

Onderwerp	
Vervolgaanpak onderzoek Toekomstige ontwikkeling Waarderpolder	
Nummer	2020/149879
Portefeuillehouder	Berkhout, R.A.H.
Programma/beleidsveld	4.2 Economie, toerisme en cultuur
Afdeling	ECDW
Auteur	Kuipers, G.C.
Telefoonnummer	023-5114302
Email	gkuipers@haarlem.nl
Kernboodschap	In het Coalitieprogramma Duurzaam Doen 2018-2022 is afgesproken om de Waarderpolder verder te ontwikkelen tot een duurzaam en toonaangevend bedrijventerrein. De manier waarop aan de slag wordt gegaan met circulaire bedrijvigheid wordt onderzocht. Hierbij wordt gekeken naar de haalbaarheid van het C-district (experimenteerterrein voor de circulaire economie), van huisvestingsregels, de mogelijkheid tot extra gronduitgifte, verdere verdichting en in welke zones op termijn eventueel een combinatie van wonen en werken mogelijk is. De komende tien jaar is, buiten de Oostpoort, woningbouw in de Waarderpolder niet aan de orde. Op 18 juni 2019 heeft het college het onderzoeksvoorstel vastgesteld. Na een offertetraject heeft Stec Groep op 23 september 2019 de opdracht gekregen om het onderzoek uit te voeren. De aandachtspunten van de raadscommissie Ontwikkeling van 26 september 2019 zijn meegenomen in het onderzoek. Het onderzoek heeft bestaan uit een data-analyse, interviews met ondernemers en een rondetafelgesprek. De aanbevelingen uit het onderzoeksrapport richten zich op (1) het intensiveren van het gebied, (2) het verduurzamen van het gebied en (3) het laten groeien van de innovatiekracht op het gebied van circulaire economie. Aangezien het bestaande Convenant Waarderpolder Samen Doen 2016-2020 afloopt, worden de aanbevelingen als bouwsteen ingebracht in het proces om te komen tot een nieuw Convenant Waarderpolder. Daarnaast worden de aanbevelingen ingebracht bij relevante beleidsontwikkelingen, onder andere op het gebied van duurzaamheid, circulaire economie, mobiliteit en de uitvoering van de (concept-) Economische visie Haarlem. Inbrengen als bouwsteen betekent dat de aanbevelingen (alleen) kunnen worden uitgevoerd als er budget en capaciteit is.
Behandelvoorstel voor commissie	Het college stuurt dit besluit ter informatie naar de commissie Ontwikkeling d.d. 2 april 2020. Dit als uitvoering van de afspraak uit het Coalitieprogramma Duurzaam Doen 2018-2022
Relevante eerdere besluiten	Vaststellen onderzoeksvoorstel toekomstige ontwikkeling Waarderpolder, zoals besproken in de commissie Ontwikkeling van 26 september 2019 (2019/437965)

Besluit College d.d. 17 maart 2020	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1. De aanbevelingen uit het onderzoeksrapport “Op weg naar een toonaangevende en duurzame werklocatie” in te brengen als bouwsteen bij relevante beleidsontwikkelingen 2. De aanbevelingen uit het onderzoeksrapport “Op weg naar een toonaangevende en duurzame werklocatie” in te brengen als bouwsteen bij het vernieuwen van het Convenant Waarderpolder Samen Doen 2016-2020 de secretaris, de burgemeester,
---------------------------------------	---

1. Inleiding

Het college heeft aangegeven onderzoek te willen doen naar de toekomstige ontwikkeling van de Waarderpolder. De aanleiding hiervoor is de opgave waarvoor de gemeente Haarlem staat qua werkgelegenheid en wonen gezien in het licht van de beperkte beschikbare ruimte in de stad. Er zijn daartoe onderzoeksvragen opgesteld die op 18 juni 2019 met het college en op 26 september 2019 in de raadscommissie Ontwikkeling zijn gedeeld. Het onderzoeksrapport geeft antwoord op de onderzoeksvragen. Het onderzoeksrapport is een handreiking om de Waarderpolder verder te ontwikkelen tot een duurzaam en toonaangevend bedrijventerrein.

2. Besluitpunten college

1. De aanbevelingen uit het onderzoeksrapport “Op weg naar een toonaangevende en duurzame werklocatie” in te brengen als bouwsteen bij relevante beleidsontwikkelingen
2. De aanbevelingen uit het onderzoeksrapport “Op weg naar een toonaangevende en duurzame werklocatie” in te brengen als bouwsteen bij het vernieuwen van het Convenant Waarderpolder Samen Doen 2016-2020



3. Beoogd resultaat

Inzicht hoe de Waarderpolder zich verder kan ontwikkelen tot een duurzaam en toonaangevend bedrijventerrein en wat op termijn (na 2028) eventuele mogelijkheden zijn voor een combinatie van wonen en werken. De aanbevelingen uit het onderzoeksrapport worden als bouwsteen ingebracht om te komen tot een nieuw Convenant Waarderpolder. Daarnaast worden de aanbevelingen ingebracht bij relevante beleidsontwikkelingen, onder andere op het gebied van duurzaamheid, circulaire economie, mobiliteit en de uitvoering van de (concept-) Economische visie Haarlem. Inbrengen als bouwsteen betekent, dat de aanbevelingen alleen kunnen worden uitgevoerd als er budget en capaciteit is.

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

4. Argumenten

1. *Uitvoering geven aan het coalitieprogramma Duurzaam Doen 2018-2022*

In het coalitieprogramma is afgesproken om de kansen te onderzoeken om de Waarderpolder verder te ontwikkelen tot een duurzaam en toonaangevend bedrijventerrein. Daarbij wordt gekeken naar de haalbaarheid van het C-district (experimenteerterrein voor de circulaire economie), huisvestingsregels, de mogelijkheid tot extra gronduitgifte, verdere verdichting en in welke zones op termijn eventueel een combinatie van wonen en werken mogelijk is.

Conform afspraak uit het coalitieprogramma zijn de volgende aspecten buiten de scope van het onderzoek gehouden:

- De ontwikkeling van de Oostpoort; dit is een afzonderlijk traject.
- De optimalisatie van de bereikbaarheid. Het thema bereikbaarheid leent zich meer voor een op zichzelf staand onderzoek en is breder dan alleen de Waarderpolder. Het thema is vooral belangrijk vanuit het bredere perspectief van de groei van Haarlem.
- De illegale bewoning van de Waarderpolder. Dit aspect kent een afzonderlijk traject.
- Woningbouw in de Waarderpolder de komende 10 jaar. In het Coalitieprogramma Duurzaam Doen staat dat de komende tien jaar (tot 2028), buiten de Oostpoort, woningbouw in de Waarderpolder niet aan de orde is.

Na een offertetraject heeft Stec Groep de opdracht gekregen om het onderzoek uit te voeren. De raadscommissie Ontwikkeling heeft op 26 september 2019 het *Onderzoeksvoorstel Toekomstige ontwikkeling Waarderpolder* besproken. De aandachtspunten van de raadscommissie zijn meegenomen in het onderzoek.

Het onderzoek heeft bestaan uit een data-analyse, individuele gesprekken met belanghebbenden en een rondetafelgesprek met een brede groep belanghebbenden. Tijdens de gesprekken met belanghebbenden zijn het intensiever gebruik van de ruimte, de mogelijkheden voor verdichten, verduurzaming, bedrijfshuisvestingsregels en de combinatie wonen en werken besproken.

Het rondetafelgesprek met een brede groep belanghebbenden was gericht op het slimmer en intensiever ruimtegebruik en innovatie en de transitie naar een circulaire economie. Aan dit rondetafelgesprek nam een divers gezelschap deel: ondernemers, vastgoedeigenaren, projectontwikkelaars, Omgevingsdienst IJmond, het Hoogheemraadschap van Rijnland en partijen op het gebied van wonen, recreatie en onderwijs.

2. De aanbevelingen worden ingebracht bij de relevante gemeentelijke beleidsontwikkelingen

De aanbevelingen nemen we zodanig over dat we deze als input inbrengen bij ontwikkelingen op relevante beleidsterreinen, zoals duurzaamheid, circulaire economie en mobiliteit.

Om de aanbevelingen gericht op het slimmer omgaan met de bestaande ruimte (verhogen en verdichten) in de Waarderpolder te borgen in het gemeentelijk beleid wordt een stedenbouwkundig plan opgesteld. Waar mogelijk krijgt dit zijn uitwerking in het ruimtelijk-economisch beleid dat als een van de actiepunten in de concept-Economische visie Haarlem is opgenomen.

Uitvoering geven aan de aanbevelingen kan alleen als dat past binnen bestaande middelen en capaciteit. Indien nodig vindt er nadere besluitvorming over plaats.

3. De aanbevelingen zijn een belangrijke bouwsteen voor het vernieuwen van het Convenant Waarderpolder Samen Doen 2016-2020

De in het onderzoeksrapport opgenomen aanbevelingen zijn gericht op het verdichten en verduurzamen van het gebied en om de innovatiekracht op het gebied van de circulaire economie te laten groeien.

Het gaat om de volgende aanbevelingen:

Intensiveren van het gebied

- De urgentie voor intensiever ruimtegebruik is hoog
- Leg randvoorwaarden voor het verhogen en verdichten van het bestaand gebruik
- Geef prioriteit aan verdichten in het zuidelijk deel van het gebied, rondom treinstation Haarlem Spaarnwoude
- Investeer in alternatieven voor de auto en centrale parkeeroplossingen om ruimte te winnen

Verduurzamen van het gebied

- Verplicht het beschikbaar stellen van het dak voor zonnepanelen
- Ga in gesprek met eigenaren van oudere panden en stel een (gezamenlijke) aanpak op
- Verken de mogelijkheden voor het benutten van restwarmtebronnen in het gebied
- Zet in op vergroening van de openbare ruimte

Innovatiekracht laten groeien

- Benut de potentie van het C-district als experimenteerzone voor de circulaire economie
- Verken de mogelijkheden om het water te benutten voor circulaire industrie of innovatieve logistiek
- Faciliteer onderling ontmoetingen in het gebied



Het bestaande Convenant Waarderpolder Samen Doen 2016-2020 loopt dit jaar af. De aanbevelingen uit het onderzoeksrapport vormen een belangrijke bouwsteen bij het vernieuwen van het Convenant Waarderpolder.

De aanbevelingen zijn in lijn met de concept-Economische visie Haarlem welke is vrijgegeven voor inspraak.

4. De Waarderpolder is het enige gezoneerde bedrijventerrein in Haarlem en biedt ruimte aan niet-mengbare functies en hoge milieu categorieën.

Onderdeel van de opdracht is het inzichtelijk te maken van de mogelijkheden om wonen en werken op termijn te combineren in de Waarderpolder. Op basis van een data-analyse constateert Stec Groep dat 21% van de bedrijven in potentie mengbaar is; 45% mengbaar onder voorwaarden en 37% moeilijk mengbaar. Daarbij wordt opgemerkt dat mengbare en niet-mengbare functies juist verspreid zijn over het gebied. Er is geen sprake van clustering en er zijn geen deelgebieden waar wonen en werken gemengd kan worden.

De Waarderpolder is op dit moment het enige terrein in Haarlem dat ruimte biedt aan niet-mengbare functies en hoge milieu categorieën. Deze locaties zijn essentieel in het regionale ecosysteem van werklocaties, bijvoorbeeld omdat de transitie naar de circulaire economie om dergelijke plekken vraagt. Vanwege de woningbouwopgave in de acht ontwikkelzones ligt er steeds meer druk op het behoud van werkfuncties in de Waarderpolder.

Dit is in lijn met de concept-Economische visie Haarlem welke is vrijgegeven voor inspraak. Op pagina 18 van de concept-Economische visie Haarlem staat het volgende over de Waarderpolder in relatie tot de combinatie wonen en werken:

“Monofunctionele werkmilieus en gezoneerde locaties in Waarderpolder Haarlem Businesspark behouden we in beginsel voor werkfuncties die niet gecombineerd kunnen worden met wonen. Met name voor de regionale economie en de transitie naar de circulaire en duurzame economie zijn monofunctionele werkmilieus en gezoneerde locaties van groot belang. Waarderpolder is het enige gebied in Haarlem dat ruimte biedt aan niet-mengbare functies en hoge milieu categorieën. In Oostpoort mengen we wonen en werken”

5. Risico's en kanttekeningen

1. Drie mogelijkheden waardoor wonen en werken wel mogelijk is in Waarderpolder.

Om op termijn toch wonen en werken te kunnen combineren in de Waarderpolder ziet Stec Groep drie mogelijkheden, namelijk via ruilverkaveling, door het wegnemen van hinder veroorzakende factoren aan de bron of door niet-mengbare functies te verplaatsen naar elders.

Bij alle drie de mogelijkheden is medewerking en instemming van de eigenaar noodzakelijk. Het zijn echter complexe (ruilverkaveling, wegnemen hinder veroorzakende factoren aan de bron) of kostbare (verplaatsing) oplossingen, waarbij in alle gevallen bereidheid van alle betrokken partijen essentieel is.

Omdat gaat om zeer complexe en kostbare oplossing waar alle betrokken partijen mee moeten werken wordt een verder uitwerking niet haalbaar geacht.

6. Uitvoering

Vanaf april wordt gestart met het proces om te komen tot een nieuw Convenant Waarderpolder in samenspraak met het IKH. Het voornemen is om eind 2020 het Convenant Waarderpolder bestuurlijk te laten vaststellen.

Daarnaast worden de aanbevelingen ingebracht bij relevante beleidsontwikkelingen, onder andere op het gebied van duurzaamheid, circulaire economie, mobiliteit en de uitvoering van de (concept-) Economische visie Haarlem.

7. Bijlagen

1. Stec Groep, *Op weg naar een toonaangevend en duurzaam bedrijventerrein*, 11 maart 2020