



Onderwerp Ontwikkelpplan MAAK-terrein / C-District	
Nummer	2021/91105
Portefeuillehouder	Berkhout, R.A.H.
Programma/beleidsveld	4.2 Economie, toerisme en cultuur
Afdeling	ECDW
Auteur	Kaper, J. / Froon, B.
Telefoonnummer	023-5113437
Email	jkaper@haarlem.nl
Kernboodschap	De gemeente is een proces gestart om tot een gezamenlijk ontwikkelplan te komen voor het MAAK-terrein. Dit terrein aan de Oudeweg in de Waarderpolder is sinds 2016 succesvol ontwikkeld tot 'hub' voor innovatieve en circulaire maakbedrijven, het 'C-District'. De gemeente en de initiatiefnemers, MAAK en 3D MakersZone, hebben samen geconstateerd dat er veel potentie ligt om het gebied verder te ontwikkelen en zo een bijdrage te leveren aan de circulaire economie en toekomstbestendige werkgelegenheid. Een succesvolle ontwikkeling tot 'innovatie hub' hangt van veel fysieke en programmatische randvoorwaarden af. Hier is zowel de overheid als bedrijfsleven intensief bij betrokken. Vanwege deze dynamiek is gekozen om in <i>co-creatie</i> samen te werken aan een ontwikkelplan waarin gemeente en betrokkenen samenwerkingsvormen gaan verkennen. Bij voldoende draagvlak van alle partijen kan dit de basis zijn voor verdere acties en besluitvorming later dit jaar.
Behandelvoorstel voor commissie	Het college stuurt de informatienota ter kennisname naar de Commissie.
Relevante eerdere besluiten	Economische Visie Haarlem (2020/442884) Convenant Waarderpolder 2021 – 2025 (2020/976702)
Besluit College d.d. 16 maart 2021	1. Het college stelt de informatienota aan de commissie vast. de secretaris, de burgemeester,

1. Inleiding

De circulaire economie van morgen vraagt om innovaties die schaalbare oplossingen kunnen bieden. Een van de speerpunten binnen de nationale transitie-agenda's is de innovatieve maakindustrie. Haarlem is goed gepositioneerd om binnen de Metropool Regio Amsterdam (MRA) hierin een leidende rol te nemen. Hiermee wordt een concrete invulling gegeven aan de ambities uit de *Economische Visie Haarlem* en het *Convenant Waarderpolder 2021-2025* om tot een 'creatieve stad van toegepaste innovatie' te komen. In de Economische Visie Haarlem wordt ingezet op het versterken van *toegepaste innovatie* en is de ambitie neergelegd om zich in te zetten voor totstandkoming van proeftuinen gericht op het regionale bedrijfsleven:

"Samen met betrokken partijen (door)ontwikkelen van economische clusters voor toegepaste innovatie op het gebied van circulaire en duurzame economie (zoals C-District met field lab status), technologie en gezondheid (zoals Spaarne Lab)." – Acties 2020-2024 EVH

Daarnaast wordt in het Convenant Waarderpolder ingezet op *intensivering, verduurzaming en innovatie*. Het creëren van meer werkgelegenheid binnen de schaarse ruimte, verduurzaming om de economie toekomstbestendig te maken en het laten groeien van de innovatiekracht zijn belangrijke speerpunten. Een belangrijk kader uit het convenant is *Actie 38: "Partijen stimuleren economische hotspots zoals proeftuinen en broedplaatsen, gericht op toegepaste innovatie. We stimuleren creatieve en innovatieve clusters waarin bedrijven samenwerken met kennis- en onderwijsinstellingen en overheden."*

Achtergrond MAAK-terrein

Vanaf 2015 hebben ondernemers de voormalige gemeentewerf van Spaarnelanden aan de Oudeweg omgevormd tot een terrein voor innovatieve en circulaire maakbedrijven, het MAAK-terrein. Ook zijn de afgelopen jaren twee 'Smart Industry Fieldlabs' opgericht: 3D Makerszone (3DMZ) en BouwLab R&Do. Partijen als Spaarnelanden (vraagstukken op het gebied van materiaalhergebruik en duurzame mobiliteit) en ABI Robotics (smart industry) zitten om de hoek.

In 2019 is een eerste idee gelanceerd voor een nieuw innovatiedistrict in de Waarderpolder, het 'C-District'. Begonnen als een initiatief vanuit ondernemers met een duidelijke vraag aan de overheid om de ambities op het gebied van innovatie en circulaire economie te faciliteren en omarmen.

Het C-District richt zich op zowel groeiende ondernemers (fase: toepassingsgerichte innovaties) als het grotere MKB dat wil innoveren, mogelijk in nieuwe samenwerkingsvormen met andere ondernemers en kennisinstellingen. De focus zal liggen op huidige ondernemers uit de regio alsook nieuwe bedrijven met een stevige "Research & Development" component. Het C-District wordt een springplank: het is goed als succesvolle ondernemers doorgroeien naar andere plekken binnen de regio. Dit komt het profiel van een succesvolle locatie ten goede.

De opbrengst is tweeledig: naast het genereren van hoogwaardige werkgelegenheid zal het gebied een nieuw en duurzaam visitekaartje zijn voor Haarlem, zowel in de regio als op nationaal niveau.



Belangrijke rol van het C-District voor ambities Haarlem

De gemeente Haarlem heeft, met ondersteuning vanuit de MRA en de provincie Noord-Holland, in 2019 een kwartiermaker aangesteld die het concept van het C-District heeft aangescherpt, een organisatiestructuur heeft uitgewerkt en kansen voor externe financieringsbronnen in kaart gebracht. Door de kwartiermaker is geconstateerd dat de aanwezigheid van een aantal faciliteiten en programmatische activiteiten van groot belang is om tot een succesvol innovatiedistrict te komen. Belangrijke randvoorwaarden waar gemeentes, vaak samen met het bedrijfsleven, op sturen zijn:

- Netwerkvoorzieningen: relaties tussen personen en bedrijven door o.a. community building, thematische samenwerkingen, incubator programma's, ontmoetingsplekken en gedeelde faciliteiten voor het ontwikkelen van prototypes;
- Locatie en fysieke voorzieningen: innovatie faciliterende gebouwen, broedplaatsen, flexibel en betaalbaar vastgoed, laboratoria, infrastructuur, bereikbaarheid, flexibele wet- en regelgeving;

Een van de belangrijkste onderdelen bij het realiseren van bovengenoemde randvoorwaarden is de aanwezigheid van een innovatie hub zoals het MAAK-terrein en de 3DMZ. Door de kwartiermaker en de gemeente is eind 2020 dan ook geconcludeerd dat groei en intensivering op het MAAK terrein essentieel is voor het succes van het C-District en het realiseren van de gemeentelijke ambities. Hiermee heeft het terrein een strategische waarde voor de gemeente Haarlem gekregen.

In de afgelopen vijf jaar is er op dit terrein al veel werk verzet. De twee drijvende krachten achter deze locatie, MAAK en 3DMZ, hebben aangegeven dat er nu moet worden nagedacht over de rol van dit terrein om in de toekomst de gewenste groei mogelijk te kunnen maken.

In januari 2021 heeft overleg tussen wethouder Berkhout, MAAK en 3DMZ plaatsgevonden. Hierin is afgesproken om een traject te doorlopen om tot een gezamenlijk ontwikkelplan te komen. In deze nota informeert het college de raad over het doel, voorgestelde proces en mogelijke uitkomsten van dit ontwikkelplan. Uiteindelijk zal het ontwikkelplan aan de raad worden voorgelegd.

2. Kernboodschap

De gemeente is een proces gestart om tot een gezamenlijk ontwikkelplan te komen voor het MAAK-terrein. De gemeente en de initiatiefnemers constateren dat hier veel potentie aanwezig is voor het bevorderen van innovatie, groei van werkgelegenheid en het stimuleren van de circulaire economie.

2.1 Waarom dit traject om tot een ontwikkelplan te komen?

Het realiseren van broedplaatsen en innovatiehubs is geen reguliere 'commerciële' activiteit die de markt zelf oppakt. Zoals op veel andere plaatsen in Nederland zichtbaar is, hangt het succes af van de mate van samenwerking tussen lokale overheden en het bedrijfsleven. Het MAAK-terrein is daar een

goed voorbeeld van: zonder de huidige verhuurvoorwaarden vanuit de gemeente (gemeente is eigenaar van het terrein) en het ondernemerschap van MAAK en 3DMZ was het nooit gegroeid tot de bloeiende plek die het momenteel is. Om op het succes voort te bouwen en het verder te gaan ontwikkelen tot een economisch cluster van betekenis, zijn investeringen van partners nodig. Zowel in een stevig inhoudelijk *programma* als in *fysieke* faciliteiten die aantrekkelijk zijn voor snelgroeiende innovatieve ondernemers om naar Haarlem te komen. Deze investeringen kunnen alleen worden gedaan als er voldoende zekerheid is over het lange termijnperspectief rond de locatie en de rolverdeling van betrokken partners. Dit moet zichtbaar worden in het ontwikkelplan.

Er is ook een praktische urgentie: de gebouwen zijn verouderd en voldoen (binnenkort) niet meer aan de standaarden voor energieverbruik. Het huidige huurcontract loopt in 2026 af. Investeringen in zonnepanelen en isolatie zijn met deze termijn niet kostendekkend te maken.

Daarbij, voor potentiële nieuwe bedrijven wordt het minder interessant om zich te vestigen op een nieuwe locatie zonder zekerheid op de lange termijn.

Dit brengt de drie partijen samen: de twee huidige gebruikers die graag willen groeien en investeren in het MAAK-terrein en de gemeente voor wie hier een kans ligt concrete stappen te zetten op het gebied van ondernemerschap, innovatie en circulaire economie.

In 2020 kwamen veel vraagstukken bij elkaar die zowel betrekking hadden op de rol van het vastgoed in deze (de gemeente is eigenaar) en het realiseren van de programmatische ambities om veel nieuwe innovatieve bedrijven naar Haarlem te halen. Deze vraagstukken kunnen niet los van elkaar worden beantwoord en vereisen een vorm van samenhang en samenwerking om te onderzoeken of er voldoende draagvlak is voor een toekomstige ontwikkeling. Daarom is gekozen voor co-creatie.

3. Ontwikkelplan MAAK-terrein

De gemeente en de huidige huurders en gebruikers doorlopen een gezamenlijk traject waarbij de verschillende ontwikkelscenario's worden uitgewerkt en vergeleken. Gedurende dit traject zullen mogelijk ook andere experts (zowel intern als extern, vastgoed, innovatie, gebiedsontwikkeling, investeerders) worden betrokken om verschillende routes in kaart te brengen.

Door de inzet van externe procesbegeleiding vanuit het C-District wordt beoogd dat partijen constructief alle scenario's in kaart brengen, zonder dat het de 'onderhandelingspositie' in een later stadium beïnvloedt.

Uitkomst van het traject is een gezamenlijk plan wat inzicht geeft in de verschillende ontwikkelvarianten waarmee de gemeente een onderbouwde afweging kan maken. Als er voldoende draagvlak bestaat voor een van de ontwikkelvarianten, kan deze daarna worden uitgewerkt tot een set van samenwerkingsafspraken.

Het ontwikkelplan gaat met name in op de ambities van de betrokken partijen en vertaalt dit naar concrete en meetbare doelen. Op basis van een analyse van de huidige situatie en 'goede



voorbeelden' bij vergelijkbare initiatieven in Nederland, worden gezamenlijk acties geformuleerd. Dit zijn zowel korte-termijn (1-5 jaar) als lange-termijn acties (5-10 jaar) op zowel programmatisch als fysiek terrein (gebouwen, inrichting, faciliteiten). Voor de actielijnen wordt verkend wat ervoor nodig is om die te realiseren en welke partners dit het beste kunnen doen. Specifiek voor de vraagstukken over de fysieke ontwikkeling van het terrein (vastgoed), zal een aantal opties en scenario's worden uitgewerkt, waarvan de consequenties voor beleidsdoelstellingen en financiën in kaart worden gebracht. Dit wordt in het ontwikkelplan voorgelegd.

Belangrijkste vervolgstappen:

Juni 2021	Concept Ontwikkelplan gereed voor College
Juli/augustus 2021	Collegebesluit op basis van Ontwikkelplan
September 2021	Informeren raad over uitkomst

Of een eventueel raadsbesluit van toepassing is, hangt af van de uitkomst van het ontwikkelplan. De raad zal in ieder geval worden geïnformeerd over de uitkomsten van dit traject.

4. Consequenties

Economisch en maatschappelijk

Hoofddoelstelling van het ontwikkelplan is om een economische impuls te geven aan toekomstbestendige werkgelegenheid in Haarlem. Het faciliteren en aanjagen van innovatie bij andere ondernemers in Haarlem en met name richting de Waarderpolder.

Duurzaamheid en circulaire economie

Het MAAK-terrein heeft ook een 'proeftuin' functie voor nieuwe circulaire oplossingen voor de stad. Veel experimenten vinden plaats op het gebied van circulair bouwen. Hier kunnen innovaties worden getest voordat ze op grote schaal worden uitgerold.

Financieel

Het ontwikkelplan zal mogelijk investeringen vragen van de partners. Tegelijkertijd is de gemeente Haarlem ook eigenaar van het vastgoed met financiële consequenties. Ook bieden het Rijk en de EU voor de komende jaren verschillende fondsen om additionele financiering uit te putten. De haalbaarheid hiervan hangt af van de uitgewerkte opties en samenwerkingsvormen. Een compleet overzicht van de financiële consequenties en mogelijkheden van de verschillende opties zijn onderdeel van het ontwikkelplan.

Ruimtelijke ordening

Het ontwikkelplan biedt de mogelijkheid om het MAAK-terrein tussen stad en bedrijventerrein te ontwikkelen tot een bloeiend gebied waar op een duurzame en aangename manier plek wordt geboden aan groeiende ondernemers.

5. Vervolg

In juni 2021 wordt het ontwikkelplan aan het college gepresenteerd en aan de raad voorgelegd. Afhankelijk van de uitkomsten daarvan worden eventuele vervolgstappen en besluiten na de zomer verder uitgewerkt.

6. Bijlage

Presentatie C-District