

Visie op doorontwikkeling ITC en PCT



April 2019

1. ITC en PCT in vogelvlucht

De Greenport Boskoop is een belangrijke pijler van de economie in de gemeente Alphen aan den Rijn. Niet alleen lokaal, maar ook regionaal en (inter)nationaal heeft de Greenport Boskoop betekenis. Dit is onder andere bekrachtigd door het Rijk door de greenports in Nederland aan te wijzen als onderdeel van de zogeheten topsectoren; sectoren waarin Nederland wereldwijd toonaangevend is.

Met als ambitie om de economische positie van de Greenport Boskoop te versterken wordt door publieke en private partijen in de greenport geïnvesteerd. Onder andere door het treffen van maatregelen ter versterking van de handelspositie, herstructurering en innovatie in de greenport. Deze ontwikkelstrategie is ook van toepassing op de twee bedrijventerreinen van de Greenport Boskoop, het International Trade Center (ITC) en Pot- en Containerteelt Terrein (PCT).



De bedrijventerreinen, gelegen tussen Boskoop en Hazerswoude-Dorp, zijn de afgelopen decennia ontwikkeld. Het ITC betreft een terrein van circa 30 ha dat al langere tijd bestaat. Het PCT is van recenter datum. Het bestaat uit een eerste fase van 40 ha die grotendeels ontwikkeld is en een tweede fase van 40 ha die (per voorjaar 2019) nog tot ontwikkeling moet worden gebracht. Mogelijk volgen in een later stadium nog een derde en vierde fase.

Figuur 1: Luchtfoto gebied Hazerswoude-Dorp / (Greenport) Boskoop met omcirkeld ITC en PCT



ITC

Het ITC is ooit opgezet als een terrein dat bedoeld was om sierteelthandelsbedrijven en toeleveringsbedrijven een plek te bieden. Daarbij werd er vooral naar gestreefd om handelskwekerijen te concentreren buiten het teeltgebied. Een beperkt aantal handelsbedrijven heeft hiervan gebruik gemaakt. De ontvlechting van teelt en handel vond wel plaats, maar niet op de schaal om het ITC hiermee volledig te ontwikkelen. Vervolgens hebben zich ontwikkelingen voorgedaan die niet aansluiten bij de oorspronkelijke opzet, zoals de vestiging van 'algemene' bedrijven en bedrijven die geen directe relatie hebben met de teelt/handel, maar wel belangrijk zijn voor de sierteelt en de Greenport Boskoop. Voorbeelden hiervan zijn het oprichten van een koelhuis en het beursgebouw Plantarium.

Mede omdat vestiging van sierteeltgerelateerde bedrijven achterbleef is, om het terrein toch volledig te kunnen ontwikkelen, op een deel van het terrein een algemene bedrijfsbestemming geprojecteerd, waardoor de uitgifte kon worden afgerond en de infrastructuur op het terrein definitief kon worden aangelegd. Inmiddels is het ITC bijna volledig ontwikkeld en is er aanleiding om het terrein van een ruimtelijke en economische impuls te voorzien. Het terrein valt inmiddels ook buiten het zogeheten sierteeltconcentratiegebied van de provincie Zuid-Holland.

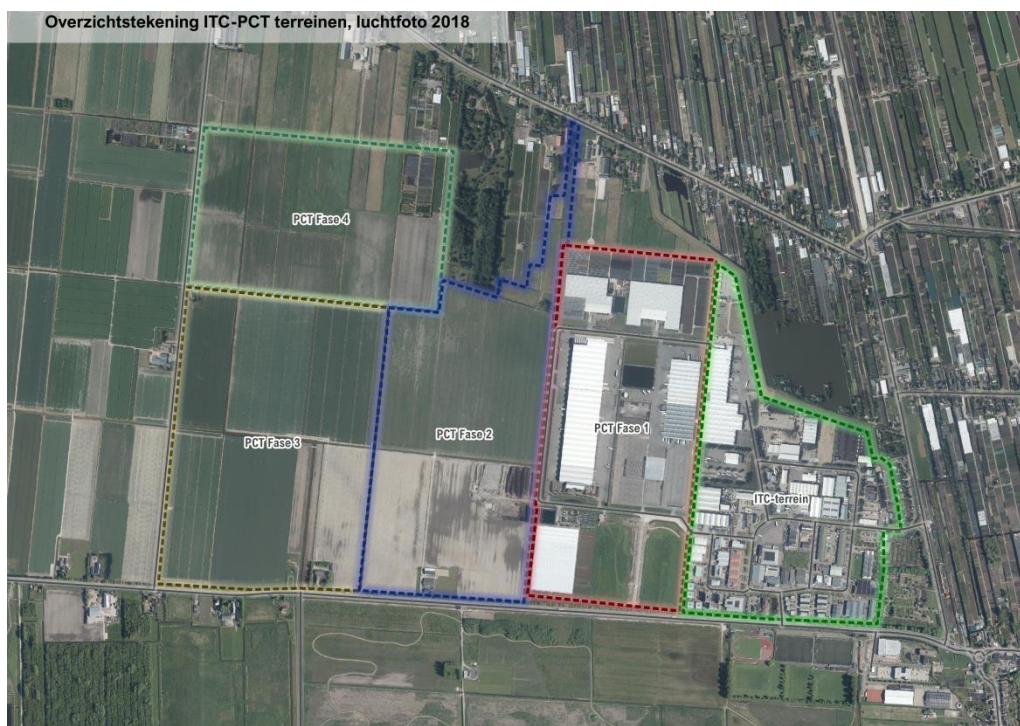
PCT

De eerste fase van het PCT is voor het grootste deel ontwikkeld en biedt ruimte voor sierteeltbedrijven en sierteeltgerelateerde bedrijfsactiviteiten. Op het terrein is een aantal grote kwekers en handelsbedrijven gevestigd. Een deel van het terrein (bekend onder de naam Green Tech Valley) wordt momenteel ontwikkeld en biedt ruimte voor sierteeltgerelateerde bedrijven. Het bestemmingsplan dat op het PCT van toepassing is staat geen algemene bedrijfsactiviteiten toe; er dient derhalve een relatie te zijn met de (boom)sierteelt. De logistieke dienstverlener die momenteel op het PCT gevestigd is, is toegestaan op basis van een tijdelijke vergunning welke in 2020 eindigt.

De tweede fase van het PCT is al wel bestemd als bedrijventerrein, maar is momenteel nog niet als zodanig ingericht. De verwachting is dat het terrein vanaf eind 2019 zal worden aangewend als bedrijfslocatie voor sierteelt- en sierteeltgerelateerde bedrijven.

De derde en vierde fase van het PCT zijn momenteel nog als agrarische grond in gebruik. Op (middel)lange termijn komt het mogelijk in beeld als bedrijventerrein, maar momenteel bestaat hier nog geen aanleiding toe. Wel bestaan er momenteel initiatieven om op deze delen van het PCT te voorzien in een (tijdelijk) zonnepark in combinatie met waterberging en een gietwatervoorziening teneinde een substantiële bijdrage te leveren aan het verduurzamen van ITC en PCT in het algemeen en de energietransitie op de terreinen in het bijzonder.

Figuur 2: Luchtfoto ITC en PCT, met onderscheid deelgebieden



Waarom een visie op doorontwikkeling van ITC en PCT?

Om de bedrijventerreinen ITC en PCT een duurzame toekomstwaarde te geven en blijvend te laten bijdragen aan de concurrentiekracht van de Greenport Boskoop is het van belang dat er door overheid en bedrijfsleven geïnvesteerd wordt in de verdere ontwikkeling (doorontwikkeling) van de terreinen. Dit vraagt om een visie en een bijpassend handelingsperspectief.

In het volgende hoofdstuk wordt nader ingegaan op de betekenis en het huidige functioneren van ITC en PCT, wat afgesloten wordt met een analyse van sterkten/zwakten en kansen/bedreigingen. Hoofdstuk drie beschrijft de ambities voor ITC en PCT in het licht van een realistisch en waardevol toekomstperspectief. De diverse bijbehorende doelstellingen worden vervolgens uitgewerkt in hoofdstuk vier. Het slothoofdstuk gaat in op de vraag hoe de visie in de praktijk geslaagd kan worden uitgewerkt.

2. Huidig en (gewenst) toekomstig functioneren van ITC en PCT

Als het functioneren van het ITC en PCT nader wordt beschouwd valt een aantal zaken op. In algemene zin valt op te merken dat beide terreinen een sterke basis hebben om een doorontwikkeling op te baseren. Zo zijn ITC en PCT te beschouwen als onderdeel van een (inter)nationaal sterke greenport, zijn de terreinen centraal gelegen en is er ondernemerschap volop aanwezig in de greenport in het algemeen en op ITC en PCT in het bijzonder.

Het ITC heeft echter overduidelijk behoefte aan impulsen tot herstructurering. Vanuit economisch oogpunt valt op dat het vastgoed op het terrein in veel gevallen verouderd is, vastgoed (mede door beperkte planologische mogelijkheden) een beperkte toekomstwaarde heeft en dat onder andere daardoor de mobiliteit van bedrijven beperkt is. Hoewel de openbare ruimte relatief ruim is opgezet, zijn de wegen niet ingericht op het verkeer dat tegenwoordig en in de toekomst naar en van de Greenport Boskoop rijdt, zijn er zorgen over de verkeersveiligheid en wordt de ontsluiting van het terrein via de Engelandlaan op de Hoogeveenseweg als niet toereikend en onveilig ervaren.

Het PCT kent andere uitdagingen en heeft behoefte aan een doorontwikkeling. Recent is voorzien in de verbreding en afbouw van de wegen op het terrein en is begonnen met de ontwikkeling van het deelgebied Green Tech Valley. Om het hoofd te bieden aan de ontwikkelingen in de Greenport Boskoop is het van belang dat er fysieke ruimte is voor bedrijven om zich te kunnen vestigen op de nog tot ontwikkeling te brengen volgende fase(n) van het PCT en dat er wordt voorgesorteerd op een ontsluiting van het PCT op de Hoogeveenseweg. Ondanks de huidige economische hoogconjunctuur valt op dat de uitgifte van bedrijfsgrond op de nog te ontwikkelen delen van het PCT achterblijft.

Een, in samenspraak met ondernemers en belangenorganisaties, uitgevoerde analyse van het huidig en toekomstig (gewenst) functioneren van ITC en PCT brengt de potentie van de terreinen in beeld, maar ook de diverse bedreigingen die in het licht van de toekomst van de terreinen niet mogen worden genegeerd. Onderstaande (centrale) uitkomst van analyse van sterkten/zwakten en kansen/bedreigingen maakt dit inzichtelijk.

Figuur 3: SWOT ITC en PCT (algemeen en specifiek)

<p><u>Sterkte</u></p> <p><i>Algemeen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Onderdeel van een sterke en historisch ingebedde greenport • Centrale ligging in Randstad • Ondernemerschap bij en initiatieven door bedrijven 	<p><u>Zwakte</u></p> <p><i>Algemeen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Ontsluiting ITC en PCT op en functie van omliggend wegennet <p><i>ITC</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Onduidelijk profiel en verouderd vastgoed <p><i>PCT</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Terrein gedeeltelijk niet in 'bedrijf'
<p><u>Kans</u></p> <p><i>Algemeen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Aansluiting ITC en PCT op Hoogeveenseweg <p><i>ITC</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Gebleken bereidheid tot investeringen in bestaand vastgoed <p><i>PCT</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Beschikbaarheid fysieke vestigingsruimte 	<p><u>Bedreiging</u></p> <p><i>Algemeen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Toekomstbestendigheid energievoorziening <p><i>ITC</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Planologische gebruiksmogelijkheden belemmeren investeringen in grond/vastgoed <p><i>PCT</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Achterblijven uitgifte Green Tech Valley / PCT 2

3. Doorontwikkeling vraagt om perspectief en ambities

Naast de betekenis van het ITC en PCT zoals deze volgt uit de beschrijving van sterkten/zwakten en kansen/bedreigingen is het van belang te duiden welke ontwikkelingen in de sierteeltsector impact hebben op de bedrijventerreinen. Zo is sierteelt steeds meer dan het telen alleen; het toevoegen van waarde aan de producten en het toenemend belang/aandeel van handel in de bedrijfsvoering van kwekers nemen een grote vlucht en hebben vergaande impact op de bedrijfsvoering van kwekers. Hierbij komt dat door digitalisering en globalisering de sierteeltsector een internationaal georiënteerde sector is geworden waardoor de scope van veel telers veel verder reikt dan de Greenport Boskoop. In samenhang met schaalvergroting maakt dit dat de fijnmazige teeltcultuur en -structuur in de Greenport Boskoop nooit meer zal zijn hoe deze was.

Met name het opkomend belang van de logistieke en handelsfunctie maakt dat de logistieke functie van de Greenport Boskoop groeit. De greenport gaat steeds meer als (fysieke en digitale) draaischijf in de internationale sierteeltsector fungeren. Een ontwikkeling waar bij de toekomstige inrichting van de bedrijventerreinen ITC en PCT rekening mee moet worden gehouden.



Figuur 4: Greenport Boskoop als draaischijf

Met inachtneming van de geschiedenis en de huidige betekenis van het ITC en PCT voor de Greenport Boskoop en de ontwikkelingen in de sierteeltsector die van invloed zijn op ITC en PCT is onderzoek gedaan naar een realistisch en waardevol toekomstperspectief voor ITC en PCT. Een toekomstperspectief dat rekening houdt met de volgende aspecten;

1. Het belang van ITC en PCT voor de (inter)nationale positie van de Greenport Boskoop
2. De sterkten, zwakten, kansen en bedreigingen van de terreinen (individueel en gezamenlijk)
3. Het inspelen op ontwikkelingen (conjunctureel, sectoraal, politiek-bestuurlijk)

Een realistisch en waardevol toekomstperspectief voor ITC en PCT dient in dit kader bij te dragen aan de concurrentiepositie van de Greenport Boskoop. Met deze gedachte in het achterhoofd zijn de volgende ambities geformuleerd:

- Interventies dienen bij te dragen aan het versterken van de Greenport Boskoop
- Nieuwvestiging, uitbreiding en verplaatsing van bedrijven moeten op ITC en PCT mogelijk zijn
- Planologische mogelijkheden op ITC en PCT moeten perspectief bieden op het courant maken en houden van vastgoed en perspectief tot herontwikkeling bieden
- Het ITC en PCT moeten goed ontsloten worden
- De uitstraling van bebouwing en de openbare ruimte dienen in positieve zin bij te dragen aan het vestigingsklimaat op het ITC en PCT
- Het ITC en PCT zijn bedrijventerreinen waar ondernemers veilig en duurzaam kunnen ondernemen

4. Van ambities naar doelstellingen

Om onderhavige visie te voorzien van een handelingsperspectief is het van belang de geformuleerde ambities te concretiseren in een aantal doelstellingen. En een beschouwing van de rol van de gemeente en ondernemers bij deze doelstelling. Dit leidt tot de volgende kernboodschap.

De gemeente faciliteert ondernemerschap en versterkt het vestigingsklimaat op ITC en PCT. Hierin voorziet de gemeente door het bieden van passende planologische (gebruiks- en bouw)mogelijkheden op ITC en PCT en het (fysiek) versterken van de openbare ruimte.

Voorgesteld wordt de komende jaren met een positieve grondhouding verzoeken tot het verruimen van de planologische mogelijkheden op het ITC tegemoet te treden. Het PCT blijft een vestigingsplaats voor sierteelt- en sierteeltgerelateerde bedrijvigheid. Op het PCT dient voorzien te worden in ruimere mogelijkheden om kassen op te richten bij sierteeltbedrijven. Daarnaast is de doelstelling van de gemeente om de openbare ruimte, met name de infrastructuur op ITC en PCT en de ontsluiting van het terrein op het omliggende wegennet, te versterken. Ook zal de gemeente zich inspannen om met ondernemers/vastgoedeigenaren en energieleveranciers het ITC en PCT te gaan voorzien van duurzaam opgewekte energie en het versterken van het, mogelijk van het centrale net los te koppelen, (energie)netwerk.

Bovenstaande kernboodschap heeft een viertal concrete doelstellingen in zich, welke in dit hoofdstuk verder worden uitgewerkt:

- 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**

1. Het ITC is een Greenport georiënteerd terrein, dat zal verkleuren naar een algemeen bedrijventerrein

De afgelopen decennia is het ITC steeds meer een algemeen bedrijventerrein geworden. Het is de vestigingslocatie van bedrijven die bijdragen aan de concurrentiekracht van de Greenport Boskoop, maar ook aan branchevreemde bedrijven die op elk willekeurig bedrijventerrein in Nederland gevestigd zouden kunnen zijn. Dit is niet verwonderlijk, aangezien op een deel van het ITC inmiddels een algemene bedrijfsbestemming rust en het terrein inmiddels ook formeel buiten het sierteeltconcentratiegebied van de provincie Zuid-Holland valt.

Om de gebruiksmogelijkheden op het ITC te harmoniseren en het terrein een helder toekomstperspectief te geven is het voorstel om de planologische mogelijkheden op het ITC te verruimen. En daarmee algemene bedrijfsactiviteiten op het gehele ITC toe te staan. Over dit voorstel heeft uitvoerig overleg plaatsgevonden met de Vereniging van Eigenaren van het ITC en de Stichting Belangenbehartiging Greenport Boskoop. Beide belangenbehartigers kunnen zich vinden in de verruiming. Niet in de laatste plaats omdat verruiming/harmonisering van de planologische gebruiksmogelijkheden de mogelijkheden biedt om herverkaveling en herontwikkeling (en op basis van maatwerk een waardesprong van het vastgoed op het terrein) mogelijk te maken.

Het verruimen van de bestemming van panden/percelen waar nu nog een sierteelt(gerelateerde) bestemming op rust vergroot de bereidheid en (financiële) mogelijkheden voor eigenaren/beleggers om te investeren in het vastgoed op het terrein. En daarmee ook verouderd of niet courant vastgoed te slopen met zicht op het oprichten van nieuw vastgoed met ruime gebruiksmogelijkheden en hogere vastgoedwaarde/huuropbrengsten/rendement.

Het uitgangspunt is om op basis van maatwerk en in samenspraak tussen vastgoedeigenaar en gemeente te verkennen op welke wijze bestemmingsverruiming georganiseerd kan worden. De waardesprong die met een bestemmingsverruiming gepaard gaat, zal gedeeltelijk ten gunste van de gemeente worden afgeroomd door hierover afspraken met een eigenaar afspraken te maken in een anterieure overeenkomst. Hierbij is het uitgangspunt van de gemeente dat per uitgeefbare vierkante meter grond waarvan de bestemming ruimer wordt, een vast bedrag naar de gemeente vloeit en deze bijdrage door de gemeente wordt benut ten behoeve van investeringen in de openbare ruimte/infrastructuur. Hiermee wordt bewerkstelligd dat een deel van de waardesprong die het vastgoed maakt (eigen belang), ten goede komt aan het bedrijventerrein (algemeen belang).

Gezien de fijnmazige structuur van het terrein en de ligging van een deel van het terrein nabij woonbebouwing zal vanuit het oogpunt van milieuzonering alleen bedrijvigheid worden toegelaten die geen overlast veroorzaakt voor omwonenden, danwel zittende ondernemers schaadt in hun bedrijfsvoering. Daarnaast zullen ook geen algemene vormen van detailhandel op het ITC worden toegestaan.

De huidige bedrijfswoningen aan de Roemer zullen in de toekomst dusdanig (planologisch) bestemd worden dat ze te benutten zijn als bedrijfswoning en als reguliere (burger)woning. Een specifieke binding met een bedrijf op het ITC is dan niet meer verplicht, maar bewoners kunnen zich (in aanleg) niet beroepen op hinder van het naastgelegen bedrijf. Door deze wijze van bestemmen wordt beter aangesloten bij een situatie die de laatste decennia is ontstaan en die om een herzien planologisch kader vraagt, zonder dat de bedrijvigheid op het ITC hinder ondervindt van deze herziening.

Uitvoering:

- In nieuw bestemmingsplan voor ITC wijzigingsbevoegdheid opnemen waarmee het college in bestemmingsverruiming kan voorzien.
- Waardesprong vastgoed na bestemmingsverruiming wordt op basis van met initiatiefnemer te sluiten anterieure overeenkomst deels afgeroomd en ingezet ter versterking openbare ruimte/infrastructuur.
- Bedrijfswoningen aan de Roemer worden in nieuw bestemmingsplan zowel bestemd als bedrijfs- als burgerwoning.

2. Het PCT blijft voor de sierteelt, verruiming percentage kasoppervlakte is gewenst

Waar het wenselijk is het ITC te laten verworden tot een algemeen bedrijventerrein is en blijft dat ongewenst voor het PCT. Het PCT is vanwege de aard en ligging van het terrein bij uitstek geschikt om te benutten voor (grootschalige) sierteelt en sierteeltgerelateerde bedrijfsactiviteiten.

Het PCT is gedeeltelijk al tot ontwikkeling gebracht, maar zowel PCT Fase 2 als het deelgebied Green Tech Valley op PCT Fase 1 zijn momenteel in ontwikkeling. Bij verzoeken tot vestiging van bedrijven op het gehele PCT zal de gemeente kritisch zijn op de bijdrage die het bedrijf levert aan het versterken van de Greenport Boskoop. Bij twijfel zal afstemming worden gezocht met belangenorganisaties en de Provincie Zuid-Holland om te verkennen hoe zij het betreffende verzoek tot vestiging beschouwen in relatie tot de gezamenlijke ambitie om het PCT bij te laten dragen aan het versterken van de greenport.

Het huidig planologisch toetsingskader voor vestiging op het PCT is het bestemmingsplan PCT. Dit stelt momenteel, in lijn met de provinciale verordening, dat op het PCT voorzien kan worden in kassen bij volwaardige boom- en sierteeltbedrijven, tot 50% procent van het beteelbare oppervlak per bedrijf. In de praktijk blijkt dit percentage niet toereikend om volwaardige sierteeltbedrijven naar het PCT te trekken, aangezien deze bedrijven aangeven zo'n 70% van een bouwperceel te willen bebouwen met kassen. Hier liggen verschillende oorzaken aan ten grondslag, zoals:

- Door de effecten van klimaatverandering (meer/langere droogte, meer intensieve regenval) is het klimatologisch lastiger geworden om buiten te telen. Telen in kassen komt hieraan tegemoet.
- Door schaalvergroting, digitalisering en internationalisering van de sierteelt is het van belang om snel op veranderingen in te kunnen spelen. Het telen in een kas stelt ondernemers hier beter toe in staat dan in de buitenlucht.
- Met het oprichten van het nabijgelegen recreatiegebied Bentwoud heeft het PCT te maken gekregen met meer invloeden van grassen en kruiden, wat telen in de buitenlucht bemoeilijkt.

Vergroten van het percentage kas zal gepaard moeten gaan met een zorgvuldige ruimtelijke/landschappelijke inpassing. Het is daarnaast uitdrukkelijk niet de bedoeling dat het vergroten van het percentage kas leidt tot vestiging van tuinbouwbedrijven op het PCT.

Uitvoering

- Bij gronduitgifte en bedrijfsvestiging op het PCT blijft binding met de sierteeltsector voorwaarde.
- Het planologisch kader voor het PCT zal worden gewijzigd, zodat per bouwperceel op het PCT 70% aan kassen kan worden gebouwd.

3. De infrastructuur en openbare ruimte op ITC en PCT worden versterkt

Als eigenaar en beheerder heeft de gemeente een verantwoordelijkheid voor de infrastructuur en openbare ruimte op het ITC en PCT. Met als ambitie om de interne en externe ontsluiting te verbeteren en de openbare ruimte (positief) te laten bijdragen aan het vestigingsklimaat wordt voorgesteld te investeren in de versterking van de openbare ruimte op de terreinen.

Ingrepen ITC

Het voornemen is om op het ITC te voorzien in een 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 zal versterkt worden als de Verlengde Roemer in gebruik wordt genomen, waardoor de route vanuit het kwekersgebied van Boskoop naar het ITC wordt 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 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. Hierbij moet opgemerkt worden dat met name het versterken van de Duitslandlaan als doorgaande route over het ITC zorgen geeft bij de VVE van het ITC, aangezien zij verwacht dat het ITC hierdoor onevenredig belast gaat worden met doorgaand verkeer en dit ook de verkeersveiligheid op het ITC kan beïnvloeden. Bij de verdere uitwerking van plannen dient hier rekening mee te worden gehouden.

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. Vanuit de VVE van het ITC en de politie is aangegeven dat het, net als nu, bij een eventuele reconstructie van wegen op het ITC mogelijk moet blijven om het ITC aan de zijde van de Roemer af te kunnen sluiten. Sinds meer dan tien jaar wordt hier in de nachtelijke uren in voorzien en dit heeft geleid tot een stevige afname van criminaliteit op het terrein. Bij de verdere uitwerking van de plannen voor de te wijzigen ontsluiting van ITC en PCT zullen de VVE van het ITC en de politie derhalve worden betrokken teneinde afspraken te maken over het blijvend versterken van de veiligheid en weren van criminaliteit.

Ingrepen PCT

De infrastructuur op PCT Fase 1 is recent 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. Om de huidige hoofdontsluiting van het ITC (Engelandlaan) te ontlasten en te voorkomen dat het toekomstig verkeer van het PCT via het ITC ontsloten wordt, zal met de provincie Zuid-Holland het gesprek worden vervolgd om een verkeersveilige ontsluiting vanaf het PCT (Finlandlaan) te maken op de Hoogeveenseweg. Deze ontsluiting is in definitieve vorm voorzien als onderdeel van de (toekomstige) Verlengde Bentwoudlaan, maar zal mogelijk reeds vooruitlopend worden gerealiseerd als blijkt dat het vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid en doorstroming gewenst en op basis van een integraal verkeersontwerp mogelijk is.

Vanaf medio 2019 is voorzien dat de ontwikkelaar van het PCT voorziet in de realisatie van een waterpartij tussen PCT Fase 2 en de Voorweg en vervolgens ook een fietsverbinding tussen het PCT en de Voorweg. Het voornemen is dat deze fietsverbinding ook (via PCT Fase 2 en het toekomstige PCT Fase 3) gaat aansluiten op het Bentwoud. In samenhang met de ontwikkeling van PCT Fase 2 zal de ontwikkelaar voor zijn rekening ook voorzien in de realisatie van infrastructuur op PCT Fase 2. Deze infrastructuur zal uiteindelijk, net als op Fase 1, als openbare ruimte worden (terug)geleverd aan de gemeente. De definitieve invulling van de infrastructuur op PCT Fase 2 is nog niet bekend en is mede afhankelijk van de verkaveling van deze fase van het PCT. Mogelijk leidt de verkaveling nog tot een herziening van de oorspronkelijke infrastructurele opzet.

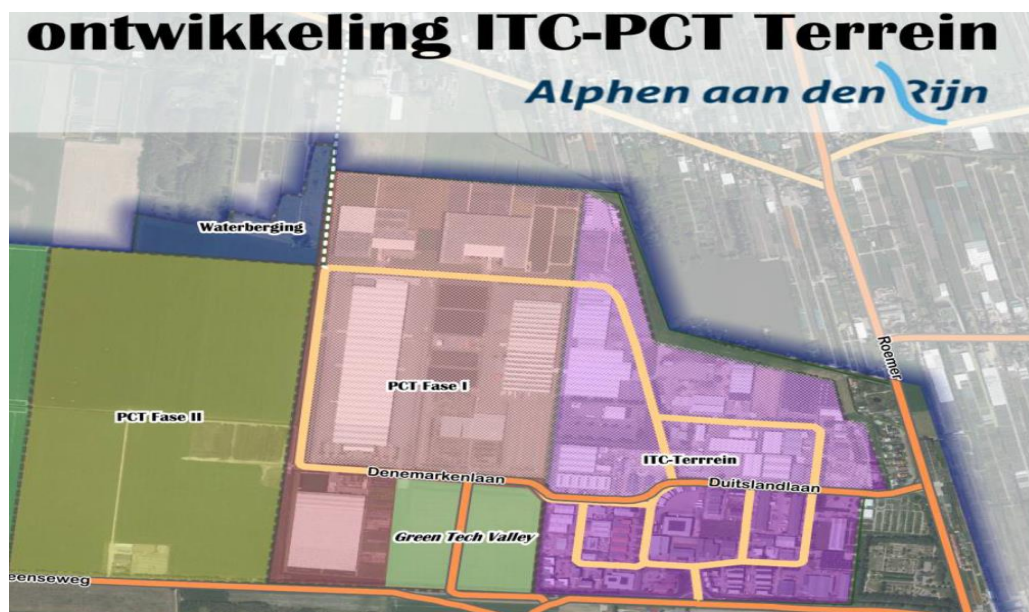
Algemene maatregelen

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 instellen van een parkeerverbod op de openbare weg om de parkeerdruk op de doorgaande wegen te verminderen en de verkeersveiligheid te vergroten. Dergelijke ingrepen zouden kunnen plaatsvinden zonder eventuele (op langere termijn uit te voeren) grotere en meer integrale herinrichtingswerken te bemoeilijken. In overleg met de VVE van het ITC en een in het leven geroepen klankbordgroep ITC waarin ook omwonenden, de politie en de Stichting Belangenbehartiging Greenport Boskoop vertegenwoordigd zullen dergelijke maatregelen verder besproken worden voor zover het betrekking heeft op het ITC. Maatregelen ter versterking van de (interne) ontsluiting van het PCT zullen met ondernemers van het PCT worden afgestemd.

Uitvoering

- Herinrichting ITC
- Aansluiting PCT op Hoogeveenseweg en aanleg waterpartij PCT en fietspad PCT-Voorweg
- Versterken ontsluiting ITC en PCT algemeen (inclusief diverse kleine werken openbare ruimte)

Figuur 5: Verkenning infrastructurele maatregelen ITC en PCT Fase 1 (deels uitgevoerd 2018-2019)



4. ITC en PCT worden verduurzaamd

Naast het scheppen van passende planologische randvoorwaarden op zowel ITC als PCT en investeringen in de openbare ruimte is het voorstel in te zetten op het verduurzamen van ITC en PCT. Een opgave die niet mag worden onderschat en die integraal dient te worden benaderd, waarbij in essentie wordt ingezet op het stimuleren van efficiënt energiegebruik, het faciliteren van het duurzaam opwekken van de energie die op ITC en PCT gebruikt wordt, alsmede een duurzame inrichting van de openbare ruimte op het ITC en PCT, mede ten dienste van het versterken van een duurzame ontsluiting van het terrein.

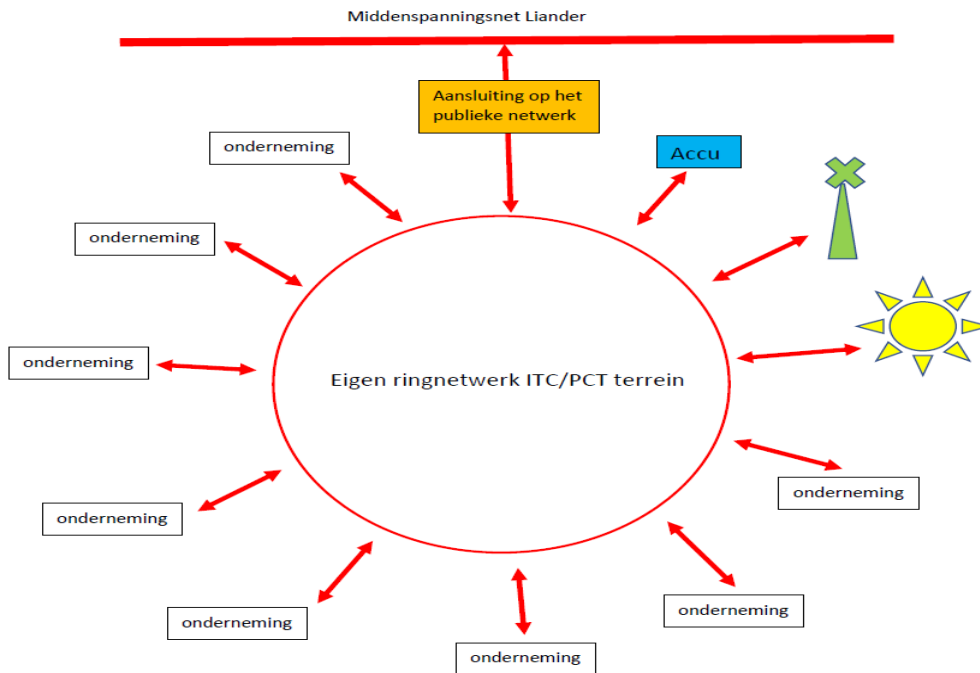
Om het energieverbruik op het ITC en PCT goed in beeld te krijgen is recent en in opdracht van de gemeente het overgrote deel van de bedrijven op ITC en PCT bezocht om op basis van hun (historisch) energieverbruik zogeheten energieprofielen van de bedrijven op te stellen. Deze informatie is noodzakelijk om te bezien in hoeverre in de (nabije) toekomst kan worden toegewerkt naar een wellicht volledig zelfvoorzienend en duurzaam energienetwerk op de terreinen. Dit netwerk is niet alleen vanuit een duurzaamheidsambitie een serieus alternatief, maar ook mogelijke oplossing voor een actueel en groot energieprobleem voor de terreinen. Zo is energielevering op ITC en PCT momenteel niet verzekerd, aangezien het (leverend) elektriciteitsverdeelstation Zevenhuizen is overbelast door een afgelopen periode sterk toegenomen vraag aan vermogen. Netbeheerder Liander is daardoor niet in staat te voldoen aan alle nieuwe aanvragen voor transportcapaciteit. Niet alleen raakt het bedrijven die een nieuwe aanvraag doen, ook bestaande bedrijven die hun capaciteit willen uitbreiden en bedrijven die zelf (duurzaam opgewekte) energie willen terugleveren lopen tegen grote problemen aan.

Inmiddels werkt Liander met Tennet en Stedin aan een nieuw elektriciteitsverdeelstation in de regio. Oplevering is echter niet eerder voorzien dan in 2023, waarschijnlijk nog later en is te beschouwen als een traditionele oplossing. Tot die tijd hanteert Liander een transportbeperking. Hierdoor is voor bedrijven geen of slechts beperkte uitbreiding van capaciteit mogelijk. Dat dit grote negatieve gevolgen heeft voor de economische groei van bedrijven, en daarmee tevens voor de doorontwikkeling van het ITC/PCT terrein. Ontwikkeling en realisatie van een privaat netwerk voor (duurzame) energievoorziening lijkt een passend alternatief en als oplossing zelfs innovatief te noemen.

Een dergelijk solitair netwerk zou hoofdzakelijk kunnen functioneren los van het netwerk van Liander en gevoed kunnen worden met energie afkomstig van duurzame bronnen (wind- en zonne-energie). Een accu zou kunnen functioneren als buffer. Doelstelling is om de komende periode verder te onderzoeken in hoeverre een dergelijk (privaat) netwerk tegemoet zou kunnen komen aan het energievraagstuk op het ITC en PCT en de ambitie om het terrein structureel te verduurzamen.

Ook voor ondernemers is het verduurzamen van de energievoorziening op ITC en PCT van belang, namelijk vanwege de urgentie tot het versterken van hun duurzaamheidsprofiel. Bedrijven moeten immers in toenemende mate voldoen aan (over het algemeen) steeds strikter wordende duurzaamheidseisen van afnemers, zoals supermarktketens, tuincentra en doe-het-zelf winkelbedrijven. De transitie naar niet-fossiele brandstoffen verlaagt de CO₂ emissie en daarmee de ecologische footprint van de bedrijven, waardoor deze zich beter kunnen profileren. Omschakeling naar lokaal opgewekte duurzame energie betekent een extra 'unique selling point' en dus een betere positie in de markt.

Figuur 6: Mogelijke oplossing voor energieproblemen ITC en PCT; privaats energienetwerk ITC en PCT



Ter uitvoering van het bovenstaande zijn reeds verkennende gesprekken gevoerd met een partij die wil investeren in een solarfarm (in samenhang met waterberging en dus op basis van meervoudig ruimtegebruik) van 20 MwP op een terrein op PCT 3 en 4. Als hierin kan worden voorzien kan (in aanleg) een heel groot deel van de bedrijven op ITC en PCT van (duurzame) energie worden voorzien en mogelijk kan deze energiebron gaan dienen als voeding voor het private energienetwerk voor ITC en PCT. Gezien de energieprofielen op ITC en PCT lijkt het niet haalbaar om alle benodigde energie zelf op te wekken. Het streven is dan ook een maximaal haalbare mate van duurzaamheid.

De inzet voor de Gemeente Alphen aan den Rijn is vooralsnog het faciliteren van bovengenoemde ontwikkeling in de vorm van inzet van ambtelijke capaciteit. Indien er een beroep wordt gedaan op (risicodragende) financiële inzet van de gemeente in de exploitatie van een energiesysteem zal dat op dat moment worden afgewogen. Hierover wordt in onderhavige visie geen uitspraak gedaan.

Vanzelfsprekend zal bij de verdere inrichting van de openbare ruimte, waaronder de herprofilering van infrastructuur, het versterken van het duurzaam karakter van het terrein als uitgangspunt dienen.

Uitvoering

- Bijdragen aan oplossing tot acuut energieleveringsprobleem ITC en PCT
- Faciliteren en stimuleren onderzoek/initiatieven naar verduurzaming energienetwerk ITC en PCT
- Blijvende inzet op verduurzaming openbare ruimte en versterken duurzame ontsluiting ITC en PCT

5. Van visie naar uitvoering

In het uitwerken van een visie op de doorontwikkeling van bedrijventerreinen ITC en PCT is de afgelopen periode voorzien in nauwe samenspraak tussen ondernemers, belangenorganisaties, provincie, omwonenden, politie, provincie Zuid-Holland en gemeente. De letters die in deze visie op papier zijn gezet zullen echter pas tot de verbeelding gaan spreken als voornoemde partijen gezamenlijk gaan handelen naar de doelstellingen zoals deze zijn geformuleerd. Er is bewust voor gekozen realistische doelstellingen te formuleren, welke aansluiten bij de ambities van de Greenport Boskoop en de concurrentiekracht van ITC en PCT als onderdeel van de greenport versterken.

De rol van de gemeente bij de uitvoering van de visie is overwegend faciliterend van aard. Grondhouding is dat de gemeente de randvoorwaarden schept waarbinnen ondernemers succesvol kunnen ondernemen. De visie fungeert daarbij als afwegingskader waaraan toekomstige initiatieven voor ITC en PCT kunnen worden getoetst.

De gemeente zal ter uitvoering van onderhavige visie actief aan de slag gaan met de herinrichting van de openbare ruimte en aanleg van (al dan niet geherprofileerde) infrastructuur op ITC en PCT ter versterking van een duurzame ontsluiting van de terreinen. Inzet zal worden gepleegd om de terreinen van een duurzame energievoorziening te voorzien. Ook het scheppen van de passende planologische randvoorwaarden ter versterking van de concurrentiekracht van ITC en PCT zal in samenspraak met ondernemers worden opgepakt.

Om de visie de komende jaren geslaagd tot uitvoering te brengen is het benodigd hiertoe financiële middelen in te zetten. Inzet van de gemeente is gewenst in de vorm van het ter beschikking stellen van ambtelijke capaciteit (wat leidt tot plankosten) en budget voor het versterken van de openbare ruimte/infrastructuur op ITC en PCT. Voor de uitvoering van de visie worden de volgende investerings- en projectbudgetten aan de gemeenteraad van Alphen aan den Rijn gevraagd.

• Versterken ontsluiting ITC PCT algemeen	€ 200.000,-
• Aansluiting PCT op Hoogeveenseweg	€ 250.000,-
• Herinrichting ITC - Noord	€ 300.000,-
• Herinrichting ITC – Zuid	€ 350.000,-
• Diverse kleine werken ITC en PCT	€ 100.000,-
• Plankosten	€ 400.000,-
• <i>Totaal</i>	<i>€ 1.600.000,-</i>

Tot slot

In onderhavige visie is ingegaan op de gewenste doorontwikkeling van de bedrijventerreinen ITC en PCT. De in deze visie geformuleerde en naar concrete doelstellingen vertaalde ambities kunnen alleen gerealiseerd worden in samenspraak tussen ondernemers en overheid. Het is deze constatering die bij het opvolgen van de visie niet uit het oog verloren mag worden. De nauwe samenwerking en het vertrouwen tussen overheid en bedrijfsleven in de Greenport Boskoop in het algemeen en tussen gemeente en ondernemers op ITC en PCT in het bijzonder vormen de belangrijkste ingrediënten om de visie op doorontwikkeling op ITC en PCT tot een succes te maken; 'alleen ga je sneller, maar samen kom je verder'.

Hazerswoude-Dorp/Alphen aan den Rijn, april 2019