12

Corsa 23-0075071

GEMEENTE WESTLAND

RAADSVOORSTEL

ONDERWERP MASTERPLAN FLORA CAMPUS WESTLAND

Inleiding
Na de vaststelling van het Ontwikkelperspectief Floragebied doen wij u nu, conform het raadsbesluit van 6 juli 2021, het Masterplan Flora Campus Westland toekomen. Een belangrijke (go/no go) stap in de realisatie van de Flora Campus Westland (Campus), die gericht is op het behouden en bovenal het versterken van de unieke kennisinfrastructuur op het gebied van innovatieve tuinbouw en tuinbouwtechnologie.

Met het vaststellen van het Masterplan Flora Campus Westland spreekt de gemeenteraad zich uit voor daadwerkelijke realisatie van de Flora Campus Westland en de daarvoor benodigde vervolgstappen. In het vervolg van het proces zullen de vervolgstappen telkens als nieuwe besluiten voorgelegd worden aan de gemeenteraad. Iedere vervolgstap kan daarmee separaat beoordeeld worden binnen de kaders van het nu voorliggende Masterplan Flora Campus Westland.

Belang van de tuinbouw voor Westland
Research & Development, productie, handel en logistiek rondom glastuinbouw komen in het Westland samen. Juist met deze complete keten van gerelateerde bedrijvigheid en onderwijs onderscheidt Westland zich van andere tuinbouwgebieden, zowel in Nederland als in de rest van de wereld.

Niet voor niets stelde de wereldberoemde bioloog Sir David Attenborough recentelijk Westland als lichtend voorbeeld bij het vinden van oplossingen voor de voedselproblemen van de toekomst. In feite vormt Westland één groot innovatief ecosysteem voor duurzame tuinbouw. De behoefte hieraan zal alleen maar toenemen. Deze koppositie is allerminst vanzelfsprekend. Om de glastuinbouw toekomstbestendig te houden, en koploper te blijven, moeten nieuwe innovaties de ruimte krijgen. Het epicentrum van de innovatieve en duurzame tuinbouw is de Flora Campus Westland.

De tuinbouwsector in Nederland is gemeten in aandeel van het BBP – een bijdrage van ca. €25 miljard op jaarbasis – de 2e sector van Nederland. Het aandeel van Westland hierin is ca. € 7 miljard en 25% van het areaal tuinbouw gebied is gelegen in Westland. Daarmee is het met recht de hoofdstad van de Greenport. Westland is in Nederland maar zeker ook in de rest van de wereld dé toonaangevende plek voor de tuinbouw. Die positie is niet zomaar ontstaan. Daar is in vele decennia door ondernemerszin, gerichte samenwerking en continue verbetering in bedrijfsprocessen (plantgroei, innovatie, technologie) hard voor en aan gewerkt. De overheid heeft hier aan bijgedragen door de randvoorwaarden te creëren om deze toppositie te kunnen bereiken.

Successen uit het verleden betekenen geen garanties voor de toekomst. Een toppositie bereiken vergt hard werken, een toppositie behouden zo mogelijk nog harder werken. Immers elders in de wereld staan ontwikkelingen niet stil, kijkt men met bewondering naar Westland en zijn vele landen geïnteresseerd om een dergelijke positie te bereiken.

Schaalvergroting heeft in de afgelopen decennia een belangrijke bijdrage geleverd aan de huidige positie van Westland. Voor de komende decennia zal innovatie en technologie het belangrijkste vliegwiel zijn. De ontwikkelingen hiervoor zijn al ingezet en op vele plekken zichtbaar in de tuinbouwsector. In voorwaardenscheppende zin is het aan de overheid om de tuinbouwsector te doen laten groeien en bloeien. In de huidige tijd en de komende jaren zal die er vooral in bestaan er voor te zorgen dat er voldoende goed opgeleide mensen voorhanden zijn die de hoogwaardige

technologische en innovatieve ontwikkelingen in de tuinbouwsector handen en voeten kunnen geven en verder kunnen brengen. Beschikbaar(heid) en bereikbaar(heid) zijn daarbij de cruciale elementen. Nu daarin nalaten toekomstbestendig te investeren, betekent een stagnatie van de economische groei. Voor een sector waar zoveel ondernemers, werknemers en gezinnen in werkzaam zijn, zal dat grote gevolgen hebben.

Veel meer dan voorheen zal opleiding(sniveau) essentieel zijn om de huidige en nieuwe technologische en innovatieve ontwikkelingen in te passen in de bedrijfsprocessen binnen de tuinbouwsector. De bestaande MBO-opleidingen binnen het World Horti Center (WHC) voorzien in een stevige vraag vanuit de tuinbouwsector. Het tot stand brengen van een doorlopende leerlijn met de mogelijkheid om via de opleiding van ISW Westland Vakcollege+ door te stromen via het MBO naar het HBO en het WO zien we als een noodzakelijke randvoorwaarde voor enerzijds een toekomstbestendige tuinbouwsector met gekwalificeerd en goed opgeleide vakmensen en anderzijds een invulling van een campus waar alle opleidingsmogelijkheden voor handen zijn binnen het gebied van tuinbouw en techniek.

Goed opgeleide vakmensen vragen om gekwalificeerde arbeidsplaatsen bij innovatief interessante bedrijven die – op verschillende wijze – goed en snel bereikbaar zijn.
Ruimte voor start-ups en scale-ups, mogelijkheden voor onderzoeksfaciliteiten en korte lijnen naar en met kennis instellingen zijn essentieel voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor een sector die aan de top van de wereld mee wil draaien.

Om die reden zijn een Mobiliteitshub voor Hoogwaardige Openbaar Vervoer (HOV), voldoende mogelijkheden voor nieuwe bedrijfsvestiging en verblijfsmogelijkheden voor studenten en kenniswerkers (ook uit het buitenland) een integraal onderdeel van de plannen voor Flora Campus Westland. Beschikbaarheid en bereikbaarheid is in deze niet één-dimensionaal maar multi-dimensionaal te interpreteren.

Eerdere besluitvorming
Via de begroting 2021 heeft de raad krediet beschikbaar gesteld voor het opstellen van het ontwikkelperspectief dat in juli 2021 is vastgesteld. Onderdeel van de besluitvorming van 6 juli 2021 was de opdracht het Ontwikkelperspectief verder uit te werken tot een Masterplan. In december 2021 is aan de gemeenteraad gemeld, dat masterplan uitwerking in eerste instantie gericht zal zijn op de zuidkant van het gebied ook bekend als 'de Bloembladen'. In dit gebied, dat dicht bij de internationaal bekende veiling van Royal Flora Holland ligt, was met de oprichting van het World Horti Center al de eerste aanzet voor een campus gegeven.

Hoe is het Masterplan Flora Campus Westland tot stand gekomen?
Om te komen tot het Masterplan zijn veel zaken onderzocht en hebben we goed geprobeerd te luisteren naar het commentaar op het Ontwikkelperspectief van onder meer de Provincie Zuid-Holland en de MRDH, maar ook van de gemeenteraad.

Al deze input heeft bijgedragen aan een masterplan waarbij tevens een bijdrage geleverd wordt aan de grote opgaven van Westland op het gebied van bedrijventerreinen, wonen, mobiliteit en duurzaamheid, klimaatadaptatie en een aantrekkelijk woon en vestigingsklimaat met volop groen en water.

Daarnaast heeft deze input eraan bijgedragen dat we ons een helder beeld hebben kunnen vormen van wat er nodig is om het gebied interessant te maken voor bedrijven, universiteiten en hogescholen. Er is een visie ontwikkeld op doorgaande leerlijnen in het onderwijs. Er zijn onderzoekthema's gevormd en er is gewerkt aan de start van onderzoeks- en innovatieprojecten. Partners zijn al flink aan de slag gegaan. De aantrekkingskracht van het WHC is toegenomen door de inrichting van negen paviljoens, waarbij innovatieve bedrijven zijn samengebracht rondom innovatiethema's. Daarnaast is de basis gelegd voor het Hortuslab, een broedplaats voor start-ups en onderzoeksactiviteiten op het gebied van tuinbouw en gezondheid. De samenwerking tussen organisaties uit het Westland en universiteiten (bijvoorbeeld de samenwerking tussen de TU-Delft en Tomatoworld op het gebied van dronetechnologie in de tuinbouw) heeft hierdoor een stimulans gekregen.

De uitwerking van Hoogwaardig Openbaar Vervoer is onderzocht, waarbij we hebben gekeken hoe bewoners en bezoekers zich comfortabel en doeltreffend kunnen verplaatsen. Daarnaast hebben we tal van ruimtelijke aspecten onder de loep genomen. Past alles wel in het gebied? Kunnen we voldoende water en groen maken?

Alle uitgangspunten zijn vastgelegd in een Ruimtelijke Verkenning, een programma van eisen.

Het Masterplan Flora Campus Westland

Uiteindelijk is het Masterplan ontwikkeld, met daarin onze doelstellingen voor dit gebied. We zijn er in geslaagd tot een inhoudelijk en ruimtelijke uitwerking op AAA+-niveau te komen. Met het Masterplan Flora Campus Westland zetten we een stevige ambitie neer voor de toekomst van de Westlandse (innovatie) economie, voor een tuinbouwcluster die haar leidende rol in de tuinbouwsector kan blijven vervullen en last but not least voor de gemeenschappelijke welvaart van de inwoners van Westland.

Het Masterplan Flora Campus Westland is tot stand gekomen op basis van het Ontwikkelperspectief, de onderzoeksfase en aanvullende gesprekken (onder meer met de provincie in het kader van de woningprogrammering en de aanpak Westlandse Flexroute en met de MRDH over openbaar vervoer in het kader van de HOV-verkenning). We hebben in het masterplan de modernste groen- en waternormen aangehouden.

In september-november 2022 en in januari 2023 hebben we hierover ook gesproken met uw raad.

Flora Campus Westland is de omgeving binnen Westland waar innovatief bedrijfsleven, onderwijs en onderzoek elkaar ontmoeten. Waar daarnaast ook internationale ontmoeting plaatsvindt met klanten van het Westland en waar nationale en internationale high-potentials willen werken en zich (tijdelijk) willen vestigen.

We hebben een duidelijke thematiek gekozen. Flora Campus Westland is het kennisknooppunt voor Horti Tech (tuinbouwtechnologie gericht op digitalisering en robotisering) en Horti Health (gericht op de mogelijkheden van de tuinbouw bij het verbeteren van de gezondheid). Flora Campus Westland concentreert zich op Horti Tech vanwege de grote lokale en regionale aanwezigheid van bedrijven op het gebied van tuinbouwtechnologie. Daarbij zijn er veel mogelijkheden voor verbindingen met onder meer de Technische Universiteit Delft. Bij Horti Health biedt de inzet van (biochemische) technologie op basis van plantaardige producten veel kansen. Dit sluit goed aan bij zowel de

propositie voor het vergroenen en voeden van de wereld, als bij verschillende lopende onderzoeken op de universiteiten van Delft en Leiden. Door te kiezen voor deze thema's krijgen we een complementair profiel ten opzichte van de zustercampussen binnen het Zuid-Hollandse samenwerkingsverband Green Horti Campus in Bleiswijk en Barendrecht. Tegelijkertijd zorgt de gekozen niche voor de campus voor een uniek profiel naar de toekomst toe, bijvoorbeeld voor het aantrekken van de juiste bedrijven en talent.

Wij hebben ons als gemeente de afgelopen twee jaar actief ingezet met betrekking tot het aanjagen van het Campusconcept. Dat wordt gewaardeerd en aangemoedigd door de partners. Dat zetten we door, met een projectmanager als aanjager en versneller van de lopende projecten. Tevens vraagt de volgende fase om een totaal coördinatie waarbij ook gekeken wordt naar de andere aspecten van het zijn van een campus.

De kern van de aanpak is niet wachten, maar nu beginnen. Vooruitlopend op de verdere ontwikkeling van het gebied zijn we al bezig met de opzet van een community en het gezamenlijk opzetten van projecten met bedrijven, hogescholen en universiteiten. Daarbij maken we gebruik van faciliteiten die mogelijk niet meteen in alle gevallen ideaal zijn (soms liggen ze te ver weg, soms zijn ze te klein, enzovoort), maar er start wel alvast een nieuwe ontwikkeling. Kruisbestuiving tussen partijen is daarbij heel belangrijk en geeft een positieve impuls.

In ruimtelijke zin biedt het masterplan plaats aan onderwijs- en onderzoeksfaciliteiten en aan innovatieve bedrijven. Het World Horti Centre (WHC) wordt sterk uitgebreid en er is plaats voor het start-up-centrum van Hortuslab. Ook zijn er ideeën voor een Fieldlab (de zogenaamde Kas van de Toekomst). Ook wordt op Flora Campus Westland een nieuwe vmbo-school gebouwd, het zogenaamde ISW Westland Vakcollege+.

Samenwerken en ontmoeten is een belangrijk thema. Daarom is het basisidee van het Ruimtelijk Masterplan voor Flora Campus Westland om verschillende functies te positioneren rondom een groot centraal ontmoetingspark. In het oostelijk deel, in verbinding met de internationaal bekende veiling, staan de onderzoeks-/onderwijsgebouwen voor mbo, hbo en wo samen met huisvesting voor bedrijven. In het noorden komt de nieuwe Mobiliteitshub Westland met daarbij ook huisvesting voor studenten en arbeidsmigranten. Tegenover de mobiliteitshub staat het ISW Westland Vakcollege+ met een nieuwe sporthal. Meer naar het zuiden staan woon- werkgebouwen waar ook ruimte is voor kleinere bedrijven die zich ruimtelijk goed verhouden tot een aanpalende woonfunctie. Een woonfunctie die bijdraagt aan levendigheid en actie in het gebied.

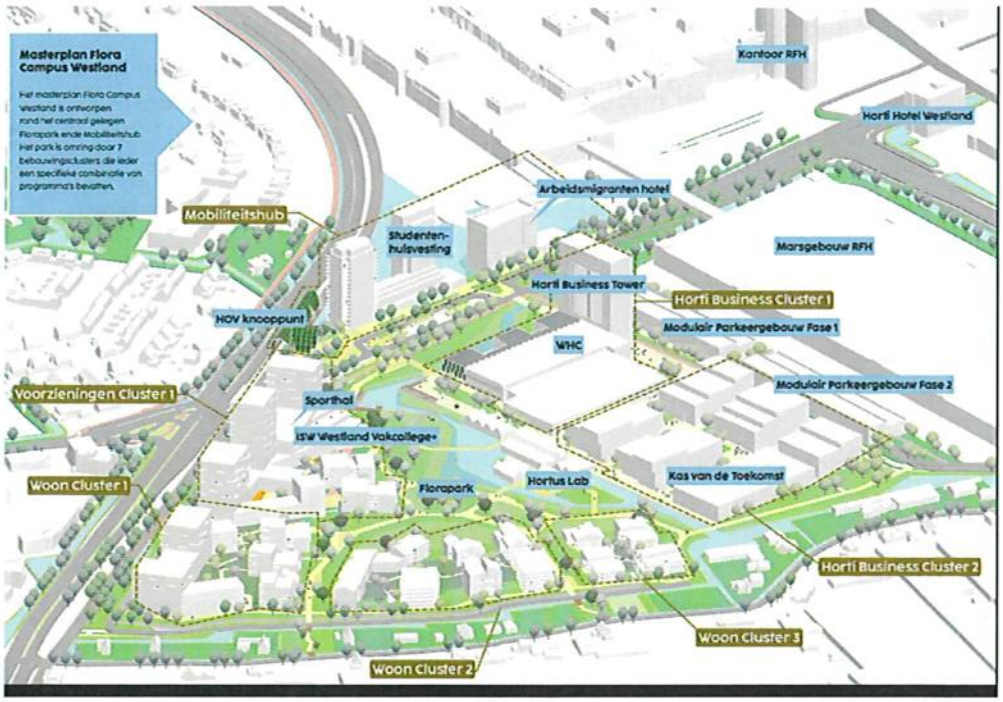
Belangrijk aan het ontwerp is dat de deelplannen elkaar versterken. Het ISW Westland Vakcollege+ draagt bij aan de doorgaande leerlijn. Tegelijk zorgt het ook voor extra vervoersbewegingen bij de mobiliteitshub, waardoor de HOV-verbindingen mogelijk rendabeler worden. Hetzelfde doet zich voor bij de woningen. Door goede OV voorzieningen wordt een lagere parkeernorm aangehouden. Medegebruik van de parkeervoorzieningen maakt gebouwd parkeren mogelijk, wat de kwaliteit van de leefomgeving ten goede komt. Dat park geeft allure aan de Campus, biedt ruimte voor ontmoeting en wordt gelijktijdig door Hortuslab ook gebruikt voor onderzoek.

Al deze interacties maken duidelijk dat juist die diversificatie van het programma belangrijk is. Het laat zien dat de som der delen meer is dan een geheel van losstaande functies. Het Masterplan Flora Campus Westland is een logisch geheel van verschillende deelplannen die, ruimtelijk en

conceptueel, onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn. De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van het Ontwikkelperspectief zijn:

- De centrale as van de Campus is gedraaid. Deze ligt niet langer langs de Middel Broekweg, maar staat daar haaks daar op. Daar komt het park, waar alle functies omheen worden gelegd. Dit creëert een plek waar ontmoeten centraal staat en schept gelijktijdig de mogelijkheid om de Middel Broekweg (zij het in beperkte mate) te blijven gebruiken als verbinding tussen Naaldwijk en Kwintsheul.
- Het programma bestaat uit 1.250 appartementen (waarvan 625 betaalbaar) en 200 studentenunits en 400 units voor arbeidsmigranten. Units zijn niet-zelfstandige woningen met gedeelde voorzieningen. De sociale huur (inclusief de units) vormt 50% van het aanbod. Maar liefst 66% van het aanbod is betaalbaar. Dit programma past binnen de ruimtelijke visie 2040 en draagt bij aan de huisvesting van urgente doelgroepen (de zogenaamde flexroute waarover ook met de provincie afspraken zijn gemaakt). Door voor appartementen te kiezen laten we zien dat we efficiënt met de beschikbare ruimte omgaan door meervoudig grondgebruik.
- Tijdelijk worden er (in afwachting van de realisatie van het permanente woningbouwprogramma) in het gebied flexwoningen gerealiseerd. Ook hier geldt: niet afwachten, maar beginnen.
- Hoogbouw en dubbel grondgebruik worden door alle partijen gestimuleerd, waarbij er wel geconstateerd is dat het accent moet liggen rond de Middel Broekweg en de N213.

Een aantal functies krijgen prioriteit bij de ontwikkeling. Dat geldt ten eerste voor het Vakcollege+ als sterke pijler. Ook de huisvesting van bedrijven met een overduidelijke ruimtebehoefte die passen bij de thema's krijgt prioriteit. Gezien de maatschappelijk urgentie proberen we ook om de realisatie van de flexwoningen en huisvesting voor studenten en internationale (kennis-) werkers voorrang te geven.



Het gebied is uitstekend ontsloten te voet, met de (snel-)fiets, met het openbaar vervoer en met de auto. Het gebied kent drie verkeersontsluitingen. Via een nieuw aan te leggen kruising ten noorden van de Lange Broekweg, via de kruising Jupiter (de verwachting is dat deze rotonde ten laste van de grondexploitatie aangepast moet worden naar een kruising met een verkeersregel installatie) in de Veilingroute en via de Middel Broekweg. Deze laatste is wel beperkt ten opzichte van de huidige situatie. Op de kruising Middel Broekweg is het uitsluitend nog toegestaan om rechtdoor te rijden (Naaldwijk-Kwintsheul) en geldt er op deze specifieke ontsluiting een vrachtwagenverbod. Het plan is verkeerstechnisch doorgerekend.

Wij vinden het belangrijk om op Flora Campus Westland een mobiliteitshub te realiseren, waar verschillende OV-lijnen samenkomen. Dat is belangrijk voor de mensen die op of rond de campus wonen en werken, maar ook belangrijk voor alle andere inwoners van Westland in het kader van de mobiliteitstransitie. Voor onze agrologistiek is het belangrijk dat er voldoende doorstroming blijft op ons hoofdwegenstelsel, dat moeilijk uitbreidbaar is. Bij de mobiliteitshub kun je opstappen, overstappen maar ook parkeren. Doelstelling is te komen tot snelle OV-verbindingen met Rotterdam, Den Haag en Delft (waaronder TU Delft). Richting Rotterdam en Den Haag is de aanleg van vrijliggende busbanen onderzocht. Ons ambitiebeeld is dat via organische groei over deze baan een railoplossing, zoals door de gemeenteraad verzocht bij motie in november 2019, op termijn mogelijk wordt gemaakt. Daarover zijn en blijven we in gesprek met onze regiopartners.

Het gebied voorziet in zijn eigen parkeergelegenheid. Zowel links als rechts van de mobiliteitshub wordt een grote parkeervoorziening gerealiseerd. Parallel aan de Burgemeester Elzenweg is dit een parkeervoorziening op maaiveld onder de gestapelde woningen, gefaseerd (aan te leggen afhankelijk van de bouwsnelheid van de woningen) van 1.000 plaatsen, waarvan er circa 800 aangelegd worden op basis van medegebruik (geen eigen parkeerplaatsen). Rechts van de mobiliteitshub gaat het om een volledig flexibel in de tijd te realiseren parkeergarage, die voorlopig bestaat uit 1.600 plaatsen voor medegebruik, maar eenvoudig uit te breiden is tot een veel forsere capaciteit. Voor alle parkeergarages beogen we een betaald parkeerregime met een laag tarief. Voor de parkeergarage rechts van de mobiliteitshub geldt dat hieronder op maaiveldniveau bedrijfsunits kunnen worden gerealiseerd, waardoor we de exploitatie positief kunnen beïnvloeden.

Voor het ruimtelijk Masterplan is een beoordeling uitgevoerd op bestemmingsplan-onderwerpen. Daar komen wel een aantal aandachtspunten uit, maar die worden alle als oplosbaar gezien. Deze toets is als bijlage bijgevoegd.

Hoe verder na vaststelling van het Masterplan Flora Campus Westland met de pre-ontwikkelingsfase?

Met de vaststelling van het masterplan legt de gemeenteraad uitgangspunten vast voor de volgende fase, de pre-ontwikkelingsfase. Daarin worden uitgangspunten omgezet in concrete voorstellen op diverse terreinen. Zo zullen we een voorstel doen voor samenwerking en het vaststellen van een grondexploitatie, gebaseerd op het Masterplan Flora Campus Westland en de uitgangspunten uit de bijlagen (zoals de concept grondexploitatie). Ook doen we investeringsvoorstellen , zoals voor het ISW Westland Vakcollege+. Ook het nieuwe bestemmingsplan zal worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

GEMEENTE WESTLAND

RAADSVOORSTEL

De voorstellen volgen uit het Masterplan Flora Campus Westland, maar uiteraard kan de nadere uitwerking op onderdelen leiden tot aanpassingen. Begeleidende stukken zijn dus in hoofdzaak richtinggevend.

In de pre-ontwikkelingsfase wordt prioriteit gegeven aan:

- Het bestemmingsplan
- Gronduitgifte voor bedrijven (starten waar al gestart kan worden conform huidig bestemmingsplan)
- De ontwikkeling van het Vakcollege+
- De realisatie van flexwoningen
- De samenwerking met derden en het uitwerken van de grondexploitatie.

HOE GAAN WE DIT REALISEREN?

GELD

Financiële haalbaarheid van het project

Op basis van het Masterplan Flora Campus Westland hebben we een concept grondexploitatie opgezet (zie bijlage). Als onderdeel van de grondexploitatie is een civieltechnische kostenberekening opgesteld. Ook hebben we een model ontwikkeld voor het doorrekenen van de parkeerexploitatie. De grondexploitatie is in het kader van bescherming van de onderhandelingspositie geheim verklaard en leden van de gemeenteraad kunnen deze inzien bij de Griffier. Over deze grondexploitatie lopen gesprekken met partijen. Maar er zijn nog geen overeenkomsten. Uitgangspunt is een dekkende grondexploitatie. In de concept grondexploitatie (prijspeil 1 januari 2023) hebben we rekening gehouden met indexering van kosten en opbrengsten.

De definitieve grondexploitatie wordt te zijner tijd in een voorstel aan de gemeenteraad voorgelegd.

Additionele overheidsinvesteringen

In de grondexploitatie gaan we ervanuit dat er ook investeringen gedaan worden die niet onder de grondexploitate vallen.
In geval van gemeentelijke investeringen (zoals bijvoorbeeld de ontwikkeling van het ISW Westland Vakcollege+) worden separate investeringsvoorstellen ingediend bij de gemeenteraad.

Kosten (semi-)overheden die niet gedekt worden uit de grondexploitatie zoals gebruikelijk in het MIP				
	investeringsbedrag incl.BTW	kapitaallasten incl. BTW	dekking gemeente	Mogelijke dekking derden
Bijdrage aan Metropolitane Fiets Route/ fietstunnel (bovenwijkse investeringen)	€ 13.310.000	€ 732.050	Fonds bovenwijks/Algemene middelen	MRDH
Bijdrage aan overige infraprojecten buiten de grex (bovenwijkse investeringen)	€ 5.687.000	€ 312.785	Fonds bovenwijks/Algemene middelen	Provincie
Mobiliteitshub (inclusief 250 P&R parkeerplaatsen)	€ 10.164.000	€ 559.020	Fonds bovenwijks/ Algemene middelen	MRDH
ISW Vakschool+ en sporthal (inclusief 185 parkeerplaatsen)	€ 47.058.880	€ 2.588.238	Integraal Huisvestings Plan	
Flexwoningen	P.M.	P.M.	Algemene middelen	
HOV	P.M.	P.M.	Algemene middelen	Rijk, Provincie, MRDH
Met betrekking tot bijdragen van derden zijn nog geen toezeggingen gedaan				
Investeringen zijn indicatief op prijspeil 1/1/2023. Alles is berekend op 40 jaar afschrijving met rente van 3%				

Bij alle investeringen wordt rekening gehouden met grondkosten die betaald moeten worden aan de partij die de grondexploitatie voert.

GEMEENTE WESTLAND

RAADSVOORSTEL

Budget voor het vervolg tot aan vaststelling grondexploitatie (voorzien voor Q1 2024)
Na vaststelling van het Masterplan Flora Campus Westland staan de belangrijkste ruimtelijke kaders, uitgangspunten en ambities vast. Op basis hiervan werken we voorstellen uit voor de samenwerking met verschillende partijen, gebaseerd op de uitgangspunten van het Masterplan. Ook starten we met de uitwerking van het bestemmingsplan en wordt de rol van de gemeente als aanjager van de gebiedsontwikkeling en campussamenwerking gecontinueerd.

Daarom wordt voor de continuering van de werkzaamheden van het gemeentelijke programmabureau gevraagd om een kredietvotering. Uitgaande van totstandkoming van een grondexploitatie uiterlijk in Q1 2024, het gaat dan om een bedrag van € 500.000 kosten in 2023 en € 250.000 kosten in 2024.

Dekking
De kosten voor de pre-ontwikkelingsfase worden ingebracht in de grondexploitatie. Deze kosten op basis van artikel 34 onderdeel b BBV worden geactiveerd als immateriële vaste activa. De kosten mogen maximaal 5 jaar geactiveerde blijven staan. Na deze 5 jaar moeten de kosten hebben geleid tot een actieve grondexploitatie. Als dit niet wordt gerealiseerd moeten de kosten op dat moment worden afgeboekt ten laste van het resultaat.

Begrotingswijziging	nr. 23014							
Mutatie programma's:	dienstjaar 2023		dienstjaar 2024		dienstjaar 2025		dienstjaar 2026	
	Lasten	Baten	Lasten	Baten	Lasten	Baten	Lasten	Baten
01 Ruimtelijke ordening								
02 Volkshuisvesting								
03 Gebiedsontwikkeling								
04 Mobiliteit en economie								
05 Zorg, welzijn en cultuur								
06 Openbare orde en veiligheid								
07 Sport, onderwijs en recreatie								
08 Openbare ruimte								
09 Politiek en bestuur								
10 Financiën en alg. dekkingsmiddelen								
11 Organisatie en overhead								
Totaal programma's								
Mutaties reserves:								
12 Reserves								
Totaal								

ORGANISATIE

Om de actieve positie van de gemeente vorm te geven, willen we met marktpartijen tot een Publiek Private Samenwerking komen, met als eventuele (onverhoopte) terugvaloptie een volledig gemeentelijke grondexploitatie met een bouwclaimmodel (zie ook bijlage). Hierover zal de gemeenteraad een voorstel worden voorgelegd. Ook de conceptuele samenwerking met partners moet verder uitgewerkt en vastgelegd worden.

GEMEENTE WESTLAND

RAADSVOORSTEL

TIJD

Voor het programma is een planning uitgewerkt (zie bijlage). De hoofdlijn daarvan is:

- **Q3 2023- Q3 2024:**
  - **Opstellen bestemmingsplan**
  - **Voortgaan met conceptuele aanjaagfunctie**
  - **Aankoop gronden voorzover niet ingebracht in PPS-constructie**
  - **Voorstel voorbereiden samenwerking PPS-constructie**
  - **Voorbereiden eerste gronduitgife voor bedrijven passend binnen het huidige bestemmingsplan**
  - **Opstarten voorbereiding Vakcollege**
  - **Opstarten voorbereiding flexwoningen**
  - **Voorbereiden bouwrijp maken voor flexwoningen en eerste gronduitgifte bedrijven**
  - **Indien mogelijk realisatie eerste flexwoningen**
- **Q4 2024-Q3 2025**
  - **Gronduitgifte eerste fase**
- **Q3 2025-Q4 2035**
  - **Realisatie Flora Campus Westland**

INFORMATIE

in het vevolgtraject zal er veel aandacht zijn voor het periodiek informeren van inwoners en stakeholders.

De gemeenteraad wordt per kwartaal (vier keer per jaar) geïnformeerd aan de hand van een bestuurlijke voortgangsrapprortage.

KWALITEIT

Het Masterplan Flora Campus Westland geeft een beeld van de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit die wordt nagestreefd (AAA+ kwaliteit). Om de realisatie hiervan ook daadwerkelijk te bereiken, is goede kwaliteitsbewaking noodzakelijk. Daarom zal een stedenbouwkundig supervisor worden aangesteld. Bovendien zal aan het bestemmingsplan een beeldkwaliteitsplan worden toegevoegd als toetsingskader.

RISICO'S

Aan een programma van deze omvang zijn ook risico's verbonden.
De risico's in tijd, geld en kwaliteit – die van uiteenlopende aard kunnen zijn – zullen via een nader op te stellen Risico Management Systeem (RMS) op de verschillende deelprojecten van het gehele programma in beeld worden gebracht en hierover zal de gemeenteraad middels de hiervoor genoemde rapportages worden geinformeerd.
Het nader op te stellen RMS zal in nauwe afstemming met de auditcommissie vorm worden

GEMEENTE WESTLAND

RAADSVOORSTEL

gegeven.

Op voorhand laat een eerste toets op bestemmingsplanaspecten (o.a. flora, fauna, stikstof) zien dat voor deze aspecten – op basis van thans geldende wet- en regelgeving – weinig problemen te verwachten zijn.

Bijlage (bijgevoegd)

- Masterplan Flora Campus Westland(conceptueel en ruimtelijk)

Bijlage (geheim; ter inzage bij de griffier)

- Concept grondexploitatie Flora Campus Westland, planning, parkeerexploitatieberekening (geheim)

Bijlagen (ter inzage bij de griffie):

- Ruimtelijke Verkenning Flora Campus Westland
- Kruispuntenstudie Masterplan Flora Campus Westland
- Planologische beoordeling Ruimtelijk Masterplan Flora Campus Westland
- HOV-studie
- Rapportage samenwerkingsconstructie

Burgemeester en wethouders van Westland,

de secretaris,

A.C. Spindler

de burgemeester,

B.R. Arends

Corsa 23-0088261

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Westland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders met de volgende bijlage(n):

- Masterplan Flora Campus Westland (conceptueel en ruimtelijk)
- Planning
- Ruimtelijke Verkenning Flora Campus Westland (slotje)
- Kruispuntenstudie Masterplan Flora Campus Westland (slotje)
- Planologische beoordeling Ruimtelijk Masterplan Flora Campus Westland (slotje)
- HOV-studie (slotje)
- Rapportage samenwerkingsconstructie (slotje)
- Compensatieverplichting (slotje)
- Concept-samenwerkingsovereenkomst (SOK) (slotje)

Bijlage (geheim; ter inzage bij de griffie)

- Concept grondexploitatie Flora Campus Westland (geheim)
- parkeerexploitatieberekening (geheim)

gelet op het bepaalde in artikel 189 van Gemeentewet;

gehoord het advies van de commissie Bestuur en Economie van 11 mei 2023 en gehoord de beraadslagingen van onderhavige vergadering;

besluit:

1. Het Masterplan Flora Campus Westland vast te stellen vooralsnog met uitzondering van die planonderdelen die direct of indirect samenhangen met de introductie van HOV (BRT-systeem) in Westland (anders dan R-net busverbindingen);
2. In te stemmen met de uitvoering van volgende fase (pre-ontwikkelingsfase);
3. Voor de periode tot aan vaststelling van de grondexploitatie (inclusief bijlagen) een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen, het gaat dan om een bedrag van € 500.000 kosten in 2023 en € 250.000 kosten in 2024;
4. De door het college opgelegde geheimhouding op de concept grondexploitatie Flora Campus Westland en de Businesscase parkeergarage gemeente Westland op grond van artikel 5.1 Wet Open Overheid in samenhang met Hoofdstuk Va Gemeentewet, artikel 87 tot en met 89 (artikel 5.1 Wet Open Overheid b. de economische belangen van de gemeente en f. de bescherming van bedrijfsgevoelige gegevens van betrokken rechtspersonen) niet op te heffen.
5. Een speciale raadscommissie (ex artikel 82 van de gemeentewet) in te stellen die actief en vroegtijdig wordt betrokken bij de uitwerking van de diverse plandelen en zorgdraagt voor de voorbereiding en besluitvorming daarover door de gemeenteraad.

Aldus besloten door de raad in zijn openbare vergadering van 24 mei 2023,

de waarnemend griffier	de voorzitter
P van Oosten	B.R. Arends