



Op weg naar een toonaangevend en duurzaam bedrijventerrein

- Onderzoek voor handelingsperspectief en nieuw
convenant voor de Waarderpolder

Stec Groep aan gemeente Haarlem

Evert-Jan de Kort, Juriën Poulussen & David van Doesburg
11 maart 2020

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Doelstelling en onderzoeksvragen	3
1.3	Aanpak en verantwoording.....	4
2	Kwaliteiten en kenmerken	5
2.1	Economie en werkgelegenheid.....	6
2.2	Marktwaaarde en vastgoed.....	8
2.3	Smart industry & logistics.....	10
2.4	Circulariteit en duurzaamheid.....	12
3	Trends en ontwikkelingen	16
3.1	Transitie naar de 'next economy'	16
3.2	Verstedelijking in de MRA.....	17
3.3	Toenemende aandacht voor het klimaat	19
4	Combineren van wonen en werken	21
4.1	Resultaten analyse	22
4.2	Combinatie van wonen en werken ligt niet voor de hand.....	23
5	Gebiedsopgaven en aanbevelingen	26
5.1	Intensiveren van het gebied	26
5.2	Verduurzamen van het gebied.....	28
5.3	Innovatiekracht laten groeien	29
6	Ontwikkelkansen en -mogelijkheden	31
6.1	Intensiveren van het gebied	32
6.2	Verduurzamen van het gebied.....	33
6.3	Innovatiekracht laten groeien	34
7	Conclusies	35
	Bijlagen	41
A.	Overzicht van individuele gesprekken en aanwezigen rondetafelgesprek	42

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Haarlem groeit en heeft daarbij de ambitie om de woon-werkbalans in de stad te behouden

De Nederlandse economie zit in een groeifase, zo ook die van Haarlem. Haarlem staat in de top van werkgelegenheidsgroeiers in Nederland en is onderdeel van dé economische hotspot: de Metropoolregio Amsterdam. Het gemeentelijk beleid van de afgelopen jaren lijkt daarmee zijn vruchten af te werpen. De quality of life in Haarlem is hoog, er is veel talent aanwezig en er zijn korte lijnen voor samenwerking tussen gemeente, ondernemers en kennis- en onderwijsinstellingen. Tegelijkertijd ontstaan daarmee nieuwe uitdagingen. De gemeente wil voorzien in een forse woningbouwopgave – in acht ontwikkelgebieden zijn voor de periode tot en met 2025 plannen voor ± 10.000 woningen – maar tegelijkertijd ook minimaal de huidige werkgelegenheidsratio van 0,43 baan per inwoner behouden.

In het realiseren van deze ambitie speelt de Waarderpolder een belangrijke rol

De toekomstige ontwikkeling van de Waarderpolder, als huidige grootste bedrijventerrein van Haarlem, is een belangrijke pijler in het realiseren van deze ambities. In het coalitieprogramma 'Duurzaam doen 2018-2022' wordt de ambitie genoemd om de Waarderpolder te ontwikkelen tot een duurzaam, toonaangevend bedrijventerrein en te onderzoeken in welke zones op termijn een combinatie van wonen en werken mogelijk is. Waarbij overigens opgemerkt is dat woningbouw de komende tien jaar, buiten de Oostpoort, niet aan de orde is. Aanvullend wordt onder andere gesproken over de ruimtelijke impact van circulaire economie – met het C-district als dé experimenteerzone en hotspot – huisvestingsregels, verdere verdichting en het mengen van wonen en werken op termijn.

Daarom wil de gemeente een onderzoek naar kansen en een handelingsperspectief voor het gebied

Om aan deze ambitie te werken, heeft de gemeente gevraagd om een onderzoek uit te voeren naar de kansen voor het gebied. De focus van het onderzoek ligt op de langere termijn (2028 en verder), waaruit een handelingsperspectief kan voortvloeien voor de komende 5-10 jaar. De onderzoeksresultaten kunnen op punten input bieden voor zowel het nieuwe Convenant Waarderpolder als voor het beleid van de gemeente op het terrein van onder andere economie, mobiliteit en de groei van Haarlem. De rapportage met bevindingen, conclusies en aanbevelingen uit dit onderzoek ligt nu voor u.

1.2 Doelstelling en onderzoeksvragen

Doelstelling

Dit onderzoek dient als bouwsteen om uiteindelijk tot een handelingsperspectief en nieuw convenant voor de Waarderpolder te komen; een traject dat uiteindelijk met belanghebbenden zal worden doorlopen. In dit onderzoek geven we daartoe inzicht in de kansen en mogelijkheden om de Waarderpolder te ontwikkelen tot een duurzaam, toonaangevend bedrijventerrein. Onderdeel van die verkenning is ook een verkenning naar in welke zones op termijn een combinatie van wonen en werken mogelijk is.

Onderzoeksvragen

Voor dit onderzoek heeft de gemeente de volgende centrale onderzoeksvraag opgesteld:

Hoe kan de Waarderpolder zich verder ontwikkelen tot een duurzaam en toonaangevend bedrijventerrein en wat zijn op termijn (na 2028) eventuele mogelijkheden voor een combinatie van wonen en werken?

Ter beantwoording van de hoofdvraag heeft de gemeente aanvullend acht deelvragen geformuleerd:

1. Wat zijn de kenmerken en kwaliteiten ('het DNA') van de Waarderpolder?

2. *Wat wordt verstaan onder een duurzaam en toonaangevend bedrijventerrein en wat betekent dat voor de Waarderpolder?*
3. *Hoe kan circulaire bedrijvigheid (verder) worden ontwikkeld op de Waarderpolder?*
4. *Is aanpassing van de bedrijfshuisvestingregels op deze punten wenselijk?*
5. *Wat is de mogelijkheid tot extra gronduitgifte door de gemeente en hoe zouden deze uitgeefbare kavels het beste benut kunnen worden?*
6. *Wat is de mogelijkheid tot verdere verdichting en wat zou de rol van de gemeente daarin kunnen zijn?*
7. *Hoe kan de triple helix-samenwerking (samenwerking met overheid, bedrijfsleven en kennisinstellingen) geoptimaliseerd worden?*
8. *Onder welke omstandigheden is na 2028 eventueel een combinatie van wonen en werken op de Waarderpolder mogelijk?*

1.3 Aanpak en verantwoording

De conclusies en aanbevelingen uit dit onderzoek zijn gebaseerd op data-analyse, een schouw van de locatie, analyse van beleidsdocumenten en onderzoeken van derden, een achttal individuele gesprekken met belanghebbenden en een rondetafelgesprek met een brede groep van belanghebbenden. De data-analyse heeft voor het grootste deel plaatsgevonden in de periode september t/m oktober (2019); de gesprekken en het rondetafelgesprek vonden plaats in de periode november t/m januari (2019 t/m 2020).

Tijdens de individuele gesprekken en het rondetafelgesprek zijn de bevindingen die op dat moment bekend waren geverifieerd en waar nodig aangescherpt; er is daarnaast verdiepend en verkennend gesproken over de hiervoor genoemde onderzoeksvragen. De gesprekken dienden als doel om informatie te verzamelen ter beantwoording van deze vragen en zijn semi-open gevoerd, dus zonder volledig vaststaand protocol.

In de bijlage van het rapport is een overzicht opgenomen van de belanghebbenden die in het kader van dit onderzoek geconsulteerd zijn, inclusief gespreksdatum. Er zijn geen transcripten van de gesprekken gemaakt en deze zijn zodoende dan ook niet beschikbaar. Tijdens de gesprekken is het (concept)rapport niet gedeeld en belanghebbenden hebben hier dan ook voor publicatie geen inzage in gehad. Het rapport heeft de status van een onderzoeksrapport dat de gemeente gebruikt om haar beleid verder vorm te geven. In de fase van beleidsvorming vindt verdere consultatie met de stakeholders plaats.

2 Kwaliteiten en kenmerken

In dit hoofdstuk geven we inzicht in de kenmerken en kwaliteiten van de Waarderpolder. Voor de data-analyse hiervoor is het NEER-model van Stec Groep gebruikt, zie kader. De resultaten van de data-analyse zijn aangevuld met inzichten uit een schouw van de locatie, analyse van beleidsdocumenten en onderzoeken van derden, en de gesprekken die met belanghebbenden zijn gevoerd.

NEER-MODEL ('NEXT ECONOMY EFFECT RAPPORTAGE')

Het NEER-model van Stec Groep geeft inzicht in de toekomstbestendigheid van een bedrijventerrein of werklocatie. Het NEER-model bevat enkele tientallen indicatoren die daar inzicht in geven. Daarbij wordt gekeken naar economische prestaties, kwaliteit van vastgoed en omgeving en aspecten als robotisering, shared facilities, interactiemilieus en innovatief vermogen. Daarnaast brengt het NEER-model kansen en mogelijkheden in beeld voor circulaire economie en verduurzaming voor het gebied, zoals energieverbruik en –transitie, energielabels, duurzaamheids- en gezondheidscertificeringen, potentie zonnepanelen, warmtenet, afvalstromen, hittestress, waterhuishouding en CO₂-footprint.

De gebruikte data komt van de gemeente (DIA; LISA), openbare bronnen (o.a. Zonatlas; Nationale Energie Atlas; Breeam.nl; Klimaatmonitor; Energielabel Atlas; VEMW zakelijk energie- en watergebruik; Nationale hittestresskaart.nl en; Klimaat-effectatlas.nl) en databases in beheer van onszelf (Bedrijfsruimtegebruikers in Beeld; Bovenregionale Locatiebeslissingen Nederland en; Logistiek en Industrie in Beeld).

Next Economy Effect Rapportage (NEER)			
A	B	C	D
Economie & werkgelegenheid	Marktwaaarde & ruimtelijke kwaliteit	Smart Industry & logistics	Circulariteit & duurzaamheid
A1. Ontwikkeling banen	B1. Opname vastgoedmarkt	C1. Profilering & clustering	D1. Energieverbruik bedrijven
A2. Indirecte werkgelegenheid	B2. Verhuisdynamiek	C2. Robotiseringsgraad	D2. Duurzaamheid vastgoed
A3. Banendichtheid	B3. Aanbod en kwaliteit vastgoed	C3. Shared facilities	D3. Circulariteit & potentie
A4. Arbeidsproductiviteit	B4. Bereikbaarheid (multimodaal)	C4. Anchor tenants & OEM'ers	D4. Klimaat & fysieke omgeving
A5. Aandeel in BRP	B5. Gebruiksmogelijkheden	C5. Innovatief vermogen	D5. Organisatiegraad

ANALYSEPERSPECTIEF – EEN DUURZAAM EN TOONAANGEVEND BEDRIJVENTERREIN

Het beoordelingsperspectief dat we in onderstaande teksten hebben gehanteerd is een 'duurzaam en toonaangevend bedrijventerrein'. We weten dat iedereen daar een ander beeld van heeft. Daarom schetsen we hieronder beknopt en ter illustratie wat we hieronder verstaan:

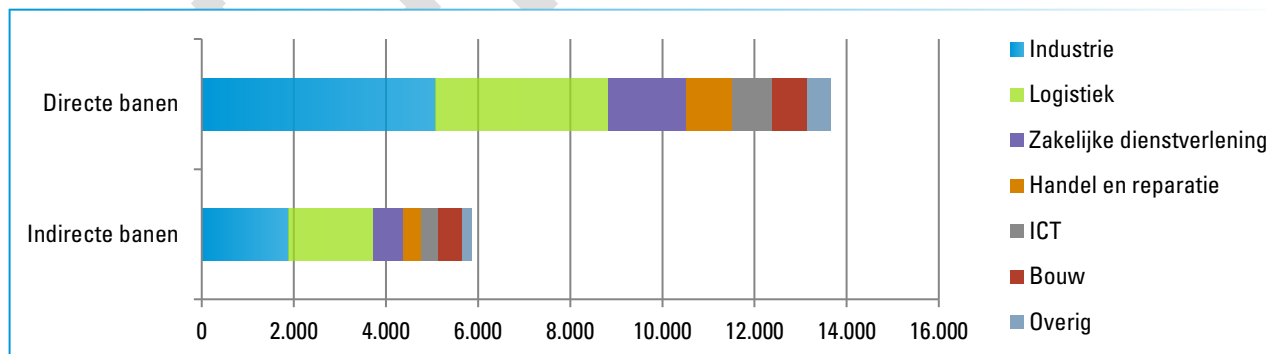
- Op een duurzaam bedrijventerrein wordt per bedrijfsactiviteit zo min mogelijk energie en grondstoffen verbruikt, omdat processen zijn geoptimaliseerd en omdat het vastgoed goed is geïsoleerd. Daarnaast wordt zoveel mogelijk energie lokaal en duurzaam opgewekt, bijvoorbeeld door zonnepanelen op daken of windmolens, maar ook bijvoorbeeld door 'restenergie' van andere bedrijven in het gebied te hergebruiken. Mede op die manier wordt geïnvesteerd in circulaire economie, naast dat alle bedrijven in het gebied op regionaal niveau samenwerken om productketens zoveel mogelijk te 'sluiten' (circulair i.p.v. lineair). Tot slot is het gebied zo ingericht dat het bestendig is tegen hitte en forse regenval, en biodiversiteit waar mogelijk gestimuleerd wordt.
- Een toonaangevend bedrijventerrein kan alle elementen van een duurzaam bedrijventerrein omvatten. Het gaat erom dat het gebied bij de innovators hoort waar het gaat om toekomstbestendigheid, niet bij de late meerderheid. Dat kan bijvoorbeeld ook door intensief ruimtegebruik actief te stimuleren, bijvoorbeeld door in de hoogte te bouwen en een alternatief te bieden voor autoverkeer, zodat ruimte die nu wordt benut voor parkeren beter kan worden gebruikt. Ook worden op een toonaangevend bedrijventerrein initiatieven niet alleen bottom-up gerealiseerd, maar dragen alle partijen uit de triple-helix risico om samen een project met meer impact van de grond te krijgen.

2.1 Economie en werkgelegenheid

De Waarderpolder heeft een groot werkgelegenheidsaandeel in Haarlem...

De Waarderpolder huisvest als bedrijventerrein ongeveer 13.600 banen, circa 20% van het totaal aantal banen in de gemeente Haarlem. Meer dan de helft van het aantal banen zit in de industriële en logistieke sector. De bedrijven die onder de industriële sector vallen variëren van grote organisaties als MSD, TEVA en NS Treinmodernisering, tot relatief kleinere organisaties als Otelli, Bakker Van Vessem en StyleMathôt. De bedrijven die onder de logistieke sector vallen variëren van grote organisaties als PostNL, Connexxion en Vrijbloed Transport, tot relatief kleinere organisaties als Van Santen Transport en Ad Snel.

Figuur 1: Aantal directe, gevestigde banen naar sectoren en indirecte banen naar bronsectoren



Bron: DIA, Gemeente Haarlem (2019); CBS (2019); bewerking Stec Groep

...en zorgt daarnaast voor veel indirecte werkgelegenheid in de regio

De bedrijfsactiviteiten in het gebied leiden daarnaast tot indirecte werkgelegenheid in Haarlem en de regio bij onder andere toeleveranciers en dienstverleners. In totaal gaat het om ongeveer 5.900 indirecte banen. De sectoren die voor de grootste hoeveelheid indirecte werkgelegenheid zorgen zijn wederom de logistieke en industriële sector. Daarnaast is ook de bouw een sector die relatief veel indirecte werkgelegenheid oplevert.

Het aantal banen is de laatste jaren toegenomen in het gebied

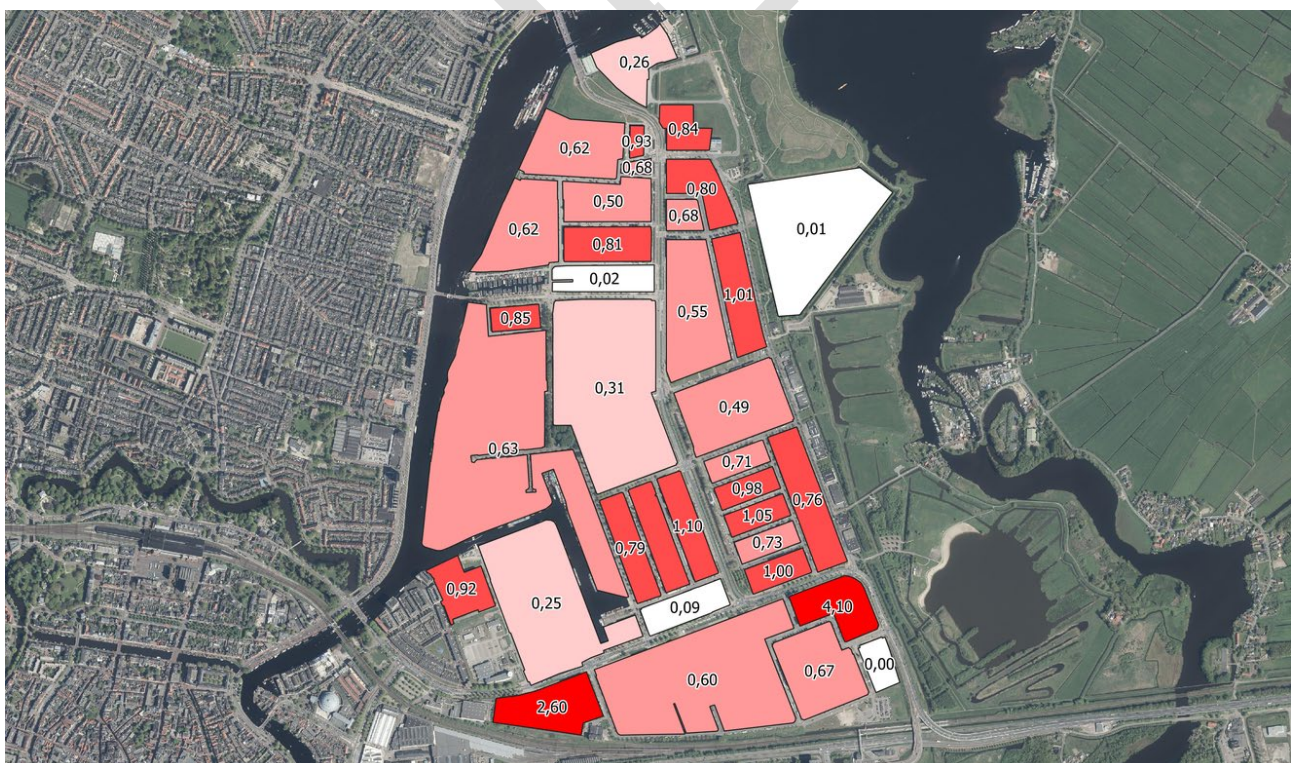
In de periode 2014 t/m 2018 is het aantal banen op de Waarderpolder met ruim 600 banen toegenomen. De sterkst groeiende sectoren in absolute zin zijn de zakelijke dienstverlening (+ 227 banen), de ICT-sector (+ 152 banen) en de handel en reparatie (+ 112 banen). Alleen in de logistieke sector (-/- 179 banen) was in deze periode enige noemenswaardige daling van het aantal banen zichtbaar. Het valt daarbij op dat de banen die er netto bij zijn gekomen onder de noemer 'kennisintensief' vallen. Dat wil in dit geval zeggen dat in deze sectoren in Nederland gemiddeld meer hoog- dan laagopgeleide mensen werken.

De groei in banen op de Waarderpolder is procentueel in lijn met de ontwikkeling van het aantal banen in de gehele regio Zuid-Kennemerland en lijkt op het eerste gezicht dan ook niet aan specifieke ontwikkelingen toe te schrijven. Een belangrijk deel van de groei in het aantal banen komt ook voor de rekening van groei van bestaande bedrijven en vestiging van nieuwe bedrijven in bestaand vastgoed of nieuwbouw. Wel valt het op dat het aantal banen netto het sterkst is toegenomen in dienstverlenende sectoren. Daar heeft de vestiging van het hoofdkantoor van IKEA een belangrijke invloed in gehad, maar daarnaast zien we een belangrijke concentratie van nieuwvestiging en verhuizing rond het C-district, de Lichtfabriek en de gerenoveerde Figeehal (The Idea Factory). In dit geval lijken de inspanningen op deze locaties dus hun vruchten af te werpen. In dit geval is het overigens niet vreemd dat nieuw aanbod ook vraag aantrekt, gezien de gunstige marktpositie die Haarlem (in potentie, bij de juiste inspanningen) heeft voor het aantrekken van bedrijven.

De banendichtheid is hoger dan gemiddeld, maar de ruimte kan nog intensiever gebruikt worden

Gemiddeld werken op de Waarderpolder ongeveer 85 werknemers per netto hectare bedrijventerreinareaal. Ter illustratie: in een gemiddeld kantoor-/dienstverleningsgebied in de Randstad bedraagt dit 125 werknemers per netto hectare; een klassiek bedrijventerrein ongeveer 50 werknemers per netto hectare. Daarmee heeft de Waarderpolder een hogere banenintensiteit dan een gemiddeld bedrijventerrein.

Figuur 2: Gemiddelde floor space index (fsi) per bouwblok in het gebied



Bron: BAG (2020); Gemeente Haarlem (2019); bewerking Stec Groep

Dat zien we ook terug in de *floor space index* (fsi) van het gebied: de verhouding tussen het bruto vloeroppervlak en de oppervlakte van de bijbehorende kavel. De Waarderpolder heeft een gemiddelde fsi van 0,74, terwijl een gemiddeld bedrijventerrein in Nederland een fsi tussen 0,6 en 0,7 heeft. De ruimte op de Waarderpolder wordt dan ook intensiever gebruikt dan op een gemiddeld bedrijventerrein.

Wel valt op dat er grote verschillen zijn in fsi per bouwblok. Het valt op dat gebieden dichtbij de stad en het treinstation het minst intensief zijn bebouwd, terwijl dat juist de plekken zijn waar je een hogere bouwdichtheid zou verwachten of zou wensen. Hoe meer mensen in de directe omgeving van een OV-station wonen of werken, des te intensiever wordt het station in de regel gebruikt. Een dergelijke ontwikkeling is ook vastgesteld in de ontwikkelvisie voor Oostpoort.

Er is qua intensivering binnen het bestaande gebruik nog veel mogelijk. Het grootste deel van het bestaande vastgoed heeft twee bouwlagen, maar vastgoed met drie (of meer) bouwlagen komt slechts sporadisch voor, terwijl dat technisch wel mogelijk is. Daarnaast wordt er relatief veel op maaiveldniveau geparkeerd, maar zelden gestapeld, ondergronds of op de daken (of alternatief vervoer). Tot slot komt meervoudig ruimtegebruik, bijvoorbeeld het inzetten van de daken voor groen of energieopwekking, ook nog niet veel voor. Voorbij het bestaande gebruik bestaan ook nog mogelijkheden via het vestigen van andere, intensievere functies in het gebied (in het bijzonder kantoren en dienstverlening). De urgentie voor intensivering is in ieder geval aanwezig, constateren we. Op het gehele terrein is er nog slechts 4,0 hectare grond beschikbaar voor ontwikkeling.

2.2 Marktwaaarde en vastgoed

De zichtbare leegstand op de Waarderpolder is laag

De zichtbare leegstand op de Waarderpolder bedraagt ongeveer 4% (peildatum: 01-02-2020); er wordt ongeveer 52.000 m² aan vastgoed op de markt aangeboden. Daarmee ligt de leegstand onder het frictieniveau (5 à 6%), het leegstandspercentage dat algemeen als aanvaardbaar wordt beschouwd om een gezonde verhuisdynamiek te faciliteren.

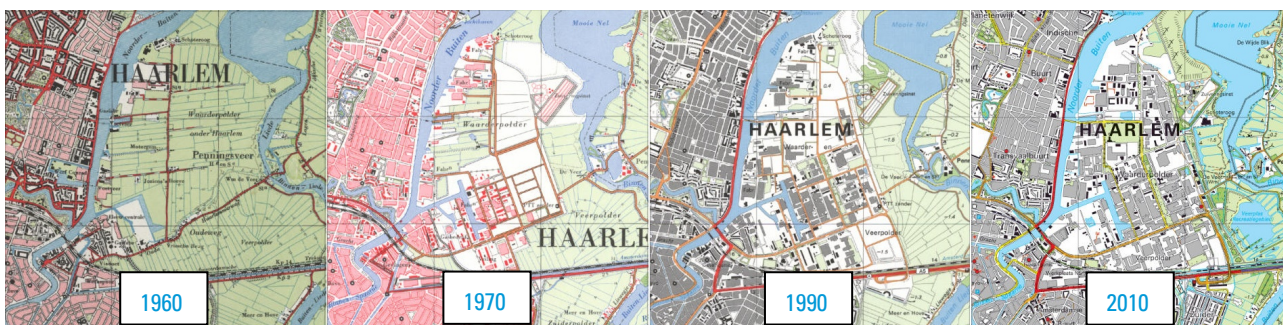
Het aanbod bestaat vooral uit kleinere panden of units van panden (< 1.000 m²) gespreid over het gehele gebied. Daarnaast worden er enkele grootschalige panden (> 5.000 m²) aangeboden. Deze panden hebben een industrie- of kantoorfunctie, maar lijken aan de buitenkant verouderd en zonder verbouwing of sloop-nieuwbouw niet bijzonder kansrijk voor herinvulling met één grotere organisatie. Ze worden nu ook vaak in kleinere units aangeboden. Dat komt het vestigingsklimaat voor Haarlem niet ten goede; het aanbod voor kwalitatief goede ruimte voor grootschalige bedrijven is namelijk al beperkt in Haarlem.

De onzichtbare leegstand levert verrassende kansen op

Naast zichtbare leegstand kan er ook sprake zijn van onzichtbare leegstand. De onzichtbare leegstand bestaat uit ruimte die niet op de markt wordt aangeboden en delen van panden die niet in gebruik zijn. Complete data over onzichtbare leegstand is er niet - vandaar 'onzichtbaar' - maar de meest relevante plekken zijn het pand van de Koninklijke Johan Enschedé en de onbebouwde terreinen in eigendom van MSD en Iron Mountain. Daarover het volgende:

- In het pand van de Koninklijke Johan Enschedé wordt ongeveer 20% van het totale pandoppervlakte niet gebruikt. Deze ruimte is en tot 2023 is verhuurd aan de Nederlandsche Bank. Na afloop van de verhuurperiode moet hiervoor weer een nieuwe invulling gevonden worden. Dat is interessant mede gezien de gunstige ligging van het pand ten opzichte van ontsluitingswegen en treinstation Haarlem Spaarnwoude.
- Op de terreinen van MSD en Iron Mountain ligt nog grond braak die tot voor kort door beide partijen als strategische voorraad wordt aangehouden. Inmiddels vindt er op beide terreinen overigens ontwikkeling plaats.

Figuur 3: Ontwikkeling Waarderpolder door de jaren



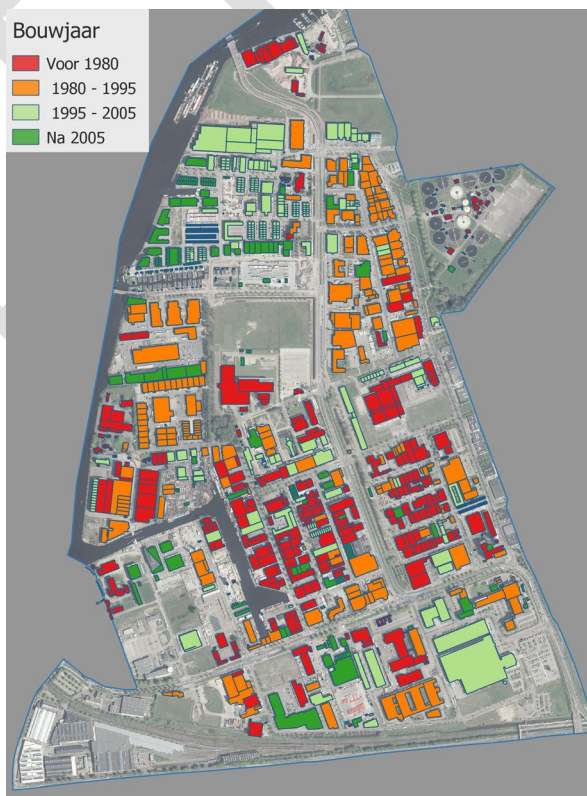
Bron: Topotijdreis.nl (2019); bewerking Stec Groep

Vastgoed kan een moderniserings- en een verduurzamingsslag maken

De Waarderpolder is door de jaren heen vanuit de zuidwestkant - nu het C-district - ontwikkeld als monofunctioneel bedrijventerrein. Veel van het bestaande vastgoed stamt daardoor uit de periode tussen 1970 en 2005; vlak voordat de nu moderne en meer energiezuinige bouwstandaard werd geïntroduceerd. Dergelijke panden zijn vaak niet optimaal geïsoleerd en sluiten ook qua marktproduct (bouwhoogte; werkplaats/kantoor-verhouding; uitstraling; etc.) niet altijd meer aan op de moderne wensen van de markt. Dat leidt tot een risico op veroudering op termijn, waardoor ontwikkeling van huurprijzen en vastgoedwaarden relatief achterblijven op de marktontwikkeling en het gebied daardoor steeds laagwaardiger gebruikt wordt.

Voor oudere panden geldt ook vaker dat de dakconstructie niet voldoende draagkracht heeft om zonnepanelen te dragen. Voor veel nieuwere panden, die wel voldoende draagkracht hebben, geldt dat de daken relatief klein zijn, waardoor een businesscase voor een ondernemers relatief onaantrekkelijk wordt. In dat geval, waarin het financieel gewin beperkt is, is gebruik van het dak voor zonnepanelen vooral afhankelijk van de duurzaamheidsgeest van de betreffende pandeigenaar. Overigens verwachten we dat het programma 'Zon op Bedrijfsdaken' van Stichting Parkmanagement Waarderpolder wel helpt hierbij.

Over het algemeen geldt dat investeren in toekomstbestendigheid van het vastgoed en de directe omgeving een positieve impuls geeft aan de waardeontwikkeling van de locatie en hoogwaardiger gebruikers aantrekt. Bij voorkeur gebeurt dat tijdig en regelmatig via meerdere kleinere investeringen, maar waar dat nodig is, zijn grotere maatregelen zinvol.



Treinstation Haarlem Spaarnwoude is voor het gebied nog 'onderbenut'

De Waarderpolder heeft het treinstation Haarlem Spaarnwoude als unieke *asset*. Het station biedt de mogelijkheden om mensen op een meer duurzame manier van- en naar het gebied te laten reizen. Het station wordt op dit moment echter onderbenut, constateren we. Het bedient vooral de woon- en kantoorgebieden aan de zuidkant van het spoor en lijkt slechts in beperkte mate aantrekkelijk voor reizigers naar de Waarderpolder. Wel zijn er plannen voor herontwikkeling van het gebied rondom het station Haarlem Spaarnwoude. Dit is vastgelegd in de ontwikkelvisie Oostpoort.

Het aantal dagelijkse in- en uitstappers op het treinstation stijgt wel al enkele jaren. In 2018 stapten dagelijks gemiddeld 3.990 mensen in of uit; een toename van 30% sinds 2013. Als dit allemaal werknemers in het gebied zijn, maakt dus iets meer dan een kwart gebruik van de trein als vervoermiddel voor woon-werkverkeer.

Tabel 1: Dagelijkse in- en uitstappers op treinstation Haarlem Spaarnwoude (incl. dubbeltelling)

Treinstation	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Haarlem Spaarnwoude	3.086	3.245	3.420	3.680	3.897	3.990

Bron: Nederlandse Spoorwegen (2019)

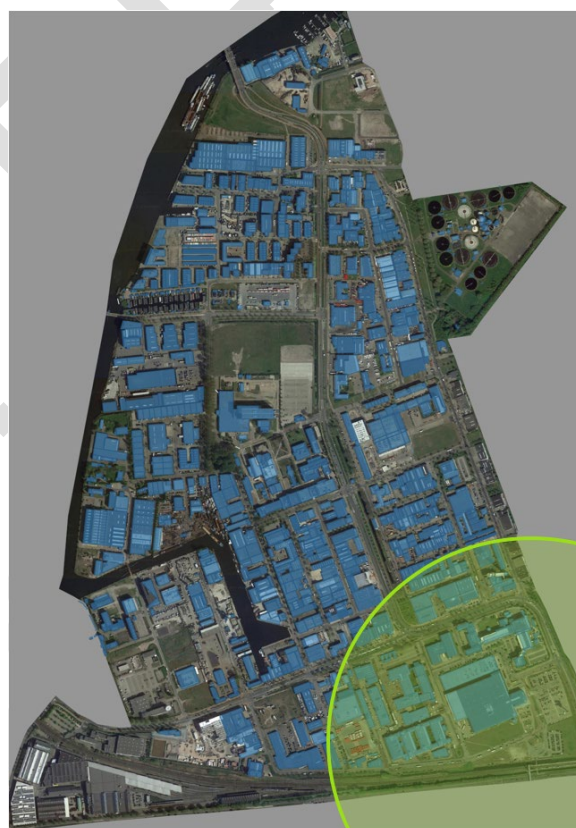
Tabel 2: Reizen van- (voortransport) en naar (natransport) treinstation Haarlem Spaarnwoude

	Lopend	Fiets	Bus	Auto (als bestuurder)	Auto (als passagier)	Taxi
Voortransport	25%	34%	5%	30%	6%	0%
Natransport	65%	15%	5%	2%	14%	0%

Bron: Nederlandse Spoorwegen (2019)

Minder dan de helft van de reizen van en naar het treinstation vindt plaats in de spitsuren. Meer dan de helft van de reizen vindt dus plaats in de daluren. Dat is indicatie dat het treinstation minder vaak wordt gebruikt voor woon-werkverkeer, maar vaker voor overige reizen. Reizigers die uitstappen op Haarlem Spaarnwoude gaan voornamelijk te voet verder (65%). Reizigers die instappen op Haarlem Spaarnwoude komen ook vaak te voet (25%) of per fiets (34%), of parkeren hun auto bij de P+R (30%).

We denken dat het treinstation nog meer waarde aan het gebied kan toevoegen. De straal waarin een station waarde toe kan voegen bedraagt ongeveer 5 à 10 minuten loopafstand (zie hiernaast). Met andere woorden, hoe hoger de intensiteit van potentiële gebruikers (banen) in deze straal, des te beter het station naar verwachting wordt benut. Denk bij dergelijke functies aan activiteiten rond dienstverlening en onderzoek, eventueel in gestapelde bouw, zoals een kantoor of bedrijfsverzamelgebouw. We zien echter dat het zuidelijk deel van de Waarderpolder op dit moment voornamelijk relatief ruimte-extensieve functies huisvest. Bovendien is de verbinding en routing van het station naar de verder gelegen deelgebieden van de Waarderpolder onvoldoende. Er gaan bijvoorbeeld geen directe buslijnen (alleen vanaf Haarlem Centraal), het aantal OV-fietsen is er zeer beperkt, en er is geen duidelijke en aantrekkelijke loop- of fietsroute van het station het gebied in. Overigens is intensivering van het stationsgebied ook een aandachtspunt dat in de ontwikkelvisie van Oostpoort is opgenomen. Daarin wordt onder meer al gewerkt aan het aantrekkelijker maken van het stationsgebied, herrotering van de bussen en het uitbreiden van de parkeermogelijkheden.



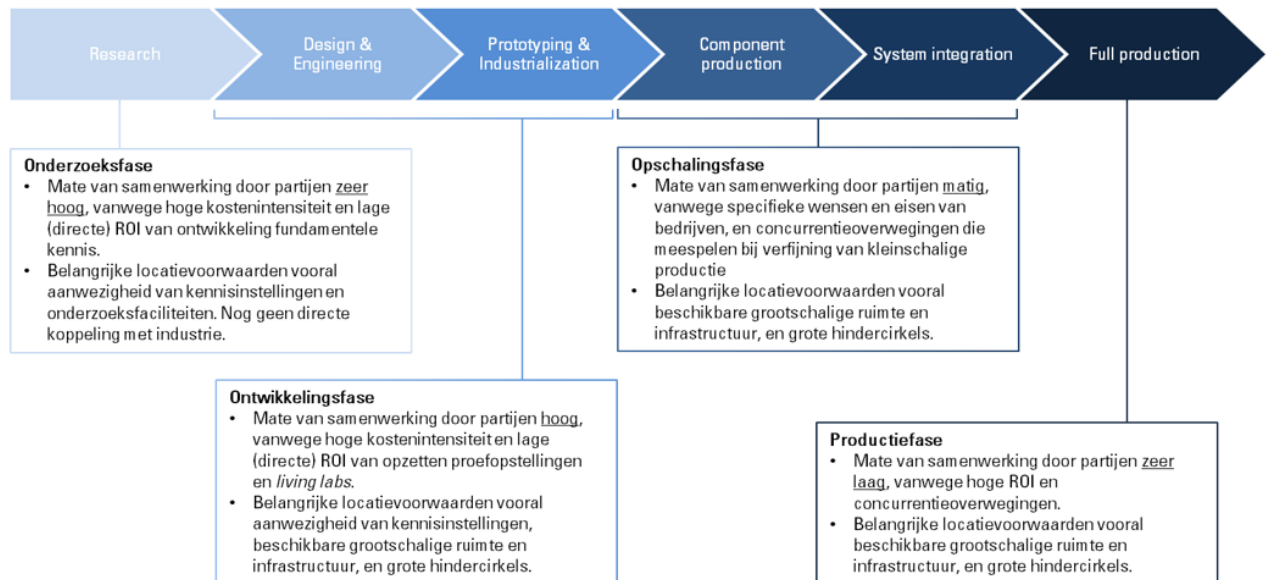
2.3 Smart industry & logistics

Gedeelde faciliteiten zijn beperkt aanwezig

Er worden nog weinig faciliteiten gedeeld door bedrijven op de Waarderpolder. Bij gedeelde faciliteiten kan men denken aan gedeelde parkeerruimte, maar ook aan een horecavoorziening, deelauto's en

laboratoriumfaciliteiten (clean rooms, etc.). Dat vergroot de kans op ontmoeting tussen bedrijven en verkleint de drempel voor start-ups en kleinere bedrijven om zich op de Waarderpolder te vestigen. Het delen van de faciliteiten verkleint de (overhead)kosten en past bij de bedrijfsuitstraling die zij steeds vaker willen uitdragen. Voornamelijk op aangewezen innovatie- en experimenteergebieden, zoals het C-district, kunnen gedeelde faciliteiten meerwaarde opleveren.

Figuur 4: Verschillende fasen van productontwikkeling en fasen van samenwerking



Bron: Stec Groep (2017)

Door gevestigde 'anchor tenants' zijn er kansen voor clusterversterking en vergroten innovatiekracht

Op de Waarderpolder wordt per werknemer 240% meer aan R&D uitgegeven dan het provinciaal gemiddelde. Met andere woorden, de innovatiekracht van het gebied is hoog. In potentie beschikt de Waarderpolder over een groter innovatief vermogen. Het gebied huisvest al enkele *anchor tenants*: grote, toonaangevende en innovatieve bedrijven die een centrale rol vervullen in productketens, die het profiel van hun omgeving bepalen en vanwege hun financiële slagkracht, aanwezige kennis en/of grote hoeveelheid goederen- en grondstoffenstromen een belangrijke rol kunnen spelen voor gezamenlijke investeringen of samenwerkingsprogramma's.

In het bijzonder zien we daarvoor kansen bij MSD, TEVA en NS Treinmodernisering. De directe fysieke nabijheid van dergelijke bedrijven is een vestigingskwaliteit voor toeleveranciers, dienstverleners en start-ups in de productketen van deze bedrijven. Specifiek voor MSD en TEVA is op grotere schaal de vestiging van het European Medicine Agency op Amsterdam-Zuid en de nabijheid van Schiphol weer een belangrijke vestigingskwaliteit van de Waarderpolder. We verwachten dat het aantrekken van partijen uit de productketen van individuele bedrijven kansrijker is om de innovatiekracht op de Waarderpolder te vergroten dan het inzetten op een samenwerking tussen deze partijen onderling. De samenwerking tussen gemeente en deze *anchor tenants* is vervolgens essentieel om dergelijke acquisitie succesvol vorm te geven.

Diverse initiatieven voor toegepaste innovatie, zoals het C-district en het Citylab

Overigens beschikt de Waarderpolder al over een aantal initiatieven om nieuwe ontwikkelingen op te schalen en de innovatiekracht te vergroten. Noemenswaardig zijn daarvoor de activiteiten in het C-district en rondom MAAK, maar ook het Citylab dat recent is geopend onder de oude KPN-mast in samenwerking met Inholland. Hier worden oplossingen op vragen vanuit overheid, maatschappelijke organisaties en bedrijfsleven bedacht en uitgevoerd samen met onderwijs en onderzoek van Inholland. Dergelijke initiatieven passen ook binnen de Haarlemse ambitie om dé creatieve stad voor toegepaste innovatie te

worden. De vestiging van een universiteit in de voormalige koepelgevangenis kan daar potentieel een rol in gaan spelen.

De aanwezigheid van water biedt kansen voor stadslogistiek en vervoer van bulkgoederen

De ligging van de Waarderpolder aan het Spaarne biedt kansen voor een *modal shift*: vervoer verplaatsen van weg naar water. Het water biedt vooral mogelijkheden voor stadslogistiek, zoals vervoer van pakketpost of het ophalen van stadsafval, maar ook voor vervoer van bulkgoederen, zoals grondstoffen voor (circulaire) industrie. Verplaatsing van vervoer over water is nu veelal nog niet beter voor het klimaat, maar de ontwikkelingen in de scheepsbouw gaan snel. In ieder geval biedt de *modal shift* kansen om de verkeersdruk in de stad en richting de regio te verlichten. Haarlem is via het water immers verbonden met o.a. Amsterdam, de IJmond, Leiden, de Bollenstreek en verder.

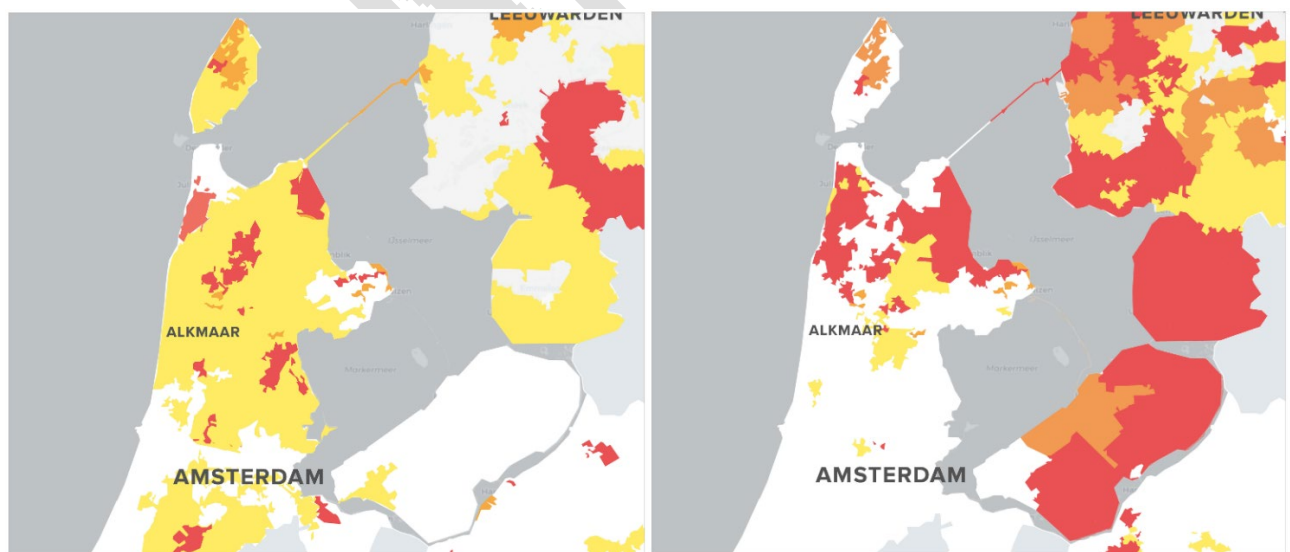
2.4 Circulariteit en duurzaamheid

Ruimte voor hogere milieucategorieën is een unieke kwaliteit voor circulaire industrie in de regio

Op de Waarderpolder kunnen bedrijven t/m een hindercategorie 4.2 vestigen. In de regio is dat een uitzonderlijke vestigingskwaliteit. Daarmee biedt het gebied meer ruimte voor hinder veroorzakende bedrijven dan de meeste vestigingslocaties in de MRA, waaronder de gebieden die horen binnen het Schipholcluster. Daarmee is de Waarderpolder een aantrekkelijke locatie voor (circulaire) industrie, gericht op retourverwerking, revisering van restproducten en recycling van afval. Vaak heeft dergelijke industrie een hoge innovatie- en kenniscomponent. Bij het vestigen of uitbreiden van dergelijke bedrijven moet natuurlijk wel worden gekeken naar de zone waar ze zich bevinden. De ontwikkelvisie voor Oostpoort is bijvoorbeeld alleen mogelijk als er geen zware hinderbedrijven in het zuidelijk deel van de Waarderpolder zijn gevestigd.

Overigens betekent een hoge hindercategorie niet noodzakelijkerwijs dat de klimaatbelasting van een functie ook groot is. Hinder gaat onder meer over geur, stof en geluid; niet over energieverbruik of CO₂- of NO_x-uitstoot. De hindercategorie is tot op zekere hoogte maakbaar. Door aanpassingen te doen aan pand en kavel kan een bedrijf bijvoorbeeld veel minder hinder veroorzaken dan een vergelijkbaar bedrijf elders. Bij maatregelen kan men denken aan geluidsisolatie of andere productiemethoden.

Figuur 5: Netcapaciteit voor afnemen en terugleveren; Haarlem beschikt over voldoende capaciteit



Elektriciteit Afnemen

■ Geen transportcapaciteit beschikbaar ■ Beperkt transportcapaciteit beschikbaar
■ Zeer beperkt transportcapaciteit beschikbaar □ Transportcapaciteit beschikbaar

Elektriciteit Terugleveren

■ Geen transportcapaciteit beschikbaar ■ Beperkt transportcapaciteit beschikbaar
■ Zeer beperkt transportcapaciteit beschikbaar □ Transportcapaciteit beschikbaar

Bron: Liander (2020)

Netcapaciteit is geen acuut belemmerende factor voor nieuwe initiatieven

De afgelopen jaren neemt de vrije netcapaciteit op het stroomnet af en daarmee lopen initiatieven voor duurzame energieopwekking vertraging op. Daarnaast belemmert een beperkte netcapaciteit de vestiging van nieuwe (circulaire) industrie en bijvoorbeeld datacenters, die essentieel zijn om de digitalisering van de economie vorm te geven. Als gevolg van een te beperkte netcapaciteit hebben de gemeenten Amsterdam en Haarlemmermeer er al voor moeten kiezen om een 'datacenterstop' af te kondigen binnen hun gemeentegrenzen.

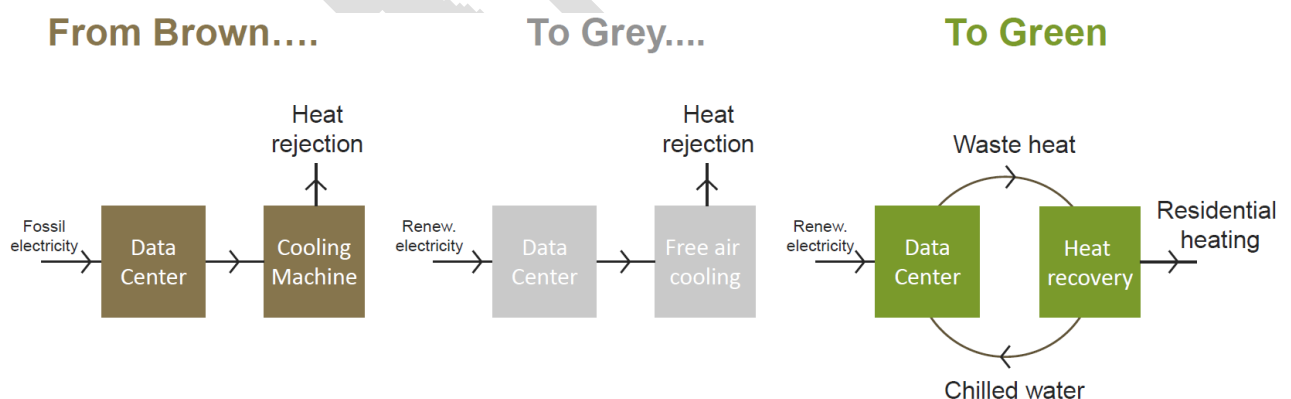
Op de Waarderpolder is vooralsnog voldoende netcapaciteit beschikbaar, blijkt uit gegevens van netbeheerder Liander. Daarmee beschikt de Waarderpolder over een aanvullende vestigingskwaliteit ten opzichte van Amsterdam, de Haarlemmermeer, IJmond en de Zaanstreek. In het gebied ligt daarmee de weg vrij voor initiatieven voor duurzame energieopwekking, vestiging van (circulaire) industrie en uitbreiding van datacenters. Dit staat natuurlijk nog los van de afweging of deze functies ook bijdragen aan andere ambities voor het gebied.

Let wel, niet alle lichten staan daarmee op 'groen' voor de toekomst. Uitbreiding van de netcapaciteit is een proces van jaren en de verwachting is dat het energieverbruik door bedrijven komende jaren verder toeneemt. Het is dus verstandig om tijdig met de netbeheerder in gesprek te gaan over de wijze waarin de netcapaciteit voor de Waarderpolder ook voor de komende jaren afdoende is.

Kansen voor hergebruik van restwarmte aanwezig

Op de Waarderpolder is een aantal grote, potentiële restwarmtebronnen gevestigd. De warmte van deze bronnen kan benut worden voor verwarming van andere functies in het gebied. Bedrijven die naar verwachting veel warmte produceren zijn de datacenters van Iron Mountain en Cellnex, de waterzuiveringsinstallatie, de Haarlemse Bakker en Bakkerij Van Vessem. Op dit moment loopt er een aanvullend onderzoek voor de gemeente waarin de mogelijkheden voor een restwarmtenet verder in kaart worden gebracht. Een restwarmtenet vraagt om een hoge mate van samenwerking tussen bedrijven. De hoge organisatiegraad in het gebied helpt daarbij.

Figuur 6: Hergebruik van restwarmte in datacenters



Bron: Stockholm Data Parks (2018)

Restwarmte is een goed voorbeeld van een circulaire economie, waarin restproducten (hier: restwarmte) wordt hergebruikt. De aanlegkosten voor een net zijn ten opzichte van een traditionele gasverbinding beperkt, mits de transportafstand beperkt blijft. Hoe langer de transporttijd, des te hoger is namelijk de energetische waarde die onderweg verloren gaat. Het voordeel van het gasnet is natuurlijk dat deze er al ligt (en op termijn mogelijk wel gebruikt kan worden voor waterstoftransport). Voorwaarde van het laag houden van de kosten is dat zowel toeleveranciers als afnemers zich langjarig committeren aan het net

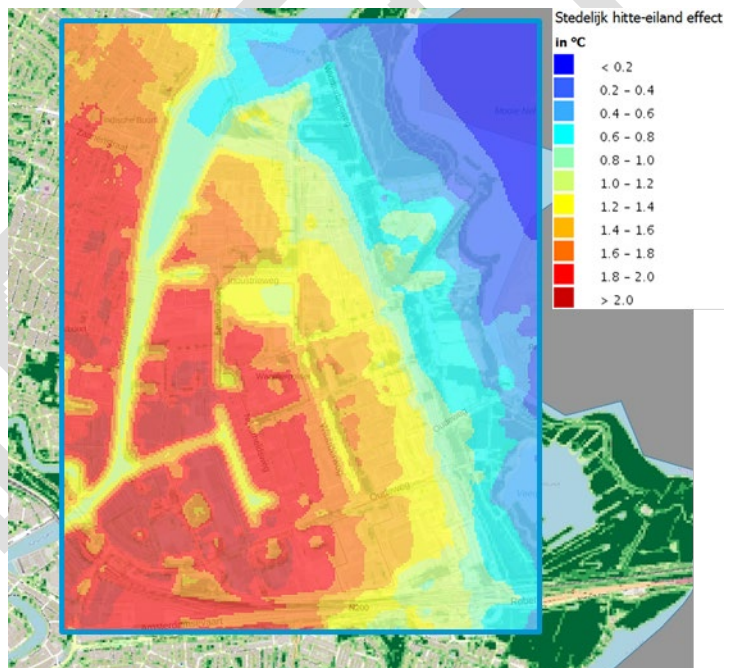
Voor aanleg van een restwarmtenet kan worden uitgeweken naar een private eigenaar – veelal een energiebedrijf – maar het nadeel hiervan is dat de gemeente daarmee deels de regie kwijt is over welke bronnen zich aan kunnen sluiten. Kleinere restwarmtebronnen zijn vanuit kosten oogpunt namelijk minder

aantrekkelijk, vanwege de relatief hoge aansluitkosten, terwijl deze vanuit maatschappelijk oogpunt gezamenlijk wellicht wel een grote bijdrage kunnen leveren aan de duurzaamheidsdoelstellingen. Dat is dan ook een aandachtspunt. Een andere optie is om het net als gemeente te realiseren en de kosten te verhalen via de huidige wetgeving voor nutsvoorzieningen.

De werkomgeving kan aantrekkelijker en klimaatadaptiever door verdere vergroening

Het gebied is in geheel beperkt ingericht op klimaatadaptatie. Uit analyse blijkt dat de Waarderpolder op warme dagen heter wordt dan de luchttemperatuur, vooral vanwege de hoeveelheid bebouwing. Dat beïnvloedt de locatiewaarde van het gebied in negatieve zin. Hittestress heeft bijvoorbeeld een negatieve impact op de gezondheid van mensen, leefbaarheid van de omgeving, comfort in gebouwen en ook de arbeidsproductiviteit. Ongeveer 15% van het gebied is op dit moment groen - niet bovengemiddeld voor een bedrijventerrein - maar het is relatief laagwaardig groen, zonder recreatieve waarde en met een beperkte waarde voor waterberging (opstaande randen), het voorkomen van hittestress of het stimuleren van biodiversiteit. Overigens is er via Stichting Parkmanagement Waarderpolder een project afgerond waarbij 10.000 m² verharding in groen is omgezet en is er een herplantplicht voor bomen.

Niet alleen draagt deze 'vergroening' van de Waarderpolder bij aan een betere klimaatadaptatie en biodiversiteit, ook de aantrekkelijkheid van het terrein als werklocatie wordt verhoogd. Werknemers voelen zich daarnaast ook prettiger in een aantrekkelijke, groene omgeving, en daarmee kan vergroening bijdragen aan een aantrekkelijk werk- en verblijfsklimaat op de Waarderpolder. Daarnaast kan door vergroening van het terrein de looproute tussen station Spaarnwoude en de rest van de Waarderpolder aantrekkelijker worden. Zoals eerder aangegeven, is een aantrekkelijke routing tussen station en werkplek een belangrijke voorwaarde voor mensen om de auto te laten staan en voor de trein te kiezen. Op die manier kan worden verduurzaamd via het mobiliteitsspoor.



Waterbergingsopgave in het gebied draagt bij aan vergroening, maar vergroot ook de ruimtedruk

Vergroening draagt ook bij aan de waterbergingsopgave in het gebied en voor de stad als geheel. Het toevoegen van groen op lager gelegen delen van het gebied (en zonder opstaande randen) zorgt ervoor dat water bij een forse regenbui sneller wordt afgevoerd, het riool minder snel overbelast raakt en bedrijven dan ook minder problemen ondervinden. Naast het toevoegen van groene ruimte werkt het ook om verharding te vervangen door waterdoorlatende verharding en het realiseren van wadi's.

De waterbergingsopgave is daarnaast een opgave die ook vraagt om slimmer gebruik van de bestaande ruimte. Met andere woorden, het realiseren van waterberging aan de oppervlakte zal voor een deel ten koste gaan van andere bouw- en intensiveringsmogelijkheden op de Waarderpolder. Dat botst potentieel weer met andere ambities en is dan ook een overweging bij het verevenen van de waterbergingsopgave tussen de verschillende stadsdelen.

Organisatiegraad draagt bij aan de vestigingskwaliteit van de Waarderpolder

De Waarderpolder is goed georganiseerd. Ondernemersvereniging IKH en de gemeente werken nauw samen in Stichting Parkmanagement Waarderpolder. Dankzij het BIZ ondernemersfonds is het parkmanagement verzekerd van continuïteit en draagvlak. Daarmee is de drempel voor verdere

samenwerking in het gebied voor verduurzaming, innovaties of andere gezamenlijke oplossingen lager. We zien dat dergelijke gezamenlijke initiatieven ook al worden ondernomen, bijvoorbeeld via het eerder genoemde project 'Zon op Bedrijfsdaken', maar ook via de stagecoach, huisvestingscoach en gezamenlijke investeringen in schoon, heel en veilig die via het parkmanagement worden georganiseerd. Samenwerken richting bijvoorbeeld gezamenlijke investeringen in een warmtenet of verdere vergroening van de openbare ruimte is dan een relatief kleine stap. Mede door de goede organisatiegraad zijn ook de communicatielijnen met de gemeente kort, waardoor aandachtspunten snel geagendeerd kunnen worden.

ONDERNEMERS ZIEN HET BELANG VAN EEN GOEDE ORGANISATIE OM KANSSEN TE BENUTTEN

Verschillende ondernemers met wie we hebben gesproken geven aan dat zij geen of slechts een beperkt zicht hebben op wat andere ondernemers in het gebied doen. Met andere woorden, ze kennen elkaar onvoldoende. Dat maakt het lastig voor hen om kruisbestuiving te initiëren en is een drempel voor innovatie en de transitie naar de circulaire economie. Alle ondernemers met wie we hebben gesproken zien hiervoor het belang van informele ontmoeting en een organisatie die zich richt op het 'belangeloos' verbinden van partijen. In de samenwerking wordt hiervoor een belangrijke rol gezien voor zowel de gemeente, het parkmanagement als de IKH, en wordt herkend dat zij hier ook al reeds actief op zijn. Daarbij wordt geopperd om de bestaande Polderborrel een impuls te geven, vaker een 'kijkje bij de buurman' te organiseren en succesverhalen van ondernemers uit te dragen.

Het ontbreekt de Waarderpolder nog aan een sterke identiteit

Ondanks de uitdrukkelijke kenmerken en kwaliteiten die hierboven zijn beschreven, ontbreekt het de Waarderpolder nog aan een uitgedragen identiteit. Veel bedrijven opereren bijvoorbeeld individueel. Er is bijvoorbeeld geen sprake van toonaangevende clustering van activiteiten of partijen die actief samenwerken in één productketen. Feitelijk omvat het gebied een verzameling van bedrijven met min of meer dezelfde vestigingseisen. Uitzondering is het C-district, waar op dit moment een circulair profiel nagestreefd wordt, hoewel vooralsnog zonder concreet onderliggend programma.

Eén van de unieke aspecten aan de Waarderpolder die wij zien, is het voorbeeld dat het gebied stelt van wat er bereikt wordt en kan worden met een dergelijke grote groep aan diverse bedrijven. Recent is dat ook onderschreven met een tweede plaats in de verkiezing 'meest circulaire bedrijventerrein' van de Stichting Kennisalliantie Bedrijventerreinen Nederland.

ONDERNEMERS NOEMEN GOEDE CONTACTEN MET DE GEMEENTE ALS BELANGRIJKE KWALITEIT

Vrijwel alle ondernemers met wie we hebben gesproken noemen de korte communicatielijnen en het serviceniveau van de gemeente als een belangrijke vestigingskwaliteit voor Haarlem en specifiek de Waarderpolder. Aan de ene kant beschikt de Waarderpolder over een historische binnenstad op fietsafstand, een stad met een hoge *quality of life* en een gunstige ligging nabij Schiphol, maar aan de andere kant ook over een hoog serviceniveau en korte communicatielijnen. Daar draagt niet alleen de gemeente, maar ook het parkmanagement en de IKH aan bij. Met deze combinatie van kwaliteiten positioneert de Waarderpolder zich als aantrekkelijk alternatief voor Amsterdam voor regionaal en (inter)nationaal georiënteerde bedrijven, maar ook als aantrekkelijker alternatief ten opzichte van de andere gemeenten aan de westzijde van de MRA.

3 Trends en ontwikkelingen

In dit hoofdstuk geven we inzicht in meest relevante trends en ontwikkelingen de Waarderpolder. Hiervoor hebben we gebruik gemaakt van bestaande onderzoeken en beleidsnota's. De resultaten zijn aangevuld met de bevindingen uit de gesprekken die met belanghebbenden zijn gevoerd.

3.1 Transitie naar de 'next economy'

De transitie naar de *next economy* omvat een vijftal economische megatrends die effect hebben op de locatiekeuze en het ruimtegebruik van bedrijven.

Tabel 3: Vijf 'next economy'-trends die effect hebben op locatiekeuze en ruimtegebruik

Trend	Essentie	Effect ruimtevrage en locatiekeuze
Circulaire economie	Het winnen van bouwmaterialen, afvalstoffen en schaarse metalen uit de stad ('urban mining') en het benutten van restwarmte of CO ₂ als energiebron. Doel: zo hoogwaardig mogelijk hergebruiken van producten, onderdelen en grondstoffen. Voor bedrijven en (kennis) instellingen loont het bijvoorbeeld steeds meer om dicht bij elkaar te zitten en/of dicht bij de herkomst van grote reststromen en afnemers. De regio wordt het relevante schaalniveau voor circulaire businesscases, omdat reststromen zelden op lokaal schaalniveau in voldoende mate beschikbaar zijn voor een haalbare businesscase.	Er is meer ruimtevrage vanuit industrie (recycling, nieuwe grootschalige productie/fabricage) en logistiek (transport reststromen). We zien het aandeel van industrie in de grote locatiedynamiek in Nederland flink stijgen van 15% (2010) naar 20% (2017). Dit aandeel groeit door naar zo'n 25% in de komende tien jaar. Investerings vinden plaats op grootschalige productie- en logistieke locaties, bij voorkeur bij (open) water, met ruime kavels, flinke milieuruimte (categorie 4 en hoger) en met optimale mogelijkheden voor uitwisseling tussen bedrijven en utiliteiten, zoals elektriciteit.
Smart industry	Smart industry is de koppeling van automatisering en gegevensuitwisseling aan industriële productie via slimme sensoren, big data en the internet of things. Bestaande producten en processen worden hierdoor slimmer en efficiënter. Er ontstaan bovendien nieuwe producten, diensten en processen. Samenwerking tussen bedrijven in de (hightech) waardeketen wordt belangrijker om innovatief en concurrerend te blijven. Op locatieniveau leidt dit onder andere tot het delen van bedrijfsgebouwen, voorzieningen en faciliteiten.	Smart industry draagt de opleving en reshoring van de industrie naar Nederland. Hier is de kennis én infrastructuur voor innovatieve high tech maakindustrie van veel toegevoegde waarde. Smart industry zorgt voor meer ruimtevrage en investeringsbeslissingen vanuit de industrie, nu en in de komende 10 à 15 jaar. In het kielzog daarvan ontstaat een impuls aan de vrage vanuit logistiek, dienstverleners, onderzoeks- en kennisinstellingen. Er zit meerwaarde in fysieke clustering van partijen in de keten, om zo faciliteiten en kennis te delen. Er ontstaan ook andere typen ruimtevrage zoals naar fieldlabs, test- en experimenteeromgevingen en proeffabrieken.
Automatisering en robotisering	In de productiesector en de logistiek zien we robots steeds meer (routine)werkzaamheden overnemen. Dit is nodig om de productie en toegevoegde waarde te kunnen blijven verhogen en om (internationaal) concurrerend te blijven. Inmiddels zijn er in Nederland 155 robots per 10.000 werknemers in de industrie, fors meer dan wereldwijd (74, bron: International Federation of Robotics). De jaarlijkse groei is zo'n 10%. Na de elektronische- en auto-industrie, gaat de robotisering nu vooral hard in de voedingsmiddelenindustrie. Juist die is groot in Nederland, dus de grootste impact komt nog.	Robotisering en automatisering betekenen veelal meer ruimtevrage, vooral vanuit industrie en logistiek. Een meting van ons onder vele tientallen bedrijven uit deze sectoren, laat zien dat 75% van deze bedrijven in de komende drie jaar verwacht te investeren in vernieuwing en uitbreiding van productielijnen en warehousing met robots. 30% van de bedrijven verwacht hierdoor meer ruimte nodig te hebben; slechts 9% verwacht een afname. 40% van de bedrijven verwacht bovendien dat robotisering leidt tot meer werkgelegenheid, vooral voor hoogopgeleiden. Door de behoefte aan hoger opgeleid personeel worden industriële en logistieke locaties bij hoogstedelijke gebieden en in sterke economische clusters nog aantrekkelijker. Tegelijkertijd worden sommige bedrijven ook 'honnkaster' door hoge investeringen in productielijnen.

Trend	Essentie	Effect ruimtevrage en locatiekeuze
Open innovatie	Open innovatie is een kernelement in de versnelling van innovatie in Nederland. Het is een cruciale vestigingsvoorwaarde en overlevingsstrategie voor kennisintensieve bedrijfssectoren, zoals de high tech maakindustrie. In deze sectoren verschuift de bedrijfsvoering van een primair gesloten innovatieaanpak – waarbij de ontwikkeling plaatsvindt binnen de muren van een bedrijf – naar zogenaamde open innovatie. Hierbij werken bedrijven in een cluster samen, inclusief onderwijs- en onderzoeksinstituten, om te blijven innoveren en concurreren.	Deze trend zorgt voor toenemende behoefte aan fysieke clustering van bedrijven in campusomgevingen, vooral rondom <i>anchor tenants</i> . Denk daarbij aan bedrijven als Philips, Sabic, Akzo Nobel en ASML. Fysieke nabijheid zorgt voor een snellere uitwisseling van ideeën en stimuleert ontmoeting en samenwerking. Bijvoorbeeld via gedeelde voorzieningen. Hierdoor ontstaat een goede voedingsbodem voor product- en procesinnovaties en nieuwe bedrijvigheid. Bovendien zorgt het voor meer flexibiliteit, efficiency en kostenbesparing in de bedrijfsvoering.
Smart logistics	De logistiek groeit door trends als de groeiende (smart) industrie en e-commerce. De logistiek wordt steeds slimmer, bijvoorbeeld door big data aan logistiek te koppelen. Maar ook door goed in te spelen op veranderingen in de supply chain door bijvoorbeeld 3D-printing. En door logistieke processen verder te robotiseren/automatiseren. Smart logistics is de overkoepelende term voor de veelheid aan ontwikkelingen die de logistiek beïnvloeden. Doel: slimmere, efficiëntere logistiek én koploper blijven.	Logistiek is nu goed voor tot wel 60% van de ruimtevrage in veel regio's, zeker in de hotspots. De vraag wordt daarbij enerzijds steeds groter (XXL-dc's van soms tientallen hectares), anderzijds komen kleinere (stads) distributieconcepten steeds meer op. Smart logistics stuwt de verdere groei van de logistiek op in de komende jaren en zorgt voor nieuwere vormen van logistieke services, kennisintensieve logistiek, last-mile logistiek en retourlogistiek. Maar bijvoorbeeld ook het ontstaan van digitale warehouses, van waaruit vele producten aangeboden kunnen worden, maar waarvoor slechts een klein (print)oppervlak nodig is. De logistieke hotspots, mainports en stedelijke gebieden blijven het brandpunt van de dynamiek. Steeds meer kansen zijn er ook voor de gebieden in de eerste schil daaromheen.

3.2 Verstedelijking in de MRA

Ruimte voor 'werken' wordt steeds meer gespreid over formele en informele werkgebieden

De vraag naar ruimte voor 'werken' verandert de komende jaren; in het bijzonder in de grote steden. Het ruimtelijke orderingsdiscours wijkt steeds meer af van het ouderwetse stramien van strenge scheiding van functies en het ontwikkelen van monofunctionele gebieden. Mede door de grote ruimtedruk in de Randstad herontdekken we de waarde van multifunctionele, intensiever gebruikte gebieden voor de stad. Multifunctionele gebieden brengen stedelijke dynamiek, verkleinen de woon-werkafstand, bevorderen OV- en fietsgebruik, vergroten de sociale veiligheid en zijn daarmee over het geheel vaak 'duurzamer'. Denk bij een multifunctioneel gebied aan een ambachtelijke of creatieve woonwerkomgeving, stationsgebied (waar wonen, werken en leisure samenkomen) of aan 'werken aan huis', wat voornamelijk in de dienstverlenende sectoren voorkomt.

Figuur 7: Illustratieve voorbeelden van multifunctionele woonwerkmilieus



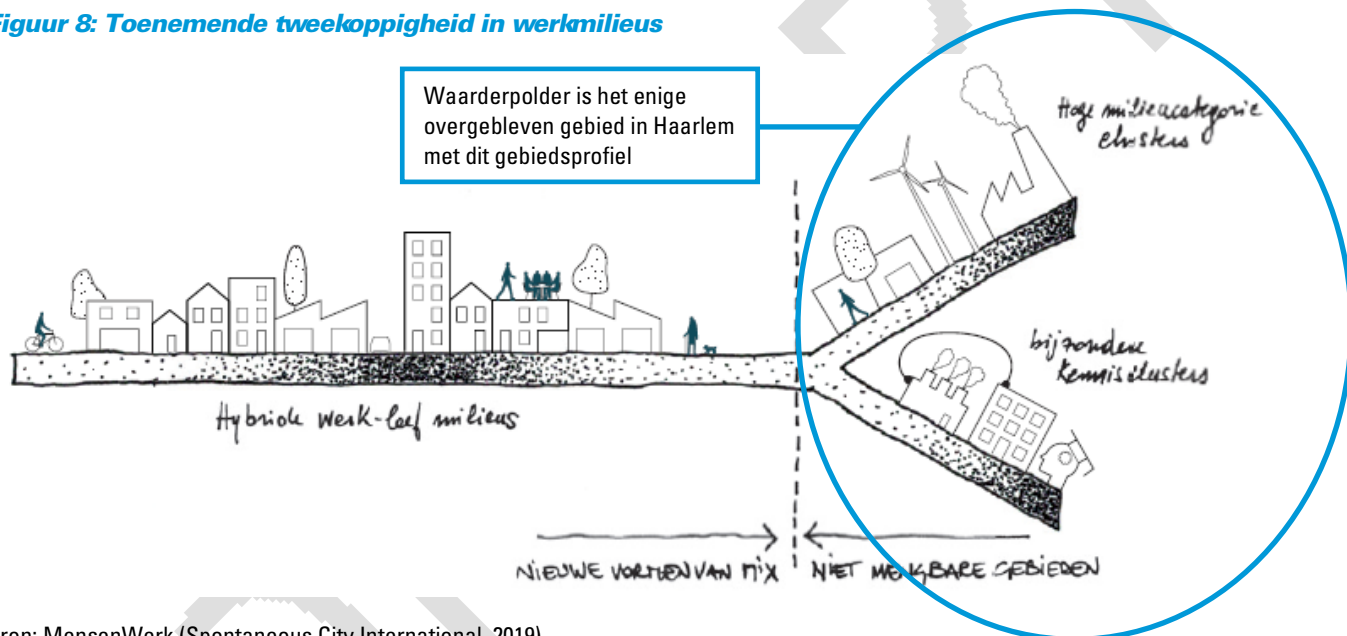
Bron (v.l.n.r.): Gemeente Delft (2018); Sprinkenhof (2018); Het Parool (2020)

Als gevolg van deze ontwikkeling ontstaat er in de markt voor bedrijfsruimte een tweekoppigheid. Aan de ene kant kan een steeds groter deel van de bedrijven zich in een multifunctioneel gebied vestigen, mits de randvoorwaarden – zoals ontsluiting, type vastgoed en betaalbaarheid – goed zijn. Aan de andere kant blijft er een afgetekende groep van bedrijven die echt op monofunctionele bedrijventerreinen aangewezen zijn, zoals (circulaire) industrie, (stads)logistiek en andere bedrijven met een grote verkeer aantrekkende functie

of hoge mate van omgevingshinder. Aan beide kanten van het spectrum ontstaat de komende jaren een behoefte. Enerzijds neemt de behoefte aan gemengde milieus toe; plekken waar werken samen komt met functies als wonen en ontspanning, en waar een sterk accent ligt op interactie en ontmoeting. Ook daarbinnen bevindt zich dan weer een spectrum: van hoogwaardige, kwalitatieve ruimtelijke ontwikkelingen tot meer basale, kleinschalige en betaalbare werkunits in het stedelijk gebied. Anderzijds blijven formele bedrijventerreinen een heel relevant en sociaaleconomisch belangrijk vestigingsmilieu voor de stad en de regio¹.

Deze ontwikkeling vraagt aan overheden om de doelgroepen van hun bedrijventerreinen en overige werklocaties scherp te herdefiniëren, zodat ieder beschikbaar vestigingsmilieu optimaal benut kan worden. Het belangrijkste advies voor slimmer ruimtegebruik luidt: multifunctionaliteit waar dat kan, monofunctionaliteit waar dat moet. Veel bedrijven passen qua activiteiten namelijk helemaal niet op een gemengde locatie, terwijl ze wel belangrijk zijn voor de regionale economie, een belangrijke werkgelegenheidsfunctie vervullen en/of bijvoorbeeld centraal staan in de transitie naar de circulaire economie.

Figuur 8: Toenemende tweekoppigheid in werkmilieus



Bron: MensenWerk (Spontaneous City International, 2019)

De ruimte voor hinder veroorzakende bedrijven wordt steeds beperkter in Haarlem

De gemeente Haarlem heeft het plan om in de periode t/m 2025 minimaal 10.000 nieuwe woningen in de stad te ontwikkelen om de woningbehoefte het hoofd te kunnen bieden. Het plan is om deze bouwopgave volledig binnenstedelijk plaats te laten vinden. Daarvoor zijn door de gemeente acht binnenstedelijke ontwikkelzones aangewezen.

In enkele ontwikkelzones wordt op dit moment ruimte geboden aan bedrijven die qua aard en omvang niet kunnen 'mengen' met de woningen die in het gebied ontwikkeld gaat worden. Vaak komt in de plannen wel werkruimte terug, maar dan in de vorm van kantoren en allerlei kleinschalige bedrijfsruimten voor creatieve dienstverleners, zzp-ers, publieke voorzieningen, vrijetijdsfuncties en horeca. De bestaande bedrijvigheid en vergelijkbare bedrijven moeten mogelijk voor een deel uitwijken naar een andere locatie. Daardoor ontstaat er de komende jaren een aanvullende druk op de Waarderpolder, dat in Haarlem het enige overgebleven gebied is dat ruimte biedt aan niet-mengbare functies.

¹ Deze ontwikkeling is uitgebreid beschreven in de onderzoeken 'Mensenwerk' (Spontaneous City International, 2019) en 'Metromix' (College van Rijksadviseurs, 2019).

Transformatie van bedrijventerreinen in Amsterdam veroorzaakt regionale verhuisdynamiek

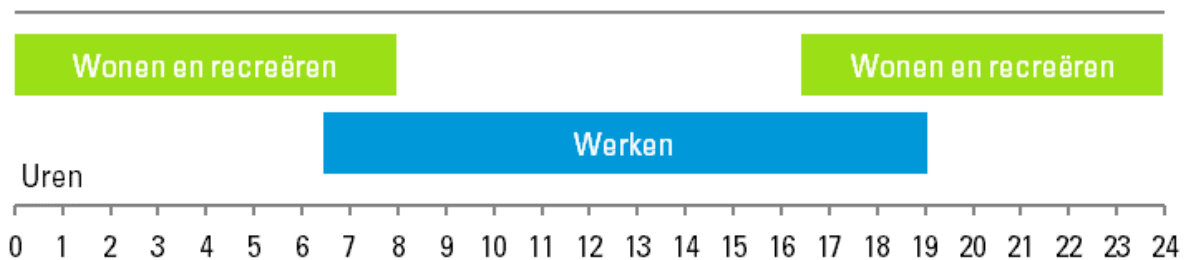
Ook in Amsterdam is de gemeente van plan om de komende jaren in een forse woningbouwopgave te voorzien, eveneens voornamelijk op binnenstedelijke locaties die nu ruimte bieden aan bedrijven die qua aard en omvang niet kunnen 'mengen' met de woningen die in het gebied ontwikkeld gaat worden. De totale omvang is niet bekend, maar het ligt in de lijn der verwachting dat er de komende jaren een markt ontstaat van bedrijven die in de nabijheid van Amsterdam en Schiphol een nieuwe locatie met toekomstperspectief zoeken. Haarlem is vanwege haar hoge *quality of life* en hoogopgeleid arbeidspotentieel een aantrekkelijk alternatief voor dergelijke bedrijven.

MENGEN VAN FUNCTIE LEIDT OOK TOT INTENSIEF GEBRUIK IN DE 'VIERDE DIMENSIE'

Multifunctioneel ruimtegebruik leidt niet alleen tot intensiever gebruik in ruimtelijke zin, maar ook in de tijd (de 'vierde dimensie'). Monofunctionele gebieden worden namelijk vaak maar een relatief beperkt deel van de dag gebruikt en ook dat is feitelijk ook suboptimaal gebruik van de beschikbare ruimte. Zo worden bedrijventerrein en andere werklocaties vaak alleen overdag en doordeweeks gebruikt, terwijl woongebieden en recreatiegebieden vaak voornamelijk 's avonds, 's nachts en in het weekend worden gebruikt. Dat biedt ruimte om vastgoed, openbare ruimte en parkeerruimte te delen tussen verschillende functies.

In de regel is er in tijdsbesteding een kleine overlap aan het begin en aan het einde van de dag, afhankelijk van het type functie. Dat is één van de redenen dat een logistiek bedrijf of bouwbedrijf, die vaak vroeg openen, minder goed 'mengen' met woningbouw dan kantoorfuncties. Daarnaast speelt er een hinderfactor mee (geluid, etc.) en een factor verkeersveiligheid (vrachtverkeer versus fiets- en wandelverkeer).

Voor de Waarderpolder geldt dat de 'klok' van het gebied er niet anders uit ziet dan een gemiddeld bedrijventerrein in Nederland. Het gebied wordt voornamelijk overdag en doordeweeks gebruikt, terwijl het gebied op andere tijdstippen weinig dynamiek kent.



3.3 Toenemende aandacht voor het klimaat

Toenemende maatschappelijke urgentie voor verduurzaming

Klimaatverandering is realiteit geworden. We ervaren steeds vaker de effecten van extreme droogte, hittestress en wateroverlast door extreme regenval. Daarnaast zijn verzilting van de bodem en waterveiligheid steeds belangrijkere vraagstukken. Steeds meer mensen raken zich de laatste jaren bewust van de urgentie om op een duurzamere manier met onze omgeving en onze grondstoffen om te gaan. Steeds meer mensen gaan daarom ook op een meer bewuste manier leven en letten bij de producten die ze gebruiken op de *global footprint*. Ook bij bestuurders van bedrijven wordt het thema op die manier steeds belangrijker. Afwegingen voor investeringen in duurzaamheid worden niet meer alleen vanuit verplichting of kostenoverweging gemaakt, maar ook steeds vaker vanuit een duurzame visie en de missie van een organisatie.

Toenemende urgentie vanuit wet- en regelgeving

Daarnaast moeten bedrijven aan steeds meer verplichtingen voldoen. Sinds dit jaar verplicht het Activiteitenbesluit milieubeheer bijvoorbeeld bedrijven en instellingen die meer 50.000 kWh elektriciteit of 25.000 m³ aardgas per jaar verbruiken om alle energiebesparende maatregelen te treffen met een terugverdientijd van 5 jaar of minder. Het gaat om maatregelen met als doel het voorkomen of verminderen van energieverbruik. Het gaat bijvoorbeeld om het toepassen van energiebesparende technieken, zoals isoleren van het pand of het toepassen van ledverlichting. Bedrijven zijn zelf verantwoordelijk voor de melding van de maatregelen bij het bevoegd gezag.

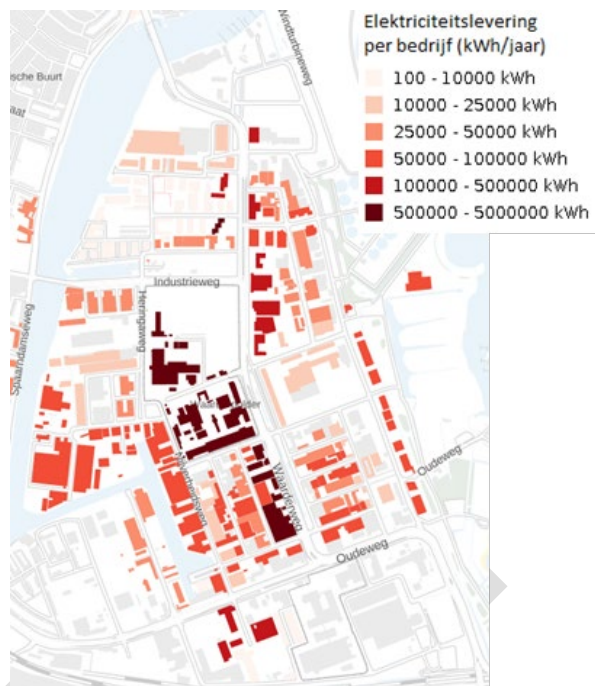
Ambitie Haarlem klimaatneutraal in 2030

Om de nationale klimaatambities kracht bij te zetten heeft de gemeente Haarlem zich de ambitie gesteld om in 2030 klimaatneutraal te zijn en in 2040 volledig aardgasvrij. Daarvoor is ook op de Waarderpolder de laatste jaren al veel bereikt, bijvoorbeeld de realisatie van zonnestroomdaken via het project 'Zon op bedrijfsdaken'.

Circulaire economie is een nationaal belang

Om onze economie toekomstbestendig te houden en te verduurzamen, is het van nationaal belang dat de transitie naar een circulaire economie plaatsvindt. Een circulaire economie is gericht op het langer in de productieketen houden van grondstoffen. Het doel is optimaal gebruik en hergebruik van grondstoffen, met de hoogste waarde voor de economie en de minste schade voor het milieu. Naast het tegengaan van bedreigingen biedt een circulaire economie ook mogelijkheden voor economische vernieuwing. Zo zijn er kansen voor bedrijven: nieuwe (internationale) markten, meer samenwerking in productketens en minder grondstoffengebruik en dus kostenbesparing.

De transitie naar een circulaire economie krijgt landelijk en regionaal steeds meer urgentie. Zo heeft de MRA zichzelf als doel gesteld om in 2025 tot de meest circulaire grootstedelijke regio's van Europa te behoren. In het concept van de Nationale Omgevingsvisie is de transitie naar een circulaire economie als 'nationaal belang en opgave' aangeduid. Daarmee krijgt de transitie naar de circulaire economie steeds meer urgentie.



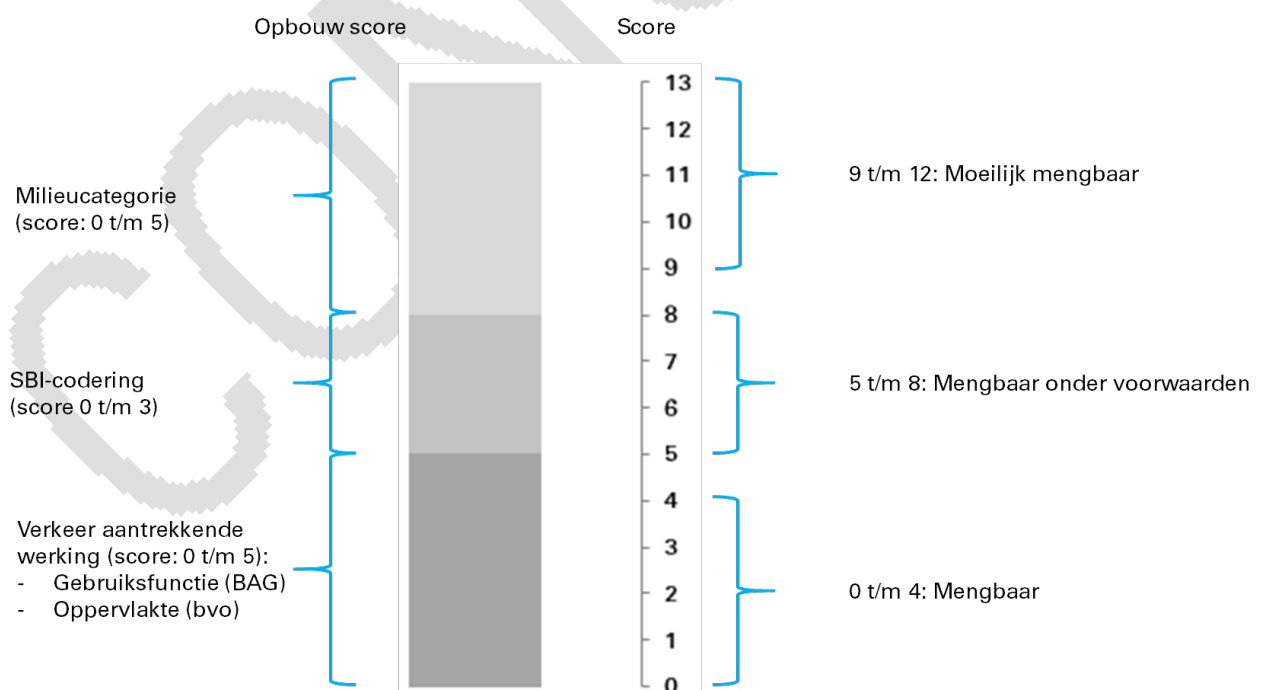
4 Combineren van wonen en werken

In dit hoofdstuk geven we inzicht in mogelijkheden om wonen en werken op termijn te combineren op de Waarderpolder. Voor de data-analyse is hiervoor de mengbaarheidsindicator van Stec Groep gebruikt, zie kader. De resultaten van de data-analyse zijn aangevuld met inzichten uit de gesprekken die met belanghebbenden zijn gevoerd.

ANALYSE OP BASIS VAN DE MENGBAARHEIDSINDICATOR

De Mengbaarheidsindicator van Stec Groep geeft inzicht in de potentiële mengbaarheid van individuele bedrijven in een gebied. Aan de hand van kengetallen over bedrijfsactiviteiten, mate van hinder en verkeer aantrekkende werking maken we via deze tool een inschatting hiervoor. Op basis van een totaalscore delen we bedrijven in drie categorieën in: mengbaar, mengbaar onder voorwaarden en moeilijk mengbaar. Bedrijven die mengbaar zijn onder voorwaarden moeten vaak aanvullende investeringen doen in productiekapitaal en pandisolatie om dichtbij woningen te kunnen opereren; bedrijven die moeilijk mengbaar zijn veroorzaken teveel hinder door een grote verkeer aantrekkende werking, toestroom van vrachtverkeer of veroorzaken onherroepelijk teveel geur-, stof of geluidshinder voor hun directe omgeving.

De gebruikte data komt van de gemeente (DIA; LISA), de VNG, Planbureau voor de Leefomgeving en het BAG-register. Daarnaast gebruiken we gegevens uit onze eigen database 'Bedrijfsruimtegebruikers in beeld', waarin we vestigingseisen van bedrijven monitoren sinds 2002.



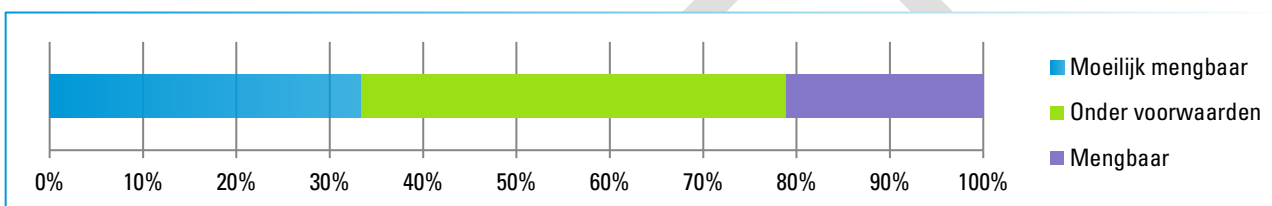
4.1 Resultaten analyse

Bedrijven op de Waarderpolder zijn slechts in beperkte mate mengbaar

Op de Waarderpolder zijn bijna geen bedrijven gevestigd die van zichzelf goed kunnen mengen met woningbouw in hun direct omgeving. Op basis van een data-analyse is ongeveer in oppervlakte 21% van de bedrijven in potentie mengbaar; 45% mengbaar onder voorwaarden en 37% moeilijk mengbaar. In de categorie 'moeilijk mengbaar' vallen vooral de grotere en/of industriële bedrijven op de Waarderpolder, zoals Danish Crown (Zandbergen) en MSD. In de categorie 'mengbaar onder voorwaarden' vallen vooral middelgrote bedrijven met een minder zware productiecomponent, zoals Occhi en Groenewoud. In de categorie 'mengbaar' vallen onder andere kleinere bedrijven en dienstverleners, zoals ZZD Glasbewassing en Uitgeverij Big Balloon. Let wel, dat is een inzicht op basis van enkel een data-analyse en kengetallen.

Daarbij merken we in ieder geval op dat het percentage 'mengbaar' en 'mengbaar onder voorwaarden' in de praktijk vaak lager is. In het algemeen merken we dat niet alle ondernemers in deze categorieën in de praktijk bereid zijn om de investeringen te doen om qua pand, uitstraling en activiteiten in een woon-werkmilieu te kunnen vestigen. Daarnaast is het effect ook emotioneel. De ontwikkelingen van woningen nabij een bedrijf kunnen de groeimogelijkheden voor het bedrijf naar de toekomst inperken; bovendien zijn veel bedrijven beducht op klachten van omwonenden.

Figuur 9: Mengbaarheid van bestaande bedrijven op de Waarderpolder



Bron: Stec Groep (2019); op basis van LISA (2019), BAG (2019) en VNG (2019)

Potentieel mengbaarheid verspreid over het gebied; geen laaghangend fruit in deelgebieden

Uit onze analyse blijkt dat er geen deelgebieden als laaghangend fruit kunnen worden aangewezen om wonen en werken te mengen. Mengbare en niet-mengbare functies zijn namelijk verspreid over het gebied gevestigd; er is geen sprake van enige clustering. Om op termijn toch wonen en werken te kunnen combineren op de Waarderpolder, zien we drie mogelijkheden:

- Via een vorm van stedelijke herverkaveling, waarbij grond- en vastgoedeigenaren gezamenlijk hun bezittingen (en de waarde die deze vertegenwoordigen) in een ruilverkavelingsbank onderbrengen, waarna gronden en vastgoed evenredig en in overleg over dezelfde personen (tegen dezelfde waarde, al dan niet met een compensatiebijdrage) wordt verdeeld. Ruilverkaveling is een gangbare methode in agrarisch gebied, maar in bestaand bebouwd en divers gebied als Waarderpolder Haarlem Businesspark wel een zeer complexe opgave.

VOORBEELD: STEDELIJKE HERVERKAVELING OP BEDRIJVENTERREIN REEDIJK IN HOESCHEN WAARD

Bedrijventerrein Reedijk had een versnipperde eigendomssituatie en was in gebruik voor opslag, kantoren, detailhandel en een remise. Op dit terrein zijn eigenaar-gebruikers, eigenaar-beleggers en de gemeente onder begeleiding van het Kadaster vrijwillig met elkaar om tafel te gaan om een businessplan voor herverkaveling te ontwerpen. Uiteindelijk is dat gelukt, zelfs met een grote voorinvestering vanuit bedrijven met een lange terugverdientijd. Daarbij zijn een transparant proces, een onafhankelijk procesbegeleider en investeringszekerheid op lange termijn essentiële succesvoorwaarden gebleken.



- Door het wegnemen van hinder veroorzakende factoren aan de bron, waardoor bedrijven die nu 'moeilijk mengbaar' of 'mengbaar onder voorwaarden' zijn beter in een potentiële woonomgeving passen. Vanzelfsprekend is dit een proces dat met de betreffende eigenaren moet worden opgepakt. Een geslaagd voorbeeld in de MRA is de nieuwe betoncentrale van Rutte Groep op de transformatiegebied Achtersluispolder in Zaandam, die door maatregelen aan de bron van milieucategorie 5.1 naar effectief milieucategorie 3.2 is getransformeerd.

We geven deze oplossing de voorkeur boven het actief 'dezoneren' van een deel van de Waarderpolder, omdat we verwachten dat deze oplossing meer uitgaat van samenwerking (in plaats van regulering), daarmee naar verwachting effectiever en efficiënter tot resultaat leidt en bestaande partijen niet onnodig in hun ontwikkelmogelijkheden schaadt. Het is een innovatievere en voorwaartse oplossing. Daarbij wordt ook de kans groter dat de 'mengpotentie' van (delen van het) het gebied over een aantal jaar weer groter zijn.

VOORBEELD: RUTTE GROEP INVESTEERT IN BEPERKEN VAN HINDER AAN DE BRON

Beton- en recyclingbedrijf Rutte Groep uit Amsterdam is verhuisd naar bedrijventerrein Achtersluispolder in Zaandam. De gemeente heeft echter het plan om dit gebied te transformeren naar een woonwerkmilieu; een omgeving waarin voor een betoncentrale vaak geen plek is. Door een pakket aan maatregelen is Rutte Groep er in geslaagd om de hindercategorie van het bedrijf te verlagen van 5.1 naar 3.2. Maatregelen die genomen zijn, zijn bijvoorbeeld het aanpassen van de bedrijfsoperatie, zoals het in pandig breken en zeven van puin, waardoor geluid en stof sterk worden gereduceerd. Daarnaast zijn in het vastgoed maatregelen genomen, bijvoorbeeld door het gunstiger positioneren van gevelopeningen, toepassen van snelloopdeuren en het lossen van cement met een geluidsgelïsoleerde vaste blower in plaats van een blower op een vrachtwagen. Tot slot is er overeenstemming bereikt om het bedrijf te laten mee-investeren met de beeldkwaliteit van het gebied. De maatregelen zijn tot stand gekomen in nauwe samenwerking met de gemeente en de omgevingsdienst.



- Bij het kiezen voor toekomstperspectief waarbij niet-mengbare functies geen plek meer hebben op de Waarderpolder en, dus, op termijn verplaatsing van bedrijven die niet kunnen mengen uit daarvoor aangewezen deelgebieden. Als alternatief kan de gemeente vervolgens inzetten voor het vestigen van andere functies die potentieel beter in een woon-werkomgeving passen. Vanzelfsprekend is dit een proces dat bij voorkeur minnelijk met de betreffende wordt doorlopen. Een financiële bijdrage en het kunnen aanbieden van een alternatief in de regio is daar vaak voor voorwaardelijk, is de ervaring uit andere plekken in het land.

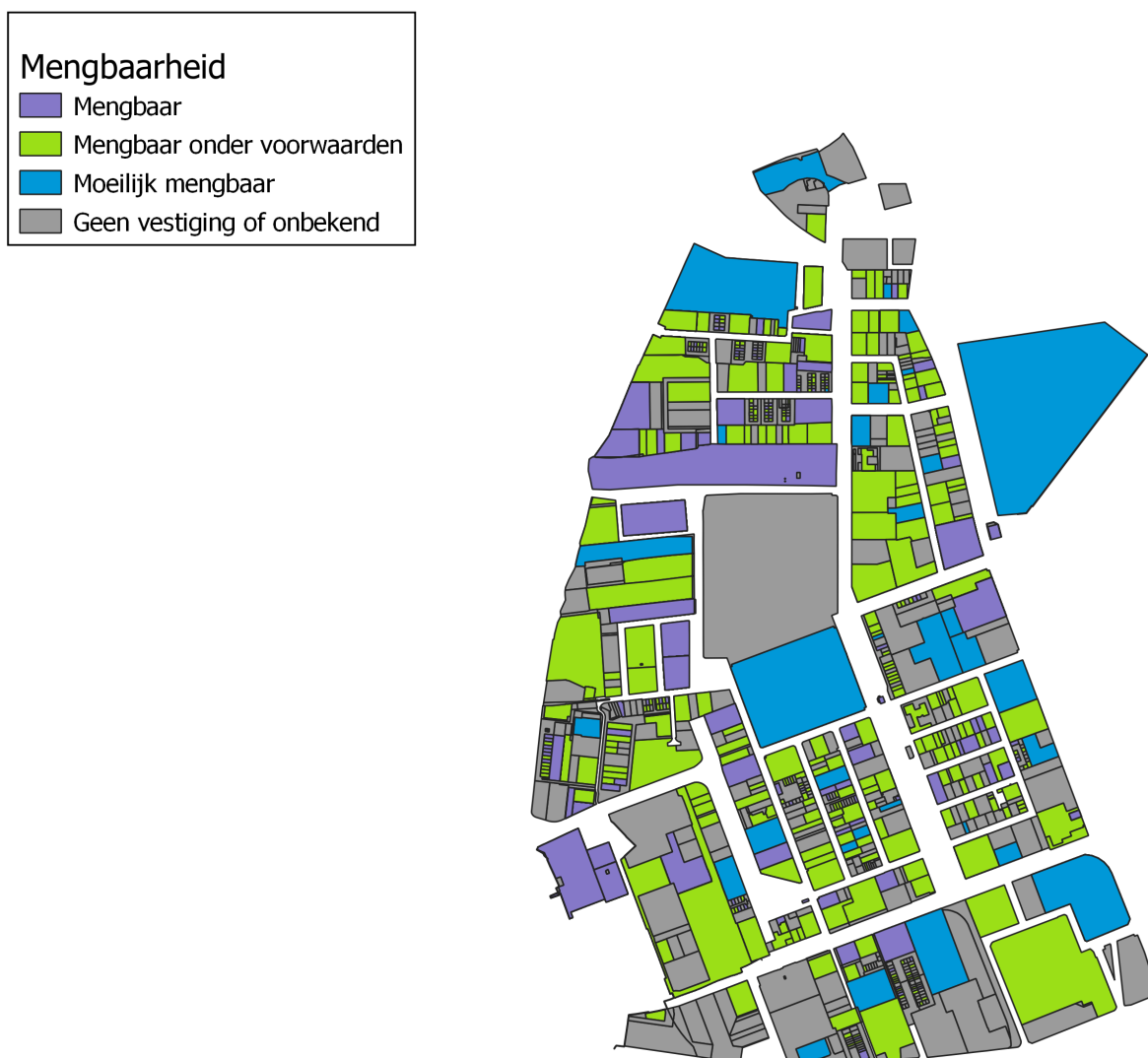
4.2 Combinatie van wonen en werken ligt niet voor de hand

Het gebied vertegenwoordigt veel economische waarde en mengen is moeilijk met bestaande functies

Een toekomstige combinatie van wonen en werken op de Waarderpolder vinden we niet voor de hand liggen. Eerder lichtten we al toe dat uit onze analyse blijkt dat er geen deelgebieden als laaghangend fruit aangewezen kunnen worden om wonen en werken te mengen. Daarnaast constateerden we in de trendanalyse al dat door de plannen in de ontwikkelzones de druk om in Haarlem voldoende ruimte voor werk te bieden nog meer op de Waarderpolder komt te liggen. Feitelijk is de Waarderpolder het enige gebied in Haarlem dat ruimte biedt aan niet-mengbare functies en hoge milieucategorieën, en ook die plekken zijn essentieel voor een gezonde stad en regio. Dergelijke plekken zijn essentieel in, bijvoorbeeld omdat de transitie naar de circulaire economie om dergelijke plekken vraagt. Bovendien, en dat is wellicht het meest te benadrukken punt, vertegenwoordigt de Waarderpolder een grote economische waarde voor

Haarlem via lokaal ingebedde bedrijven, werkgelegenheid, kennisinfrastructuur en innovatiekracht, die niet zonder meer vervangbaar zijn.

Figuur 10: Indicatie mengbaarheid op kavelniveau



Bron: BAG (2019); Gemeente Haarlem (2019); VNG (2016); bewerking Stec Groep (2019)

Wel aandacht voor een overgangszone met het ontwikkelgebied Oostpoort en potentie treinstation

De ontwikkeling van ontwikkelzone Oostpoort valt buiten de scope van dit onderzoek, maar heeft wel effect op de afwegingen die er op de Waarderpolder gemaakt worden. Qua functies en uitstraling is het passend om een vloeiende overgang te realiseren tussen beide gebieden:

- Ten eerste vanuit stedenbouwkundig perspectief; een harde overgang van woongebied Oostpoort naar 'bedrijventerrein' de Waarderpolder maakt beide gebieden namelijk minder aantrekkelijk. Dat betekent dat in de directe omgeving van Oostpoort minder plaats is voor bedrijven uit relatief laagwaardige logistiek en industrie (met een dito uitstralingsniveau), maar meer plaats voor dienstverlening, kennisintensieve bedrijvigheid in een kantooromgeving en andere functies met een hoogwaardiger uitstraling. Ook meer ambachtelijke werkfuncties sluiten qua uitstralingsniveau goed aan bij de ontwikkeling van Oostpoort, verwachten we, maar het lijkt ons slimmer om voor dergelijke functies te focussen op het C-district (e.o.) en de ontwikkelzones in de stad.
- Ten tweede vanuit het perspectief van de potentie van het treinstation Haarlem Spaarnwoude, dat nu suboptimaal benut wordt. De al geplande ontwikkelingen op Oostpoort zorgen voor meer draagvlak voor het treinstation, doordat er zich een hoger aantal potentiële gebruikers in de directe

omgeving vestigt. Het is passend om ook in de directe omgeving op de Waarderpolder in te zetten op intensievere functies: 'stapelbare werkfuncties'. Overigens wordt er door de gemeente al met NS en Connexxion gesproken over het versterken van het OV-knooppunt in relatie tot de ontwikkelzone Oostpoort.

De aanbevelingen van dit rapport spitsen zich verder toe op het gebied als werkmilieu

In de volgende hoofdstukken richten we ons daarom op een perspectief voor de Waarderpolder, waarbij alleen ruimte wordt geboden aan werkfuncties. Dit perspectief voor de Waarderpolder als werkgebied betekent echter niet stilzitten en alles bij het oude laten. Het richtbeeld is een toonaangevend, duurzaam werkmilieu, waarbij innovatie en de transitie naar de circulaire economie een plek krijgen. Dat betekent ook dat intensivering van banen in het gebied belangrijk is en dat er met bedrijven wordt samengewerkt om de mate van omgevingshinder terug te dringen, zodat er een overgangsgebied rond het ontwikkelgebied ontstaat. We sluiten niet uit dat de ontwikkelingen die op deze manier organisch en in samenwerking met de zittende bedrijven ontstaan op middellange termijn wél nieuwe kansen voor functiemenging opleveren.

5 Gebiedsopgaven en aanbevelingen

Vanuit voorgaande analyses is een drietal belangrijke opgaven voor de Waarderpolder geformuleerd. In dit hoofdstuk wordt iedere opgave beknopt toegelicht, besproken waarom deze opgave van belang is en een aantal aanbevelingen gedaan om hierop te acteren. In het volgende hoofdstuk (6) spitsen we aantal aanbevelingen toe voor specifieke locaties op de Waarderpolder.

5.1 Intensiveren van het gebied

De urgentie voor intensiever ruimtegebruik is hoog

Met de groei van de stad groeit ook de behoefte aan ruimte voor werken in Haarlem. Tegelijkertijd zijn acht gebieden in de gemeente aangewezen als ontwikkelzone voor woningbouw, waaronder enkele werkgebieden, zoals de Spoorzone West, en zijn er geen bouw mogelijkheden meer op uitbreidingslocaties ('in het weiland'). Het logische gevolg is dat de druk om in Haarlem voldoende ruimte voor werk te bieden nog meer op de Waarderpolder komt te liggen. Omdat de gemeente de ambitie heeft om het aantal banen evenredig te laten stijgen met het aantal inwoners, wordt de urgentie dan ook groter om de bestaande ruimte op de Waarderpolder intensiever te gebruiken. Met andere woorden, de banenintensiteit van het gebied moet toenemen. In onderstaand kader werken we een voorbeeld hiervan nader uit.

DE RUIMTELIJKE OPGAVE OM IN AANTAL BANEN TE VOORZIEN IS EEN STADSBREDE OPGAVE

Om de opgave in cijfers uit te drukken, maken we een korte rekensom. Om de bevolkingsgroei op te vangen wil de gemeente Haarlem ± 10.000 woningen toevoegen in de periode t/m 2025, maar tegelijkertijd ook minimaal de huidige werkgelegenheidsratio van 0,43 baan per inwoner handhaven. Bij een gemiddeld aantal van twee inwoners per woning levert dat een behoefte aan 8.600 banen op. Dat is een opgave die stadsbreed zal worden opgevangen.

Om een illustratie te geven van de ruimtelijke opgave, maken we een volgende rekensom. Stel dat al deze banen op de Waarderpolder moeten worden toegevoegd, dan betekent dat er gemiddeld ongeveer 61 banen per hectare moeten worden toegevoegd². Dat is per hectare een toename van banen van $\pm 60\%$. In de praktijk zullen overigens niet alle banen in het gebied moeten worden gerealiseerd, verwachten we. In de ontwikkelzones worden ook voorzieningen gerealiseerd en die leveren ook banen op. Niettemin is de ruimtelijke opgave fors.

Leg nu de randvoorwaarden voor het verhogen en verdichten van het bestaand gebruik

De twee meest voor de hand liggende vormen van intensiever ruimtegebruik zijn verhogen van bebouwing (meerlaags) en verdichten van het huidige gebruik in het gebied. Beide strategieën zijn lastig te realiseren op korte termijn dan wel kostbaar, omdat ze ingrijpen op het gebruik van het bestaande vastgoed. Dat komt omdat de Waarderpolder een goed functionerend bedrijventerrein is met weinig leegstand, waarop het vastgoed voor de huidige eigenaren/gebruikers nog een hoge waarde vertegenwoordigt. Het lijkt ons dan ook niet de voorkeur te hebben om gronden en vastgoed actief met publieke middelen te verwerven, gezien de hoge kosten en risico's. Datzelfde geldt voor bijvoorbeeld het vestigen van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten, de juridische vereisten hiervoor nog buiten beschouwing latend³.

² Waarderpolder Haarlem Business Park heeft een omvang van 140 hectare netto. Rekensom: $8.600 / 140 = \text{ca. } 61$.

³ Het vestigen van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten geeft aan de overheid het eerste recht van koop. Besluit een eigenaar tot verkoop dan moet hij de grond eerst aan de overheid aanbieden en kan dus niet direct de grondmarkt op. De overheid beslist of zij de grond al dan niet wil kopen. Aan het vestigen van een voorkeursrecht zijn een aantal eisen verbonden. Er moet bijvoorbeeld een

Grootschalige aanpassingen in het vastgoed worden vaak pas rendabel op het moment dat het verouderd of grotendeels afgeschreven is, of wanneer er door ruimere ontwikkelmogelijkheden een waardesprong mogelijk wordt gemaakt. Voor hele gebied lijkt het daarom kansrijker om nu een lange termijn-ambitie te formuleren, waar nodig de maximale bouwhoogte te verhogen (naar minimaal 14 meter) en aantrekkelijkere planologische kaders te hanteren (bijv. minimale fsi of bouwhoogte). Daarmee kunnen nu de zaadjes worden geplant die het gebied gedurende een periode van ± 20 jaar kan oogsten. Ook kan worden gestuurd op ruimtelijke kwaliteit en uitstraling – overigens wel binnen de kaders die voor doelgroep haalbaar zijn – om de Waarderpolder een aantrekkelijker plek om te werken te maken. Voor de nog uitgeefbare gronden (ca. 4,0 hectare) kunnen dergelijke eisen al direct gesteld worden, aangevuld duurzame gronduitgiftevoorwaarden die in een eerder onderzoek van C-Creators aan de gemeente zijn gepresenteerd.

Om het gesprek over mogelijke maatregelen intern en extern goed te kunnen voeren, kan de gemeente overwegen om een ‘menukaart’ van instrumentarium op te stellen, waarin zij overzichtelijk in beeld brengt wat de gemeente kan bijdragen via verschillende sporen. Denk daarbij aan instrumentarium dat past binnen uw grondbeleid, omgevingsvisie en -plan, parkeerbeleid en mobiliteitsbeleid, het leveren van financiële bijdragen, inzet van menselijk kapitaal, etc.

Geef prioriteit aan verdichting in het zuiden van het gebied, rondom station Haarlem Spaarnwoude

Het verhogen van de banenintensiteit en de bouwintensiteit (fsi) is het meest waardevol in een straal van 5 tot 10 minuten lopen of fietsen van station Haarlem Spaarnwoude. Dat is namelijk de maximale afstand die reizigers na een treinreis afleggen te voet of per fiets om op hun bestemming te komen. Hoe groter de groep binnen dit gebied is, des te groter het potentieel aantal personen dat de auto inruilt voor het openbaar vervoer. Door deze afstand aan te houden, kan de gemeente ambities om te intensiveren verenigen met ambities op het gebied van mobiliteit. In de ideale verdichtingsstrategie wordt het ruimtegebruik en de banenintensiteit steeds extensiever naarmate een functie verder van het treinstation gelegen is.

In het zuidelijk deel van de Waarderpolder heeft dan ook idealiter de prioriteit om te sturen op intensivering van bestaande functies of het acquireren van intensieve (of ‘stapelbare’) werkfuncties. Bij dergelijke functies gaat het doorgaans om zakelijke en financiële dienstverlening, bedrijfsverzamelgebouwen en bijvoorbeeld onderzoeksinstellingen.

Investeer in alternatieven voor de auto en centrale parkeeroplossingen om ruimte te winnen

Op dit moment is de auto op het terrein het dominante vervoersmiddel en er wordt nog veel op het maaiveld geparkeerd. Het aanbieden van reële alternatieven (OV, fiets) en het weghalen van de parkeergelegenheden op het maaiveld (centraal parkeren, ondergronds parkeren, etc.) biedt de mogelijkheid om deze ruimte op een slimmere manier te gebruiken, via intensievere bebouwing of bijvoorbeeld vergroening. Op dit moment zijn er weliswaar fietspaden en voetpaden, maar die nodigen niet uit om de fiets de voorkeur te geven boven autogebruik; ook kan de busverbinding naar het gebied een stuk efficiënter.

Een belangrijke rol in het bieden van alternatief vervoer is weggelegd voor station Haarlem Spaarnwoude. Door de ontwikkeling van Oostpoort en bij intensiveren van het aantal banen in de direct omgeving liggen er kansen om van het station een écht OV-knooppunt voor bus en trein te maken. Op deze plek moet de reiziger een belangrijk deel van de Waarderpolder lopend of per fiets via een aantrekkelijke route kunnen bereiken. Daarvoor kan worden geïnvesteerd in:

1. **Last mile** – De NS investeerde afgelopen jaren succesvol in de OV-fiets, Greenwheels en P+R Q-Park om de keuze voor de trein aantrekkelijker te maken. Op bedrijventerrein Barneveld-Noord en

het gelijknamige station investeerden gemeente, provincie en regionale vervoersaanbieder (Syntus) samen in een eigen OV-fietsdienst: Keobike.

2. **Routing** – De keuze voor het OV wordt beïnvloedt door de afstand van en naar het station zoals de reiziger die ervaart, niet zoals die objectief is. Een aantrekkelijke wandelroute of een logische, rechte weg hebben een positieve invloed op die ervaring. De NS investeerde afgelopen jaren al flink in het winkelaanbod op stations om de ervaring ter plaatse te verbeteren
3. **Smart Mobility** – In Haarlem is samen met de MRA het project 'Beter op weg' gestart. Via een app kun je punten verdienen en cadeaus sparen door met de fiets of het openbaar vervoer naar werk te gaan. Beter op weg levert daarmee een bijdrage aan het verminderen van spits hinder en het verbeteren van de luchtkwaliteit voor allen die in Haarlem werken en wonen. Beter op weg wil ook de vitaliteit van werknemers verbeteren en de regio bereikbaar houden. Andere voorbeelden vind je bijvoorbeeld in de provincies Noord-Brabant en Limburg, die samen met het Ministerie van I&W, gemeenten en bedrijfsleven de app Smartwayz ontwikkelden. Via deze app krijgen reizigers advies voor de snelste combinatie van vervoersmiddelen voor hun reis: (deel)fiets, (deel)auto en openbaar vervoer.

5.2 Verduurzamen van het gebied

Verplicht het beschikbaar stellen van het dak voor zonnepanelen.

Er worden nog relatief weinig daken in het gebied op dit moment benut voor zonnepanelen. Dat lijkt op basis van onze analyses grotendeels toe te schrijven aan verouderde panden (en dito dakconstructies) en veel daken die te kleinschalig zijn om een aantrekkelijke individuele businesscase te ontwikkelen. Bij nieuwbouw en herontwikkeling van bestaande panden ontstaat een nieuw 'window of opportunity' om hierin te investeren. Overweeg bijvoorbeeld om zonnepanelen op daken verplicht te stellen bij nieuwbouw of verbouwing, of via eenzelfde voorwaardelijke verplichting eigenaren te verplichten om hun daken ter beschikking van anderen te stellen als zij deze niet geen zonnepanelen willen realiseren. Daarmee biedt de gemeente de mogelijkheid aan investerende partijen om deze ruimte te benutten. Om eigenaren te stimuleren biedt de uitstekende organisatie van de Waarderpolder de mogelijkheid om deze opgave samen op te pakken, zoals nu al bij het project 'Zon op bedrijfsdaken' gebeurt.

Ga in gesprek met eigenaren van oudere panden en stel een (gezamenlijke) aanpak op

Verspreid over het gebied is verouderd vastgoed gevestigd, dat bij herontwikkeling een stuk duurzamer kan worden gemaakt. We verwachten dat veel eigenaren, ook gestimuleerd door de huidige hoogconjunctuur, nadenken over herontwikkeling van hun verouderde vastgoed of daar zelfs al een plan voor hebben. Dat biedt kansen voor investeringen in isolatie, warmtepomp of bijvoorbeeld een groen dak. Door proactief met eigenaren over in gesprek te gaan over een kansrijke invulling en exploitatie vergroot de gemeente de kansen voor lange termijn waardeontwikkeling in het gebied. Op dit moment zien we bijvoorbeeld dat ouder bedrijfstvastgoed eerst vaak nog wordt opgedeeld in kleinere units en als zodanig wordt uitgeponed.

Faciliteer toekomstbestendige laadinfrastructuur voor duurzame mobiliteit

We verwachten niet dat de Waarderpolder autoluw kan worden; dat is met de huidige technieken en infrastructuur nog niet mogelijk voor een bedrijventerrein. Wel kan het autopark van de Waarderpolder wel actief worden verduurzaamd. Faciliteer daarvoor in ieder geval initiatieven voor toekomstbestendige laadinfrastructuur voor duurzame mobiliteit (elektriciteit en waterstof), zowel voor personenvervoer als voor zwaarder vrachtvervoer. Op die manier speelt de Waarderpolder tijdig in op ontwikkelingen in de transportsector.

Verken de mogelijkheden voor het benutten van restwarmtebronnen in het gebied

In het gebied bevinden zich een paar potentiële bronnen voor restwarmte. Warmte uit deze bronnen kan worden benut voor verwarming van andere functies in het gebied of bijvoorbeeld van de ontwikkelzone Oostpoort. Verschillende functies in het gebied vertegenwoordigen veel waarde op locatie (datacenters) en/of zijn moeilijk te verplaatsen (waterzuivering) en dat biedt kansen voor een duurzame businesscase. We adviseren om de mogelijkheden tot restwarmte uitwisseling in het gebied te verkennen.

Zet in op vergroening van de openbare ruimte,

De Waarderpolder bestaat voor een groot deel uit verharding en is bij warm weer een hitte-eiland. Klimaatadaptatie is dan ook een urgent thema. Qua ingrepen kan de gemeente denken aan vergroening van de openbare ruimte (en eventuele onnodige parkeerruimte), het realiseren van waterpartijen of het vervangen van verharding door waterdoorlatende verharding. Als quick-win kan worden gekeken naar het weghalen van opstaande randen bij het bestaand groen. Opstaande randen beperken namelijk de waterbergende functie van een groenpartij bij forse regenval.

5.3 Innovatiekracht laten groeien

Benut de potentie van het C-district als experimenteerzone voor de circulaire economie

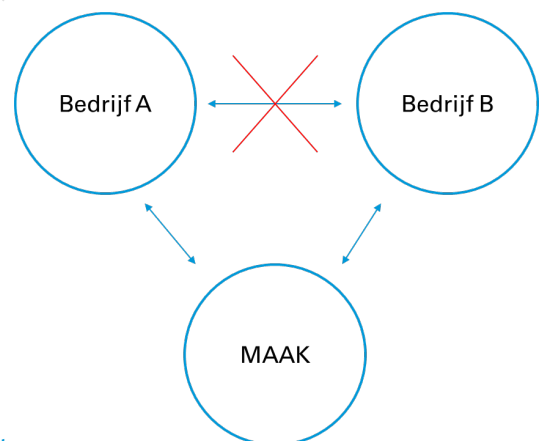
De transitie naar de circulaire economie biedt een grote kans voor het gebied, in het bijzonder nu deze transitie als nationale opgave is benoemd (NOVI). De circulaire economie kent veel gezichten: van 'harde hinder' (bijv. recycling), tot logistiek en opslag (bijv. verzameling en redistributie van reststromen), tot kantoorachtige functies (bijv. platform- en service-economie; onderzoek). Uiteindelijk is de transitie naar de circulaire economie een ontwikkeling waarin alle bedrijven mee moeten, maar op dit moment zit de transitie voor een belangrijk deel nog in een fase van experimenteren en ontwikkelen met nieuwe business- en verdienmodellen.

Voor bedrijven die nog experimenteren is goedkope ruimte en onderlinge nabijheid van gelijksoortige bedrijven essentieel; dat zijn de zogenaamde 'rafelrandjes' van een stad of gebied. De meest voor de hand liggende plek om hiervoor in Haarlem te experimenteren is het C-district. Met de huidige ruime ruimtelijke kaders en goedkoop, modulaair vastgoed zijn de randvoorwaarden op deze locatie compleet. Belangrijk is dat er nu een programma wordt ontwikkeld, pilots van de grond komen en kennis wordt uitgewisseld. De vestiging van een universiteit in de voormalige koepelgevangenis kan daar potentieel een rol in gaan spelen. Daarmee kan het C-district een vliegwielfunctie vervullen voor de rest van de stad en als proeftuin dienen voor toegepaste innovatie.

ZET MAAK IN POSITIE OM EEN CENTRALE FUNCTIE IN HET GEBIED TE VERVULLEN

Uit de verschillende gesprekken die we hebben gevoerd met ondernemers maken we op dat er weinig ondernemers in het gebied gevestigd zijn die in dezelfde productketen actief zijn en dus elkaars directe toeleverancier of afnemer zijn. In de enkele voorbeelden die we hebben gehoord gaat het hooguit om een dienstverlener of reparatiebedrijf, die bij voorkeur dichtbij wordt gezocht. Dat beperkt de mogelijkheden tot het onderling uitwisselen van reststromen en maakt het moeilijk om op gebiedsniveau innovatie in de productketen te realiseren.

MAAK speelt potentieel een belangrijke rol om dat probleem te ondervangen. Het business-/verdienmodel van MAAK biedt bedrijven een relatief laagdrempelige mogelijkheid om toch te innoveren en de transitie naar de circulaire economie te versnellen. Op deze manier werkt het initiatief al samen met bijvoorbeeld NS Treinmodernisering in het vinden van een nieuwe bestemming van restproducten uit oude treinstellen. We adviseren om MAAK in positie te zetten en bekendheid te geven om een dergelijke rol ook voor andere bedrijven in het gebied te vervullen.



Verken de mogelijkheden om het water te benutten voor circulaire industrie of innovatieve logistiek

Met de ligging aan het water en de beschikbare kadefaciliteiten beschikt de Waarderpolder over een unieke vestigingskwaliteit. Op dit moment wordt het water nog beperkt ingezet voor bedrijfsmatige doeleinden, terwijl het wel kansen biedt voor innovatieve toepassingen. Denk daarbij aan het vervoer van

bulkgoederen over het water voor de circulaire industrie, zoals bijvoorbeeld bij betonverwerkers al vaak gebeurt. Ook kan het water dienen als modaliteit voor stadsdistributie van goederen (pakketvervoer of bevoorrading van winkels) of bijvoorbeeld het ophalen van afval, zodat de logistieke druk op de wegen in de stad wordt beperkt. We adviseren om de mogelijkheden voor een stadsdistributiehubs te verkennen met pakketvervoerders en logistiek investeerders, in gesprek te gaan met de lokale afvalinzamelaar en in afwachting van dergelijke gesprekken prudent te zijn met het invullen van de beschikbare gronden aan de waterkant.

Faciliteer onderlinge ontmoetingen in het gebied

Innovatie gebeurt steeds vaker in samenwerking tussen verschillende partijen ('triple helix'). Daardoor is de succesfactor vaak niet alleen maar een haalbare businesscases, maar ook onderling vertrouwen en de beschikbaarheid groot netwerk. Onderzoek heeft uitgewezen dat onderlinge ontmoeting daarbij een positieve invloed heeft. Dat kan door het creëren van de juiste randvoorwaarden in het gebied, zoals ruimte voor horeca en een creëren van een aantrekkelijk verblijfsklimaat (groen, voetpaden, fietspaden). Daarnaast kunnen ook evenementen daaraan bijdragen. Zet daarom samen met het parkmanagement en IKH in op het faciliteren van onderlinge ontmoeting in het gebied, bijvoorbeeld door een impuls te geven aan de bestaande polderborrel. We constateren dat iedere ondernemer vanuit zijn of haar bedrijf actief bezig met innovatie en verduurzaming, dus ook het actief uitdragen van succesverhalen draagt bij aan inspireren van andere ondernemers.

6 Ontwikkelkansen en -mogelijkheden

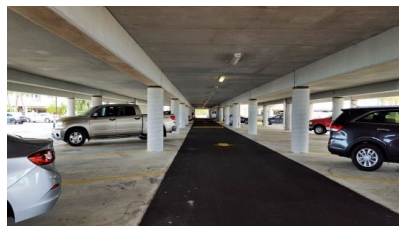
In dit hoofdstuk bouwen we voort op de opgaven die we in het vorige hoofdstuk hebben geformuleerd. Daartoe hebben we op drie kaarten – voor elke opgave één kaart – de belangrijkste ontwikkelkansen en – mogelijkheden gevisualiseerd.

CONCEPT

6.1 Intensiveren van het gebied

Op verschillende plekken wordt op het maaiveld geparkeerd; op een parkeerterrein of aan de straat. Dat is kostbare potentiële bouwruimte, groenruimte of ruimte voor waterberging die op deze manier slecht wordt benut. Slimmere oplossingen, zoals *solar parking*, een centrale parkeeroplossing, (half) ondergronds, parkeren op het dak, stimuleren van bouwen op palen of het stimuleren van gebruik van deelauto's bieden weer nieuwe kansen tot verdere intensivering van het gebied.

Om bedrijven te stimuleren slimmer om te gaan met mobiliteit, bevelen we aan om de parkeernormen te verruimen of zelfs te vervangen door een integrale mobiliteitsaanpak. Om de business case voor één of meerdere centrale (gestapelde) parkeerlocaties aantrekkelijk te maken, bevelen we aan om de mogelijkheden in de openbare ruimte te verkrappen.



Het pand van de Koninklijke Johan Enschedé (2023) en de busremise van Connexxion (2025) komen beide mogelijk binnen afzienbare tijd vrij. Daarmee ligt hier een grote kans op verdere verdichting. Advies is om hiervoor tijdig in overleg te treden met de betreffende vastgoeden-/of grondeigenaren. Voor de busremise geldt overigens dat de gemeente al eigenaar is.

Door vergroening en realisatie van voet- en fietspaden kan de 'last mile' treinstation Haarlem Spaarnwoude en de rest van het gebied aantrekkelijker worden. Een aantrekkelijke routing tussen station en werkplek een belangrijke voorwaarde voor mensen om voor de trein te laten kiezen.



Opschalen naar een écht OV-knooppunt voor bus en trein, waar de reiziger ook moeiteloos over kan stappen op deelfietsen. Daarvoor samen te werken met partners als NS en Connexxion.

Het zuidelijk deel van het gebied is het meest kansrijk en waardevol voor het huisvesten van intensievere (stapelbare) werkfuncties en functies die bijdragen aan de aantrekkelijkheid van het gehele gebied (horeca, voorzieningen), vanwege ligging nabij station (op kaart: 5 min. loopafstand) en binnenstad (op kaart: 10 min. fietsafstand). Vooral de dienstverlening, bedrijfsverzamelgebouwen en bedrijven met een hoog kantoordeel dragen bij aan een hoge banenintensiteit in dit gebied. Om solitaire kantoren mogelijk te maken moet wel het huidige bestemmingsplan aangepast worden.

6.2 Verduurzamen van het gebied

Op Waarderpolder Haarlem Business Park is een aantal grote, potentiële restwarmtebronnen gevestigd. De warmte van deze bronnen kan benut worden voor verwarming van andere functies in het gebied. Bedrijven die naar verwachting (op basis van kengetallen) veel warmte produceren zijn de datacenters van Iron Mountain en Cellnex, de waterzuivering, de Haarlemse Bakker en Bakkerij Van Vessem.

De ligging van Waarderpolder Haarlem Business Park aan het Spaarne biedt kansen voor een modal shift: vervoer verplaatsen van weg naar water. Het water biedt vooral mogelijkheden voor stadslogistiek, zoals vervoer van pakketpost of het ophalen van stadsafval, maar ook voor vervoer van bulkgoederen, zoals grondstoffen voor (circulaire) industrie.

Veel van het bestaande vastgoed in deze zone is meer dan 30 jaar oud. Dergelijke panden zijn vaak niet optimaal geïsoleerd en sluiten ook qua marktproduct (bouwhoogte; werkplaats-/kantoor-verhouding; uitstraling; etc.) niet altijd meer aan op de moderne wensen van de markt. Dat leidt tot een risico op veroudering op termijn. We bevelen aan om een agenda voor verduurzaming op te stellen samen met eigenaren en gebruikers in het gebied.



Aan de noordoostzijde van Waarderpolder Haarlem Business Park staan vier windmolens. Deze kunnen worden benut voor duurzame energieopwekking voor het gebied.

De waterzuivering is één van de grootste energieverbruikers op Waarderpolder Haarlem Business Park, maar biedt ook veel kansen. Op verschillende plekken worden bij zuiveringsinstallaties bijvoorbeeld zonnepanelen geïnstalleerd.



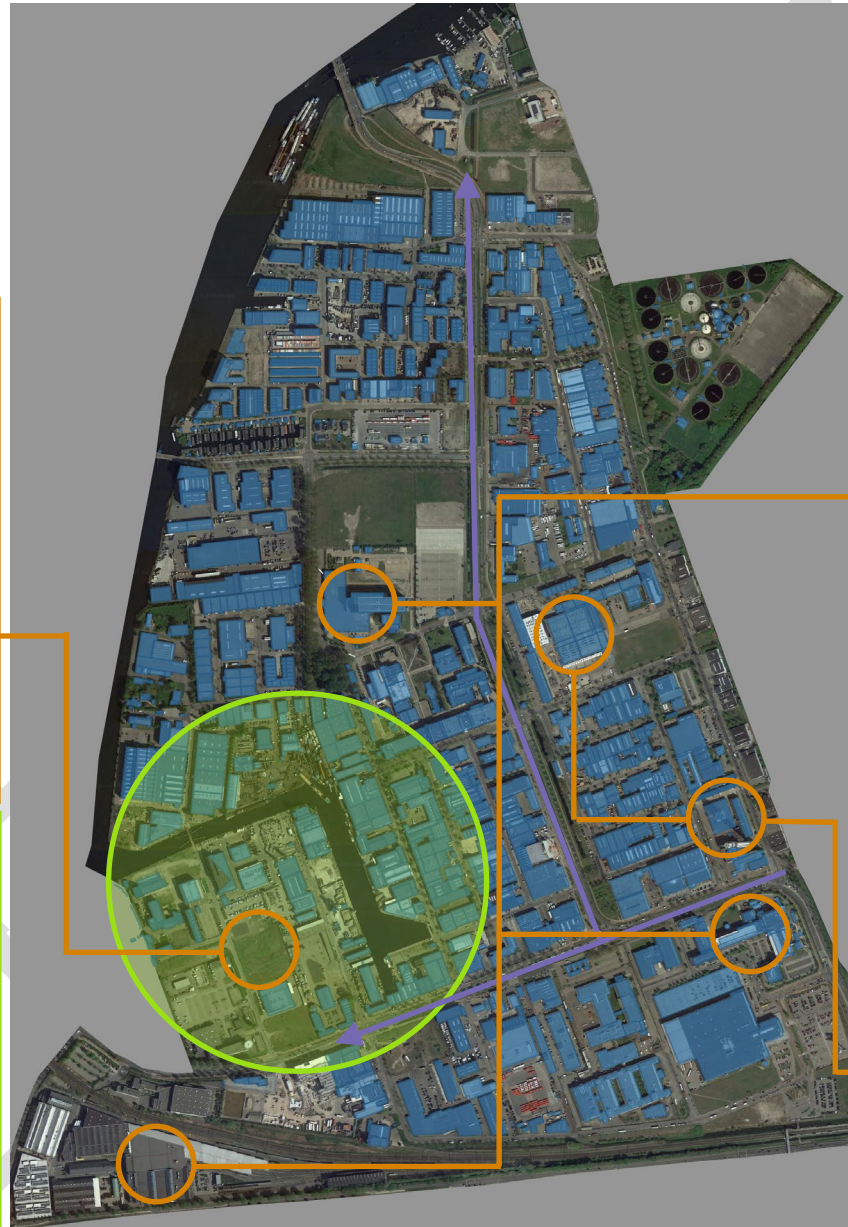
Op basis van bouwjaar en individuele dakoppervlakte lijken de panden van Sligro en Cavex 'laaghangend fruit' om zonnepanelen op het dak te realiseren. Dit is op te pakken samen met betreffende vastgoedeigenaren.

Door het station beter te benutten, centrale parkeeroplossingen op het terrein te realiseren en alternatieven voor de auto te bieden, wordt ook vanuit het mobiliteitsspoor gewerkt aan de verduurzaming van Waarderpolder Haarlem Business Park. Voor beter benutten is in ieder geval een combinatie nodig van: (1) intensievere functies rondom het station, (2) betere routing en (3) het aanbieden van betere last mile oplossingen om verder te reizen. Dit is ook onderdeel van de ontwikkelvisie voor Oostpoort.

6.3 Innovatiekracht laten groeien

Het C-district kan zich ontwikkelen als dé experimenteerzone en hotspot. Voor de circulaire economie. Het realiseren van gedeelde faciliteiten kan daarbij het vestigingsklimaat nog aantrekkelijker maken. De volgende stap voor ontwikkeling van het C-district is het opstellen concreet onderliggend programma van pilots en opschaling. De interactie met de onderwijsinstelling in de koepel is daarbij van meerwaarde. We bevelen aan om hier ruime mogelijkheden voor experimenteren te (blijven) bieden, en bijvoorbeeld samen met andere partijen te investeren in een stadslab.

In het gebied kunnen bedrijven t/m een hindercategorie 4.2 vestigen. Daarnaast is er de mogelijkheid tot ontsluiting over water en aanwezigheid van sectoren die midden in de (circulaire) transitie staan, zoals de betoncentrale. In dit gebied ontstaan kansen voor verdere ontwikkeling van een (circulaire) industrie, gericht op retourverwerking, revisering van restproducten en recycling van afval, en stadsdistributie. Dergelijke industrie en toepassingen hebben een hoge innovatiecomponent.



Verschillende ondernemers gaven aan dat uitstraling van de fysieke omgeving relevant is voor een 'toonaangevend' bedrijventerrein. Winst is daarop te behalen door met name aan de doorgaande wegen van het gebied (Oudeweg en Waarderweg) hogere eisen te stellen aan bebouwing en fysieke ruimte. Dat zijn de plekken die de passant ziet.

Het gebied huisvest enkele *anchor tenants*: grote, toonaangevende en innovatieve bedrijven die een centrale rol vervullen in productketens, die het profiel van hun omgeving bepalen en vanwege hun financiële slagkracht, aanwezige kennis en/of grote hoeveelheid goederen- en grondstoffenstromen een belangrijke rol kunnen spelen voor gezamenlijke investeringen of samenwerkingsprogramma's. De directe fysieke nabijheid van dergelijke bedrijven is een vestigingskwaliteit voor toeleveranciers, dienstverleners en start-ups in de productketen van deze bedrijven. De samenwerking tussen gemeente en deze *anchor tenants* is vervolgens essentieel om dergelijke acquisitie succesvol vorm te geven.

Op Waarderpolder Haarlem Business Park zijn twee datacenters gevestigd. Datacenters zijn kritieke infrastructuur om verdere digitalisering en *smart industry* in de regio te faciliteren. De behoefte vanuit de sector groeit. Uitbreidingsmogelijkheden hier (in de hoogte) of elders in de regio zijn cruciaal.

7 Conclusies

Wat zijn de kenmerken en kwaliteiten ('het DNA') van de Waarderpolder?

Op dit moment is de Waarderpolder qua omvang één van de grootste en, qua bedrijfssectoren en -typen, meest diverse bedrijventerreinen van Nederland. Het gebied is ontwikkeld in een periode tussen de jaren '60 en heden en kenmerkt zich dan ook door verschillende typen vastgoed in functie, uitstraling en architectuur.

Waarderpolder Haarlem Businesspark is in Nederland één van de toonaangevende bedrijventerreinen op het gebied van ondernemersorganisatie. Er zijn geen andere bedrijventerreinen in Nederland met een dergelijke omvang en diversiteit die over een zodanig functionerend parkmanagement beschikken. Het gebied loopt vanuit dat perspectief dan ook voorop in de samenwerking tussen ondernemers, ondernemersorganisatie en gemeente voor gezamenlijke opgaven. Initiatieven als de projecten 'Zon op bedrijfsdaken' en 'Beter op weg', de opzet van een stagebureau en het beschikbaar (kunnen) stellen van een huisvestingscoach en een business developer voor het gebied zijn hier goede voorbeelden van.

Voor ondernemers die zich op Waarderpolder Haarlem Businesspark vestigen geldt dat de Waarderpolder voor hen primair een goed ontsloten locatie is met ruime vestigingsmogelijkheden (m.n. bouwhoogte en milieucategorisering) op korte afstand van Schiphol en Amsterdam. Het gebied onderscheidt zich echter met name van andere locaties in de MRA door de nabijheid van een historische binnenstad op fietsafstand, het hoog opgeleide arbeidspotentieel in de stad, een stad met een hoge *quality of life*, een goede organisatiegraad en een hoog serviceniveau van de gemeente. Met deze combinatie van kwaliteiten positioneert Waarderpolder Haarlem Businesspark zich als aantrekkelijk alternatief voor Amsterdam voor regionaal en (inter)nationaal georiënteerde bedrijven, maar ook als aantrekkelijker alternatief ten opzichte van het aanbod in de andere gemeenten in de MRA.

Wat wordt verstaan onder een duurzaam en toonaangevend bedrijventerrein en wat betekent dat voor de Waarderpolder?

Op een duurzaam bedrijventerrein wordt per bedrijfsactiviteit zo min mogelijk energie verbruikt, omdat processen zijn geoptimaliseerd en omdat het vastgoed goed is geïsoleerd. Daarnaast wordt zoveel mogelijk energie lokaal en duurzaam opgewekt, bijvoorbeeld door zonnepanelen op daken of windmolens, maar ook bijvoorbeeld door 'restenergie' van andere bedrijven in het gebied te hergebruiken. Mede op die manier wordt geïnvesteerd in circulaire economie, naast dat alle bedrijven in het gebied op regionaal niveau samenwerken om productketens zoveel mogelijk te 'sluiten' (circular i.p.v. lineair). Tot slot is het gebied zo ingericht dat het bestendig is tegen hitte en forse regenval, en biodiversiteit waar mogelijk gestimuleerd wordt.

Een toonaangevend bedrijventerrein kan alle elementen van een duurzaam bedrijventerrein omvatten. Het gaat erom dat het gebied bij de innovators hoort waar het gaat om toekomstbestendigheid, niet bij de late meerderheid. Dat kan bijvoorbeeld ook door intensief ruimtegebruik actief te stimuleren, bijvoorbeeld door in de hoogte te bouwen en een alternatief te bieden voor autoverkeer, zodat ruimte die nu wordt benut voor parkeren beter kan worden gebruikt. Ook worden op een toonaangevend bedrijventerrein initiatieven niet alleen bottom-up gerealiseerd, maar dragen alle partijen uit de triple-helix risico om samen een project met meer impact van de grond te krijgen.

Voor de Waarderpolder betekent dit dat er voornamelijk op drie thema's geïnvesteerd moet worden: (1) intensiveren van het gebied, (2) verduurzamen van het gebied en (3) innovatiekracht laten groeien. Het gaat dan om investeringen in openbare ruimte, privaat vastgoed, bedrijfsoperaties en gezamenlijke kennisontwikkeling. Investeringsvinden dan ook naar gelang het project plaats door een combinatie publieke, semipublieke en private partijen. In hoofdstukken 5 en 6 van dit rapport is een uitgebreide toelichting gegeven op kansrijke acties die binnen deze drie thema's passen.

Hoe kan circulaire bedrijvigheid (verder) worden ontwikkeld in de Waarderpolder?

Vooropgesteld, uiteindelijk is de circulaire economie een ontwikkeling waarin alle bedrijven mee moeten gaan om toekomstbestendig te blijven. Daarbij gaat het niet altijd om het creëren van nieuwe, disruptieve verdienmodellen, maar bijvoorbeeld ook om het aanpassen van het ontwerp van het product zodat het herbruikbaar is of het gebruiken van gerecyclede grondstoffen voor productie. De snelheid van de transitie is dus voor een belangrijk deel ook het resultaat van factoren buiten de invloedssfeer van de gemeente, zoals grondstoffenprijzen, nieuwe producteisen, fiscale stimulansen en eisen die toeleveranciers en afnemers aan producten stellen.

De circulaire economie heeft daarnaast veel gezichten: van 'harde hinder' (bijv. recycling), tot logistiek en opslag (bijv. verzameling en redistributie van reststromen), tot ambachtelijke bedrijvigheid (kleinschalige maakindustrie), tot kantoorachtige functies (bijv. platform- en service-economie; onderzoek). Verschillende deelgebieden van de Waarderpolder lenen zich voor verschillende activiteiten. In het C-district lijkt bijvoorbeeld het beste geschikt voor zowel ambachtelijke bedrijvigheid, logistiek en opslag, en 'harde hinder', mede door de ontsluiting over het water. In het gebied rond treinstation Haarlem Spaarnwoude lijken onderzoeksfuncties en kantoorachtige startups het beste te passen. Het sturen van de juiste functies naar de juiste plekken is een belangrijke randvoorwaarde voor het (verder) ontwikkelen van de circulaire economie op de Waarderpolder. Daarbij hoort bijvoorbeeld ook dat er eventueel behoedzaam moet worden omgegaan met het uitgeven van de (schaarse) ruimte aan het water voor bedrijven die dat niet noodzakelijkerwijs nodig hebben. Een derde randvoorwaarde, relevant voor het C-district, is het bieden van 'experimenteerruimte' en het handhaven van de 'rafelrandjes': ruime ruimtelijke kaders en goedkoop, modulair vastgoed.

Daarnaast is het belangrijk dat er op het C-district – en in het verlengde, de rest van het gebied – een programma wordt ontwikkeld, gezamenlijke pilots van de grond komen en (meer) kennis wordt ontwikkeld en uitgewisseld. De vestiging van een universiteit in de voormalige koepelgevangenis kan daar mogelijk een rol in gaan spelen. Daarbij kan het initiatief MAAK door met bedrijven in het gebied aan de slag te gaan een verbindende rol spelen, door een relatief laagdrempelige mogelijkheid te bieden om te innoveren en de transitie naar de circulaire economie te versnellen.

Daarnaast is het aan te bevelen om als gemeente, in samenwerking met het parkmanagement, de juiste randvoorwaarden te creëren voor onderlinge ontmoeting van ondernemers. Innovatie gebeurt steeds vaker in samenwerking tussen verschillende partijen ('triple helix'). Daardoor is de succesfactor vaak niet alleen maar een haalbare businesscases, maar ook onderling vertrouwen en de beschikbaarheid groot netwerk. Onderzoek heeft uitgewezen dat onderlinge ontmoeting daarbij een positieve invloed heeft. Dat kan door het creëren van de juiste randvoorwaarden in het gebied, zoals ruimte voor horeca en een creëren van een aantrekkelijk verblijfsklimaat (groen, voetpaden, fietspaden). Daarnaast kunnen ook evenementen daaraan bijdragen. Zet daarom samen met het parkmanagement en IKH in op het faciliteren van onderlinge ontmoeting in het gebied, bijvoorbeeld door een impuls te geven aan de bestaande polderborrel. We constateren dat iedere ondernemer vanuit zijn of haar bedrijf actief bezig met innovatie en verduurzaming, dus ook het actief uitdragen van succesverhalen draagt bij aan inspireren van andere ondernemers.

Is aanpassing van de bedrijfshuisvestingregels op deze punten wenselijk?

Voor het verzilveren van de kansen die we in dit rapport uiteen zetten, zien we de volgende knelpunten in de huidige bedrijfshuisvestingsregels:

- In de nabijheid van het treinstation Haarlem Spaarnwoude wordt geen ruimte geboden aan solitaire kantoren⁴, terwijl een dergelijke functie wel zou passen bij het vergezicht om de banenintensiteit in dit (deel)gebied te verhogen en stapelbare werkfuncties te huisvesten.

⁴ Let wel, we hebben geen onderzoek uitgevoerd naar lokale en regionale behoefte (noodzakelijk voor een eventuele bestemmingsplanwijziging); landelijke wetgeving of regionaal verdelingsbeleid kan hiervoor in de weg staan.

- Om bedrijven te bewegen de beschikbare ruimte optimaal te gebruiken, kunnen in het bestemmingsplan eisen worden gesteld aan minimale fsi of bouwhoogte. Daarmee wordt indirect gestuurd op intensiever ruimtegebruik en het huisvesten van functies die daarbij horen. De hoogte van de geëiste fsi of bouwhoogte kan uiteindelijk verschillen per deelgebied; intensiever nabij het treinstation en extensiever noordelijker in het gebied.
- Om bedrijven te bewegen voor een duurzame invulling van de bestaande ruimte te kiezen kunnen de circulaire vestigingsvoorwaarden, zoals eerder in een separaat rapport geadviseerd door C-Creators, in de praktijk worden gebracht.
- Om bedrijven te bewegen op een andere manier over de mobiliteitsopgave na te denken kan de parkeernorm worden verlaagd of zelfs worden vervangen door een integraal mobiliteitsplan, waarbij de auto als modaliteit in geheel ontmoedigd wordt (ten faveure van fiets en OV). De huidige parkeernormen vragen echter nog om parkeerplaatsen, die dan ook vaak op het maaiveld worden gerealiseerd.
- Om uitstraling en imago van het gebied te verbeteren kunnen hogere eisen aan beeldkwaliteit worden gesteld. De eisen kunnen bijvoorbeeld verschillen tussen hoofstraten (Oudeweg en Waarderweg) en zijstraten.

Wat is de mogelijkheid tot extra gronduitgifte door de gemeente en hoe zouden deze uitgiftebare kavels het beste benut kunnen worden?

Het aanbod aan bedrijfskavels is nog beperkt; er is nog ongeveer 4,0 hectare beschikbaar op de Waarderpolder, verspreid over meerdere kleinere kavels. Mogelijkheden tot extra gronduitgifte is er wel, maar vraagt om actief grondbeleid en een grote financiële investering. Op hoofdlijnen zijn er twee opties:

- Parkeren weghalen van het maaiveld en verplaatsen naar verschillende centrale locaties, ofwel ondergronds of op het dak. In veel gevallen zijn de parkeerplaatsen privaat terrein. Ondernemers zullen alleen ondergronds of op het dak parkeren als daar een businesscase voor is, al dan niet op basis van subsidie. De kosten hiervoor variëren sterk, afhankelijk van omvang van het pand, aantal parkeerplaatsen en bebouwing die hiervoor terug te plaatsen is. In veel gevallen zijn hiermee alleen snipperkavels te winnen die vrijwel alleen ten gunste kunnen komen van het al gevestigde bedrijf (en dus beperkt nieuwe mogelijkheden geeft voor nieuwe bedrijven). Het is ook een optie om die snippers te gebruiken voor groen of waterberging.
- Ruimte-extensieve gebruikers uitkopen en de gronden, al dan niet inclusief opstallen, opnieuw uitgeven binnen de nieuwe vestigingscriteria. Ook hiervoor geldt dat de kosten sterk zullen variëren, afhankelijk van omvang en staat van de opstallen, actuele huurwaarde en aanvangsrendementen en verhuiskosten die de huidige gebruiker zal moeten maken. Daarnaast zullen er procedurekosten aan verbonden zijn.

Voor beide opties geldt dus dat de kosten variabel zijn. Als gemeente de rol van (her)ontwikkelaar in het gebied opnemen, is dat kostbaar, verwachten we, omdat de Waarderpolder een goed functionerend bedrijventerrein is met weinig leegstand, waarop het vastgoed voor de huidige eigenaren/gebruikers nog een hoge waarde vertegenwoordigt. De tweede optie is bijvoorbeeld feitelijk wat gemeenten als Amsterdam en Delft recent hebben verkend ten behoeve van woningbouw in transformatiegebieden, maar die zelfs met de waardesprong naar woningbouw niet voldoende aantrekkelijk bleek te zijn (en waarvoor zij daarom nu flink aan het zoeken zijn naar 'slimmere financieringsconstructies').

Het actief aankopen van grond en vastgoed, of, voor zover juridisch mogelijk, het vestigen van een voorkeursrecht voor aankoop, lijkt dan ook niet de meest effectieve en kostenefficiënte oplossing te zijn. Het lijkt ons een zinvollere inspanning om de juiste randvoorwaarden te creëren voor intensiever ruimtegebruik en verduurzaming van de bestaande voorraad. Bijvoorbeeld door het aanpassen van de bedrijfshuisvestingsregels en het realiseren van een betere routing en 'last mile' van station naar het gebied. Daarnaast kan er regionaal revolverend sloop- of herstructureringsfonds worden opgezet, waarmee pandeigenaren financieel worden gestimuleerd om de bestaande grond beter te gebruiken.

Wat is de mogelijkheid tot verdere verdichting en wat zou de rol van de gemeente daarin kunnen zijn?

Qua verdere verdichting is er in het gebied nog veel mogelijk, maar mogelijk moet daarvoor voorbij het huidige gebruik van het gebied worden gekeken. We constateren dat het grootste deel van het bestaande vastgoed op dit moment twee bouwlagen heeft, maar dat vastgoed met drie (of meer) bouwlagen slechts zelden voorkomen. Daarnaast wordt er relatief veel op maaiveldniveau geparkeerd, maar zelden gestapeld, ondergronds of op de daken (of alternatief vervoer). Tot slot komt meervoudig ruimtegebruik, bijvoorbeeld het inzetten van de daken voor groen of energieopwekking, ook nog niet veel voor. Voorbij het bestaande gebruik bestaan ook nog mogelijkheden via het vestigen van andere, intensievere functies in het gebied (in het bijzonder kantoren en dienstverlening).

Het meest aantrekkelijke en waardevolle gebied om verdichting prioriteit te geven is het gebied in een straal van 5 tot 10 minuten fietsen van treinstation Haarlem Spaarnwoude. Hoe groter de groep binnen deze afstand is, des te groter het potentieel aantal personen dat de auto inruilt voor het openbaar vervoer. Door deze afstand aan te houden, kan de gemeente ambities om te intensiveren verenigen met ambities op het gebied van mobiliteit. In de ideale verdichtingsstrategie wordt het ruimtegebruik en de banenintensiteit steeds extensiever naarmate een functie verder van het treinstation gelegen is. In het zuidelijk deel van de Waarderpolder heeft dan ook idealiter de prioriteit om te sturen op intensivering van bestaande functies of het acquireren van intensieve (of 'stapelbare') werkfuncties. Bij dergelijke functies gaat het doorgaans om zakelijke en financiële dienstverlening, bedrijfsverzamelgebouwen en bijvoorbeeld onderzoeksinstellingen. Als gemeente kun je daarin sturen door nu een lange termijnambitie te formuleren voor het gebied, waar nodig de maximale bouwhoogte te verhogen (naar minimaal 14 meter) en strakkere planologische kaders te hanteren (bijv. minimale fsi of bouwhoogte). Daarmee worden nu de zaadjes geplant die het gebied gedurende een periode van ± 20 jaar kan oogsten. Ook kan worden gestuurd op ruimtelijke kwaliteit en uitstraling – overigens wel binnen de kaders die voor doelgroep haalbaar zijn – om de Waarderpolder een aantrekkelijker plek om te werken te maken. Ingrijpen door verwerving van bestaand vastgoed en uitgegeven gronden (actief grondbeleid) lijkt geen kosteneffectieve oplossing. De omgevingsvisie en het omgevingsplan die de gemeente opstelt kunnen een goed momentum zijn om dergelijke wijzigingen door te voeren. Bovendien kan de gemeente dat momentum ook gebruiken om verplichtingen en randvoorwaarden voor verduurzaming van het gebied vast te leggen. De Omgevingswet geeft namelijk ruimte om de bredere fysieke leefomgeving in ogenschouw te nemen (in plaats van enkel toedeling van functies in het bestemmingsplan).

Daarnaast kan worden geïnvesteerd in alternatieven voor autogebruik op de Waarderpolder, zodat er ruimte vrijkomt op bestaande parkeerplaatsen. Een belangrijke rol is hiervoor weggelegd voor treinstation Haarlem Spaarnwoude. Door de ontwikkeling van Oostpoort en bij intensiveren van het aantal banen in de direct omgeving liggen er kansen om van het station een écht OV-knooppunt voor bus en trein te maken. Op deze plek moet de reiziger een belangrijk deel van de Waarderpolder lopend of per fiets via een aantrekkelijke route kunnen bereiken. Daarvoor kan worden geïnvesteerd in: (1) betere last-mile voorzieningen, (2) betere routing en (3) smart mobility.

Hoe kan de triple helix-samenwerking (samenwerking met overheid, bedrijfsleven en kennisinstellingen) geoptimaliseerd worden?

Met name op het vlak van innovaties in de productketen en de transitie naar de circulaire economie is onderlinge samenwerking van groot belang. Dat heeft twee redenen. Ten eerste heeft de Nederlandse economie heeft zich in de afgelopen ruim 20 jaar ontwikkeld naar een 'open supply chain'. Producten worden nog zelden onder één dak gemaakt; verschillende gespecialiseerde bedrijven over de hele wereld dragen samen bij aan het eindresultaat en dat betekent ook dat de noodzakelijke kennis voor productinnovatie verspreid is over de gehele productketen. Ten tweede zijn productinnovaties dermate complex geworden en staan nieuwe technieken nog dusdanig in kinderschoenen, dat de risico's hiervoor voor één partij steeds minder goed te dragen zijn. Dat levert een urgentie op voor een toenemende triple helix-samenwerking.

Op dit moment wordt er op verschillende fronten al samengewerkt tussen de gemeente en andere partners in de triple helix; de samenwerking is goed.

Optimalisatie van de samenwerking zou zich met name moeten focussen op het opschalen van de circulaire economie. Op de Waarderpolder zien we een uitdaging in het formuleren van een concreet programma en het van de grond brengen van pilots op het vlak van de circulaire economie. Daarbinnen is kennisuitwisseling tussen partners in de triple helix van essentieel belang, en is het relevant dat alle partijen ook risico dragen

om een project met meer impact van de grond te krijgen. Een goed voorbeeld hiervan is het recent geopende Citylab onder de oude KPN-mast in samenwerking met Inholland. Hier worden oplossingen op vragen vanuit overheid, maatschappelijke organisaties en bedrijfsleven bedacht en uitgevoerd samen met onderwijs en onderzoek van Inholland.

	ondernemers	onderwijs & onderzoek	overheid	ons
> regio	Multi-nationals	Universiteit	NL & EU	NGO's
= regio	MKB	HBO	regio's & provincie	Regionale NGO's
< regio	Start-ups & ZZP	MBO	Gemeenten	Lokale gemeenschappen

Onder welke omstandigheden is na 2028 eventueel een combinatie van wonen en werken op de Waarderpolder mogelijk?

We constateerden in dit rapport dat een combinatie van wonen en werken op de Waarderpolder nu niet voor de hand ligt, omdat (1) uit onze analyse blijkt dat er geen deelgebieden als laaghangend fruit aangewezen kunnen worden om wonen en werken te mengen, en (2) het gebied het enige overgebleven gebied is in Haarlem waar ruimte wordt geboden aan niet-mengbare functies en hoge milieucategorieën, en ook die plekken zijn essentieel voor een gezonde stad en regio. Dergelijke plekken zijn essentieel in het regionale 'ecosysteem van werklocaties', bijvoorbeeld omdat de transitie naar de circulaire economie om dergelijke plekken vraagt. Voor transformatie van een gebied van 'werken' naar 'wonen-werken' geldt in de regel dat het terugdraaien van deze transformatie zeer lastig is.

Een combinatie van wonen en werken na 2028 wordt mogelijk bij één van onderstaande drie strategieën:

- Via een vorm van ruilverkaveling, waarbij grond- en vastgoedeigenaren gezamenlijk hun bezittingen (en de waarde die deze vertegenwoordigen) in een ruilverkavelingsbank onderbrengen, waarna gronden en vastgoed evenredig en in overleg over dezelfde personen (tegen dezelfde waarde, al dan niet met een compensatiebijdrage) wordt verdeeld. Ruilverkaveling is een gangbare methode in agrarisch gebied, maar in bestaand bebouwd en divers gebied als Waarderpolder Haarlem Businesspark wel een zeer complexe opgave.
- Door het wegnemen van hinder veroorzakende factoren aan de bron, waardoor bedrijven die nu 'moeilijk mengbaar' of 'mengbaar onder voorwaarden' zijn beter in een potentiële woonomgeving passen. Vanzelfsprekend is dit een proces dat met de betreffende eigenaren moet worden opgepakt. Een geslaagd voorbeeld in de MRA is de nieuwe betoncentrale van Rutte Groep op de transformatiegebied Achtersluispolder in Zaandam, die door maatregelen aan de bron van milieucategorie 5.1 naar effectief milieucategorie 3.2 is getransformeerd.
- Bij het kiezen voor toekomstperspectief waarbij niet-mengbare functies geen plek meer hebben op de Waarderpolder en, dus, op termijn verplaatsing van bedrijven die niet kunnen mengen uit daarvoor aangewezen deelgebieden. Als alternatief kan de gemeente vervolgens inzetten voor het vestigen van andere functies die potentieel beter in een woon-werkomgeving passen. Vanzelfsprekend is dit een proces dat bij voorkeur minnelijk met de betreffende wordt doorlopen. Een financiële bijdrage en het kunnen aanbieden van een alternatief in de regio is daar vaak voor voorwaardelijk, is de ervaring uit andere plekken in het land.

Bij het opstellen van een handelingsperspectief voor het gebied en het opstellen van een nieuw convenant, is het zinvol om te overwegen welke investeringszekerheid de gemeente ondernemers en pandeigenaren mee wilt geven en wat redelijke terugverdienterminen voor hen zijn. Voor het doen van grootschalige investeringen in pand of productiefaciliteit is voor de gemiddelde ondernemer investeringszekerheid nodig voor een termijn van ten minste 10 à 15 jaar; ofwel, weten dat hij in de tussentijd bijvoorbeeld niet weg hoeft. Als zekerheid over de toekomst van het gebied lang uitblijft, kan een vicieuze cirkel optreden, waarin geen ondernemer of eigenaar durft te investeren, waardoor vervolgens veroudering en vertraging van innovatie optreedt. We adviseren dan ook een scherpe lange termijnvisie voor de Waarderpolder op te stellen.

CONCEPT

Bijlagen

CONCEPT

A. Overzicht van individuele gesprekken en aanwezigen rondetafelgesprek

Individuele gesprekken

	Organisatie	Naam	Datum
1.	Iron Mountain	Eric Boonstra	6 november 2019
2.	Industriekring Haarlem	Bruno Giebels	6 november 2019
3.	MSD	Falk Bröcker	13 november 2019
4.	Spaarnelanden	Jeroen Schorn	13 november 2019
5.	NS Treinmodernisering	Dennis Tromp	9 december 2019
6.	Danish Crown	Frank Klein	9 december 2019
7.	ABI	Peter Paul de Bie	19 december 2019
8.	LEMO	Niels Zonneveld	19 december 2019

Rondetafelgesprek (22 januari 2020)

	Organisatie	Naam
1.	Bakke-Rij en Stoflab	Pieter van der Spek
2.	Elan Wonen	Peter Jobsen
3.	Fresch Real Estate	Guido Schmitt
4.	Hoogheemraadschap Rijnland	Gerard van Bruggen
5.	IN.EX Exploitatie	Bas van Coeverden
6.	IN.EX Exploitatie	Wijnand van Coeverden
7.	Industriekring Haarlem	Bruno Giebels
8.	Inholland	Don Ropes
9.	Lingotto	Aiden Zahiri
10.	MAAK	Hans van Eeden
11.	MeyeReal Estate	Andries Meyer
12.	MKB Haarlem	Arnoud Doornbos
13.	Nova College	Kurt van Katwijk
14.	Omgevingsdienst IJmond	Chris Steensma
15.	Parkmanagement Waarderpolder	Stan Verstraete
16.	PWA Advies	Peter Wiers
17.	Recreatieschap Spaarnwoude	Kirsten van der Plas
18.	Wagenhof Bedrijfsmakelaars	Martijn Hoogstede
19.	Werkgeversservicepunt	Edwin Coerver
20.	Werkgeversservicepunt	Mark Rozenkrans