

Raadsfractie Actiepartij
t.a.v. dhr. Gertjan Hulster

Ons kenmerk ECDW/2021/214903
Datum 11 mei 2021
Afdeling Economie, Cultuur, Duurzaamheid en Wonen
Contact R. Meijer
Telefoon 023-5115053
E-mail r.meijer@haarlem.nl

Onderwerp: Beantwoording Art.38 vragen AP m.b.t. The Capital

Geachte heer Hulster,

Op 7 april 2021 heeft u vragen gesteld ex art. 38 RvO inzake de bouw van gebouw 'The Capital' op de hoek Oudeweg/Jan van Krimpenweg.

Met deze brief geven wij antwoord op uw vragen. Hieronder is uw vraag steeds cursief weergegeven waarna het antwoord van het college volgt.

1. *Wat is er bij gronduitgifte afgesproken over de grondprijs per m2 grond/bvo?*

Antwoord:

Deze kavel was geen gemeente eigendom.

2. *Wat is er afgesproken over een eventuele bijbetaling indien de bestemming zou worden gewijzigd van bedrijven naar kantoren?*

Antwoord:

Zie 1.

3. *Erkent het college dat hiermee nut en noodzaak van een anti speculatiebeding bij grondverkoop voor bedrijven is aangetoond?*

Antwoord:

Bij kavelverkoop is een anti-speculatie beding niet nodig, omdat er in de Waarderpolder alleen aan eindgebruikers wordt verkocht met een bouwplicht binnen 2 jaar. Voldoet de nieuwe eigenaar daar niet aan, dan geldt er een terugleverplicht. Feitelijk staat het effect hiervan gelijk aan een anti-speculatiebeding.

Maar in dit geval zie antwoord 1, het betrof hier geen gemeentekavel.

4. *Wat is het beleid ten aanzien van het toevoegen van kantoorruimte in de gemeente Haarlem in een tijd waarin er veel kantoren leegstaan?*

Het college is het niet eens met de stelling dat 'er veel kantoren leegstaan'. Volgens de kantoren monitor van de Metropool Regio Amsterdam, was de kantorenleegstand op 1 januari 2021 in Haarlem 9,7%. De gewenste frictieleegstand in de MRA bedraagt 8 procent.

De Economische visie Haarlem is in juni 2020 door uw raad vastgesteld. Het doel van de visie is het behouden, stimuleren en aantrekken van werkgelegenheid om de woon-werkbalans in de stad te behouden, ook als de stad gaat groeien. Haarlem kent momenteel veel praktisch geschoold werk versus een grote hoeveelheid theoretisch geschoolde inwoners. Mede hierdoor is er sprake van een grote woon-werkpendel. De inzet van de Economische Visie Haarlem en het Convenant Waarderpolder 2021-2025 is om de huidige werkgelegenheid te behouden en bij het aantrekken van nieuwe banen in te zetten op meer kennisintensieve werkgelegenheid. Bedrijven die in dit segment actief zijn zoeken ander type huisvesting. We spreken daarbij over stapelbare werkplekken. De ontwikkeling op de hoek Jan van Krimpenweg/Oudeweg voorziet daarin.

5. *Waarom worden er kantoren toegevoegd op een plek die marginaal bereikbaar is per OV, terwijl er kantoren worden omgebouwd naar woningen op plekken die uitstekend bereikbaar zijn per OV (bv Blauwe Wetering, Spaarnwoude station, Rijkswaterstaat gebouw Hoek Europaweg/Schipholweg en bij het winkelcentrum Schalkwijk)?*

Antwoord:

De voorbeelden onder 5 genoemd, betreffen grote transformaties van gebieden (veelal ontwikkelzones) naar hoogwaardige stedelijke woon-werkgebieden rondom OV-knooppunten die aansluiten bij de nieuwe tijdgeest.

De ontwikkeling op de hoek van de Oudeweg/Jan van Krimpenweg bevindt zich in de invloedzone (straal 1 km) van een NS station. De locatie is gelegen in de zg 'Zuidzone' van Waarderpolder Haarlem Business Park. Deze zone wordt als kansrijk gezien voor het realiseren van dat nieuwe werklandschap met veel stapelbare werkplekken. Deze zone is ideaal gelegen tussen twee belangrijke OV knooppunten: NS station Haarlem Spaarnwoude en NS station Haarlem. Het onderzoek dat Stec Groep¹ heeft uitgevoerd, en een belangrijke bouwsteen vormt voor het Convenant Waarderpolder 2021-2025, wijst uit dat 'het verhogen van de banenintensiteit en de bouwintensiteit het meest waardevol is in een straal van 5 tot 10 minuten lopen of fietsen van NS station Haarlem Spaarnwoude. De kantorenontwikkeling op de hoek van de Oudeweg/Jan van Krimpenweg bevindt zich op een fietsafstand van 7 minuten van dit station.

Kenmerk van het nieuwe werklandschap is de mix van stapelbare werkplekken in een omgeving waar ook innovatie en productie plaatsvindt. Het gaat hierbij om andere locaties dan de klassieke kantoorlocaties, die qua omvang en flexibel gebruik niet meer passen bij de wensen van de moderne ondernemer.

6. *Hoe past het toestaan van kantoren op deze locatie in de ingezette mobiliteitstransitie?*

¹ <https://gemeentebestuur.haarlem.nl/bestuurlijke-stukken/20200149879-2-Bijlage-1-Stec-Groep-Op-weg-naar-een-toonaangevend-en-duurzaam-bedrijventerrein-11-maart-2020.pdf>



Antwoord:

Het college spreekt liever van stapelbare werkplekken. Zie ook onder 4. Onderzoek heeft aangetoond dat theoretisch geschoolden graag met het OV reizen wanneer de werkplek dichtbij een OV-knooppunt ligt. Meer kennisintensieve werkgelegenheid aantrekken en faciliteren door de Zuidzone van Waarderpolder Haarlem Business Park te intensiveren draagt bij aan meer banenmogelijkheden voor de Haarlemse beroepsbevolking, die daardoor met de fiets of OV naar het werk kan. De Ontwikkelvisie Oostpoort voorziet in het aantrekkelijker maken van het NS-station Haarlem Spaarnwoude van en naar Waarderpolder Haarlem Business Park.

7. *Op de site van de ontwikkelaar lezen we dat er 97+75 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Wat waren de criteria voor duurzame bereikbaarheid zoals deelmobiliteit, fietsenstallingen/douches en nabijheid OV?*

Antwoord:

Gelijk zoals die bij alle omgevingsvergunningsaanvragen geldt.

8. *Uit onderzoek blijkt dat het voor medewerkers heel belangrijk is als er een aantrekkelijke buitenruimte is zodat mensen in de pauze een rondje kunnen lopen. Hoe is hierin voorzien op deze locatie?*

Antwoord:

In het Convenant Waarderpolder 2021-2025 zijn afspraken gemaakt over het vergroenen van de buitenruimte van de Waarderpolder. Het georganiseerde bedrijfsleven in de Waarderpolder ziet de noodzaak en de meerwaarde hiervan in. Op het eigen terrein zal de overgebleven ruimte, ter voorkoming van hittestress, zo groen mogelijk worden ingericht. Andere kansen die bijdragen aan een aantrekkelijke buitenruimte zullen vooral in de Oostpoort, de Veerplas en het Haarlemmer Stroom terrein benut worden.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,

de burgemeester,

mr. C.M. Lenstra

drs. J. Wienen.