

#### **Bijlage 4: Vereveningsbijdrage ITC**

In samenspraak met belanghebbenden, waaronder de Vereniging van Eigenaren van het ITC, de Stichting Belangenbehartiging Greenport Boskoop, omwonenden, de politie en de Provincie Zuid-Holland heeft de Gemeente Alphen aan den Rijn de Visie op doorontwikkeling ITC en PCT opgesteld. Met als doel het realiseren van een duurzaam en toekomstbestendig ITC- en PCT- terrein zijn in de visie vier doelstellingen geformuleerd:

1. het ITC is een Greenport georiënteerd terrein, dat zal verkleuren naar een algemeen bedrijventerrein;
2. het PCT blijft voor de sierteelt, verruiming percentage kasoppervlakte is gewenst;
3. de infrastructuur en openbare ruimte op ITC en PCT worden versterkt;
4. ITC en PCT worden verduurzaamd.

#### Van visie naar uitvoering

Om het ITC een duurzame toekomstwaarde te geven voorziet de Visie op doorontwikkeling van het ITC en PCT in de doelstelling om van het ITC een modern gemengd bedrijventerrein te maken en op het ITC te investeren in de openbare ruimte/infrastructuur. Waar sinds 2018 vooral in de infrastructuur op het PCT is geïnvesteerd, zal de komende tijd in samenspraak met belanghebbenden gezien worden hoe de infrastructuur en openbare ruimte op het ITC kan worden verbeterd. Hierbij moet worden gedacht aan ingrepen om parkeeroverlast tegen te gaan, het terrein een meer groene uitstraling te geven, de verkeersveiligheid te vergroten en de doorstroming te bevorderen.

Om van het ITC een modern gemengd bedrijventerrein te maken wordt op basis van maatwerk medewerking verleend aan verzoeken van eigenaren van percelen op het ITC die een sierteeltgerelateerde bestemming hebben en die deze percelen willen voorzien van een algemene bedrijfsbestemming. Via een bestemmingsplanherziening danwel het effectueren van een wijzigingsbevoegdheid die wordt opgenomen in het (te herzien) bestemmingsplan voor het ITC kunnen percee-eigenaren voorzien in omzetting van hun sierteeltgerelateerde bestemming naar een algemene bedrijfsbestemming. Het verruimen van de bestemming leidt naar verwachting tot een intensiever gebruik van het ITC gezien de veelheid aan functies die mogelijk kunnen worden gevestigd. Het is een gemeentelijke verantwoordelijkheid te voorzien in een robuuste openbare ruimte en toereikende ontsluiting van en infrastructuur op het ITC. Teneinde hierin te voorzien is het zaak voldoende financiële middelen ter beschikking te hebben. Vanuit historische en toekomstige bijdragen aan bovenwijkse voorzieningen zal hierin worden voorzien.

### Voorziene investeringen

Voor de doorontwikkeling van ITC en PCT is het benodigd te investeren in de openbare ruimte. Welke ingrepen benodigd zijn, is toegelicht in de door de gemeenteraad van Alphen aan den Rijn op 22 mei 2019 vastgestelde Visie op doorontwikkeling ITC en PCT. Als het gaat om investeringen in de openbare ruimte op het ITC is beschreven dat voorzien dient te worden in de herinrichting/herprofilering van diverse wegen.

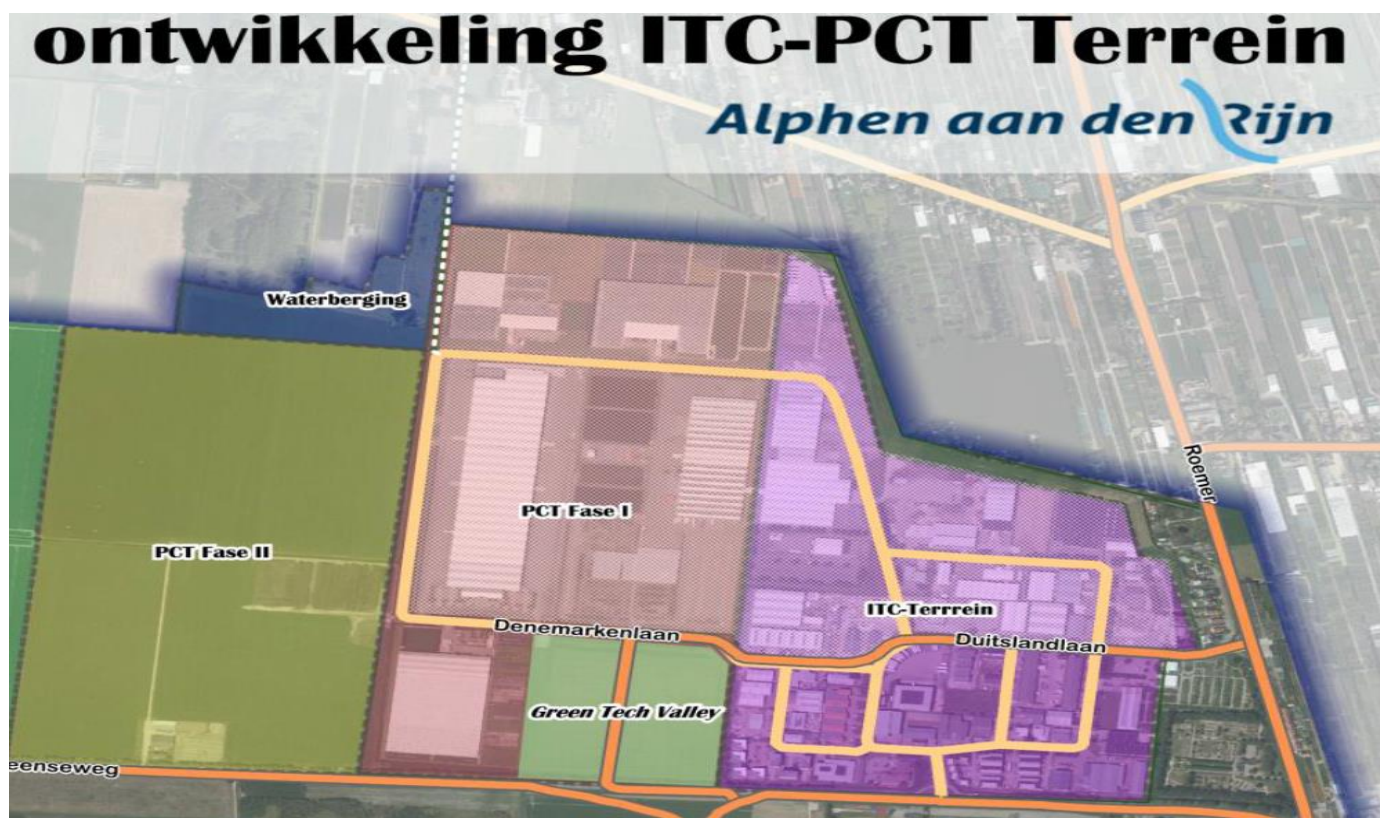
De inrichting en toekomstige functie van de Duitslandlaan is daarbij een belangrijk onderwerp. Deze weg vormt in zekere zin de doorgaande route tussen de entree van het ITC aan de zijde van de Roemer en het PCT (Denemarkenlaan). Het doorgaand karakter van deze route is versterkt nu de Verlengde Roemer in gebruik is genomen, waardoor de route vanuit het kwekersgebied van Boskoop naar het ITC is verkort. De route over het ITC naar het PCT kenmerkt zich momenteel op het ITC door een aantal niet overzichtelijke kruisingen en (krappe) bochten. Verkend is dat het mogelijk is om het profiel van de Duitslandlaan te verbreden en de doorgaande route te versterken. Dit zou in samenhang moeten plaatsvinden met het herinrichten van de wegen ten zuiden van de Duitslandlaan. Een herinrichting van de noordzijde van het ITC zou mogelijk in samenhang met een herontwikkeling van het Plantariumgebouw en het realiseren van een verbinding tussen ITC en PCT via de Noorwegenlaan naar de Italiëlaan gepaard kunnen gaan, waardoor ook een extra verbinding wordt gecreëerd tussen ITC en PCT en 'rondrijden' mogelijk wordt.

De infrastructuur op PCT Fase 1 is inmiddels in definitieve vorm aangelegd. Zo is in 2018 voorzien in de verbreding en afbouw van de bestaande wegen op het PCT, is in 2019 de overgang tussen ITC en PCT ter hoogte van de Denemarkenlaan (verkeersveilig) aangepast en is in 2019 de (nieuwe) Finlandlaan over het terrein van Green Tech Valley gerealiseerd en woonrijp opgeleverd.

Teneinde de huidige ontsluiting van het ITC (Engelandlaan) op de Hoogeveenseweg te ontlasten en te voorkomen dat al het toekomstig verkeer van het PCT via het ITC ontsloten wordt, is een verkeersveilige ontsluiting van het PCT (Finlandlaan) nodig op de Hoogeveenseweg. Deze ontsluiting is in definitieve vorm voorzien als onderdeel van de Verlengde Bentwoudlaan, maar gewenst is deze vooruitlopend te realiseren als blijkt dat het vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid en doorstroming gewenst en op basis van een integraal verkeersontwerp mogelijk is om reeds een ontsluiting te maken.

In samenhang met relatief grootschalige ingrepen in de infrastructuur op het ITC en PCT zoals bovenstaand omschreven is de ambitie om acute problemen op het ITC en PCT aan te kunnen pakken. Gedacht kan worden aan het realiseren van extra parkeerplaatsen buiten het profiel van de huidige openbare weg op het ITC en het vergroenen van het terrein teneinde de (duurzame) belevingswaarde van het terrein te vergroten.

Dergelijke ingrepen kunnen plaatsvinden zonder eventuele (op langere termijn uit te voeren) grotere en meer integrale herinrichtingswerken te bemoeilijken.



*Visiekaart doorontwikkeling ITC en PCT, met daarop weergegeven infrastructurele maatregelen ITC en PCT Fase 1 (deels op basis van reeds gedane bijdragen aan bovenwijkse voorzieningen uitgevoerd in de periode 2018-2019)*

### Financiële haalbaarheid benodigde ingrepen

Om de benodigde infrastructurele ingrepen en overige investeringen in de openbare ruimte te bekostigen wordt geput uit de Reserve bovenwijkse voorzieningen van de Gemeente Alphen aan den Rijn. In deze reserve is in het verleden al gestort door de ontwikkelaar van het PCT en om de beoogde ingrepen verder te kunnen bekostigen zullen perceeleigenaren die hun bestemming van een sierteeltgerelateerde bestemming verruimen tot een algemene bedrijfsbestemming een bijdrage aan de Reserve bovenwijkse voorzieningen ten behoeve van ingrepen op het ITC en PCT doen. Onderstaand een overzicht van de financiële implicaties die de verschillende ingrepen hebben en de dekking vanuit de Reserve bovenwijkse voorziening:

a.	€ 200.000,-	Versterken ontsluiting ITC PCT algemeen
b.	€ 250.000,-	Aansluiting PCT op Hoogeveenseweg
c.	€ 300.000,-	Herinrichting ITC - Noord)
d.	€ 350.000,-	Herinrichting ITC - Zuid
e.	€ 100.000,-	Diverse kleine werken ITC en PCT
f.	<u>€ 400.000,-</u>	Plankosten
Totaal	€ 1.600.000,-	(Exclusief rentecomponent)

De kapitaallasten (afschrijving en rente) van de investerings- en projectbudgetten (totaal € 2.026.250,-) worden gedekt door deze ten laste te brengen van de hiervoor beschikbare ruimte in de Reserve bovenwijkse voorzieningen.

*Overzicht totale uitgaven:*

Uitvoering visie ITC/PCT - via reserve BoVo		
<b>2</b>	<b>UITGAVEN</b>	<b>(incl.rente) (excl.rente)</b>
<b>a</b>	Ontsluiting ITC PCT terrein	€ 277.500 € 200.000
<b>b</b>	Aansluiting PCT op Hoogeveenseweg	€ 346.875 € 250.000
<b>c</b>	Herinrichting ITC - Noord	€ 416.250 € 300.000
<b>d</b>	Herinrichting ITC - Zuid	€ 485.625 € 350.000
<b>e</b>	Diverse kleine infra werken ITC	€ 100.000 € 100.000
<b>f</b>	Plankosten	€ 400.000 € 400.000
	<b>Totaal uitgaven</b>	<b>€ 2.026.250 € 1.600.000</b>

Met de ontwikkelaar van het PCT (Meersma Projecten B.V. ) heeft het college eind 2017 een (herziene) exploitatieovereenkomst voor de ontwikkeling van het PCT gesloten. Overeengekomen is, als gevolg van de ontwikkeling van de (nog niet gerealiseerde) tweede fase van het PCT, een bijdrage aan Bovenwijkse voorzieningen levert van € 349.522,-. De verwachting is daarnaast dat de komende jaren met diverse ondernemers van het ITC, in lijn met de visie, anterieure overeenkomsten afgesloten zullen worden bij het verruimen van planologische bestemmingen.

Afgesproken zal worden dat deze ondernemers ook zullen bijdragen aan Bovenwijkse voorzieningen. Vooralsnog wordt uitgegaan van een te verwachten opbrengst van € 312.500,-, wat overeenkomt met een bijdrage van 12,50 Euro per te herbestemmen m2 bedrijfsperceel. De nog te ontvangen bijdragen aan Bovenwijkse voorzieningen bedragen daarmee € 662.022,-. Deze bijdrage zal worden gestort in de Reserve bovenwijkse voorzieningen ter dekking van de hiervoor genoemde investerings- en projectbudgetten. Daarnaast is in de Reserve bovenwijkse voorzieningen reeds een budget gereserveerd van € 1.881.749,- als gevolg van een reeds ontvangen bijdrage aan Bovenwijkse voorzieningen van de ontwikkelaar van PCT ter grootte van voornoemd bedrag. De totaal beschikbare dekking uit bijdragen derden bedraagt daarmee € 2.543.771,-.

*Overzicht totale baten:*

<b>BATEN / DEKKING</b>	<b>Bijdrage</b>
Reservering bijdrage Meersma in BoVo	€ 1.881.749
NTO bijdrage Meersma voor BoVo	€ 349.522
Toekomstige bijdrage BoVo AEO	<u>€ 312.500</u>
<b>Totaal baten</b>	<b>€ 2.543.771</b>

Op basis van het bovenstaande zijn de kosten en baten die samenhangen met de investeringen in de infrastructuur en openbare ruimte op het ITC en PCT met elkaar in evenwicht.