



FLORA CAMPUS WESTLAND GEBIEDSONTWIKKELING: GRONDEXPLOITATIE EN BIJBEHORENDE INVESTERINGEN

VOORTGANGSRAPPORTAGE PER 1-4-2025



Projectnummer	50006
Projectmanager	Bert Melles
Auteur(s)	Programmabureau Flora Campus Westland
Datum	Peildatum informatie 1-4-2025
Versie	1 – 06-05-2025
Status	Definitief



Inhoud

1. Inleiding.....	3
2. Waar staan we en wat komt er aan?	5
3. Governance	11
4. Communicatie	13
5. Masterplan aanpassingen	14
6. Ruimtelijke zaken.....	17
7. Grondexploitatie	19
8. Cluster Vakcollege+ en sporthal	21
9. Parkeergebouw	24
10. Tijdelijk Wonen	25
11. Overige clusters	27
12. Programmering	29
13. Risicoparagraaf	30
14. Contact.....	32

1. Inleiding

1.1 Halfjaarlijkse bestuurlijke voortgangsrapportage

Deze bestuurlijke voortgangsrapportage Flora Campus Westland toont de inzet die het afgelopen half jaar is geleverd om het project Flora Campus Westland verder te brengen. Omdat deze rapportage de tweede rapportage van het project is geven we eerst nog de samenhang en opzet van het proces aan. Vervolgens gaan we na dit hoofdstuk in op de inhoudelijke aspecten van het project. De rapportage licht alle aspecten en alle deelprojecten van het project toe. We starten met de samenvatting 'Waar staan we en wat komt eraan.'

1.2 Samenhang met P&C cyclus gemeente

Wij presenteren nu de tweede voortgangsrapportage, volgens afspraak met de raad. De voorjaarsrapportage is een uitgebreide rapportage waarin we de raad informeren over de gebiedsontwikkeling Flora Campus Westland (grondexploitatie + bijbehorende investeringen gebiedsontwikkeling). Eventuele financiële bijstellingen worden in het eerstvolgende aansluitende P&C-document van de P&C cyclus verwerkt, zoals bijvoorbeeld de begroting. Relevante afwijkingen worden zo snel mogelijk kenbaar gemaakt aan de gemeenteraad en zullen (afhankelijk van de consequenties) leiden tot bijstelling van de (financiële) kaders.

Aansluiting op Meerjarenperspectief Gebiedsontwikkelingen (MPG)

We herzien of actualiseren via het Meerjarenperspectief Gebiedsontwikkelingen (MPG) alle lopende gemeentelijke grondexploitaties per 1 januari van het lopende jaar. In dit geval dus per 1 januari 2025 op basis van de meest actuele inzichten inclusief prognoses. Hierbij wordt een zo actueel mogelijk beeld gegeven tot en met de rapportagedatum van 1 april 2025. De grondexploitatie Flora Campus Westland loopt net als de overige gemeentelijke grondexploitaties mee in de jaarlijkse actualisatie/herziening van het MPG. In het MPG nemen we de gebruikelijke informatie voor de grondexploitaties op. Het MPG wordt naar verwachting in juni 2025 behandeld in de raad. De financiële uitkomsten van het MPG zijn samengevat in deze voortgangsrapportage. In deze voortgangsrapportage staat met name uitgebreidere inhoudelijke informatie over de voortgang van het project.

Aansluiting op begroting

De administratieve en financiële informatie uit de voorjaarsrapportage wordt jaarlijks verwerkt in de begroting. Blijken er tijdens het opstellen van de najaarsrapportage belangrijke wijzigingen op te treden, dan verwerken we die in het eerstvolgende P&C document. Vanzelfsprekend melden we belangrijke wijzigingen ook tussentijds conform de gemaakte afspraken aan de raad.

1.3 Leeswijzer

De voortgangsrapportage kent de volgende onderdelen:

1. *Inleiding*
2. *Waar staan we en wat komt eraan*: Een samenvatting van de belangrijkste wijzigingen van het afgelopen half jaar. Inclusief een visueel overzicht van de planning, het actuele programma, de financiële stand van de grondexploitatie en de kredieten en de grootste kansen en risico's.
3. *Governance*: Een weergave van de uitlijning van de organisatie van het project, inclusief de relatie met de administratieve organisatie.
4. *Communicatie*: Een korte weergave van de ondernomen acties op dit terrein nu binnen en buiten steeds meer zichtbaar wordt van het project.
5. *Masterplan*: De laatste wijzigingen in het Masterplan in beeld.

6. *Ruimtelijke zaken:* De voortgang planologische procedures, stand van zaken verkeersstudies, participatie en de verder uitwerking van de energieconcepten.
7. *Grondexploitatie:* De financiële stand van de grondexploitatie per 1 april, inclusief de civiele stand van zaken van de aanleg van het gebied en de grond verwervingen.
8. *Vakcollege+ en sporthal:* De stand van zaken rondom de aanbesteding en uitvoering van het Vakcollege+.
9. *Parkeren:* De stand van zaken rondom de aanbesteding en uitvoering van de parkeergebouwen.
10. *Tijdelijk Wonen:* De stand van zaken rondom de aanbesteding en uitvoering van de tijdelijke woningen.
11. *Overige clusters:* De stand van zaken ten aanzien van de overige clusters, waaronder het mobiliteitscluster t.b.v. arbeidsmigranten en het businesscluster voor de eerste bedrijven.
12. *Risico's:* Een integrale risicoparagraaf inclusief beheersmaatregelen, op basis van actualiteit.



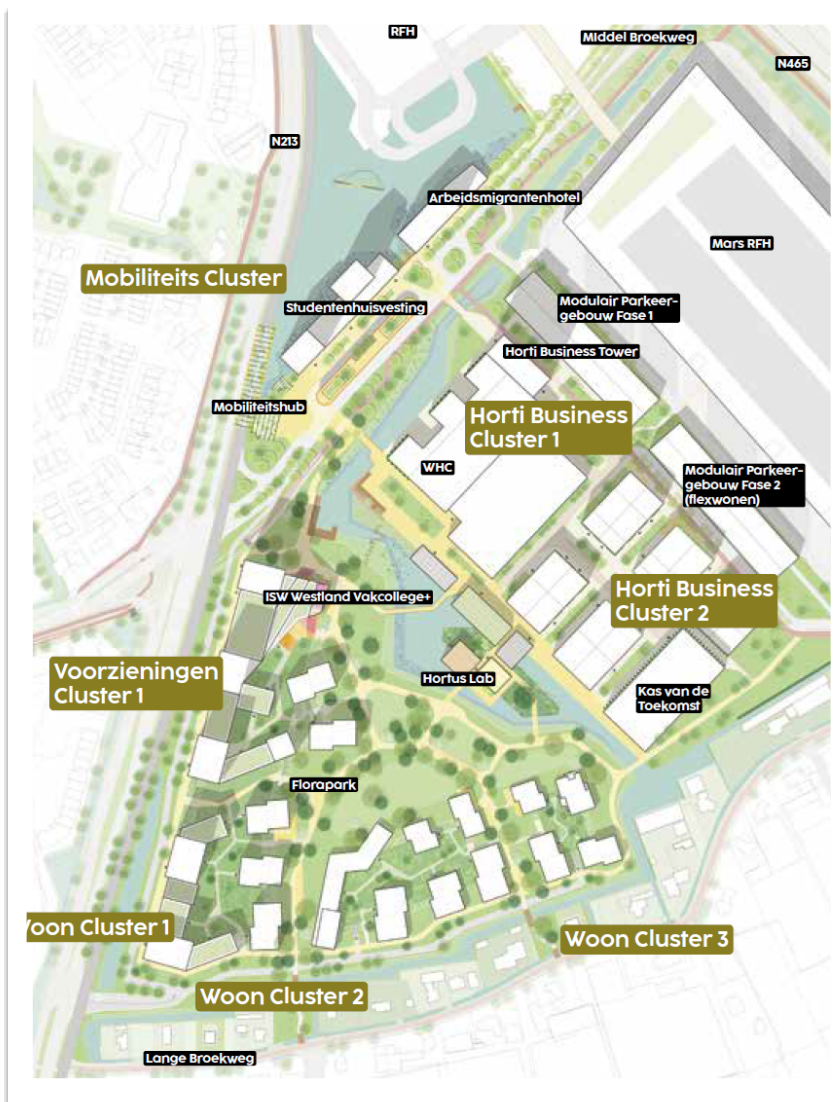
2. Waar staan we en wat komt er aan?

2.1 Inleiding

Met de vaststelling van de grondexploitatie en de kredieten voor het Vakcollege+, de sporthal, het parkeren en Tijdelijk Wonen op 3 juli 2024, is de realisatiefase van het project Flora Campus Westland begonnen. Op 19 maart 2024 is de parkeerexploitatie vastgesteld. Het gebied rond het huidige World Horti Center groeit de komende 15 jaar tot het hart van de glastuinbouw: Flora Campus Westland. De kennis- en innovatiekracht rondom glastuinbouw komen hier samen door een combinatie van Onderwijs, Onderzoek, Overheid en Ondernemen. Daar voegen we de O van Ontmoeten aan toe. Leerlingen, studenten, ondernemers en bewoners komen op deze bruisende plek samen.

Het gebied is ook dé kans om te investeren in passende woningbouw voor diverse doelgroepen, goede huisvesting voor arbeidsmigranten, uitbreiding van groen in Westland en een versterking van de bereikbaarheid met het openbaar vervoer. Om alles te realiseren moet er veel werk worden verzet.

Flora Campus Westland heeft nog steeds de dynamiek van een startend project. In deze voortgangsrapportage ziet u dan ook een actualisatie en kleine verschuivingen in het Masterplan en de voortgang op de planologische procedures. Daarnaast worden de aanbestedingen voorbereid. Graag nemen wij u mee in de belangrijkste wijzigingen.





2.2 Belangrijke stappen het afgelopen half jaar

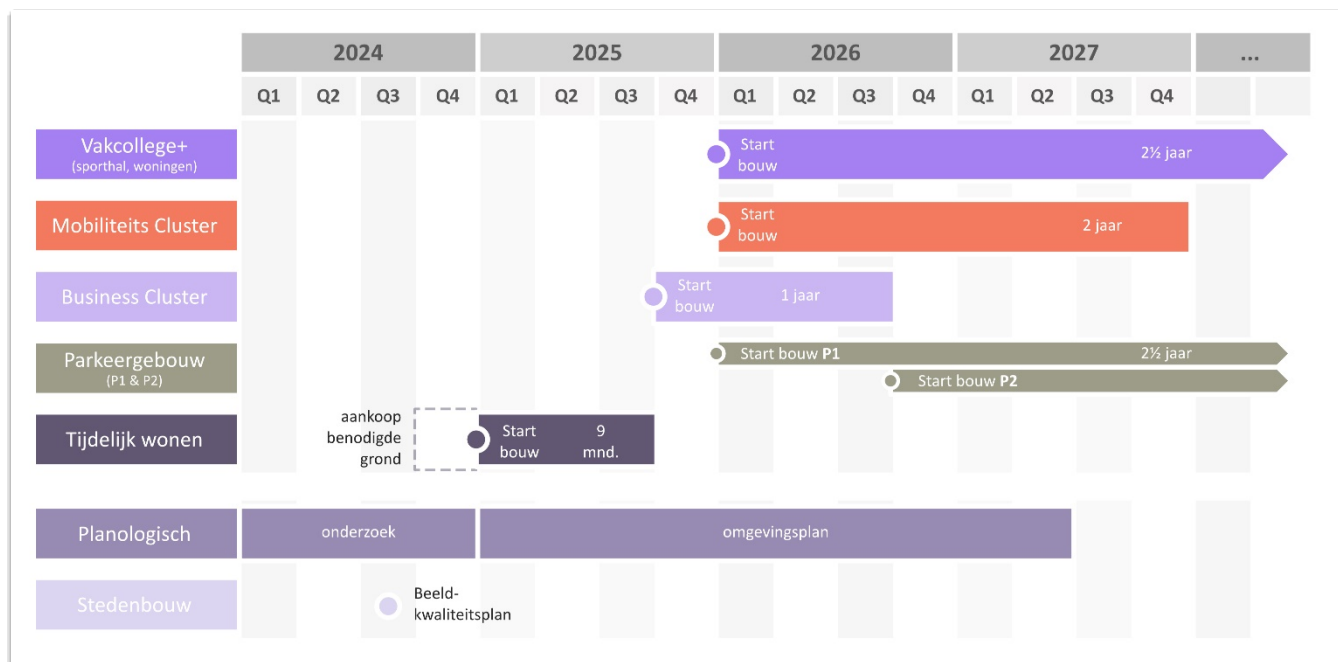
De belangrijkste wijzigingen en ontwikkelingen zijn:

- Onderhandelingen met Royal Flora Holland (RFH): Deze onderhandelingen, waar u eerder over bent geïnformeerd, zijn succesvol afgerond. De gronden zijn 2 januari 2025 getransporteerd en sindsdien in eigendom van de gemeente.
- Overige verwervingen: voor een aantal overige te verwerven percelen is recent Wet Voorkeursrecht Gemeente (WVG) gevestigd. De vestiging van de WVG beoogt zekerheid te geven in het kader van de grondtransacties.
- Tijdelijke woningen: De gronden zijn verworven. Met Arcade zijn afspraken gemaakt en vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst. Eerste woningen worden het laatste kwartaal 2025/begin 2026 opgeleverd. Het betreft 151 sociale huurwoningen.
- Vakcollege+ met sporthal in het Voorzieningen Cluster • fase 1.: De aanbestedingsprocedure voor het Total Engineeringsteam (uitwerking en ontwerpteam) voor het Vakcollege+, de sporthal en de parkeergarage is afgerond-. De verwachting is dat de bouw van deze voorzieningen in december 2025/begin 2026 start. De ontwikkeling van de woontoren van Arcade loopt synchroon met de ontwikkeling van de parkeergarage, het Vakcollege+ en de sporthal.
- Invulling programma arbeidsmigranten: Het arbeidsmigrantenhotel krijgt 1.200 bedden. De eerste bouwactiviteiten vinden naar verwachting plaats in 2026.
- Grondexploitatie: De grondexploitatie is geactualiseerd met peildatum 1-4-2025. Met name door de keuze en wijziging van de parameters valt het resultaat van de grondexploitatie positiever uit dan aanvankelijk berekend.
- Parkeren: Er heeft op diverse momenten bestuurlijke besluitvorming plaatsgevonden over de omvang van het parkeerprogramma: 750 plaatsen in P1 en 1.050 plaatsen in P2. De gemeenteraad nam op 19 maart 2025 een besluit over de investering van € 43 miljoen. Tegelijkertijd werd een amendement aangenomen met de strekking dat het krediet wordt opgenomen in het MeerjarenInvesteringsPlan van de gemeente en dat de kredieten voor de daadwerkelijke realisatie van de parkeergarages beschikbaar worden gesteld analoog aan de fasering van het raadsvoorstel.

2.3 Planning op hoofdlijnen

Hierna is de planning van de belangrijkste clusters in het plangebied weergegeven, inclusief de beoogde startdatum van de bouw. Vergeleken met de vorige planning is de belangrijkste wijziging de uitgestelde oplevering van de tijdelijke woningen.

Een verdere onderbouwing van de planning is terug te lezen in hoofdstuk 6.



2.4 Programmavergelijking

Programmavergelijking naar de meest actuele inzichten:

omschrijving	Actualisatie programma		Masterplan 2023		Verschil met Masterplan 2023	
	won/units (#)	bvo (m2)	won/units (#)	bvo (m2)	won/units (#)	bvo (m2)
hybride bedrijfsruimte	-	50.000	-	50.000	-	-
Start-ups flexibele units 150-500 m2 max cat 2	-	10.000	-	10.000	-	-
Scale-ups flexibele units 500 - 1000 m2 max cat 2	-	15.000	-	15.000	-	-
Grown-ups flexibele units 2500-5000 m2 max cat 2 (evt. maatbestemming voor enkele grotere gebruikers)	-	25.000	-	25.000	-	-
kas	-	8.000	-	8.000	-	-
Kas van de toekomst onderzoeks kas voor business to business in hortitech max cat 2	-	4.000	-	4.000	-	-
Hortus lab publiekskas voor expo en bezoek met ondergeschikte (lichte dag-)horeca	-	4.000	-	4.000	-	-
Bedrijven	-	58.000	-	58.000	-	-
commerciële voorzieningen	150	28.000	150	20.000	-	8.000
Hotel zakelijk hotel voor bezoekers Westland incl short stay	150	8.000	150	8.000	-	-
Horti Business Center/ School (ntb) uitbreiding WHC	-	8.000	-	-	-	8.000
Plintmix mix aan kleinschalige commerciële en maatschappelijke voorzieningen incl lichte dag-horeca	-	5.500	-	5.500	-	-
Kantoren zelfstandige kantoorruimte max cat 2	-	6.500	-	6.500	-	-
maatschappelijke voorzieningen	-	6.000	-	9.000	-	(3.000)
Mobiliteits hub fietsenstalling voor 1.000 - 1.500 fietsen	-	2.000	-	3.000	-	(1.000)
Leisure n.t.b.	-	2.000	-	2.000	-	-
C2 sporthal 28m x 48m x 7m	-	2.000	-	4.000	-	(2.000)
onderwijs en onderzoeksruimten	-	11.000	-	11.000	-	-
ISW Westland Vakcollege + vmbo school 12-16 jarigen met 950 leerlingen	-	11.000	-	11.000	-	-
huisvesting	1.400	26.000	200	15.000	-	11.000
Arbeidsmigranten hotel (logies) kamers voor arbeidsmigranten	1.200	19.600	(ntb)	10.000	-	9.600
Studentenhuisvesting (logies) studentenkamers	200	6.400	200	5.000	-	1.400
Voorzieningen	1.550	71.000	350	55.000	-	16.000
apartementen	1.250	140.762	1.250	140.762	-	-
sociaal huur 79m2	375	29.625	375	29.625	-	-
sociaal koop 79m2	63	4.977	63	4.977	-	-
betalbaar koop/huur 100m2	188	18.800	188	18.800	-	-
vrijesector 140m2	624	87.360	624	87.360	-	-
Wonen	1.250	140.762	1.250	140.762	-	-
Totaal						
bedrijfsunits	-	58.000	-	58.000	-	0
commerciële voorzieningen	-	28.000	-	20.000	-	8.000
maatschappelijke voorzieningen	-	17.000	-	20.000	-	-3.000
arbeidsmigranten (logies)	1.200	19.600	-	10.000	0	9.600
studenten (logies)	200	6.400	-	5.000	0	1.400
apartementen	1.250	140.762	1.250	140.762	0	0
	2.800	269.762	1.600	253.762	-	16.000

In de ontwerpfase kunnen detailleringen en uitwerkingen worden aangebracht op omvang en uitwerking.

2.5 Financiële verloop 1-10-2024 – 1-4-2025

Grondexploitatie

De gemeenteraad stelde de grondexploitatie in juli 2024 vast met een saldo van € 8,6 miljoen negatief. In de BVR van het najaar 2024 (met peildatum 1 oktober 2024) is het effect beschreven van het aangaan van projectfinanciering, waardoor het saldo wijzigde in € 11,2 miljoen negatief, een verslechtering van € 2,6 miljoen. Wij informeerden de raad eerder al over deze mutatie. Met de herziening van de grondexploitatie en actualisering van de uitgangspunten en parameters is het saldotekort op de geactualiseerde grondexploitatie afgenomen tot € 4,5 miljoen negatief. De grootste wijziging betreft het verhogen van de opbrengststijging voor grond onder dure woningen voor de jaren 2025 – 2027 (positief effect circa € 7 miljoen). Alle onderbouwingen van de wijzigingen zijn in het MPG beschreven. Het negatieve resultaat van de grondexploitatie bevat tevens een bijdrage aan de onrendabele top van de parkeren tot een bedrag van € 15,6 miljoen.

	Vastgestelde grex 2024	1e BVR najaar 2024	Geactualiseerde grex 2025	2e BVR voorjaar 2025
saldo €* miljoen	€-8,6	€-11,2	€-4,5	€-4,5

Ten opzichte van het MPG worden momenteel geen financiële afwijkingen voorzien. Van de begrote kosten in 2025 à € 28,7 miljoen (inclusief rente en indexatie) is inmiddels € 21,2 miljoen uitgegeven. Dit betreft voornamelijk grondverwerving.

	Ttl budget grex 2025	Boekwaarde 31-12-2024	Begroot 2025	Prognose 2025	Verwachte afwijking 2025	Restant raming	Prognose totaal	Verwachte afwijking ttl
Kosten	€-116,1	€-23,1	€-27,7	€-27,7	€0,0	€-65,3	€-116,1	€0,0
Rente en indexatie	€-0,5	€-0,3	€-1,0	€-1,0	€0,0	€0,8	€-0,5	€0,0
Opbrengsten	€112,1	€0,0	€0,0	€0,0	€0,0	€112,1	€112,1	€0,0
Totaal	€-4,5	€-23,4	€-28,7	€-28,7	€0,0	€47,6	€-4,5	€0,0

Met het verhogen van de grondprijsstijging onder de dure woningen – op basis van de gemeentelijke parameters - neemt het risico op afwijkingen van toekomstige opbrengsten ten

opzichte van de verhoogde prognoses toe. Er is voor gekozen om gemeente breed vergelijkbare parameters te hanteren voor alle gemeentelijke grondexploitaties, mits hier nog geen contractuele afspraken onder liggen. Daarmee volgen wij de markttrend. Voor een mogelijke afwijking calculeren wij een risico in. Dit is verwerkt in de risicoreservering. Uiteraard zullen de verwachte grondtransacties voor de komende jaren moeten 'bewijzen' of de aannames gerealiseerd kunnen worden. De gewijzigde prijzen zijn het uitgangspunt voor de onderhandelingen met mogelijk geïnteresseerden. Echter, omdat Westland nog betrekkelijk weinig ervaring heeft met hoogbouw op deze schaal zullen de komende jaren moeten uitwijzen of dergelijke (prijs)volumes gerealiseerd kunnen worden.

Kredieten Vakcollege+, sporthal, parkeergarage en Tijdelijk Wonen

De kredieten voor het Vakcollege+, de sporthal, parkeergarage en tijdelijke woningen zijn in juli 2024 beschikbaar gesteld. Per 31 december 2024 bedragen de bestedingen € 247.000. In 2025 zijn verplichtingen aangegaan voor de total engineering voor het Vakcollege, de sporthal en het 1^e deel van de parkeergarage en het bouwrijpmaken voor het tijdelijk wonen. Naar verwachting is de restant raming toereikend. De beoordeling van de kredietramingen versus investeringen wordt periodiek gecheckt. Ook bij eventueel wijzigende uitgangspunten.

De raad heeft in maart 2025 ingestemd met de plannen tot investering en exploitatie van twee parkeergarages. De benodigde investeringen zijn allemaal goedgekeurd en worden in de herziening van het MeerjarenInvesteringsPlan (MIP) opgenomen en beschikbaar gesteld voor de daadwerkelijke realisatie. Voor het parkeren wordt nog een afzonderlijke parkeerexploitatie opgesteld ten behoeve van vaststelling en onderbouwing van de tarieven. De actuele prognose van de exploitatie van de garages met de bijbehorende tarieven zullen uiterlijk een half jaar voor 1^{ste} opening worden aangeboden aan uw Raad.

	Krediet	Realisatie tot en met 2024	Restant Raming	Prognose nog te besteden	Verwachte afwijkingen
Vakcollege	40.402.000	155.000	40.247.000	40.247.000	-
Sporthal	8.936.000	23.000	8.913.000	8.913.000	-
Parkeergarage	6.120.000	13.000	6.107.000	6.107.000	-
Tijdelijk wonen	550.000	56.000	494.000	494.000	-
Totaal	56.008.000	247.000	55.761.000	55.761.000	-

De grondexploitatie lichten we verder toe in hoofdstuk 7. De kredieten van de verschillende programma-elementen in de hoofdstukken 8 tot en met 11.

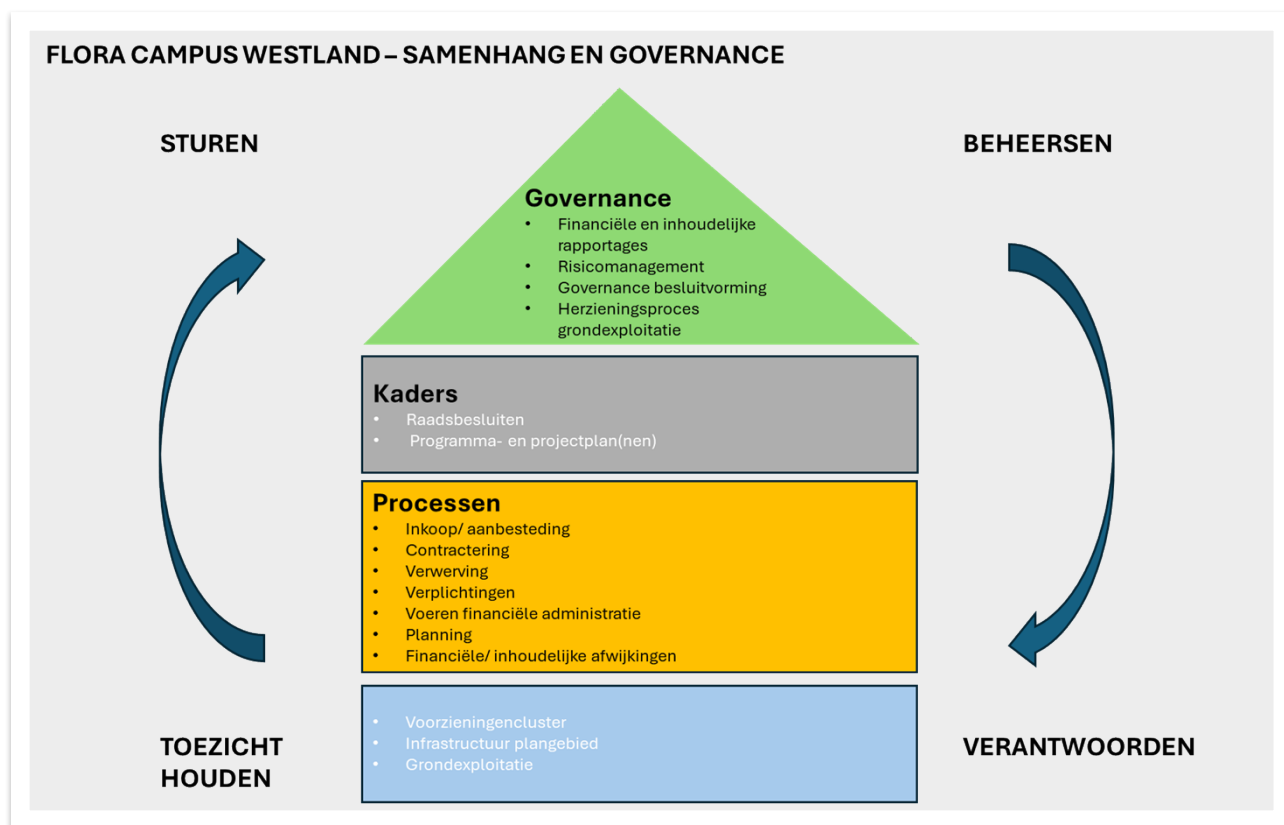
3. Governance

3.1 Projectorganisatie

De afgelopen periode is verder gebouwd aan de projectorganisatie en de inrichting van de governance van het project. Het projectteam bestaat uit interne medewerkers en externe (specialistische) medewerkers. Door een wisseling in de directie is de ambtelijk opdrachtgever gewijzigd. Projectopdrachten voor deelprojecten zijn uitgewerkt. Het programmaplan wordt momenteel geactualiseerd. Projecten zijn opgenomen in het MIP van de gemeente. In financiële zin passen de uitgaven binnen het beschikbare voorbereidingskrediet, dat is opgegaan in de vastgestelde grondexploitatie.

In de volgende paragraaf volgt een korte uiteenzetting van de processen.

3.2 Administratieve organisatie



Om het project goed te beheersen is een aantal processen uitgewerkt. Deze processen betreffen – naast de inhoudelijke uitwerking van de programmatische opgave – onder meer:

- Inkoop/ aanbesteding
- Contractering
- Verwerving
- Verplichtingen
- Voeren financiële administratie
- Planning
- Financiële/ inhoudelijke afwijkingen

We hebben de processen in een administratieve organisatie (AO) uitgewerkt. Hierin staan taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden, inclusief de bijbehorende beheersmaatregelen. De beheersmaatregelen zijn bedoeld om risico's te ondervangen, binnen de financiële kaders te blijven en te voldoen aan geldende interne- en externe wet- en regelgeving. Het handboek AO is gereed.

Kaders

De kaders voor de uitvoering van de gebiedsontwikkeling zijn de besluiten zoals de gemeenteraad die heeft genomen. We werkten de kaders van het Masterplan vervolgens uit in een programmaplan en in een aantal projectplannen. Voor de uitvoering van deze plannen is een programmaorganisatie ingericht.

Governance

Om de gebiedsontwikkeling en de verschillende activiteiten binnen de projecten te organiseren en te beheersen is een projectorganisatie opgezet. Deze projectorganisatie heeft een aantal instrumenten ontworpen om de sturing en beheersing vorm en inhoud te geven. Het gaat om de volgende instrumenten:

- Financiële en inhoudelijke rapportages (zoals deze voortgangsrapportage)
- Risicomanagement (onderdeel van de grondexploitatie en de voortgangsrapportage)
- Governance besluitvorming
- Herzieningsproces grondexploitatie (via het MPG)

Overige processen en instrumenten

Daarnaast heeft de programmaorganisatie verschillende overlegstructuren, waaronder een programmateam en een financiële commissie. Daarnaast wordt gestuurd op archivering en ontsluiting van projectdocumentatie. Programmasturing wordt gegeven door een stuurgroep van portefeuillehouders, met de burgemeester als coördinerend bestuurder.

Het programmateam is daarnaast gestart met het vormen van één centraal archiefsysteem voor het bijhouden van alle relevante projectdocumentatie.



4. Communicatie

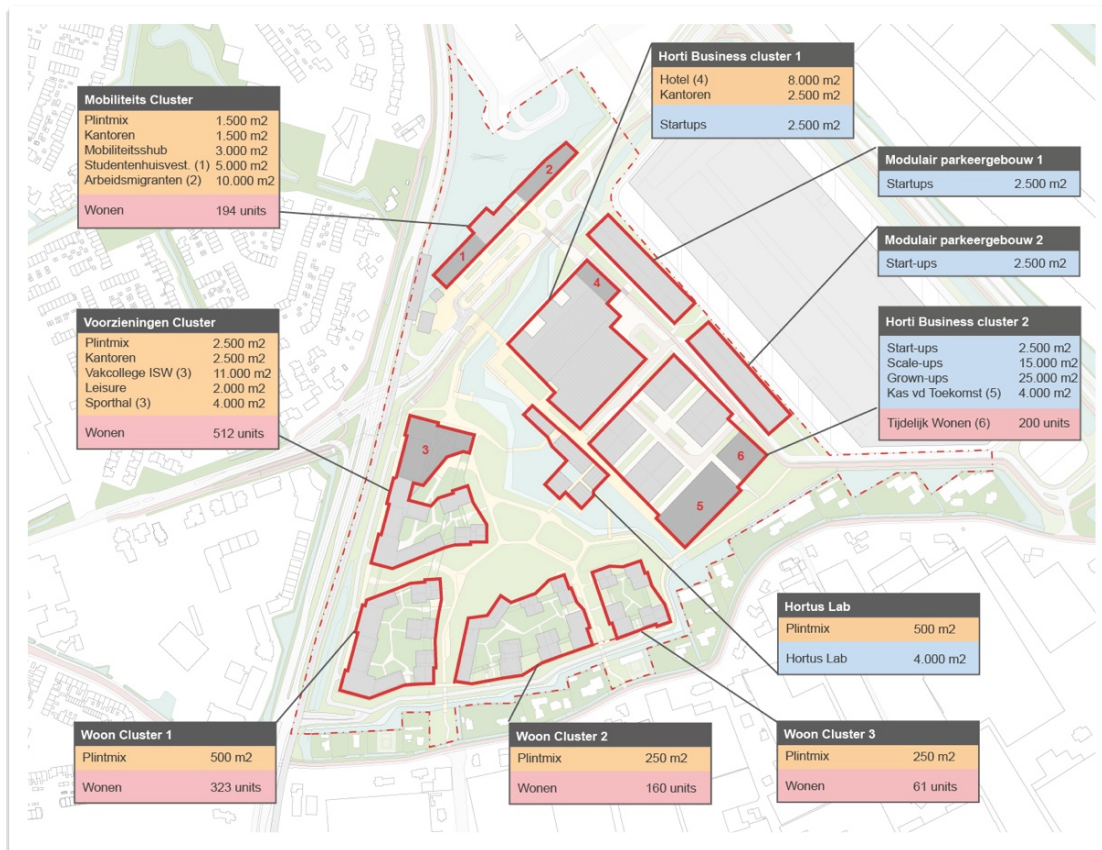
Nu de uitvoering steeds meer ter hand wordt genomen en de contouren van het plan zowel binnen als buiten steeds scherper worden is er ook meer te communiceren. Het afgelopen jaar hebben we onder meer het volgende ondernomen:

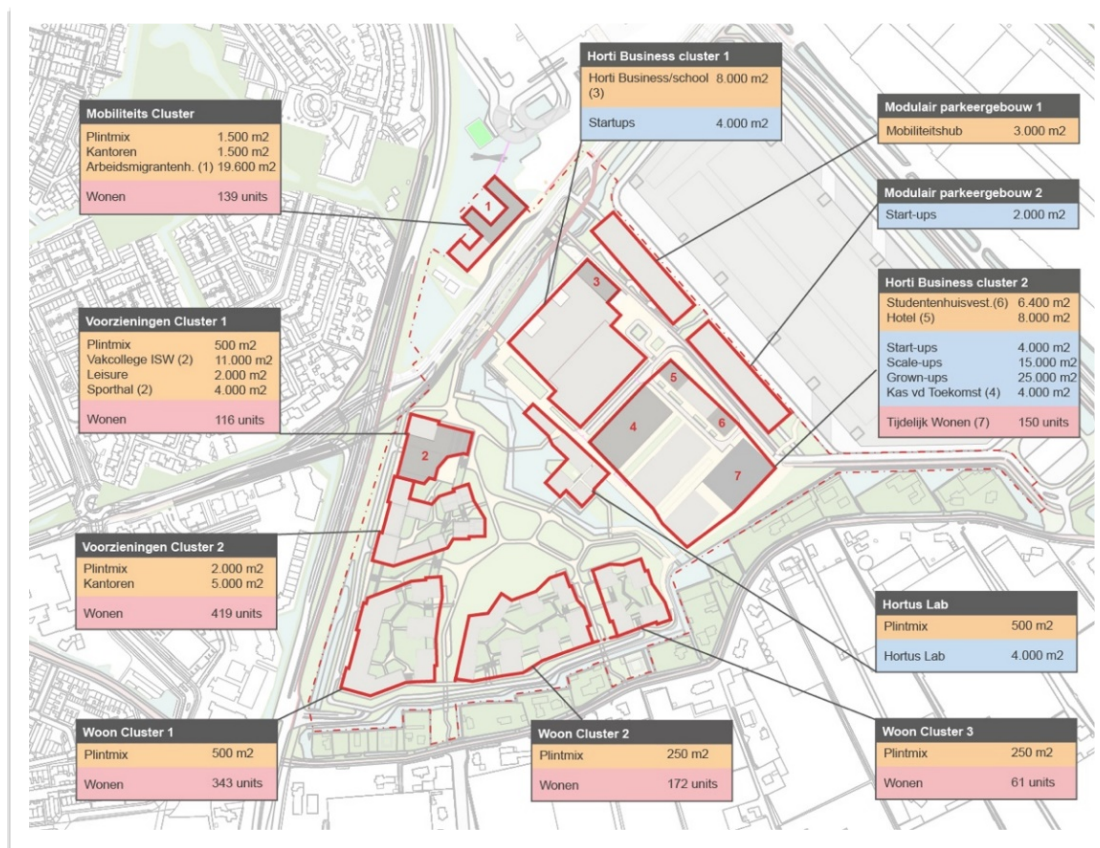
- Er is een communicatieplan gemaakt
- Op woensdagavond 12 maart organiseerden we een informatiemarkt Flora Campus Westland in het World Horti Center in Naaldwijk.
- We brengen periodiek een nieuwsbrief uit, waarvoor belangstellenden zich kunnen inschrijven.
- We publiceren periodiek informatie over de ontwikkeling van het Flora Campus gebied in Westland Nieuwsblad.
- Er zijn geplande events in najaar voor inwoners en ook een event samen met het WHC voor ondernemers.
- We maakten filmpjes over de hoofdlijnen van het programma en een digitale leaflet voor de pr van het programma.
- We hielden de website up to date:
- <https://www.gemeentewestland.nl/in-de-gemeente/projecten/honselersdijk/flora-campus-westland>.

Daarnaast zijn er nog een aantal geplande events in najaar voor inwoners en ook een event samen met het WHC voor ondernemers

5. Masterplan aanpassingen

Programmaoverzicht vastgesteld Masterplan (april 2023)





5.1 Werkzaamheden en nadere uitwerking Masterplan

Het Masterplan is verder uitgewerkt en geactualiseerd. De volgende zaken zijn onderhanden, in uitvoering, geactualiseerd dan wel vastgesteld:

- Het Masterplan is onderhouden op basis van ontwikkelingen en actualiteit.
- Het beeldkwaliteitsplan is vastgesteld in februari 2025.
- Kwaliteitsbewaking is onderdeel van het beeldkwaliteitsplan. We vormden een eerste Q-team. De definitieve invulling inclusief supervisor loopt en is rond de zomer gereed.
- De parkeerstrategie is vastgesteld in maart 2025.
- We werken in overleg met de MRDH, EBS en de provincie Zuid-Hollandlaan het ontwerp van de HOV-hub. De uitgangspuntennotitie is gereed rond de zomer.
- De omliggende infrastructuur werken we in samenwerking met de provincie uit in een uitgangspuntennotitie
- We zijn bezig met de uitwerking van het ontwerp van het Vakcollege.
- De arbeidsmigrantenhuisvesting wordt uitgewerkt en ontworpen
- We selecteerden een 1^e partij om invulling te geven aan het Campus, concept..
- Het bouwrijpmaken voor het gehele terrein is gefaseerd in uitvoering

5.2 Uitwerking landschap/openbaar gebied

De nadere uitwerking van het landschap en het openbaar gebied is op schetsontwerpniveau gereed.

5.3 Civiele uitwerking Masterplan

We werken het Masterplan op dit moment verder op tot een stedenbouwkundig plan. Het stedenbouwkundig plan legt de positie van de belangrijkste infrastructuur vast. Dit vormt de basis



voor de civieltechnische voorbereidingen in het gebied, zoals het ophogen van de gronden, de aanleg van nutsvoorzieningen en uiteindelijk de inrichting van het openbaar gebied.

Voor de gehele gebiedsontwikkeling voeren we een aantal onderzoeken uit ten behoeve van het stedenbouwkundig plan:

- Opstellen waterhuishoudkundig plan. Gereed Q2 2025. Dit is nodig om nader inzicht te krijgen in het nieuwe watersysteem met maatregelen die nodig zijn om wateroverlast, droogte en vervuiling binnen de gebiedsontwikkeling te beheersen. Het doel is om zowel de waterkwaliteit als de waterkwantiteit te waarborgen.
- Voor de riolering en hydrologie is er een globaal beeld van het totale gebied opgesteld. Zo is op hoofdlijn duidelijk wat de afwateringsprincipes zijn en hoe het rioolstelsel eruit komt te zien. Hier dienen nog een vervolgonderzoek en uitwerking plaats te vinden.
- We stemmen af met nutspartijen over de aanleg van de nieuwe nutsvoorzieningen, het bepalen van tracés en de benodigde capaciteit. Dit krijgt verder vervolg.
- Er is onderzoek gedaan naar de ecologisch effecten van het project op de omgeving. Met behulp van een scan is onder andere gekeken naar de impact op flora, fauna, bodem en waterkwaliteit

6. Ruimtelijke zaken

6.1 Planning

We hebben een bestuurlijke planning met mijlpalen en een detailplanning van het project zelf inclusief deelprojecten. De doorlooptijd van het totale project is ca. 15 jaar. Hierbij is al onderscheid gemaakt tussen de projecten die op korte termijn spelen en de ontwikkeling op middellange en lange termijn. Met het uitwerken van het Masterplan Flora Campus Westland tot een realiseerbaar plan, zijn er nog de nodige producten en afspraken te maken. Het realiseren van een campus van 260.000 m² bvo in de komende 10 tot 15 jaar, waar we een mix van wonen, werken en voorzieningen creëren, brengt de nodige onzekerheden mee. Hier moeten we rekening mee houden.

De grootste onzekerheden liggen met name aan de randen van het plangebied en hebben te maken met mobiliteit: de ontsluiting en de infrastructuur van het gebied. Meest in het oog springend is de Middel Broekweg. Deze moet worden afgewaardeerd tot een weg die alleen bestemd is voor lokaal verkeer, zodat veilig oversteken van voetgangers mogelijk wordt en de HOV-hub op de weg kan aansluiten.

Ook de kruising Middel Broekweg-Burgemeester Elsenweg en het zuidelijk gelegen kruispunt Burgemeester Elsenweg-Lange Broekweg worden aangepast ten behoeve van de ontsluiting van het gebied. De provincie Zuid-Holland is eigenaar van zowel de Middel Broekweg als de Burgemeester Elsenweg. Daarom maken we met de provincie afspraken over de definitieve situatie en hoe daar – door tijdelijke maatregelen – te komen.

Korte termijn:

- *Tijdelijke woningen*: oplevering eind 2025 / begin 2026.
- *Vakcollege+*: grondoverdracht en start bouw eind 2025
- *Arbeidsmigrantenhotel*: start bouw begin 2026
- *Eerste ontwikkeling Horti Business cluster*: start bouw begin 2026

6.2 Voortgang planologische procedures

Met de vaststelling van het Masterplan Flora Campus Westland in 2023 is een belangrijke stap gezet in de vaststelling van de ruimtelijke ambities van de gemeente Westland. Het programmateam heeft de uitwerking van het Masterplan ter hand genomen en zet door middel van diverse projecten binnen het programma de eerste stappen richting de realisatie.

Het programma moet worden vertaald naar planologische maatregelen. Om het Masterplan te kunnen realiseren is op veel locaties een andere bestemming nodig. De Omgevingswet, die sinds 1-1-2024, van kracht is, biedt hiervoor nieuwe mogelijkheden. De meest voor de hand liggende mogelijkheid is het maken van een omgevingsplan voor een heel gebied of een deeluitwerking in een BOPA. Voor de Flora Campus Westland stellen we een combinatie van beide instrumenten voor. De ontwikkeling van de Flora Campus Westland gaat ca. 15 jaar duren. Hier moet het planologisch kader op worden aangesloten. We moeten het ambitieniveau vastleggen, maar wel flexibiliteit inbouwen om aanpassingen in het (Master)plan naar aanleiding van evt. (macro-)economische ontwikkelingen op te kunnen vangen.

Een omgevingsplan voor het hele Floragebied met een onherroepelijke status biedt de beste basis om ontwikkelingen zonder succesvolle bezwaarprocedures ter hand te kunnen nemen. Dit is dan ook het doel waar we naartoe werken. De doorlooptijd om tot een onherroepelijk omgevingsplan te

komen schatten wij in op minimaal twee jaar. Dit kan oplopen naar ca. vier jaar als bezwaarmakers tot de Raad van State procederen.

We zijn al gestart met de nodige onderzoeken voor het omgevingsplan, waaronder waterhuishoudkundig, verkeerskundig, cultuurhistorisch, duurzaamheid/energie, archeologisch en bodemonderzoek. Streven is dat de onderzoeken in 2025 gereed zijn. Daarmee ontstaat vermoedelijk een lichte vertraging in de uitvoering van de onderzoeken hetgeen nog geen planvertraging tot gevolg heeft. Er zitten diverse afhankelijkheden tussen de onderzoeken die ervoor zorgen dat ze soms volgordelijk worden uitgevoerd.

Naast de planning van het vastgoed is er voor de planologie een planning gemaakt. Deze gaat uit van het vaststellen van een omgevingsplan in 2026. Dit was oorspronkelijk eind 2025 voorzien, maar vermoedelijk zijn nog niet alle lopende onderzoeken aan het eind van 2025 afgerond.. Voorafgaand aan het omgevingsplan doorlopen we voor de projecten in de eerste fase een Buitenplanse OmgevingsPlanActiviteit (BOPA). Bij het opstellen van het omgevingsplan is het maken van afspraken met de provincie Zuid-Holland belangrijk. Met name keuzes op het gebied van mobiliteit en verkeer hebben effect op de vervolgitwerking van de plannen en de eventueel hieruit volgende onderzoeken. Deze keuzes leggen we bij relevante planaanpassingen tijdig voor aan de gemeenteraad.

Korte termijn ontwikkeling via een Buitenplanse OmgevingsPlanActiviteit (BOPA)

Een aantal projecten start al op korte termijn (zie 6.1. voor de planning). Deze projecten lopen via een BOPA. Dit geldt voor de tijdelijke woningen, het Vakcollege+, het arbeidsmigrantenhotel en de eerste ontwikkeling in het Horti Business Cluster.

Plan-Milieu Effect Rapportage (MER)

Een plan-MER is een milieueffectrapport. Dit dient bij een vast te stellen plan of programma te worden gevoegd. De procedure die hierbij hoort, noemen we de plan-milieueffectrapportage (MER)-plicht. De plan-MER-plicht is een relatief zware onderzoeksplicht naar de effecten van het plan (nog los van de onderzoeken die bij elk omgevingsplan moeten worden opgesteld).

Er is inmiddels een quick scan uitgevoerd. De quick scan geeft aan dat er naar alle waarschijnlijkheid alleen een plan-MER-beoordeling moet worden gedaan. De plan-MER beoordeling worden gedaan om te kijken of de planeffecten niet zo zijn dat er toch alsnog een plan-MER-plicht ontstaat. Een eerste beoordeling lijkt er op te duiden dat er MER verplichting.

Waterhuishoudkundig plan

Per deelgebied wordt gekeken naar de balans 'water dempen – water graven'. Specifieke aandacht gaat hierbij uit naar het peilvak VI ten noorden van de Middel Broekweg (mobiliteitscluster). Hierover lopen de gesprekken met het Hoogheemraadschap van Delfland.

Flora en fauna

Conclusie van het betrokken onderzoeksbureau is dat er geen soortgericht onderzoek naar beschermde flora en fauna noodzakelijk is. Wel is het van belang te voorkomen dat algemene broedvogels verstoord worden in het broedseizoen. Het uitvoeren van een broedvogelcontrole is noodzakelijk als er binnen het broedseizoen gewerkt wordt. Het broedseizoen is grofweg van maart t/m juli. De verwachting is wel dat er soortgericht onderzoek dient plaats te vinden bij de drie te slopen huizen bij het kruispunt aan de Middel Broekweg (12, 14 en 19). Hiervoor is inmiddels opdracht gegeven. Dit onderzoek is medio 2025 gereed, waardoor de woningen eind 2025 gesloopt kunnen worden.

7. Grondexploitatie

7.1 Stand van zaken/afwijkingen

De grondexploitatie wordt jaarlijks geactualiseerd en eventueel herzien via het Meerjarenperspectief Gebiedsontwikkeling (MPG). In deze bestuurlijke voortgangsrapportage benoemen we de belangrijkste afwijkingen ten opzichte van de in 2024 vastgestelde grondexploitatie. Ten opzichte van de geactualiseerde grondexploitatie zoals gepresenteerd in het MPG zijn er geen wijzigingen te melden.

	effect €* mln	saldo ncw €* mln
saldo vastgestelde grondexploitatie 2024		-€8,6
1. effect projectfinanciering, saldo in BVR najaar 2024	-€2,6	
2. effect voortschrijdend inzicht planontwikkelingen rente	€0,1	
3. effect prijsontwikkeling in 2024	-€0,1	
4. effect prijsontwikkeling vanaf 2025	€6,4	
5. effect datumverschuiving peiljaar 2024 -> 2025 inclusief boekwaarden	€0,3	
Totaal saldo geactualiseerde grondexploitatie ncw 1.1.2025	€4,1	-€4,5

Zoals eerder aangegeven in deze rapportage was het saldo netto contant van de grondexploitatie in de vastgestelde grondexploitatie (juli 2024) € 8,6 miljoen negatief. Het actuele saldo is € 4,5 miljoen negatief, een verbetering van € 4,1 miljoen. Dit verschil is ontstaan door samengevat de volgende wijzigingen:

1. Er is projectfinanciering aangetrokken voor 75% van de benodigde financiering. De rentekosten van die financiering liggen met gemiddeld 3,224% hoger dan de 3,00% die was aangenomen in de grondexploitatie. Dat heeft zowel in de grondexploitatie (€ 1,3 miljoen) als in de parkeerexploitatie (€ 1,3 miljoen) een negatief effect. Het rente-effect is meegenomen in de 2e afwijkingenrapportage en is vermeld in de eerste BVR, najaar 2024.
2. In verband met voortschrijdend planinzicht en nadere detaillering zullen binnenkort de kostenramingen geactualiseerd en verfijnd worden. Vooruitlopend op de resultaten van deze ramingen is op basis van een globale verkenning een bedrag van € 2,4 miljoen aan kosten aan de grondexploitatie toegevoegd voor de bescherming van een hoofdwaterleiding, de aanleg van een tijdelijke riolering t.b.v. het Business Cluster en voor de aanleg van een sifonduiker onder de Middel Broekweg.
Tegenover deze extra kosten staan extra opbrengsten voor een verlenging van het gebruiksrecht voor de tijdelijke woningen van 10 naar 15 jaar en opbrengsten uit eenmalige bijdragen aan het gebouwd parkeren. Verwachting is dat de totale rentekosten na een meer nauwkeurige verwerking van de fasering in de grondexploitatie zullen afnemen.
3. Zowel de kosten als de opbrengsten zijn over 2024 harder gestegen dan in de grondexploitatie van 2024 was voorzien. Per saldo heeft deze mutatie over 2024 een beperkt effect op het financieel resultaat.
4. De prijsontwikkeling voor de betaalbare woningen van 1,0% is lager dan de 2,0% die tot nu toe was aangenomen. Daar staat tegenover dat voor de komende 3 jaren een flinke grondwaardestijging wordt verwacht voor de dure (vrije sector) woningen. Dit in aansluiting op de verwachting dat de woningprijzen in de vrije sector ook de komende jaren nog hard zullen stijgen. Het effect van de parameters (indexen) op het saldo is in totaal € 6,4 miljoen positief.

5. De actualisatie van de grondexploitatie heeft ook een klein effect bij de herziene grondexploitatie. Er is een klein faserings- en boekwaarde effect. Door het afsluiten van 2024 wordt de peildatum verschoven naar 1 januari 2025. Een aantal kosten die in 2024 waren gepland maar niet zijn gerealiseerd zijn opnieuw gefaseerd.

7.2 Budgetuitputting

In 6.1 zijn de verwachte afwijkingen gemeld. In onderstaand overzicht is de uitputting van de budgetten weergegeven van het begin van het project tot nu. Er zijn zes hoofd kostenposten in de grondexploitatie: verwerving, inrichting, bovenwijkse infra, plankosten, overige kosten en bijdrage aan PEX. Er zijn twee opbrengstenposten: gronduitgifte en tijdelijk gebruik.

De volgende rijen worden getoond:

- Totaal budget grondexploitatie 2025: De raming zoals opgenomen in de geactualiseerde grondexploitatie. Deze raming is per 1 januari 2025.
- Boekwaarde 31-12-2024: Alle gemaakte kosten t/m 2024. Dit betreft de aankoop van grond en plankosten.
- Begroot 2025: De geplande kosten in boekjaar 2025. Dit betreft verwerving van gronden, uitvoeringskosten bouwrijp maken en plankosten over het lopende jaar.
- Prognose en verwachte afwijking 2025: De actuele raming van de kosten voor boekjaar 2025 met de verwachte afwijkingen. Omdat sprake is van een actuele raming worden in de kolom van de verwachte afwijkingen geen verschillen voorzien omdat de afwijkingen meegenomen zijn in het geactualiseerde saldo.
- Restant raming: De kosten en opbrengsten die geraamd worden vanaf 1.1.2026.
- Prognose en verwachte afwijking totaal: Afwijkingen op de restant raming.

	Ttl budget grex2025	Boekwaarde 31-12-2024	Begroot 2025	Prognose 2025	Verwachte afwijking2025	Restant raming	Prognose totaal	Verwachte afwijkingttl
Kosten								
Verwerving	€-49,7	€-21,5	€-23,8	€-23,8	€0,0	€-4,3	€-49,7	€0,0
Inrichtingskosten	€-31,7	€0,0	€-2,7	€-2,7	€0,0	€-29,0	€-31,7	€0,0
Bijdrage bovenw. Infra	-€1,7	€0,0	€0,0	€0,0	€0,0	€-1,7	€-1,7	€0,0
Plankosten	€-17,5	€-1,6	€-1,2	€-1,2	€0,0	€-14,7	€-17,5	€0,0
Overige kosten en btw	€0,0	€0,0	€0,0	€0,0	€0,0	€0,0	€0,0	€0,0
Bijdrage aan PEX	€-15,6	€0,0	€0,0	€0,0	€0,0	€-15,6	€-15,6	€0,0
Totaal	€-116,1	€-23,1	€-27,7	€-27,7	€0,0	€-65,3	€-116,1	€0,0
Opbrengsten								
Gronduitgifte	€110,7	€0,0	€0,0	€0,0	€0,0	€110,7	€110,7	€0,0
Tijdelijk gebruik	€1,4	€0,0	€0,0	€0,0	€0,0	€1,4	€1,4	€0,0
Totaal	€112,1	€0,0	€0,0	€0,0	€0,0	€112,1	€112,1	€0,0
Rente en indexatie								
Rente en indexatie	€-0,5	€-0,3	€-1,0	€-1,0	€0,0	€0,8	€-0,5	€0,0
Totaal	€-0,5	€-0,3	€-1,0	€-1,0	€0,0	€0,8	€-0,5	€0,0
Saldo (opbr -/- kosten)	€-4,5	€-23,4	€-28,7	€-28,7	€0,0	€47,6	€-4,5	€0,0

8. Cluster Vakcollege+ en sporthal

8.1 Stand van zaken

De bouw van het Voorzieningen Cluster • fase 1, met het Vakcollege+, de sporthal, de woningen en parkeergarage P1 wordt nu voorbereid.



Programma van eisen

De Interconfessionele Scholengroep Westland (ISW) heeft een ambitedocument en een definitief Programma van Eisen (PvE) voor het Vakcollege+ en de sporthal opgesteld. De projectorganisatie heeft een (concept) PvE voor de parkeergarage (P1) opgesteld. De respectievelijke PvE's worden momenteel in de eerste ontwerpfase (fase Structuur Ontwerp) door het Total Engineeringsteam gehanteerd en opgewerkt tot een ruimtelijk plan, waarbij aanpassingen op deze PVE's worden bijgehouden en vastgesteld per ontwerpfase.

Woongebouw

De actuele propositie van Arcade voor het woongebouw in het Voorzieningen Cluster • fase 1 betreft 16 bouwlagen van elk ca. 780 m² bvo. Dit biedt ruimte aan 116 woningen verdeeld over de bovenste 12 bouwlagen, gedemarqueerd in 110 twee- en driekamerappartementen sociale huur en 6 appartementen midden huur en ca. 2.550 m² bvo aan commercieel verhuurbare ruimte in vier bouwlagen in de plint. Het woongebouw wordt synchroon en door hetzelfde Total Engineeringsteam ontwikkeld als het Vakcollege+ met sporthal, waarmee de integratie en gelijktijdige afstemming van de gebouwen onderling is geborgd. Momenteel wordt onderzocht of de woontoren van Arcade ook door dezelfde bouwer kan worden gerealiseerd, zodat op de locatie één bouwstream tot stand komt. De woontoren bevat mogelijk een ander en groter woonprogramma dan in het Masterplan is benoemd. De uitwerking hiervan wordt nu ter hand genomen waarbij ook het exacte programma wordt vastgesteld. Het totale programma van het gebied blijft hiermee hetzelfde maar mogelijk wordt de verdeling over het totale gebied in het programma anders.

Momenteel wordt onderzocht of een deel van het programma van het Vakcollege+ kan worden gerealiseerd op de verdiepingen van het woongebouw van Arcade.

De start van de bouw van het woongebouw is gelijktijdig met de start van de bouw van de rest van het Voorzieningen Cluster fase 1 (parkeren, Vakcollege+ en sporthal). De start staat gepland voor december 2025. Door het hogere bouwtempo en de kleinere omvang kan het woongebouw eerder worden opgeleverd. De bouwtijd van het woongebouw wordt geschat op zo'n 1½ jaar. De bouwtijd van het Vakcollege+ met sporthal en parkeergarage duurt naar verwachting zo'n 2½ jaar. Of dit wenselijk is wordt door Arcade overwogen.

Vakcollege, sporthal en parkeergarage P1 (1^e deel)

Direct na het vaststellen van de grondexploitatie is in juni 2024 de Europese niet-openbare procedure voor het selecteren van het Total Engineeringsteam (architect en adviseurs) opgestart. Inmiddels zijn de selectie- en gunningsfase afgerond en is er een architect met een team van adviseurs als beste inschrijver geselecteerd en gecontracteerd. Inmiddels is gestart met de eerste ontwerpfase (fase Structuur Ontwerp). De aanbestedingsprocedure voor de hoofdaannemer start in Q2-2025. Hiertoe worden momenteel de selectie- en gunningsleidraden opgesteld. Bij beide aanbestedingen wordt rekening gehouden met het Beeldkwaliteitsplan (zie hoofdstuk 5 Masterplan).

Er is een rapportage opgesteld over het beheer en de exploitatie van de sporthal. Naast de functies bewegingsonderwijs en sport zal de hal ook een functie gaan vervullen als overlooplocatie voor evenementen die in het WHC plaatsvinden. Het actuele uitgangspunt is (maximaal) zes evenementen per jaar. De implicaties van dit rapport worden momenteel beschouwd.

Overeenkomsten

- Het ISW Vakcollege+ valt onder de Stichting Lucas Onderwijs. De gemeente Westland heeft een intentieovereenkomst getekend met deze stichting inzake het ontwerp en de realisatie van het Vakcollege+ met sporthal.
- De Bouwheerovereenkomst tussen de gemeente Westland en de Stichting Lucas Onderwijs is in afronding. Door het complexe karakter en programma van het Voorzieningen Cluster fase 1 wordt de gemeente opdrachtgever voor het ontwerp en de realisatie. Afronding in Q2-2025.
- Een Samenwerkingsovereenkomst met woningcorporatie Arcade is in ontwikkeling. Afronding in Q2-2025.

8.2 Financieel

De eerste kosten voor de voorbereiding zijn gemaakt. De kosten en de prognose van de nog te maken kosten passen binnen het beschikbaar gestelde deeltkrediet. Er vindt periodieke bewaking en rapportage over het krediet plaats.

	Krediet	Realisatie tot en met 2024	Restant Raming	Prognose nog te besteden	Verwachte afwijkingen
Vakcollege	40.402.000	155.000	40.247.000	40.247.000	-
Sporthal	8.936.000	23.000	8.913.000	8.913.000	-
Totaal	49.338.000	178.000	49.160.000	49.160.000	-

	Krediet	Realisatie < 2024	Realisatie 2024	Aangegane verplichtingen	Restant raming	Verwachte afwijkingen	Prognose
Vakcollege	€ 40.402.000	-	€ 46.000	-	€ 40.356.000	-	€ 40.402.000
Sporthal	€ 8.936.000	-	€ 10.000	-	€ 8.926.000	-	€ 8.936.000
Totaal	€ 49.338.000	-	€ 56.000	-	€ 49.282.000	-	€ 49.338.000
	100%	0%	0%	0%	100%		

8.3 Civieltechnische uitvoering

Aandachtspunten zijn:

1. Het tijdig slopen/verwijderen van de bestaande woningen, de bijbehorende bomen en de overige (nuts)voorzieningen.
2. Het bouwrijp maken van de locatie van het Voorzieningen Cluster • fase 1



3. Het realiseren van de benodigde (tijdelijke) voorzieningen t.b.v. start bouw eind 2025.

Het landschappelijke en civieltechnische ontwerp van de omgeving van het Voorzieningen Cluster

- fase 1 start op korte termijn, opdat tijdig de juiste voorzieningen zijn ontworpen, uitgewerkt, aanbesteed en gerealiseerd.

Aandachtspunt is een gemeentelijk besluit c.q. de intentie of op de Flora Campus Westland de huisvuilinzameling via ondergrondse containers plaatsvindt. Dit is nu nog onzeker. Deze principekeuze heeft impact op de stedenbouwkundige visie op de invulling van alle gebouwplinten (containerruimten i.p.v. de beoogde plintmix) volgens het Masterplan.

9. Parkeergebouw

9.1 Stand van zaken

Op dit moment werken we vooral aan de ontwikkeling van parkeergarage P1 onder het Vakcollege+ en de sporthal. De technische uitwerking van P1 valt onder hoofdstuk 8: Cluster Vakcollege+, sporthal. De huidige inzichten rondom de financiële verantwoording van P1 worden in dit hoofdstuk besproken.

Het parkeergebouw P2 vormt de visuele scheiding tussen TPW Mars van Royal Flora Holland (RFH) en Flora Campus Westland. Het gebouw ligt op grond van RFH die tot 2075 aan de gemeente in erfpacht is uitgegeven. Een nadere uitwerking van P2 richting een Voorlopig Ontwerp (VO) is momenteel in de maak. In de planning is opgenomen dat er eind 2026 wordt begonnen met bouwen aan P2.

P3 is een private garage die integraal onderdeel uitmaakt van de ontwikkeling en aanleg van de woningen in de zuidelijke woonclusters. P3 wordt daarom technisch en financieel niet apart toegelicht.

9.2 Financieel

Ten opzichte van de vorige BVR zijn er geen financiële wijzigingen. De raad heeft in maart 2025 ingestemd met de plannen tot investering en exploitatie van twee parkeergarages. De benodigde investeringen worden in het MeerjarenInvesteringsPlan (MIP) opgenomen en gefaseerd beschikbaar gesteld voor de daadwerkelijke realisatie.

Op dit moment heeft de raad € 6.120.000 beschikbaar gesteld. Naar de huidige inzichten is het krediet toereikend voor de te maken kosten voor het 1^e deel van de parkeergarage.

	Krediet	Realisatie tot en met 2024	Restant Raming	Prognose nog te besteden	Verwachte afwijkingen
Parkeergarage	6.120.000	13.000	6.107.000	6.107.000	-

9.3 Civieltechnische uitvoering

P1 is integraal onderdeel van de planuitwerking van het Vakcollege+ en de sporthal. Voor P2 is nog niet gestart met de civieltechnische uitwerking.

10. Tijdelijk Wonen

10.1 Stand van zaken

Het stedenbouwkundig plan voor Tijdelijk Wonen is opgesteld en akkoord bevonden. Ook is de exacte locatie op de kavel is bepaald. Er is overeenstemming over de kleur en de uitvoering



Het gebouw wordt nabij het geluidsscherm aan de Lange Broekweg gebouwd en is vier lagen hoog. Er is overeenstemming tussen Arcade en MOOS (de bouwer)

Op 16 januari 2025 is een informatieavond gehouden. Hierbij is stilgestaan bij de doelgroepen die gehuisvest gaan worden (starters en jongeren, spoedzoekers en statushouders), hoe Arcade het gebouw gaat beheren (huismeester en samenwerking met Vitis Welzijn), de grove planning, de mogelijke overlast van de bouwactiviteiten door heien, bouwverkeer wat aan en af zal rijden en het zicht dat bewoners van de Lange Broekweg vanuit hun woning over het bestaande geluidsscherm heen zullen hebben.

Op dit moment wordt de locatie bouwrijp gemaakt. De omgevingsvergunning is aangevraagd en de aangeleverde stukken worden beoordeeld.

Daarnaast vindt afstemming plaats met andere betrokken partijen, zodat er een beeld ontstaat op welke wijze de aansluiting op openbare voorzieningen het best geregeld kan worden. Er vinden overleggen plaats met Westland Infra, Evides en andere kabel- en leidingleveranciers om te zorgen dat de locatie straks beschikt over alle faciliteiten die nodig zijn om de projecten te laten functioneren.

10.2 Financieel

Ten opzichte van de vorige BVR zijn er geen financiële wijzigingen. Naar verwachting is het krediet toereikend.



	Krediet	Realisatie tot en met 2024	Restant Raming	Prognose nog te besteden	Verwachte afwijkingen
Tijdelijk wonen	550.000	56.000	494.000	494.000	-

10.3 Civieltechnische uitvoering

De wens is om de woonunits zo snel mogelijk te realiseren. Daarom wordt - bouwrijp van het deelgebied Tijdelijk Wonen bouwrijp gemaakt.

Stand van zaken onderzoeken:

- Het zettingsadvies is gereed: De resultaten uit het zettingsadvies bepalen de mate van ophoging en duur van de voorbelasting.
- Beoordeling milieukundig bodemonderzoek: Dit is al aangeleverd door Royal Flora Holland.
- Opstellen geohydrologisch onderzoek: Hiermee wordt berekend wat het effect is van het dempen van de watergang t.b.v. het realiseren van de woonunits. Ook wordt bepaald of de ontwateringsnorm gehaald gaat worden met de nieuwe ophoging en of drainage nodig is.
- Uitwerking riolering (droogweerafvoer en hemelwaterafvoer) specifiek voor deelgebied Tijdelijk Wonen, bepalen (diepte)ligging, bepalen gemaallocatie en persleiding tracé.
- Beoordeling archeologisch onderzoek: In het verleden is een deel van het plangebied archeologie vrijverklaard. Hieronder valt het projectgebied voor tijdelijk wonen.
- Het stikstofonderzoek is gereed: Op basis hiervan wordt bepaald of het project voldoet aan de wettelijke normen en welke maatregelen nodig zijn om stikstofuitstoot te beperken. Het onderzoek is uitgekomen o Er wordt volgens het onderzoek voldaan aan de stikstofnorm.

Het inrichtingsplan is nagenoeg gereed. Idealiter loopt dat samen op met het bouwrijp maken. Uiteraard houden we bij het bouwrijp maken rekening met de toekomstige inrichting.

11. Overige clusters

11.1 Mobiliteitscluster

Voor het arbeidsmigrantenhotel is het schetsontwerp inmiddels gereed. Het complex omvat 1.200 slaapplekken. Ook is er voorzien in sportfaciliteiten, een kleine supermarkt en ontspanningsruimten.

De ontwikkelaar wil actief meedenken in het reduceren van autogebruik. Daarom is in het complex een ruime fietsenberging opgenomen van waaruit gebruikers van het arbeidsmigrantenhotel gebruik kunnen maken van (elektrische) fietsen. Bovendien is er een mobiliteitsplan opgesteld. Naast fietsen wordt daarbij ingezet op busvervoer naar de werkplekken en carpooling met elektrische auto's.

Het complex kent een gebouwindeling waarbij meer vierkante meters per gebruiker worden gerealiseerd dan volgens de Roemer-norm vereist is.

Het gebouw wordt planologisch mogelijk gemaakt met een BOPA-procedure (zie paragraaf). De stukken die de ontwikkelaar moet aanleveren zijn inmiddels ingediend en worden getoetst. Daarnaast werkt de projectorganisatie stukken uit met betrekking tot de ontsluiting en de waterhuishouding. Hierover vindt overleg plaats met de provincie en het waterschap. Naar verwachting zijn deze stukken medio mei 2025 gereed. In het kader van de BOPA-procedure moet er in dit geval een procedure van wensen en bedenkingen gevolgd worden. Naar verwachting leggen we deze in september 2025 aan de gemeenteraad voor.

In het mobiliteitscluster wordt ook gewerkt aan de uitwerking van de HOV-hub in samenhang met de herinrichting van de Middel Broekweg en het knooppunt. Bruinsma Hierover heeft overleg plaatsgevonden met de provincie, de MRDH en de concessiehouder (EBS). Naar verwachting zal in september ook hierover overleg plaatsvinden met de gemeenteraad. We borduren in de planvorming voort op hetgeen in oktober 2024 en februari 2025 met de raadscommissie is besproken.

11.2 Horti business cluster 2

Inmiddels zijn we met een bedrijf zeer ver in de onderhandelingen over vestiging op de campus. Per peildatum van deze rapportage is er nog geen getekend contract. De ontwikkeling vraagt een kleine aanpassing van het bestemmingsplan voor Bloemblad 2 (kleine hoogteafwijking). Daarom moet er een lichte BOPA-procedure worden toegepast, zonder procedure van wensen en bedenkingen.

We werkten mee aan een initiatief voor een

subsidieaanvraag bij het Ministerie van LNV om te komen tot een Kas voor de Toekomst. Dit initiatief is ondersteund vanuit diverse organisaties (waaronder de WUR, Greenport West Holland, diverse bedrijven, Tomatoworld, Vertify, het World Horti Center en de provincie Zuid-Holland). De Kas voor de Toekomst is een experimenteerlocatie voor technische innovaties in de glastuinbouw.

Op het terrein van het Horti Business Cluster 2 is gestart met bouwrijp maken om hier tijdelijke woningen te plaatsen. De woningen worden naar verwachting voor eind 2025 opgeleverd.



12. Programmering

Visie

De campus streeft naar een unieke leeromgeving waar studenten, onderzoekers, en professionals samenwerken om technologische en gezondheidsuitdagingen aan te pakken. Door middel van vernieuwende onderwijsconcepten van praktijkonderwijs tot en met wetenschappelijk onderwijs worden echte problemen aangepakt, met een focus op duurzaamheid, voeding en innovatie in de tuinbouw. Op de campus leggen we tevens de link met maatschappelijke thema's zoals energie en duurzaam bouwen.

Op dit moment werken we via verschillende actielijnen aan de programmering:

1. Verbinden (bedrijfsleven en overheid)
2. Bekendheid vergroten bij burgers
3. Verbinden met onderwijs op verschillende niveaus
4. Ontwikkelen en innoveren
5. Implementeren
6. Werken
7. Levenslang leren

Deze lijnen zijn niet zomaar te scheiden omdat er verschillende dwarsverbanden zijn.

Op het gebied van verbinden van bedrijfsleven en overheid zetten we nu de eerste stappen met de ondernemers die landen op de campus. Samen met partners wordt gekeken hoe de Kas voor de Toekomst verder vormgegeven wordt.

Voor het vergroten van de bekendheid over het project bij de inwoners is een communicatieplan opgezet.

Vanuit de stenen beredeneerd, werken we aan ca. 90.000m² programmaruimte conform het vastgestelde Masterplan Flora Campus Westland. De programmering zelf zorgt voor de bezieling van deze gebouwen. Het uitgangspunt is dat de Campusentiteit en in aanloop daar naartoe de bestaande Campusspelers programmering ontwikkelen die aan deze twee thema's (Horti Health en Horti Tech) te verbinden is. Hoewel we Horti Energy als propositie nog verwachten te kunnen uitwerken als derde, dragende pijler, focussen we nu op de huidige twee. Als we die vertalen naar gebruikers volgen we de behoefte van ons vestigingsklimaat en onze onderscheidende identiteit en stijl. De behoefte ligt veelal op talent en dat weet zich aangetrokken wanneer er voldoende uitdagende werkgelegenheid is bij innovatieve koplopers. Daarom bieden we ruimte aan start-ups, de volleerde grown-ups, maar vooral – complementair aan de andere campussen van Greenport Horti Campussen – aan scale-ups.

In het kern van de glastuinbouw wordt een belangrijk onderdeel van de programmering neergezet. Hoewel de exacte invulling nog volgt, is wel duidelijk dat men op de Flora Campus Westland gebaat is bij meer ruimte voor experimenten. Het Fieldlab Kas vóór de Toekomst wordt daarom dé fysieke plek binnen de Greenport West-Holland waar bedrijven, kennisinstituten en overheden programmatisch samenwerken aan innovatieprogramma's voor de mid- en hightech tuinbouw van de toekomst. Met systeeminnovaties - waar de werelden van technologie, genetica, voeding, energie, water, plant en arbeid samenkomen - biedt de regio oplossingen voor maatschappelijke vraagstukken en duurzaamheidsambities in Nederland en daarbuiten.

Het Fieldlab is aanvullend op de onderzoek- en ontwikkelfaciliteiten bij bedrijven en op andere plekken in de Greenport en werkt hiermee samen. Zo willen we doublures en onnodige concurrentie voorkomen en juist aantonen hoe de drie campussen complementair zijn.

13. Risicoparagraaf

13.1 Reguliere risico's

In de geactualiseerde grondexploitatie is een risicoparagraaf opgenomen waarin de risicoreservering is vastgesteld. Voor het bepalen van de hoogte van deze reservering in het weerstandsvermogen van de gemeente, is gebruik gemaakt van de Risan-methode. Deze methode berekent de gewenste hoogte van het weerstandsvermogen op basis van de kans dat een risico zich voordoet en het financiële effect ervan. Beheersmaatregelen kunnen zowel de kans als het effect van een risico verkleinen, of de kans op positieve uitkomsten vergroten.

De reguliere risico's betreffen:

- Vertragingen - zowel tijdens procedures als bij de verkoop van grond.
- Kostenstijgingen - bij de aankoop van grond en de uitvoering van werkzaamheden zoals bouwen en woonrijp maken.
- Daling van opbrengsten - als de verwachte grondprijzen niet worden gehaald.
- Rente en indexatie - hogere rente op leningen.

Een berekening van de financiële effecten van alle risico's toont dat zonder beheersmaatregelen een weerstandsvermogen van € 23,1 miljoen nodig is om de risico's af te dekken. Met beheersmaatregelen volstaat een bedrag van afgerond € 11,7 miljoen, wat gelijk is aan 12% van de geraamde, nog te maken kosten. Kansen zijn voorzichtigheidshalve buiten beschouwing gelaten.

Ten opzichte van het MPG zijn er geen wijzigingen in de risico's.

13.2 Specifieke risico's

Buiten de grondexploitatie zijn er specifieke risico's. Het projectteam is bezig met de ontwikkeling van vijf clusters: het Vakcollege+, het parkeergebouw, Tijdelijk Wonen, het mobiliteitscluster en het Horti Business Cluster 2. Zowel voor de grondexploitatie als voor de losse clusters wordt actief aan risicomanagement gedaan.

Het Vakcollege+ en Tijdelijk Wonen zijn het verst gevorderd. Voor de andere clusters geldt dat risico's kunnen leiden tot vertraging, hogere kosten, verminderde kwaliteit of bestuurlijke bezwaren. Vooralsnog zijn er echter voldoende mogelijkheden om bij te sturen. Duurdere onderdelen kunnen bijvoorbeeld worden gecompenseerd door elders in het ontwerp te besparen. Ook kunnen extra maatregelen, zoals watercompensatie, nog in het ontwerp en de uitvoering worden verwerkt. Dit geldt ook voor infrastructuurmaatregelen, zoals de ligging van de HOV-halte. Dit kan invloed hebben op het ontwerp, maar leidt niet per se tot hogere kosten of vertraging.

Een concreet risico is dat de subsidie voor de Metropolitane Fietsroute (MFR) niet wordt toegekend. Om dit risico af te dekken, is de risicoreservering in het weerstandsvermogen met € 1,4 miljoen toegenomen. Dit bedrag is bij het openen van de grondexploitatie in juli 2024 al ingeboekt.

Vakcollege+

Het Vakcollege+, de sporthal, P1 (deels) en de woningen van dit cluster zijn verder in voorbereiding dan de andere delen van het plan. Aangezien diverse aanbestedingen momenteel worden voorbereid, is het risicoregister voor het Vakcollege+ al volledig ingevuld. Er zijn veel

(procedurele) risico's die tot vertraging kunnen leiden, bijvoorbeeld bij aanbestedings-, besluitvormingsprocedures en ruimtelijke procedures. De kans dat deze risico's zich voordoen, wordt als beperkt beschouwd. Daarnaast zijn er kwaliteitsrisico's. Inmiddels is het Beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Het is belangrijk dat het Q-team (kwaliteitsteam) en de supervisor op tijd worden aangesteld om de kwaliteit te waarborgen. Inmiddels is voor het Voorzieningen Cluster fase 1 gestart met de ontwerpfase (fase Structuur Ontwerp) en hebben de eerste afstemmings-overleggen met de stedenbouwkundigen plaatsgevonden. De kans op kwaliteitsrisico's wordt iets hoger ingeschat, dus de borging van dit aspect krijgt de komende periode extra aandacht.

Parkeren

De gemeente heeft nog nooit een parkeergebouw gebouwd. De parkeerbehoefte wijkt af van de norm en is op basis van verschillende onderzoeken zo goed mogelijk ingeschat. Pas in de praktijk wordt duidelijk wat het daadwerkelijke gebruik is. De gemeente kan als exploitant zelf de parkeertarieven bepalen en bijstellen. Zowel bij de aanleg als bij de exploitatie is er dus sprake van risico's, zowel negatief als positief.

Bereikbaarheid

De investeringslast die gepaard gaat met het aanpassen van de omliggende infrastructuur dient nog specifiek in beeld gebracht te worden.

Tijdelijk Wonen

De investering in Tijdelijk Wonen is beperkt en er zijn al verregaande afspraken gemaakt met de afnemer. De procedures voor uitvoering moeten echter nog worden doorlopen. Ook bestaat er altijd een risico op kostenverhogingen.

13.3 Totaal risico's

Als de reguliere en specifiek risico's worden opgeteld, ontstaat onderstaand beeld. Als de risico's in de grondexploitatie en het risico van de subsidie voor de Metropolitane fietsroute worden opgeteld, is er in totaal € 13,1 miljoen nodig als reservering in het weerstandsvermogen. De risico's zijn onveranderd gebleven ten opzichte van de actualisatie in het MPG 2025.

	Benodigd Weerstandsa- vermogen	Benodigd na beheersmaat- regelen
Totaal projectgerelateerde risico's	€ 23,1	€ 11,7
Totaal risico metropolitane fietsroutes (aandeel Flora Campus)	€ 1,4	€ 1,4
Totaal reservering genomen in weerstandsvermogen	€ 24,5	€ 13,1



14. Contact

We werken aan Flora Campus Westland

Onderzoek

Onderwijs

Wonen

Ondernemen



Scan de QR code
voor meer informatie

De kracht van Westland is onze kennis en kunde over (glas)tuinbouw. Niet alleen gaan groenten, fruit, bloemen en planten op reis naar andere landen. Ook de kennis die hier bij ondernemers zit gaat de wereld over. Die kracht willen we behouden en verder versterken. De komende 15 jaar bouwen we daarom aan een bijzondere plek. Het gebied rond het World Horti Center groeit naar het hart van de glastuinbouw: **Flora Campus Westland**.

floracampuswestland.nl