daarbij is niet alleen acties te ondernemen die op korte termijn problemen oplossen, zoals het verbeteren van het onderhoud van de openbare ruimte, maar juist ook investeringen te doen die op lange termijn het goed functioneren van deze werklocatie garanderen. Acties die de kwaliteit van het terrein verbeteren staan dan ook nooit los van elkaar, maar dragen bij aan het realiseren van één toekomstbeeld.

Op basis van de SWOT-analyse en bestaand materiaal wordt een actualisatie gegeven van de strategische (lange termijn) visie op de herstructurering van Waarderpolder. Alvorens dit te doen, wordt in paragraaf 5.1 een aantal uitgangspunten weergegeven die ten grondslag liggen aan deze strategische visie. In de visie (paragraaf 5.2) op de ontwikkeling van het terrein in de komende 10 tot 15 jaar worden de ambities voor het terrein verwoord. Wat willen de betrokken partijen omstreeks 2015 bereikt hebben en op welke wijze? De visie kan worden geconcretiseerd in een aantal lange termijn doelstellingen.

5.1 Uitgangspunten

In deze paragraaf worden de uitgangspunten behandeld die ten grondslag liggen aan de herstructurering en de basis vormen voor de strategische visie. Deze uitgangspunten komen voort uit het beleidskader (hoofdstuk 2), en uit het convenant Waarderpolder en de Beleidsbrief Waarderpolder in het bijzonder. Het gaat om de volgende uitgangspunten die in de loop van de tijd hebben vorm gekregen:

- reservering van het terrein voor uitsluitend de functie werken;
- behoud en opwaarderen van de economische functie tot modern, flexibel en gemengd bedrijvenpark;
- daarbij uitgaan van de eerder vastgelegde marktsegmentatie en de verschillende ruimtelijk-functionele eenheden;
- garanderen van voldoende ruimte voor bedrijven in de categorie 4/5;
- het gebied Spoorzone kan in de toekomst kansen bieden voor kantoorachtige functies; solitaire kantorenlocaties op Waarderpolder worden nadrukkelijk niet toegestaan;
- geen detailhandel met als uitzondering kleinschalige voorzieningen ten behoeve van bedrijven en werknemers en Gamma en Ikea;
- benutten van de mogelijkheden voor natte ontsluiting;
- duurzame ontwikkeling van het terrein, inclusief zorgvuldig ruimtegebruik en een goede waterhuishouding;
- helderheid ten aanzien van de besluitvorming, in het bijzonder wat betreft bereikbaarheid en functiemenging, wat van groot belang is voor de investeringsbereidheid van de private sector in het gebied;
- behoud van industrieel erfgoed;
- garanties voor een goed beheer in de toekomst: parkmanagement;

- de gemeente en het georganiseerde bedrijfsleven zijn partners in het gebied en houden zich aan de afspraken zoals vastgelegd in het convenant Waarderpolder. Het georganiseerde bedrijfsleven krijgt tijdig het voor hen noodzakelijke inzicht in de voortgang van plannen en maatregelen.
- maatschappelijk verantwoord ondernemen;
- verbetering van bereikbaarheid als belangrijke randvoorwaarde.

5.2 Visie en doelstellingen

De Waarderpolder is het enige bedrijventerrein van Haarlem. Bovendien is het terrein van bovenregionale betekenis. Het is belangrijk om het te behouden, maar wel aan te passen aan de veranderende economische structuur en de veranderende eisen van ondernemers. De ambitie van revitalisering van het bedrijvenpark Waarderpolder is daarom gericht op het 'future proof' maken van het terrein. Een onlangs gepresenteerde visie van de Industriekring Haarlem (IKH) op het gebied is een belangrijk document dat bij het gemeentelijk beleid betrokken is en wordt

Doelstelling 1 Ruimtelijke kwaliteit en zorgvuldig ruimtegebruik

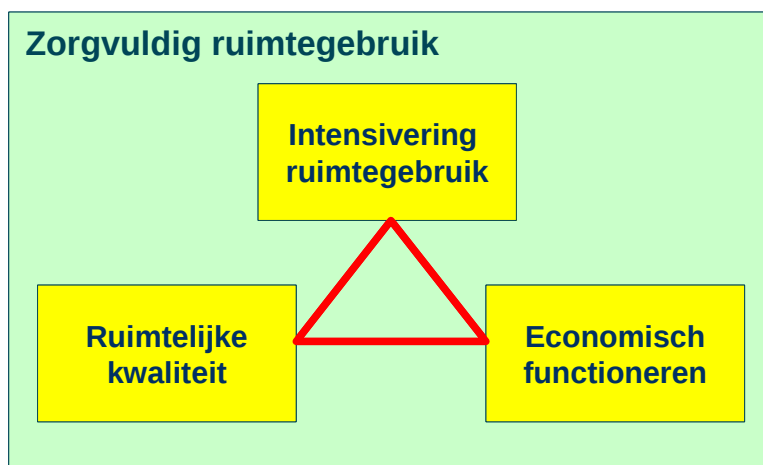
Het revitaliseren van de Waarderpolder dient te leiden tot een efficiënt en effectief gebruik van de ruimte zonder dat dit ten koste gaat van het economisch functioneren van bedrijven en de ruimtelijke kwaliteit. Revitalisering moet leiden tot het opnieuw uitgeefbaar maken van grond en vergroting van de ruimtelijke kwaliteit van het terrein.

Behoud van de bestaande bedrijvigheid, en daarmee de bestaande werkgelegenheid op het terrein, staat centraal. Op deze manier blijft de Waarderpolder zich nadrukkelijk profileren ten opzichte van andere bedrijventerreinen in en om Haarlem als een modern gemengd bedrijventerrein.

Gegeven de **regionale functie** van het terrein moet de gemeente samen met andere overheidspartners in de regio afspreken hoe bedrijventerreinontwikkelingen op elkaar kunnen worden afgestemd. In dat verband heeft de gemeente de taak **huisvesting van categorie 4/5-bedrijven** in de Waarderpolder te waarborgen in het bestemmingsplan. De revitalisering van Waarderpolder gaat gepaard met **zorgvuldig ruimtegebruik**. Waarderpolder dient een bijdrage te leveren aan zorgvuldig ruimtegebruik in de gemeente Haarlem, zeker ook vanwege de ruimteproblematiek in de gemeente. Dit betekent dat de ruimte efficiënt en effectief moet worden benut zonder dat dit ten koste gaat van het economisch functioneren van bedrijven en de ruimtelijke kwaliteit. Dit vergt meer dan het enkel intensiveren van het ruimtegebruik.

De **ruimtelijke beeldkwaliteit** op het terrein laat momenteel op bepaalde locaties nog te wensen over. Hieraan moet de komende periode meer aandacht worden besteed.

Figuur 5: Dimensies van zorgvuldig ruimtegebruik



Doelstelling 2 Ruimtelijke inrichting

De ruimtelijke inrichting van het gebied dient te verlopen langs de lijnen van de eerder vastgestelde nota Marktsegmentatie.

Voor wat betreft het zuidelijk deel van Waarderpolder dienen de mogelijkheden voor invulling van dit gebied nader onderzocht te worden.

Bij de ruimtelijke inrichting van het terrein blijft de eerder opgestelde **segmentatie** van het terrein uitgangspunt. Dit is ook richtsnoer bij een (eventuele) acquisitiestrategie. Voor wat betreft de voorgestelde invulling van het zuidelijk deel van Waarderpolder met kantoorachtigen, geven de marktontwikkelingen te denken. Niet alleen is de markt voor kantoorachtigen op dit moment niet duidelijk, maar ook de kantorenmarkt is niet duidelijk. Deskundigen verwachten dat de problemen op de kantorenmarkt nog jaren aan zullen houden. Het is in dit verband van belang om voor de gehele gemeente een **marktonderzoek** uit te voeren om de perspectieven voor kantoorachtigen in het zuiden van de Waarderpolder en voor kantoren elders in de gemeente in beeld te brengen. Afstemming in de noordvleugel van de Randstad is hierbij een voorwaarde. In dat verband is het ook zaak nadrukkelijk te kijken naar de creatieve industrie, die voor de gemeente een speerpunt is in de economische ontwikkeling, en die in veel gevallen tot de 'kantoorachtigen' kan worden gerekend.

Doelstelling 3 Bereikbaarheid

Verbetering van de bereikbaarheid van het terrein, de interne ontsluiting en de parkeermogelijkheden zijn en blijven een zeer belangrijk punt van aandacht.

Een belangrijke voorwaarde voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat in de Waarderpolder is de **bereikbaarheid**. Gezien het grote belang dat ook ondernemers hechten aan de verbetering van de bereikbaarheid op het terrein, zal op dit punt nog het nodige moeten gebeuren. Het recente deelprogramma bereikbaarheid Waarderpolder schetst de organisatorische en financiële samenhang in relatie tot de ruimtelijk-

economische ontwikkelingen. Plannen moeten uitgevoerd gaan worden en waar nodig zullen aanvullende plannen moeten worden opgesteld. Dit is niet alleen noodzakelijk voor de ontsluiting van het bedrijvenpark Waarderpolder, maar zal eveneens een bijdrage leveren aan de verbetering van de totale bereikbaarheid van de stad Haarlem en de regio.

Doelstelling 4 Beheer en duurzaamheid

Verdere intensivering van de communicatie en samenwerking tussen gemeente en bedrijfsleven, vooral ook met betrekking tot parkmanagement. Beveiliging en een reductie van nadelige milieueffecten zijn daarbinnen speerpunten. Het bevorderen en stimuleren van het innovatieve vermogen van ondernemers op het terrein.

Een goed beheer in het gebied is een sterk middel om de aantrekkelijkheid van het bedrijventerrein te vergroten. Het kwaliteitsniveau van bedrijventerrein Waarderpolder moet niet alleen op de korte termijn worden verbeterd, maar moet ook voor de lange termijn gehandhaafd kunnen blijven. Het voortzetten en intensiveren van **Parkmanagement** zorgt ervoor dat kwaliteit ook voor de langere termijn kan worden vastgehouden. Essentieel hierbij is dat de gemeenten en gevestigde bedrijven zich samen verantwoordelijk voelen voor het beheer van het bedrijventerrein. Dit vraagt om een goede **communicatie** en een verdere **intensivering van de samenwerking**. Een belangrijk onderdeel van het parkmanagement is de (collectieve) beveiliging. De **beveiliging** op het terrein weegt nog steeds zwaar voor de ondernemers. Successen zijn op dit vlak al geboekt. Het is zaak de behaalde resultaten vast te houden. Bezien moet worden hoe een verdere daling van de criminaliteit kan worden bewerkstelligd. Daarnaast wordt het ontwikkelen van meer **collectieve voorzieningen** en contracten, die een duurzame bedrijfsvoering stimuleren, sterk beleden. Gezocht dient te worden naar (meer) mogelijkheden om bedrijven aan elkaar te koppelen (ketenbenadering). Naast vernieuwing van het terrein zet de gemeente nadrukkelijk in op vernieuwing van de bedrijven zelf; het gaat hierbij om **innovaties** van producten en productieprocessen. Dit is in eerste instantie een verantwoordelijkheid van de ondernemers zelf: bedrijven dienen bereid te zijn te investeren in hun bedrijfsomgeving. De gemeente zal en kan in samenwerking met het georganiseerde bedrijfsleven waar mogelijk de juiste voorwaarden scheppen.

6 ACTIEPROGRAMMA

In dit hoofdstuk wordt het actieprogramma voor de Waarderpolder in kaart gebracht, dat de komende vijf tot zes jaar moeten worden uitgevoerd om de strategische visie en doelstellingen te kunnen verwezenlijken. Enerzijds gaat het om projecten uit het lopende herstructureringsprogramma, dat in gang is gezet vanaf 1997. Anderzijds gaat het om nieuwe projecten, die voortkomen uit concretisering van de strategische visie.

6.1 Lopend programma (herstructurering fase I)

Een aantal projecten is reeds gestart in fase I van herstructurering maar lopen door in fase II. Voor de volledigheid zijn deze projecten hier ook opgenomen. Voor een aantal projecten is in een eerder stadium de STIREA-subsidie van het ministerie van economische Zaken ad € 3.400.000,- toegekend.

Doelstelling 1 Ruimtelijke kwaliteit en zorgvuldig ruimtegebruik

Actie 1.1 Herstructureren Waarderpolder Noordoost

Beschrijving	: Activiteiten: verplaatsen, slopen, saneren, ophogen, verkaveling aanbrengen, woonrijp maken. IDe noordoosthoek van de Waarderpolder wordt aangepakt, waar de bestemming bedrijventerreinen ligt vastgelegd. Hier zullen de uiteenlopende activiteiten (bodemonderzoek, verplaatsing, kappen, slopen, sanering, ophogen) elkaar efficiënt moeten opvolgen. Onderzoek zal tussentijds plaatsvinden om de uitvoering zo min mogelijk te belemmeren.
Locatie	: 6,2 ha, Waarderpolder noordoost
Trekkers	: Gemeente Haarlem
Betrokken partijen	: IKH, Provincie, ministerie EZ, huidige gebruikers
Tijdschema	: - Actualisering bodemonderzoek: gereed - Juridisch onderzoek eigendom/huur: gereed - Kap bomen en struiken: gereed - Nader onderzoek RMK- en Schilmeijerterrein: gereed - Verplaatsing gebruikers centrale gedeelte gereed - Saneringsplan NO: gereed - Sanering en ophogen: centrale gedeelte gereed, overige 2006-20010 - Verkavelingsplan: Gereed - Verplaatsen recreatieve functies: 2006-2010 - aanleg infrastructuur: 2006-2010
Kosten	: Bouwrijp maken: 2,9 miljoen euro Saneringskosten: 5,8 miljoen euro Aanleg infrastructuur: 4,9 miljoen euro Verplaatsingen: nader te bepalen VTU/Plankosten 2,8 miljoen euro
Dekking	: Grondexploitatie, HIRB en PM (Topper)
Samenhang/risico's	: Complexe bodemgesteldheid, kabels en leidingen Juridische procedures m.b.t. verplaatsing

Actie 1.2 Herstructureren Waarderpolder Noord-west

Beschrijving	: Activiteiten: Acquisitie en procesbegeleiding Het gebied Spaarnehaven betreft het voormalige Storkterrein. Hier ontwikkelt projectontwikkelaar Spaarnehaven BV 2,8 ha bedrijventerrein aan de Tingieterseweg. In betrekkelijk korte tijd gaat het in dit deel van de Waarderpolder om de vestiging van meer dan 100 bedrijven, kleine en grote, waarmee een interessant deel van de werkgelegenheidsdoelstelling wordt gehaald. De verlenging van de openbare Tingieterseweg naar de Spaarneoever is gereed Resterende activiteiten in dit gebied bestaan uit acquisitie door Spaarnehaven BV m.b.t. de laatste kavels en procesondersteuning vanuit gemeente.
Locatie	: 2,8 ha, Waarderpolder Noordwest
Trekkers	: Firma Spaarnehaven BV
Tijdschema	: 2,8 ha bouwrijp incl. sanering: gereed Overeenkomst Spaarnehaven BV: gereed Uitvoering verlenging Tingieterseweg: gereed Acquisitie en procesbegeleiding
Kosten	: NVT
Dekking	:
Samenhang/risico's	: Geen

Actie 1.3 Herstructureren Waarderveld

Beschrijving	: Activiteiten: Verplaatsing woonwagens, bouwrijp maken laatste gedeelte Op het Waarderveld stond een groot woonwagenkamp (25 locaties). Het grootste deel van het woonwagenkamp is in 2002 ontruimd. Zeven woonwagens zijn onlangs nabij de woonbotenhaven tijdelijk tot 2008 geconcentreerd. Sloop en sanering zijn reeds opgepakt, waarna vanaf 2005 1,2 ha bedrijventerrein kan worden uitgegeven. Ten noorden van de Waarderveldweg is 1,6 ha bedrijfsgrond bouwrijp gemaakt. Het eerste bedrijf, Bauerfeind, heeft zich met allurebouw gevestigd op de hoek van de Waarderweg en de reeds aangelegde Waarderveldweg.
Locatie	: 2,8 ha, Waarderpolder Noordwest
Trekkers	: Private partijen
Betrokken partijen	: Woonwageneigenaren
Tijdschema	: Aanleg Waarderveldweg: gereed Bouwrijp maken kavels Waarderveldweg: gereed (90% uitgegeven) Verplaatsing eerste deel woonwagens: gereed Verplaatsing resterende woonwagens: 2008 Bouwrijp maken resterende gedeelte
Kosten	: Inrichtingskosten 1,0 miljoen euro Verplaatsingskosten nader te bepalen
Dekking	: Gemeente Haarlem
Samenhang/risico's	: Voor definitieve verplaatsing dient projectopdracht opgesteld worden

Actie 1.4 Herstructureren RIDS-terrein

Beschrijving	: Activiteiten: slopen, saneren, ophogen en aanleggen infrastructuur. Ten behoeve van het veilig in gebruik nemen van het RIDS-terrein (3,5 ha) wordt een leeflaagsanering uitgevoerd. Het gebied zal mede benut worden voor het tracé naar de Schoterbrug, de oeververbinding die het noordelijk deel van de Waarderpolder zal ontsluiten. Naast dit tracé is op het grondgebied van NV Afvalzorg, een overheidsbedrijf van de provincies Noord-Holland en Flevoland, uitgifte aan bedrijven mogelijk. De ontwikkeling van het RIDS-terrein is al begonnen met het kappen van bomen, de sloop van het RIDS-gebouw en het saneren en ophogen van de grond. Hierna dient het talud te worden aangelegd en moet zorg worden gedragen voor een passende ontsluiting van de resterende bedrijfskavels. Tevens zal een antwoord moeten worden gevonden voor de omvangrijke grondwaterverontreinigingen op grotere diepte.
Locatie	: 3,5 ha, Inoordkop Waarderpolder
Trekkers	: Gemeente en private initiatieven (NV Afvalzorg)
Betrokken partijen	: Provincie Noord-Holland, Ministerie EZ, ontwikkelcombinatie Schoterbrug
Tijdschema	: - Sloop RIDS-gebouw en asbestsanering: gereed - Voorbereiding werkterrein: gereed - Afgifte saneringsbeschikking: gereed - Indicatief onderzoek funderingen: gereed - Uitvoering sanering en ophogen: gereed - Aanleg infrastructuur inclusief talud: 2006-2010
Kosten	: Vanaf 2006: 4 miljoen euro (inrichting inclusief talud en grondwatersanering)
Dekking	: Gemeente Haarlem, ISV-EZ, ISV Bodem
Samenhang/risico's	: Procedure Schoterbrug

Actie 1.5 Herstructureren Crown Business Centrum

Beschrijving	: Acties: herstructureren, verduurzaming, voorzieningen ontwikkelen Bij de Mollerusweg ontwikkelt projectontwikkelaar De Raad Vastgoed het Crown Business Centrum (CBC) in de voormalige gebouwen van de Nederlandse Rotogravure Maatschappij (Elseviers). Het CBC is een bedrijfsverzamelgebouw voor productiebedrijven in een meer kantoorachtige omgeving. Deze bedrijven, maar ook andere bedrijven in de Waarderpolder, maken gebruik van een scala aan interessante voorzieningen: centrale balie, telefoondienst, vergaderzalen, bedrijfsrestaurant, fitness en kinderopvang. Deze ontwikkeling wordt volledig privaat gefinancierd. Het zuidelijk deel van het terrein waar CBC gevestigd is –grenzend aan de JW Lucasweg- ligt nog braak. Er zijn plannen om ook dit deel te bebouwen. Tot die tijd zou een interim-beheermaatregel nodig zijn om de uitstraling van het gebied ten goede te komen.
Locatie	: 5,5 ha, Middengebied
Trekkers	: De Raad Vastgoed
Betrokken partijen	: De Raad Vastgoed; gemeente (procesbegeleiding)
Tijdschema	: Invulling 3 ha gereed per september 2006, rest gereed in komende jaren
Kosten	: Ten laste van De Raad Vastgoed
Dekking	: De Raad Vastgoed
Samenhang/risico's	: Geen

Actie 1.6 Herstructureren Nieuwe Energie/Minckelersweg

Beschrijving	: Activiteiten: grondwatersanering , invulling concept cultureel bedrijvencentrum, acquisitie en uitgifte Het voormalige GEB-terrein bestaat uit de projectdelen Nieuwe Energie en Minckelersweg. Een zijhaven, het Vuilrak is gesaneerd en gedempt. De zware verontreiniging van de gasfabriek wordt integraal aangepakt. Het vormt een van de landelijke voorbeeldlocaties als het gaat om complexe saneringen. Dit en de financiering hiervan heeft de herstructurering in dit gebied gecompliceerd en vertraagd. De oude gebouwen van de voormalige gasfabriek zijn behouden als industrieel erfgoed en krijgen een interessante functie als cultureel bedrijvencentrum onder de titel 'Nieuwe Energie'. In de commerciële schil om deze gebouwen heen wordt gemikt op een clustering van bedrijven in de grafimediabranche dan wel andere creatieve en/of kennisintensieve bedrijven. De oostzijde van de Minckelersweg wordt een bedrijvenboulevard (3,5 ha) met allure en zal plaats bieden aan meer kennisintensieve bedrijven. Het grootste deel van de werkzaamheden en de uitgifte aan bedrijven zullen de komende jaren plaatsvinden. Bodemsanering en bouwrijp maken hebben plaatsgevonden. Grondwatersanering en aankleden infrastructuur resteert evenals acquisitie en uitgifte Minckelersweg en invulling Nieuwe Energie door Maeyveld. Voor het opknappen van het vml Administratiekantoor en de oerkap heeft de Provincie Noord-Holland een bedrag ad € 1,4 mln ter beschikking gesteld.
Locatie	: 7,2 ha, Zuidwest Waarderpolder
Trekkers	: Gemeente Haarlem
Betrokken partijen	: Maeyveld: Nieuwe Energie Minckelersweg en oostzijde: gemeente Haarlem
Tijdschema	: Grondwatersanering: 2007 e.v. Inrichten Minckelersweg 2008 e.v. Uitgifte 2006 e.v.
Kosten	: Grondwatersanering: 3,7 mln Minckelersweg 4,6 mln Ontwikkelkosten Nieuwe Energie
Dekking	: Grondexploitatie Gemeente Haarlem UNA-gelden Provincie N-H, ISV Bodem, Maeyveld, subsidies PM
Samenhang/risico's	: Saneringsrisico, markt creatieve industrie

Actie 1.7 Studie wateropgave Waarderpolder

Beschrijving	: Doel van deze studie is duidelijkheid te krijgen in de benodigde ruimte voor water in het kader van de programma's Waarderpolder en Spoorzone oost. De Waarderpolder fungeert op dit moment als pilot voor een studie naar de wateropgave. Voor het gebied worden de geplande ontwikkelingen in beeld gebracht en naar waterhuishoudkundige oplossingen gezocht. Financiële consequenties worden daarna in beeld gebracht.
Locatie	: Totale Waarderpolder incl. Spoorzone-Oost
Trekkers	: Gemeente Haarlem, hoogheemraadschap van Rijnland
Betrokken partijen	: Recreatieschap Spaarnwoude
Tijdschema	: Studie wordt afgerond in 2006
Kosten	: Gemeentelijk aandeel circa 35.000 euro
Dekking	: Grondexploitatie, gemeente Haarlem en Hoogheemraadschap van Rijnland 50/50
Samenhang/risico's	: Gebiedsgerichte benadering en toepassing kostenveroorzakingsbeginsel is nieuw voor gemeente en het Hoogheemraadschap

Doelstelling 2 Ruimtelijke inrichting

Rondom de ruimtelijke inrichting komen aspecten in verschillende andere actiepunten aan de orde (bestemmingsplan Waarderpolder, beeldkwaliteitsplan, projectopdracht noordkop Waarderpolder).

Doelstelling 3 Beheer en duurzaamheid

Actie 3.1 Uitvoeren duurzame energiescan

Beschrijving	: De Duurzame Energiescan is een belangrijk middel gebleken om nieuwe duurzame energietoepassingen voor Waarderpolder te verkennen. Op Waarderpolder zijn al diverse initiatieven en ontwikkelingen op energiegebied gestart, zoals de gezamenlijke inkoop van energie, het biogasproject en het hergebruik van warmte die vrijkomt bij grondwatersanering. Deze initiatieven en ontwikkelingen worden geïntensiveerd. Bij de duurzame energiescan gaat het om zowel de technische, organisatorische als financiële haalbaarheid van gezamenlijke en individuele energieprojecten. De scan richt zich op innovatie en nieuwe duurzame energie technologieën. Uiteindelijk moet de scan resulteren in: - een algemeen overzicht van mogelijke duurzame energieopties per bedrijf; - een inventarisatie van de kansrijke gezamenlijke opties; - een rangschikking van opties op basis van haalbaarheid; - een goede onderbouwing voor de keuze van het laten uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek; - een peiling van de houding ten aanzien van duurzame energie; - een communicatieplan en een uitvoeringsprogramma voor een aantal geselecteerde opties.
Locatie	: Geheel Waarderpolder
Trekkers	: Gemeente Haarlem
Betrokken partijen	: Ecofys, Syntens, de Industrie Kring Haarlem (IKH)
Tijdschema	: In 2005 afronding, hierna volgt uitwerking vervolg (zie onderstaande opmerkingen)
Kosten	: 25.000 euro
Dekking	: Subsidie Novem
Samenhang/risico's	: Risico: tijd en inzet van ondernemers vereist voor slagen project Samenhang/voortgang: Vervolg project DE-scan: Promotie uitwerking van kansrijke duurzame energieopties Waarderpolder. Communicatietraject voor bedrijven in de Waarderpolder op basis van resultaten uit de DE-scan (wordt opgestart vanuit het Klimaatbeleid)

Doelstelling 4 Bereikbaarheid

In het bereikbaarheidsprogramma Waarderpolder wordt de samenhang tussen verkeersprojecten en de ruimtelijk-economische ontwikkelingen beschreven. Een actualisatie van dit programma wordt jaarlijks gekoppeld aan nieuwe kredietaanvragen m.b.t. de verschillende projecten. Naast de verkeerskundige noodzaak om de doorstroming in het gebied te optimaliseren geldt voor het bedrijvenpark in het algemeen en voor individuele bedrijven in het bijzonder een minstens zo grote economische noodzaak om de bereikbaarheid te optimaliseren. Al eerder in het masterplan is vermeld dat een ontoereikende bereikbaarheid van de noordkop zonder een Schoterbrug en Oostweg 20 hectare bedrijventerrein niet tot ontwikkeling kan komen. Daarnaast zullen de er reeds aanwezige bedrijven met een verslechterende bereikbaarheid geconfronteerd blijven.

6.2 Nieuw programma (herstructurering fase II)

Doelstelling 1 Ruimtelijke kwaliteit en zorgvuldig ruimtegebruik

Actie 1.8 Herstructureren Lelyweg en omgeving

Beschrijving	: Activiteiten: saneren, bouwrijp en woonrijp maken. Aan de Lelyweg bevindt zich de gemeentewerf, nu voor het grootste deel in gebruik van de NV Spaarnelanden. Door intensief ruimtegebruik gaat de gemeentewerf zich mogelijk concentreren aan de achterzijde om aan de voorzijde 1,5 ha vrij te maken voor bedrijven die passen in het beeld van de Oudeweg. De activiteiten betreffen, saneren en bouwrijp maken noordzijde Lelyweg, bouw en verplaatsing Spaarnelanden en daarna slopen, saneren en bouwrijp maken zuidzijde Lelyweg.
Locatie	: 3,2 ha
Trekkers	: Gemeente Haarlem
Betrokken partijen	: Reinigingsbedrijf Spaarnelanden NV
Tijdschema	: In voorbereiding, realisatie in 2007-2010
Kosten	: Nader te onderzoeken
Dekking	: Gemeente Haarlem NV Spaarnelanden, PM (HIRB, ISV Bodem)
Samenhang/risico's	: Verhuizing Spaarnelanden vergt investering gemeente Kans: Vuiloverlaadstation Jan van Krimpenweg integreren

Actie 1.9 Herstructureren 'Hotspots' Middengebied

Beschrijving	: Activiteiten: aanpakken van locaties in het middengebied (5 kavels, 2 straten) met als doel te herstructureren en het ruimtegebruik te intensiveren. Een studie naar het middengebied heeft uitgewezen dat de vele ondernemers er floreren, hoewel een deel van de bedrijfsruimten verouderd is en er knelpunten optreden. Hier en daar moeten daarom de 'hotspots' aangepakt worden. Het sterk versnipperde eigendom maakt dit niet eenvoudig. Gemeente en georganiseerd bedrijfsleven hebben afgesproken om deze kleinere locaties nader te verkennen. De eerste hotspots zijn al door de markt zelf opgepakt. Maar met een aantal vertrekkers vanuit het middengebied naar het noorden van de Waarderpolder moet aandacht blijven voor nieuwe casus.
Locatie	: 2 ha, Middengebied
Trekkers	: Gemeente Haarlem
Betrokken partijen	: Ondernemers c.q. projectontwikkelaars in Middengebied
Tijdschema	: 2006-2012
Kosten	: Nader te onderzoeken
Dekking	: Nader te onderzoeken private investeringen. Gemeente faciliterend
Samenhang/risico's	: Risico: markt pakt het niet op, regie door gemeente te veel gevraagd

Actie 1.10 Herinrichten Werkmanplantsoen

Beschrijving	: Activiteiten: het herinrichten van het plantsoen. Het Werkmanplantsoen is de groene long in de polder naast de te realiseren Oostweg, de huidige Waarderweg. Een eerste visie op dit gebied wil een groenblauwe structuur creëren, verrijkt met een bepaalde markante allure. Mogelijk kan de aanpak van het Werkmanplantsoen gecombineerd worden met de realisatie van de Oostweg
Locatie	: 1 ha, Middengebied
Trekkers	: Gemeente Haarlem
Betrokken partijen	:
Tijdschema	: 2008
Kosten	: Nader te bepalen
Dekking	: Gemeente Haarlem (ten laste van reguliere begroting, opbrengsten uit herontwikkeling) en PM (Rijnland, subsidies)
Samenhang/risico's	: Samenhang met project Oostweg

Actie 1.11 Opstellen integraal beeldkwaliteitplan

Beschrijving	: De beeldkwaliteit van Waarderpolder laat op veel plaatsen te wensen over. Om hier beter op te kunnen sturen, is het opstellen van een beeldkwaliteitplan een goed instrument. Het beeldkwaliteitplan geeft inzicht in de gewenste inrichting van de openbare ruimte en de verschijningsvorm van de gebouwen. Bijzondere aandacht zou er ook moeten zijn voor allurebouw langs de grotere wegen. Begonnen zal worden met het opstellen van een beeldkwaliteitplan voor de Noordkop. Dit kan als een testcase worden gezien. Daarna zal in het kader van de herziening van het bestemmingsplan gewerkt gaan worden aan een integraal beeldkwaliteitplan voor de gehele Waarderpolder.
Locatie	: Komt overeen met het bestemmingsplangebied Waarderpolder
Trekkers	: Gemeente Haarlem
Betrokken partijen	: Expliciet voor de Noordkop kan hier een bijdrage worden geleverd door de Taskforce ruimtewinst Provincie Noord-Holland
Tijdschema	: 2006-2007
Kosten	: Nader te bepalen
Dekking	: Gemeente Haarlem, TFR
Samenhang/risico's	: Samenhang met Bestemmingsplan Waarderpolder. Discussies over kantoonnormen, voorzieningen, bouwhoogte, parkeren

Actie 1.12 Voortzetting aanpak Waarderpolder Noordoost

Zie beschrijving 1.1

Doelstelling 2 Ruimtelijke inrichting

Actie 2.1 Herprofilering Oostpoort-Oost en -West

Beschrijving	: Het Masterplan Spoorzone concentreert zich mede op de ontwikkeling van de Oostpoort, het zuiden van de Waarderpolder en het stadion, de oost-west verbinding rond het spoor. Het brengt samenhang aan in de vele projecten die in dit gebied aanvankelijk vrij geïsoleerd plaatsvinden en geeft ontwikkelingsrichtingen aan voor de komende twintig jaar. Zo biedt het oplossingen voor een nieuwe oostelijke entree van de stad en voor verdichting in de diverse stedelijke gebieden voor de functies wonen, werken en recreëren. Het masterplan sluit ook aan op de ontwikkelingen in de Waarderpolder. Vooral in het zuiden zal ruimte komen voor kantoren en voor de facilitering van de zakelijke dienstverlening. Dit intensieve programma behelst ongeveer 350.000 m² werkruimte of 11.000 arbeidsplaatsen op lange termijn, waarvan 89.000 m² op de korte termijn in het gebied Oostpoort II. Rond station Spaarnwoude moet een stedelijk knooppunt ontstaan met publiektrekkende functies. Bij de Veerplas voorziet het masterplan Spoorzone in de ontwikkeling van woningbouw buiten de milieuhindercontouren en nieuwe bedrijvigheid ten oosten van de Camera Obscuraweg
Locatie	: Waarderpolder zuid
Trekkers	: Gemeente Haarlem
Betrokken partijen	: , toekomstige projectontwikkelaars
Tijdschema	: Oostpoort-West: Ontwikkelingen op langere termijn vanaf 2015, te beginnen met de geldgenererende onderdelen Oostpoort-Oost: 2006-2012.
Kosten	: Opbrengsten Oostpoort noodzakelijk voor programma Spoorzone, kosten infrastructuur zie verkeersprojecten
Dekking	: Private partijen
Samenhang/risico's	: Samenhang: Uitgangspunt is te starten met de onderdelen die andere ontwikkelingen op gang kunnen brengen en aansluiten bij al aanwezige initiatieven en dynamiek in het gebied. Risico: de ongunstige markt voor kantoren

Actie 2.2 Marktonderzoek kantoren

Beschrijving	: Voor wat betreft de voorgestelde invulling van het zuidelijk deel van Waarderpolder met kantoorachtigen, geven de marktontwikkelingen te denken. Niet alleen is de markt voor kantoorachtigen op dit moment niet duidelijk, maar ook de kantorenmarkt is niet duidelijk. Deskundigen verwachten dat de problemen op de kantorenmarkt nog jaren aan zullen houden. Het is in dit verband van belang om voor de gehele gemeente een marktonderzoek uit te voeren om de perspectieven voor kantoorachtigen in de zuidpunt en voor kantoren (elders in de gemeente) in beeld te brengen. In dat verband is het ook zaak nadrukkelijk te kijken naar de creatieve industrie, die voor de gemeente een speerpunt is in de economische ontwikkeling, en die in veel gevallen tot de 'kantoorachtigen' kan worden gerekend. Op dit moment loopt in het kader van de afstemming in de Noordvleugel van de randstad al een onderzoek naar de behoefte aan kantoren en bedrijventerreinen. Het is logisch de resultaten van dat project eerst af te wachten om vervolgens te bezien hoe op dit punt het beste verder gehandeld kan worden.
Locatie	: Waarderpolder zuid
Trekkers	: Gemeente Haarlem
Betrokken partijen	: Gemeente Haarlem e.a.
Tijdschema	: 2007
Kosten	: Nader te bepalen
Dekking	: Gemeente Haarlem, PM (private partijen)
Samenhang/risico's	: Geen

Doelstelling 3 Beheer en duurzaamheid

Actie 3.2 Intensivering parkmanagement

Beschrijving	: Het doel van parkmanagement is om een kwaliteitsverbetering teweeg te brengen op een bedrijventerrein in termen van beheer en collectieve voorzieningen. Kostenvoordelen kunnen worden bereikt door collectieve contracten op de volgende thema's als afvalinzameling/verwijdering, inkoop servicediensten en producten, vergroten collectief (duurzame) energiecontracten, vervoer. Het beheer van de kwaliteit van de openbare ruimte dient te worden geïntensiveerd. Hieronder valt ook het verscherpen van het toezicht op de openbare ruimte en het onderzoeken van de juridische aspecten van cameratoezicht en het daarna eventueel invoeren er van. Vooral het vergroten van de deelname en verbreding van het pakket verdienen aandacht. Overheveling van gemeentelijke taken wordt toegejuicht. Daarbij is een nieuwe organisatie gewenst om de verantwoordelijkheden op een wat zakelijker manier vast te leggen. Er wordt gedacht aan een stichting waar Industriekring en gemeente Haarlem gezamenlijk aan deelnemen. De stichting wordt dan de nieuwe opdrachtgever van de parkmanager, voorheen was dit alleen de gemeente. Ook zal de aandacht uitgaan naar de oprichting van de parkmanagementstichting. Eventueel kunnen de stichtingen worden gefuseerd.
Locatie	: Geheel Waarderpolder
Trekkers	: Gemeente Haarlem, Industriekring Haarlem
Betrokken partijen	: KG Parkmanagement
Tijdschema	: Parkmanagement al gestart, intensivering is geleidelijk proces
Kosten	: 90.000 euro per jaar
Dekking	: Gemeente Haarlem, bedrijfsleven Waarderpolder
Samenhang/risico's	: Risico: participatiegraad

Actie 3.3 Voortzetting innovatieprogramma Waarderpolder

Beschrijving	: Innovaties zijn goed voor bedrijven, hun concurrentiepositie en de economie. Het innovatieprogramma is in de eerste helft van 2004 ingevoerd en er zijn verschillende bijeenkomsten georganiseerd. Er zijn meerdere activiteiten ontplooid en ondernemers doorlopen innovatietrajecten. De komende periode wordt ingezet op het uitvoeren en verder ontwikkelen van dit innovatieprogramma in de vorm van: - het opzetten van een innovatiekring; - het organiseren van kringen, bijeenkomsten, workshops, bezoeken bij ondernemers.
Locatie	: Geheel Waarderpolder
Trekkers	: Industriekring Haarlem, gemeente Haarlem
Betrokken partijen	: Syntens, KvK Amsterdam, MKB Haarlem, IKH, Provincie Noord-Holland, Ministerie EZ, Hogeschool InHolland individuele ondernemers
Tijdschema	: Gestart eerste helft 2004, programma loopt tot eind 2006, structurele borging daarna.
Kosten	: 140.000 euro per jaar
Dekking	: Ministerie van EZ, Provincie, Gemeente, IKH, KvK
Samenhang/risico's	: Partijen wensen structurele aanpak

Actie 3.4 Verbetering communicatie

Beschrijving	: Uit de workshop kwam duidelijk naar voren dat de ondernemers behoefte hebben aan verbetering van de communicatie. Het gaat hierbij zowel om de communicatie tussen de ondernemers en de gemeente als om de communicatie tussen ondernemers onderling. De communicatie dient te worden geïntensiveerd en positiever van aard te zijn, zodat de Waarderpolder weer in een gunstiger daglicht komt te staan. De volgende instrumenten kunnen hieraan bijdragen: - versterking van netwerkvorming door business-to-business contacten - versturen van periodiek digitaal nieuwsbericht - het organiseren van een open bedrijvendag - raadsleden uitnodigen het terrein te bezoeken - voorlichting, bijvoorbeeld met betrekking tot zorgvuldig ruimtegebruik.
Locatie	: Geheel Waarderpolder
Trekkers	: Ondernemers en gemeente Haarlem
Betrokken partijen	: Ondernemers en andere belangstellenden, bijvoorbeeld media
Tijdschema	: In uitvoering
Kosten	: € 20.000/jaar
Dekking	: Gemeente Haarlem (programma Waarderpolder), IKH
Samenhang/risico's	: Geen

Actie 3.5 Opstellen duurzaam bestemmingsplan

Beschrijving	: Casus om te bepalen welke duurzaamheids- en milieuzaken met een ruimtelijke relevantie zoals water, groen, grondgebruik kunnen worden vastgelegd in het bestemmingsplan. Het gaat om het opstellen van een actueel bestemmingsplan dat aansluit bij de voor de Waarderpolder geformuleerde doelstellingen. Een van deze doelstelling is het waarborgen van voldoende ruimte voor bedrijvigheid in de categorie 4/5. Extra aandacht zal worden besteed aan duurzame thema's zoals intensief ruimtegebruik, parkeren op eigen terrein, water en groen.
Locatie	: Waarderpolder exclusief Minckelersweg e.o. (hiervoor geldt al een recent BP)
Trekkers	: SB/Milieu/leefomgeving, SO/Beleid/SRP en RO
Betrokken partijen	: In het kader van participatie, inspraak en artikel 10 Bro-overleg: KvK Amsterdam, MKB Haarlem, IKH, provincie Noord-Holland, ministerie Economische Zaken, Hoogheemraadschap van Rijnland en overige belanghebbenden.
Tijdschema	: In voorbereiding, uitvoering in 2006
Kosten	: Regulier opgenomen in meerjaren bestemmingsplan
Dekking	: Gemeente Haarlem
Samenhang/risico's	: Samenhang met beeldkwaliteitplannen, infrastructuurprojecten en overige ruimtelijk relevante projecten.

Actie 3.6 Opnemen externe veiligheid in bestemmingsplan

Beschrijving	: In het kader van de programmafinanciering externe veiligheid en op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen is de gemeente Haarlem in 2005 van plan om een "standaard- + variabele tekst" over Externe Veiligheid voor toekomstige bestemmingsplannen op te stellen. Het nieuw op te stellen bestemmingsplan Waarderpolder is hiervoor als pilot gekozen, omdat op dit industrieterrein diverse bedrijven zijn gelegen waarbij sprake is van risicocontouren en waarvoor het van belang is om te beoordelen in hoeverre de risicocontouren voor het plaatsgebonden risico en het invloedsgebied zich (10 tot de -5de of 10 tot de min 6de contouren) buiten de inrichtingsgrenzen vallen. Het doel van dit project is om zowel in beleidsmatig opzicht als in de uitvoering te waarborgen dat geen nieuwe saneringssituaties ontstaan en dat het aspect externe veiligheid in het beleidsveld ruimtelijke ordening standaard beoordeeld en gewaardeerd wordt.
Locatie	: Geheel Waarderpolder
Trekkers	: Gemeente Haarlem
Betrokken partijen	: Brandweer, bedrijven
Tijdschema	: De uitvoering is in 2006 begonnen. Activiteiten zijn ontplooid ter garantie van de uitvoering van dit project.
Kosten	: 30.000 euro
Dekking	: Gemeente Haarlem en provincie
Samenhang/risico's	: Nieuw bestemmingsplan

Actie 3.7 Waarborgen duurzame gebiedsgerichte bodem- en grondwaterkwaliteit

Beschrijving	: De gemeente Haarlem zal het komende jaar voor haar hele grondgebied en dus ook voor de Waarderpolder bodemkwaliteitsdoelstellingen vastleggen, waarmee voor saneringen, grondverzet en bodembescherming kwaliteitseisen voor toe te passen grond worden vastgelegd. Hiermee zal een begin gemaakt worden met een samenhangend gebiedsgericht duurzaam beheer van de bodem. In de Waarderpolder (maar ook andere delen van de stad) komen op grotere diepte (in wadzandpakket en eerste watervoerend pakket) pluimen van grondwaterverontreinigingen voor die in het kader van regionale grondwaterstroming al oostwaarts afgestroomd zijn en op meerdere plaatsen op aanzienlijke schaal de grondwaterkwaliteit op die diepte bepalen. De pluimen die een aanpak vanuit de overheid kennen zijn in kaart gebracht en passende maatregelen worden onderzocht. Eén van de opties die in beeld is een gebiedsgerichte aanpak. Beleidsonderzoek moet uitwijzen of emissie beheersing voor de hele levenscyclus van ruimtelijk samenhangende pluimen uitvoerbaar is. Het duurzame karakter is gelegen in de volledige beheersing en bescherming van objecten die in de stoombanen liggen. Een van de gevolgen daarvan is dat ruimtelijke claims in de ondergrond onvermijdelijk zijn.
Locatie	: Geheel Waarderpolder
Trekkers	: Gemeente Haarlem
Betrokken partijen	: Bedrijven, eigenaren
Tijdschema	: In voorbereiding, uitvoering/tijdschema: 2005, 2006
Kosten	: 20.000 euro
Dekking	: Beleids- en ISV/Wbb programma
Samenhang/risico's	: BSB-operaties gebied

Actie 3.8 Waarborgen milieuveiligheid

Beschrijving	: In het kader van de inwerkingtreding van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (27 oktober 2004) worden door de afdeling Milieu de vergunningplichtige inrichtingen, waarvoor een contour nu wettelijk is verankerd, doorgelicht en worden in 2005 in ieder geval 5 bestaande vergunningen geactualiseerd. Het betreft hierbij voornamelijk bedrijven die gelegen zijn in de Waarderpolder. Het doel van dit project is om bij vergunningplichtige bedrijven standaard aandacht te besteden aan het aspect externe veiligheid en nieuwe saneringssituaties in de gemeente Haarlem te voorkomen.
Locatie	: Diverse locaties, gehele Waarderpolder
Trekkers	: BureauRegulering van de afdeling Milieu
Betrokken partijen	: Ondernemers
Tijdschema	: In voorbereiding, activiteiten zijn ontplooid om te waarborgen dat project gerealiseerd wordt, realisatie in 2005
Kosten	: 38.500 euro
Dekking	: Subsidie Programmafinanciering EV, provincie
Samenhang/risico's	: PM

Actie 3.9 *Stimulering alternatief woon-werk en zakelijk verkeer*

Beschrijving	: Het Project Zero Friction Mobility tracht vraag en aanbod van alternatieve vervoerssystemen in de Waarderpolder op elkaar af te stemmen.
Locatie	: Waarderpolder
Trekkers	: Verkeeradvis, gemeente en IKH
Betrokken partijen	: Vervoerders, bedrijven
Tijdschema	: 2006-2008
Kosten	: Nader te bepalen
Dekking	: Verkeeradvis, gemeente Haarlem, bedrijven
Samenhang/risico's	: Afhankelijkheid van marktvraag

Doelstelling 4 Bereikbaarheid

Actie 4.1 Herprofilering Oudeweg

Beschrijving	: De Oudeweg wordt de nieuwe oostelijke stadsentree voor autoverkeer, in plaats van de Amsterdamse Vaart, en maakt deel uit van het Haarlemse Verkeer- en Vervoerplan (HVVP). Naast een betere ontsluiting van het zuidelijke deel van de Waarderpolder en een betere bereikbaarheid van de Haarlemse binnenstad en verder (routes naar de kust) kunnen de woongebieden langs de Amsterdamsevaart worden ontlast. Voor de ontwikkeling van deze nieuwe stadsentree zal de Oudeweg worden verbreed van twee tot vier rijstroken. Het oostelijk deel van de Oudeweg wordt meegenomen in het project Oostweg. De verbreding van de Prinsenbrug zal echter wel weer onderdeel moeten uitmaken van dit project. De bereikbaarheid van zowel de individuele bedrijven als van bedrijvenpark Waarderpolder blijft gewaarborgd. Aan de ruimtelijke kwaliteit van de Oudeweg als stadsentree wordt extra aandacht besteed.
Locatie	: Waarderpolder Zuid
Trekkers	: Gemeente Haarlem, afdeling V&V
Betrokken partijen	: Gemeente Haarlem, afdeling Beleid
Tijdschema	: Na 2010
Kosten	: 7,5 miljoen euro
Dekking	: Vooralsnog geen
Risico's	: Vele belanghebbenden/bedrijven, toegangspoort c.q. visitekaart stad kan procedureverlengend en kostenverhogend werken.

Actie 4.2 Aanleg Oostweg

Beschrijving	: Acties: VO/DO aanbesteding, realisatie aanleg De Oostweg, een stedelijke weg uitgaande van 2x1 rijstrook, gaat een volwaardige verbinding vormen tussen een nieuwe toegang van de Waarderpolder aan de noordzijde (Schoterbrug) en een verbeterde toegang aan de zuidzijde (fly-over). Het zal gaan om het tracé Camera Obscuraweg, Oudeweg, Waarderweg. De Oostweg maakt deel uit van het HVVP en zorgt enerzijds voor een verbeterde interne bereikbaarheid en doorstroming van het verkeer in de Waarderpolder en anderzijds voor een ontlasting van de woongebieden in Haarlem Noord. De oplevering van de Oostweg is gekoppeld aan de ingebruikname van de Schoterbrug. De bereikbaarheid van de aan deze weg gelegen bedrijven wordt mogelijk aangepast, maar komt niet in het geding.
Locatie	: circa 13 ha, centrale as Waarderpolder, huidige Waarderweg
Trekkers	: Gemeente Haarlem
Betrokken partijen	: Provincie, IKH en bedrijven
Tijdschema	: 2006-2008
Kosten	: 16 miljoen euro
Dekking	: Gemeentelijke IP, Topper en Extra Investeringsimpuls
Samenhang/risico's	: Samenhang binnen deelprogramma bereikbaarheid Waarderpolder. Risico: de vele belanghebbenden/bedrijven

Actie 4.3 Realisatie fly-over

Beschrijving	: De aantakking van de Oudeweg op de Amsterdamse Vaart wordt in de toekomst ontwikkeld als fly-over, deze moet het knooppunt Kegge-Stastok ontlasten. Deze fly-over krijgt een fraaie, landschappelijke inpassing. Dit project zal zorgen voor een aanmerkelijk soepeler verkeersafwikkeling van en naar de Waarderpolder alsook de Haarlemse binnenstad en verder, ook bij een toename van het aantal voertuigen. In uitvoering kan de fly0over geknipt worden in een eerste en een tweede deel.
Locatie	: Waarderpolder Zuidoost
Trekkers	: Gemeente Haarlem, afdeling V&V
Betrokken partijen	: Gemeentelijke sectoren SB en SO, IKH en IMCA (verleggen rijbaan Amsterdamsevaart in samenhang met de ontsluiting van het te realiseren Multifunctioneel Stadion Oostpoort)
Tijdschema	: Nog te starten, realisatie in 2010 e.v.
Kosten	: 14,9 miljoen euro 1e deel 8,8 miljoen euro 2e deel
Dekking	: Gemeentelijk IP, Extra Investeringsimpuls
Risico's	: Afstemming binnen deelprogramma bereikbaarheid Waarderpolder.

Actie 4.4 Aanpak viaducten Kegge en Stastok

Beschrijving	: De Kegge en Stastok viaducten (zuidelijke toegang Waarderpolder) worden aangepakt om het huidige bereikbaarheidsprobleem van de Waarderpolder in de spitsperioden spoedig te verlichten. De oplevering van deze capaciteitsuitbreidende maatregelen zijn zoveel mogelijk gekoppeld aan de opening van IKEA in Haarlem. Beide viaducten worden verbreed om de Camera Obscuraweg van twee naar vier rijstroken te kunnen verdubbelen. Het Keggeviaduct wordt in twee fasen opgeleverd. In eerste instantie wordt de capaciteit uitgebreid van twee naar drie rijstroken. Na de oplevering van een ernaast gelegen fietsbrug volgt de uitbreiding naar vier rijstroken. De aanpak van het Stastok- en Keggeviaduct kan als een eerste stap in de aanleg van de hiervoor genoemde fly-over worden gezien.
Locatie	: Waarderpolder Zuidoost
Trekkers	: Gemeente Haarlem, afdeling Projectmanagement
Betrokken partijen	: Gemeentelijke sectoren SO en SB, IKEA
Tijdschema	: Verbreding Stastok- en Keggeviaduct: gereed Oplevering fietsbrug en Keggeviaduct: 2007
Kosten	: 4 miljoen euro
Dekking	: Bijdrage van IKEA en grondexploitatie Waarderpolder
Samenhang/risico's	: 1 ^e stap in aanpak bereikbaarheid Waarderpolder

Actie 4.5 Aanleg Noordelijke oeververbinding/Schoterbrug

Beschrijving	: Acties: aanbesteding, verplaatsing, VO/DO, bouw De nieuw aan te leggen oeververbinding zal de Spaarnedamseweg ter hoogte van Nuon met de Noordkop van de Waarderpolder verbinden, niet alleen om de Noordkop te ontsluiten voor bedrijven, maar ook om verkeerstechnische redenen. De nieuwe brug (Schoterbrug) is, samen met de aanpassingen aan het wegennet, ook een ontsluiting voor het woon-werkverkeer.
Locatie	: Waarderpolder Noord
Trekkers	: Gemeente Haarlem
Betrokken partijen	: Structon, Boskalis, Hoogevest
Tijdschema	: Aanbesteding Design and Construct in 2005, uitvoering in 2007-2008
Kosten	: 27 miljoen euro
Dekking	: Gemeentelijke IP, ISV-EZ
Samenhang/risico's	: Afstemming met Oostweg en het 1 ^e deel fly-over in het oostelijk deel van Waarderpolder is cruciaal, de projecten moeten tegelijkertijd worden gerealiseerd willen ze slagen.

6.3 Schema uitvoering en kosten

Lopend programma (herstructurering fase I)

In onderstaand schema zijn de lopende projecten in chronologische volgorde weergegeven. Als uitgangspunt is hierbij het jaar van aanvang van uitvoering genomen. Tevens zijn de geraamde kosten en de dekking hiervan opgenomen.

Projecten fase I	Uitvoering	Geraamde kosten	dekking
1.2. Herstructureren Waarderpolder Noord-west	2006-2008		Gemeente Haarlem, private partijen
1.5. Herstructureren Crown Business Centrum	2006-2012	Ten laste van De Raad Vastgoed	De Raad Vastgoed
1.6. Herstructureren Nieuwe Energie/Minckelersweg	2006-2012	Grondwatersanering 3,7 mln Inrichting Minckelersweg 4,6 mln	Gemeente Haarlem, Provincie, Maeijveld PM (Pieken in de Delta)
1.3. Herstructureren Waarderveld	2004-2010	Herinrichting Waarderveld: 1,0 mln	Gemeente Haarlem
1.4. Herstructureren RIDS-terrein	2004-2010	4 miljoen euro	Gemeente Haarlem ISV Bodem NV Afvalzorg
1.7. Studie wateropgave Waarderpolder	2005	Gemeentelijk aandeel circa 16.000 euro	Gemeente Haarlem, Hoogheemraadschap van Rijnland
3.1. Uitvoeren duurzame energiescan	2005	25.000 euro	Subsidie Novem

Schema uitvoering en kosten nieuw programma (herstructurering fase II)

Analoog aan het schema in paragraaf 2.2. zijn in onderstaand schema de nieuwe projecten in chronologische volgorde weergegeven.

Projecten fase II	Uitvoering	Geraamde kosten	Dekking
3.8. Waarborgen milieuveiligheid	2006-2007	38.500 euro	Subsidie Programmafinanciering EV, provincie
3.5. Opstellen duurzaam bestemmingsplan	2006-2007	Interne kosten	Gemeente Haarlem
3.6. Opnemen externe veiligheid in bestemmingsplan	2006-2007	30.000 euro	Gemeente Haarlem, Provincie
1.12. Voortzetting herstructurering Noord-oost	2006-2012	16,4 miljoen euro PM verplaatsingen	Gemeente Haarlem, Provincie (HIRB) PM Topper
4.4. Aanpak viaducten Kegge en Stastok	2006-2007	4 miljoen euro	Gemeente Haarlem, Bijdrage IKEA,
3.7. Waarborgen duurzame gebiedsgerichte bodem- en grondwaterkwaliteit	2006-2007	20.000 euro	Beleids- en ISV/Wbb programma
4.2. Aanleg Oostweg	2006-2008	16 miljoen euro	Gemeentelijke IP en Extra Investeringsimpuls, Topper
1.11. Opstellen integraal beeldkwaliteitplan	2006-2007	40.000,-- euro	Gemeente Haarlem, TFR
1.8. Herstructureren Lelyweg e.o.	2006-2010	Nader te bepalen	Gemeente Haarlem, NV Spaarnelanden, PM (HIRB)
1.10. Herinrichten Werkmanplantsoen	2006-2008	Nader te bepalen	Gemeente Haarlem
4.3. Realisatie fly-over	2006-2012	23,7 miljoen euro	Gemeentelijk IP, Extra Investeringsimpuls,
1.9. Herstructureren 'Hotspots' middengebied	2006-2012	Nader te bepalen	Private partijen, gemeente faciliterend
3.9. Reductie autogebruik in woon-werkverkeer	2006-...	Nader te bepalen	Gemeente Haarlem, IKH, bedrijven, Verkeeradvis
2.2. Marktonderzoek	2006-2007	Nader te bepalen	Gemeente Haarlem, PM (private partijen)
1.3 Waarderveld	2007-2008	Verplaatsingskosten nader te bepalen	Gemeente Haarlem en PM (Topper)
4.5. Aanleg Noordelijke oeververbinding/Schoterbrug	2006-2008	27 miljoen euro	Gemeentelijke IP, Extra Investeringsimpuls, ISV-EZ
4.1. Herprofilering Oudeweg	na 2010	7,5 miljoen euro	Vooralsnog geen dekking
2.1. Herprofilering Oostpoort-West	Lange looptijd, tot 2020.	Nader te bepalen	Gemeente, private partijen
3.2. Intensivering parkmanagement	Doorlopend	90.000 euro per jaar	Gemeente Haarlem en bedrijfsleven
3.3. Voortzetting innovatieprogramma Waarderpolder	Doorlopend	140.000 euro per jaar	Min. Van EZ, provincie, gemeente Haarlem. IKH en KvK
3.4. Verbetering communicatie	Doorlopend	20.000 euro	gemeente, bedrijfsleven

Raadsstuk
B&W datum
Sector/afdeling SO/BD
Registratienummer SO/BD/2006/975

Onderwerp: Masterplan Herstructurering waarderpolder

De herstructurering van de Waarderpolder gaat de laatste, beslissende fase in. Van de voorgenomen 45 hectare is bijna 30 hectare bouwrijp opgeleverd, waarvan de helft reeds is uitgegeven aan bedrijven. Voor de resterende hectares is naast de aanpak op de herstructureringslocaties en de opwaardering van het industrieterrein tot modern bedrijvenpark een aantal grote ingrepen in de verkeersinfrastructuur noodzakelijk. Met name de aanleg en de financiering van de Schoterbrug, de Oostweg en de fly-overs zijn van evident belang voor de regionale bereikbaarheid van de Waarderpolder en de ontwikkeling en uitgifte van de resterende hectares. Het bijgaande masterplan Waarderpolder biedt een helder overzicht van de activiteiten voor de komende jaren, maar is tevens een voorwaarde voor het ministerie van Economische Zaken voor het indienen van een aanvraag in het kader van de Topperregeling. Deze Topper-aanvraag is gekoppeld aan de aanvraag voor de Extra Investeringsimpuls ad € 15.000.000,- aan de Provincie Noord-Holland.

Gelet op dit belang stelt het College van Burgemeester en Wethouders voor aan de raad om bijgevoegd masterplan Herstructurering Waarderpolder te accorderen.

Wij stellen de raad voor:

1. In te stemmen met het masterplan Herstructurering Waarderpolder.

De secretaris

De burgemeester

Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

BESLUIT:

1. In te stemmen met het masterplan Herstructurering Waarderpolder

Gedaan in de vergadering van (in te vullen door de griffie)

De griffier

De voorzitter