



VOORBLAD COMMISSIE

ONDERWERP EN BEHANDELING	
onderwerp	Voorstel tot vaststelling ontwikkelperspectief Floragebied
vertrouwelijk	Nee
portefeuillehouder	Wethouder Abee, A.
bijlagen	Voorstel: Voorstel_56103.docx Ontwikkelperspectief Floragebied def (21-0185447)
agendapunt	6.

VOORGESTELD BESLUIT RAAD

1. Het geschetste ontwikkelperspectief als inspiratiebeeld en richtinggevend kader vast te stellen.
2. In te stemmen met het verder uitwerken van het ontwikkelperspectief tot een ontwikkelplan/masterplan en het concept van de Greenport Horti Campus te laten door ontwikkelen.
3. De financiële consequenties van de verdere uitwerking in 2021 te dekken uit het restant van het reeds beschikbaar gestelde budget voor de verkenning.
4. De financiële consequenties van de verdere uitwerking in 2022 te betrekken bij het opstellen van de begroting 2022-2025. Daarbij uitgaande van een sluitende begroting 2022, zoals aangegeven in de Voorjaarsnota

ARGUMENTEN EN RISICO'S (RAAD)

- 1.1 (Draagvlak). Steun voor ambities blijkt uit participatieproces.
1.2 (Draagvlak). Steun vanuit andere stakeholders.
1.3 (Proces). Indien de raad dit beeld onderschrijft geeft het een richtinggevend kader en blijkt van **bestuurlijk commitment**.
2.1 (Doorontwikkelen). Concretiseren.
2.2 (Ruimtelijk Concept). Functies kunnen elkaar op deze locatie versterken
2.3 (Ruimtelijk Concept). Complementair aan Honselersdijk en Naaldwijk.
2.4 (Ruimtelijk Concept). Woningbouw op deze locatie past beter bij mobiliteitstransitie.
2.5 (Ruimtelijk Concept). Op deze locatie kan door het bouwen van appartementen een grote bijdrage worden geleverd aan het woningtekort in Westland
3.1 (Campusconcept). Belangstelling vanuit onderwijs/onderzoek.
3.2 (Campusconcept). Er is reeds belangstelling vanuit projecten en startende bedrijven.
3.3 (Campusconcept). Beide groot grondeigenaren en WHC willen meedoen in de doorontwikkeling van het Campusconcept.
4.1 (Financiën). Voor **2021** zijn er nog voldoende middelen beschikbaar.
5.1 (Financiën). Voor **2022** is er aanvullende krediet nodig

Risico's

1. Samenwerking met andere overheden
2. Samenwerking binnen Triple Helix

Kanttekeningen

1. Keuze voor woningbouw in combinatie met de campus
2. Bouwen binnen het Floragebied als bijdrage aan behoud van het karakter van het Westland
3. Aandacht voor het glastuinbouwareaal en agrobiologische terreinen

Raadsvergadering
datum
agendapunt



RAADSVORSTEL



RAADSVORSTEL

ONDERWERP

Ontwikkelperspectief Floragebied

AANLEIDING

Met 65.000 banen, 11.000 bedrijven en een uniek glastuinbouw-ecosysteem is Westland van vitaal belang voor de concurrentiepositie van de Zuidelijke Randstad. Als onderdeel van Greenport West-Holland is Westland naast 's werelds grootste exporteur van versproducten uit de kas (met een omzet van ca. 3.5 miljard euro), in toenemende mate een exporteur van kennis op het gebied van duurzame teelt en toelevering in de glastuinbouw. De waarde van de jaarlijkse export van kastechnologie bedraagt inmiddels 2,5 miljard euro. Gesitueerd tussen Rotterdam en Den Haag in het hart van de Zuidvleugel vormt Westland daarmee een economische motor van formaat. R&D, productie, handel en logistiek rondom glastuinbouw komen hier samen op één plek. 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.

De unieke kruisbestuiving tussen tuinbouwproducenten, leveranciers van tuinbouwtechnologie, de veiling, handel en logistiek vormt de kracht van Westland. Veel ondernemers komen hier samen rondom een glastuinbouw die zeer efficiënt is, een koploper in duurzaamheid is en gericht is op innovatie. Niet voor niets dat de wereldberoemde bioloog Sir David Attenborough Westland als lichtend voorbeeld stelde bij het vinden van oplossingen voor de voedselproblemen van de toekomst. In feite vormt Westland één groot innovatief ecosysteem voor glastuinbouw. Voor Westlandse bedrijven is er nog veel te winnen als er nog meer samen opgetrokken zou worden bij het ontwikkelen van innovatieve oplossingen. Hierbij valt te denken aan de volgende verbeterpunten:

- Innovatieve glastuinbouwbedrijven zitten in het Westland maar de voor glastuinbouw relevante kennisinstututen, hogescholen en universiteiten zitten elders. Er ontbreekt een aantrekkelijke plaats waar kruisbestuiving tussen theorie en praktijk op een natuurlijke manier tot stand kan komen. Tuinbouw, tuinbouwtechnologie en kennis uit de kennisinstututen moeten nog veel beter met elkaar verknoot worden.
- Goed opgeleide talenten zijn hard nodig om aan de top te blijven. Veel Westlandse schoolverlaters trekken tot op heden echter naar de grote steden voor studie en werk.
- Het kost topbedrijven veel moeite om nieuw talent van buiten aan te trekken of vast te houden. Als oorzaken worden genoemd: onvoldoende woonruimte, gebrek aan een aantrekkelijke omgeving met passende voorzieningen voor kenniswerkers, maar vooral ook onvoldoende goede ov-verbindingen met de stedelijke centra van Rotterdam, Den Haag en Delft.

Hoe innovatief het Westland ook is, behoud van de internationale toppositie is geen vanzelfsprekendheid. Elders in de wereld ontstaan ook grote (en soms grotere) tuinbouwgebieden.

De kennisvoorsprong is geen automatisme. Begin 2020 bleek bij de uitbraak van de coronapandemie hoe kwetsbaar de tuinbouweconomie ook kan zijn.

Het behouden en versterken van de kennisvoorsprong, het nemen van het initiatief om een extra impuls te geven aan de glastuinbouw, is daarmee een belangrijk speerpunt voor de gemeente Westland.

Daarbij wordt onder meer gedacht aan het gericht en structureel versterken van de kennisinfrastructuur en het door ontwikkelen van de Greenport Horti Campus rondom het WHC.



RAADSVORSTEL

Rondom het bestaande WHC ligt braakliggende grond, deels al met een bestemming voor de Greenport Horti Campus. Daar komt bij dat Royal FloraHolland heeft aangegeven dat zij het gebied van de veiling wil herstructureren. De locatie Naaldwijk is voor Royal FloraHolland nog steeds van zeer groot belang. Daarom is besloten fors te gaan investeren in vernieuwing van de veiling op deze plaats. Daarbij komt het accent steeds meer te liggen op e-commerce. De veiling zal fors groeien in volume en daarbij gebruik gaan maken van een nieuw logistiek systeem dat vierentwintig uur per dag kan gaan uitleveren, waar dat nu slechts enkele uren per dag is. Daardoor kan de huisvesting van de veiling compacter worden en ontstaat er ruimte rond de veiling voor andere invullingen, waarbij de aantrekkingskracht van de veiling als internationale hotspot voor de glastuinbouwsector maximaal kan worden ingezet. De reeds in gang gezette ontwikkeling van de Greenport Horti Campus rond de veiling past daar uitstekend bij. Het kan de plek worden waar kennisbedrijven uit de glastuinbouw zich kunnen vestigen, een plek waar de volgende generatie ondernemers tot wasdom komt en een plek van waaruit nieuwe glastuinbouwinnovaties tot stand komen. Een plek met ruimte voor huisvesting van studenten, (internationale) trainees en medewerkers die tijdelijk gehuisvest moeten worden (shortstay en midstay).

Naast versterking van de campus liggen er in het gebied ook belangrijke kansen voor woningbouw, met name voor de doelgroepen studenten, jongeren en kenniswerkers en wellicht ook voor senioren in de vorm van appartementen. Dit gebied biedt door haar ligging en het feit dat het al grotendeels braak ligt ook mogelijkheden voor nieuwe woonmilieus, zodat dit geen extra druk legt op de kernen, de omvang van het glastuinbouwareaal en het moeilijk uitbreidbare wegennetwerk in Westland. Hiermee kan een bijdrage worden geleverd aan het inlopen van het grote woningtekort.

Voor een echte internationale campus zijn goede ov-verbindingen met grote stedelijke kernen (Rotterdam, Den Haag en Delft) belangrijk. Daarvoor is de komst van een lightrailverbinding met Rotterdam en Den Haag van groot belang. De komst van een lightrail kan daarnaast de mobiliteitstransitie van benzine- en dieselauto's naar fiets en ov voor heel Westland in een versnelling brengen. Dit is noodzakelijk om Westland in de toekomst op een duurzame wijze bereikbaar te houden. Onderdeel van het Floragebied zou dan ook een lightrail-overstapstation moeten worden (inclusief Park & Ride).

De ambitie voor het Floragebied is eerder als volgt verwoord:

- Versterking van de campus en daarmee de positie van Westland als wereldwijde koploper in de glastuinbouw en glastuinbouwtechnologie.
- Extra woningbouw, met name in de vorm van appartementen voor onder meer starters en studenten.
- Realisatie van een lightrailverbinding met de omliggende steden en de regio.

De ontwikkeling van het Floragebied is een groot project, waarvan de planuitwerking, voorbereidingen en daadwerkelijke realisatie naar verwachting vijftien tot twintig jaar in beslag nemen. De aanleg van infrastructuur en publieke voorzieningen vraagt daarnaast om overheidsinvesteringen. Uiteraard zullen commerciële ontwikkelingen hieraan bij moeten dragen. Daarom is gekozen voor een gefaseerde aanpak. In de eerste stap (**de verkenning**) is nagegaan hoe realistisch de ideeën zijn (inhoudelijk, ruimtelijk, financieel) en of er draagvlak voor is bij inwoners, bedrijfsleven en diverse belanghebbenden.



RAADSVORSTEL

De opdracht voor de verkenning luidde:

De verkenning moet inzicht geven in de manier waarop het Floragebied in zijn algemeenheid en een campus in het bijzonder zowel in fysieke uitwerking als ook in content kunnen bijdragen aan het stimuleren van kennis en innovatie van de glastuinbouw.

Daarvoor is een uitgebreid onderzoek opgestart, waarbij aan inwoners, bedrijven en instellingen om hun mening en om ideeën is gevraagd. Ook is vanzelfsprekend gesproken met de twee grondeigenaren die circa 90 procent van het gebied in handen hebben. Op basis daarvan is een ontwikkelperspectief uitgewerkt. Het ontwikkelperspectief geeft een globaal eindbeeld van zowel de inhoudelijke uitwerking van het Campusconcept als een richtinggevend inspiratiebeeld van de ruimtelijke uitwerking. Met het vaststellen van dit document geeft de raad blijk van **bestuurlijk commitment**.

Het ontwikkelperspectief kent vier belangrijke uitkomsten:

1. **De resultaten van een participatietraject** onder inwoners, bedrijven en instellingen en de resultaten van gesprekken met stakeholders. In totaal hebben daaraan ongeveer 500 mensen meegedaan. Daaruit blijkt dat er binnen Westland draagvlak is voor de geformuleerde ambities. Bovendien kwam een eenduidig beeld naar voren, zowel met betrekking tot de inhoudelijke doorontwikkeling als met betrekking tot het ruimtelijk ontwikkelingsperspectief.

Ook bij buurgemeenten Rotterdam, Den Haag en Delft, grondeigenaren en de regio zijn de plannen bestuurlijk positief ontvangen en is toegezegd een bijdrage te leveren aan het verder brengen van deze ontwikkeling.

Met de provincie heeft ook ambtelijk en bestuurlijk overleg plaatsgevonden. Hieruit is naar voren gekomen dat een goede samenhang tussen de verschillende beleidsuitgangspunten van groot belang is. In het Floragebied komen namelijk veel onderwerpen samen: campusontwikkeling, wonen, mobiliteit in allerlei vormen, groen & water en duurzaamheidsaspecten waarbij ook het glasareaal en de ontwikkeling van agrologistiek een rol spelen. Er vinden nu met regelmaat gesprekken op verschillende niveaus plaats om deze onderwerpen en een ruimtelijke vertaling van verschillende doelstellingen nader te verkennen.

2. **Een eerste concept voor de inhoudelijke doorontwikkeling van de Greenport Horti Campus Naaldwijk** is in overleg met potentiële projectparticipanten, hogescholen, universiteiten, Lentiz (als participant in WHC) en het vmbo (in de vorm van ISW) op hoofdlijnen uitgewerkt.

De Greenport Horti Campus zou een business driven campus moeten worden, oftewel een campus waarbij bedrijfsgerichte onderzoeken centraal staan. Innovatieve bedrijven (start-ups, scale-ups en grown-ups) vormen zo de kern binnen de WHC-community. Er worden bedrijven gezocht die de aanjagers zijn van innovatie (vergelijkbaar met de bedrijven uit Yes-Delft) en daarmee het Westlandse ecosysteem van een innovatieve glastuinbouw versterken. Daarnaast is er de mogelijkheid voor het lokale, nationale en internationale bedrijfsleven in bredere zin om onderzoeksvragen aan te leveren, zowel op wetenschappelijk (science), toegepast wetenschappelijk (applied science) als toegepast (practice) niveau. De community maakt waar mogelijk gebruik van gezamenlijke voorzieningen zoals demokassen, werkplaatsen en laboratoria. Voor een succesvolle



RAADSVORSTEL

campus is samenwerking met kennis- en onderzoeksinstituten uit de regio en daarbuiten essentieel. Denk aan de universiteiten en hogescholen van Delft, Wageningen, Leiden en Rotterdam.

Geadviseerd wordt een heldere thematiek te kiezen. Daarbij wordt gedacht aan digitalisering/robotisering aan de zijde van de glastuinbouwtechnologie en gezondheid & gezonde voeding aan de zijde van de glastuinbouw. Ook wordt geadviseerd om meer gebruik te maken van de aantrekkingskracht van de veiling van Royal FloraHolland, als internationaal bekende hotspot.

3. Een uitwerking op hoofdlijnen voor het ruimtelijk concept: het ruimtelijk ontwikkelperspectief.

Omdat het beeld uit de participatie zo eenduidig was, wordt hier voorgesteld om met één model te werken en niet met meerdere scenario's. Het Floragebied biedt naast de feitelijke campus voldoende ruimte om ook woningen te kunnen bouwen.

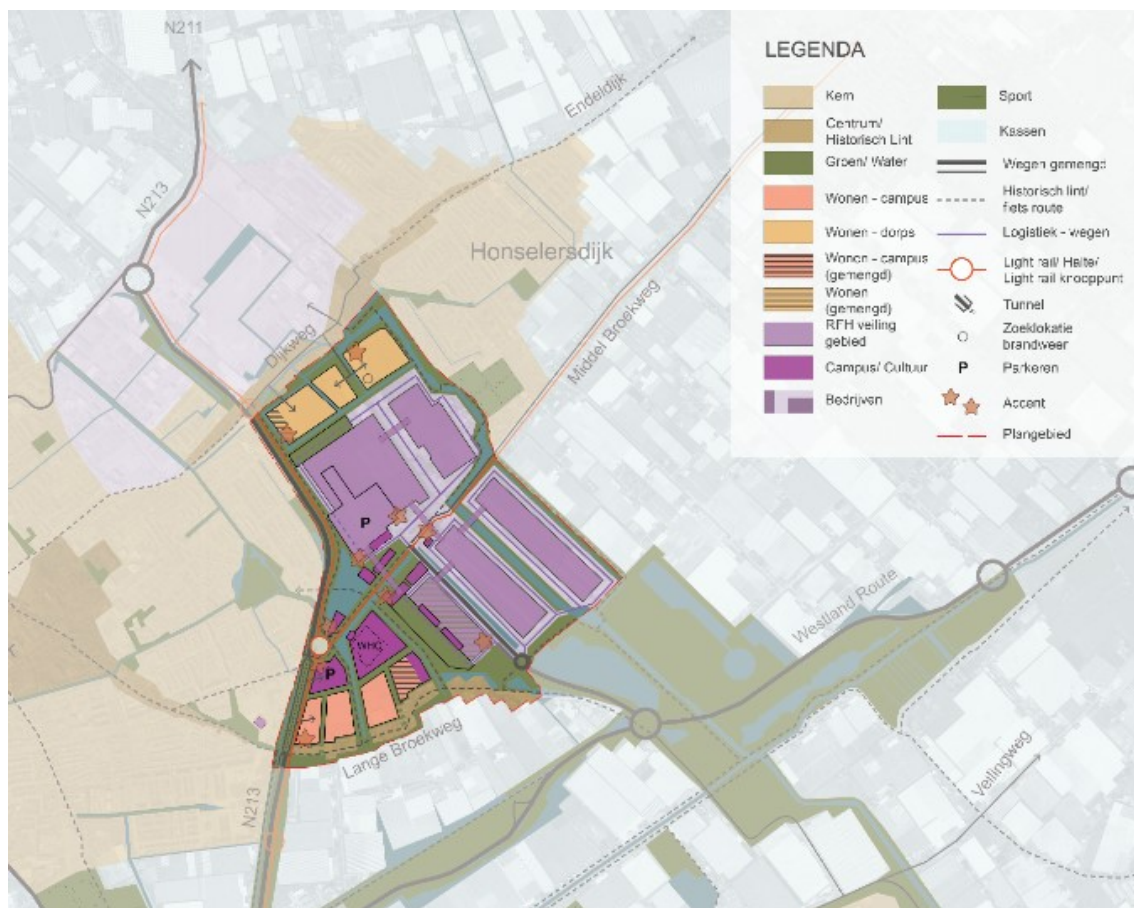
Het ruimtelijk ontwikkelperspectief is een **inspiratiebeeld**. Het ontwikkelperspectief geeft dus vooral een denkrichting aan. Maar indien de raad dit beeld onderschrijft, is dit vooral ook een blijk van **bestuurlijk commitment**.

Tijdens het participatieproces kwamen enkele stedenbouwkundige ideeën sterk naar voren:

- Verbind WHC en Royal FloraHolland sterker met elkaar
- Gebruik veel groen en water: in de verbindingzones, zowel binnen het gebied als bij de verbinding met bestaande gebieden in Naaldwijk en Honselersdijk en de Wollebrand. Laat bij voorkeur de Lange Broekweg een landelijke weg blijven.
- Liever hoogbouw in het groen dan stenige laagbouw.
- Pleidooi voor woningen in de vorm van appartementen, die waar mogelijk ook overlopen in het Campusgebied.
- Streef meervoudig ruimtegebruik na.

Dit is verwerkt in een ruimtelijk ontwikkelperspectief (zie bijlage).

RAADSVORSTEL



Het ruimtelijk ontwikkelperspectief

Campus- en TPW-Mars-terrein

Om tot een betere verbinding tussen WHC en Royal FloraHolland te komen wordt voorgesteld om de Middel Broekweg tussen de N213 en de ingang van de veiling als hart van de campus te gaan beschouwen. Daarbij wordt de campus als het ware opgespannen tussen de WHC en de ingang van Royal FloraHolland. Het centraal openbaar vervoer-knooppunt van Westland komt dan op de kruising van de N213 en de Middel Broekweg. Naast het WHC vormen hiermee ook bestaande elementen als het RFH-hoofdkantoor, de Demokas, HBC en de Pyramide onderdeel van de campus.

Voorlopig wordt uitgegaan van een programma van 200 appartementen voor studenten en kenniswerkers, 70.000 vierkante meter bvo voor Campus (werkplaatsen, werkplekken, fieldlabs, accommodaties voor start-ups en grown-up uiteraard voorzien van topfaciliteiten zoals aansluiting op het SURF-netwerk) en 30.000 vierkante meter bvo aan voorzieningen (expositie/congresfaciliteit met hotelaccommodatie, sportvoorzieningen, horeca en kleine supermarkt). In de clusters bij het WHC is uitgegaan van hoogbouw van 6 tot 12 lagen, met een hoogteaccent van 16 tot 20 lagen aan het einde van de Middel Broekweg. De campus wordt aan de kant van TPW Mars omzoomd door een brede groenbuffer, die geleidelijk oploopt naar het dak van TPW Mars.



RAADSVORSTEL

Onder dit dakvlak is ruimte voorzien voor logistieke functies van TPW Mars, terwijl bovenop ruimte is voorzien voor groen en verspreide campusbebouwing (dubbel grondgebruik). Op het campus-terrein zijn er mogelijkheden voor het huisvesten van studenten, jongeren en kenniswerkers. De Jongerenraad heeft het voorstel gedaan om hier ook studentenwoningen te bouwen voor studenten die uit het Westland afkomstig zijn, maar elders studeren. Naast het feit dat daarmee de woningnood onder studenten wordt aangepakt, ontstaat daarmee een interessante multidisciplinaire mix van bewoners. In het campusgebied is een levendige mix van voorzieningen voorzien in de plinten, zoals horeca, zorg en een kleinschalige supermarkt. Het stapelen van functies zorgt voor levendigheid en dynamiek en maakt het gebied aantrekkelijk. Voorgesteld wordt dat naast studenten en Westlandse jongeren ook hoogopgeleide kenniswerkers worden gehuisvest op de campus. Nu al zijn er op het veilingcomplex bruggen om verschillende complexen met elkaar te verbinden. Dat zou een thema zijn wat in het gebied kan terugkomen. Het geeft ook de gelegenheid om hoogteverschillen te overbruggen.

Woningbouwlocatie Woonflora en Lange Broekweg

Ten zuiden van de campus (woningbouwlocatie Woonflora) zou gekozen kunnen worden voor bebouwing die hoog begint bij de campus (gedacht wordt aan 8 tot 15 woonlagen) en langzaam afloopt naar de Lange Broekweg (maximaal 4 woonlagen). Daardoor ontstaat een zone voor woningbouw in campussfeer, als overgang naar de landelijke Lange Broekweg. Voor dit gebied wordt gedacht aan circa 1500 appartementen voor studenten, starters, jongeren en stedelijk georiënteerde senioren. Ook het accommoderen van arbeidsmigranten wordt in dit gebied voorzien. Ook wordt rekening gehouden met een vmbo-school op de overgang van deze woonwijk en het campusgebied.

Als doelgroep voor de appartementen wordt met name gedacht aan jongeren en samenwonende stellen onder de 30 jaar. Arbeidsmigranten passen eveneens goed in het dynamische en gevarieerde karakter van dit gebied. Voor de Lange Broekweg zou dan gedacht kunnen worden aan een weg die zoveel als mogelijk het karakter kan behouden van een oude tuinderslaan en die bedoeld is als langzaam verkeer-verbinding tussen Naaldwijk en de Wollebrand.

Woningbouwlocatie Dijkweg

Als TPW-Mars is gerealiseerd, kan een deel van de veiling langs de Dijkweg worden gesloopt. Daarmee ontstaat er tussen de Dijkweg en het veilingcomplex een zone die gebruikt kan worden voor woningbouw. Uit het participatietraject kwam het idee voort om daar te kiezen voor lagere appartementengebouwen, waarbij qua referentie werd verwezen naar recente ontwikkelingen in Poeldijk, iets wat goed voorstelbaar is. De bebouwing betreft appartementen met een hoogte van 4 tot 6 lagen, en wellicht een hoogteaccent van 10 lagen richting de N213. In de bouwblokken is het parkeren geïntegreerd. In het Dijkweg-gebied zijn circa 800 appartementen voorzien, gericht op ouderen en jongeren. Ook een kleinschalige verzorgingsinstelling/verpleeghuis is hier denkbaar.

Invulling van groen en water

Tussen de clusters vormen autovrije fiets- en wandelroutes, watergangen en groenbuffers onderdeel van het groen-blauwe raamwerk. Het idee is om het Floragebied zoveel mogelijk te dooraderen met groen en water, en een menselijke schaal te geven.

Duurzaamheid en energietransitie

Uit de participatie kwam de wens voor veel groen naar voren. Dat vertaalt zich in veel groen in het ruimtelijk ontwikkelperspectief. Het sluit ook aan bij één van thema's van de campus: gezond-



RAADSVORSTEL

heid en gezonde voeding, waarbij duurzame productie centraal staat. Voorgesteld wordt om duurzaamheid ook in de techniek (aandacht voor de energietransitie met een accent op geothermie), de technische uitwerking en de architectuur centraal te laten staan.

Mobiliteit en infrastructuur

Het hier gepresenteerde ontwikkelperspectief heeft uiteraard consequenties voor de infrastructuur. De voorgestelde ingreep om de Middel Broekweg als centrum van de campus verkeersluw te maken betekent dat het autoverkeer vanuit Kwintshoek naar Naaldwijk in de toekomst om moet rijden. Langzaam verkeer, busverkeer en hulpdiensten kunnen wel via het campusgebied richting Naaldwijk blijven rijden.

Los van de ontwikkeling van het Floragebied zal de hoeveelheid verkeer op de N213 verder toenemen. Dit is onder andere het gevolg van de bouw van woningen in Den Haag Zuidwest en een verwachte verdere groei van bedrijfsactiviteiten op het ABC-terrein en rondom Royal FloraHolland (autoverkeer met ca.30% en agrologistiek verkeer met ca.30% op basis van het VMRDH 2021 en NRM 2020). Dit betekent dat de bestaande kruispunten in de N213 met de Lange Broekweg, de Middel Broekweg en wellicht ook de Dijkweg op termijn niet meer zullen voldoen.

In het ontwikkelperspectief wordt daarom uitgegaan van de volgende maatregelen:

- Realisatie van een lightrail tussen Rotterdam Centraal en Den Haag Centraal.
- Scheiding van het doorgaande verkeer op de N213 van het bestemmingsverkeer voor Naaldwijk en het Floragebied. Dat kan door het ondertunnelen van de N213 in ieder geval voor de kruispunten met de Middel Broekweg, de Lange Broekweg en mogelijk ook de Dijkweg.
- Realisatie van een nieuw centraal openbaar vervoersknooppunt (station) in het Floragebied (in het ontwikkelperspectief voorzien nabij de kruising tussen Middel Broekweg en de N213). Naast de lightrail naar Rotterdam en Den Haag wordt gestreefd naar snelle busverbindingen met Delft en Rijswijk. Het Floragebied wordt hiermee direct aangesloten op het (inter)nationale en regionale ov-netwerk. Alle dorpen in het Westland maar ook de ferry naar Engeland worden vanaf dit knooppunt per openbaar vervoer snel ontsloten. Bij dit station wordt een Park+Ride-oplossing voorzien (inclusief grote fietsenstalling), zodat ook wordt bijgedragen aan de mobiliteitstransitie voor heel Westland.
- Het gebied wordt aangesloten op de regionale snelfietspaden naar Den Haag/Leiden, Rijswijk, Delft, Maasluis en Rotterdam.

4. Een voorstel voor het vervolgtraject indien het ontwikkelperspectief wordt vastgesteld.

Bij positieve besluitvorming door de raad vormt de volgende stap het verder uitwerken van het ontwikkelperspectief tot een uitgewerkt Masterplan/Ontwikkelplan.

Daarnaast zal met de grondeigenaren overlegd moeten worden op welke wijze er samengewerkt kan worden.



RAADSVORSTEL

DOELSTELLING

In dit raadsvoorstel wordt gevraagd om:

1. Het geschetste ontwikkelperspectief als inspiratiebeeld en richtinggevend kader vast te stellen;
2. In te stemmen met het verder uitwerken van het ontwikkelperspectief tot een ontwikkelplan/masterplan en het concept van de Greenport Horti Campus te laten door ontwikkelen;
3. De financiële consequenties van de verdere uitwerking in 2021 te dekken uit het restant van het reeds beschikbaar gestelde budget voor de verkenning;
4. De financiële consequenties van de verdere uitwerking in 2022 te betrekken bij het opstellen van de begroting 2022.

ARGUMENTATIE

1.1 *(Draagvlak) Steun voor ambities blijkt uit het participatieproces.*

Het ontwikkelperspectief (inhoudelijk en ruimtelijk) is gebaseerd op de uitkomsten van een participatietraject waar veel inwoners, bedrijven en instellingen aan mee gedaan hebben.

1.2 *(Draagvlak) Steun vanuit andere stakeholders.*

Ook de overige stakeholders zoals kennisinstellingen, buurgemeenten en de regio zijn positief. Met de provincie heeft ambtelijk en bestuurlijk overleg plaatsgevonden. Hieruit is naar voren gekomen dat een goede samenhang tussen de verschillende beleidsuitgangspunten van groot belang is. In het Floragebied komen namelijk veel onderwerpen samen: campusontwikkeling, wonen, mobiliteit in allerlei vormen, groen & water en duurzaamheidsaspecten waarbij ook het glasareaal en de ontwikkeling van agrobiologie een rol spelen. Er vinden nu met regelmaat gesprekken op verschillende niveaus plaats om deze onderwerpen en een ruimtelijke vertaling van verschillende doelstellingen nader te verkennen.

1.3 *(Proces) Het ontwikkelperspectief geeft een globaal eindbeeld van zowel de inhoudelijke uitwerking van het Campusconcept als een richtinggevend inspiratiebeeld van de ruimtelijke uitwerking. Met het vaststellen van dit document geeft de raad blijk van **bestuurlijk commitment**.*

2.1 *(Door ontwikkelen). Concretiseren.*

In overleg met de diverse stakeholders zal het ontwikkelperspectief verder uitgewerkt moeten worden tot een Masterplan met een gedegen financiële onderbouwing en een adequaat voorstel voor samenwerking met stakeholders en grondeigenaren. Daaraan zullen ook de grondeigenaren hun bijdragen (in inhoud maar ook in capaciteit) leveren, maar ook de gemeente zal in deze fase inhoudelijk een belangrijke rol moeten blijven spelen. Dat is ook waar de stakeholders om vragen, omdat men bang is dat het anders niet van de grond komt.

2.2 *(Ruimtelijk Concept). Functies kunnen elkaar op deze locatie versterken.*



RAADSVORSTEL

De ligging van de locatie kan ervoor zorgen dat zaken elkaar kunnen versterken. De Campus en de woningen zorgen voor vervoerswaarde. Daarmee wordt een lightrailconcept mogelijk. Door een goede bereikbaarheid wordt het beter mogelijk om studenten en onderzoekers van elders hier te laten werken.

2.3 *(Ruimtelijk Concept). Complementair aan Honselersdijk en Naaldwijk.*

Dit gebied kan ontwikkeld worden complementair aan de kernen Honselersdijk en Naaldwijk. Voorzieningen kunnen elkaar aanvullen, doordat de verschillende centra niet ver van elkaar zullen liggen. Inpassing van detailhandel – behoudens een supermarkt - maakt geen onderdeel uit van de Flora-programmering om de vitaliteit van omliggende kernen te waarborgen.

2.4 *(Ruimtelijk Concept). Woningbouw op deze locatie past beter bij mobiliteitstransitie.*

Ontwikkeling van woningen op basis van een innovatief mobiliteitspakket in dit gebied levert naar verwachting minder verkeersproblemen op dan traditioneel bouwen meer richting de kust. Bovendien kan op deze locatie door de concentratie van vervoerswaarde op termijn een beter alternatief voor de auto worden aangeboden. Door de ligging van de locatie kan het Floragebied effectief via de snelwegen ontsloten worden.

2.5 *(Ruimtelijk Concept). Op deze locatie kan door het bouwen van appartementen een grote bijdrage worden geleverd aan het woningtekort in Westland.*

Dit gebied leent zich bij uitstek voor hogere mixed-use gebouwen met voorzieningen in de plint, bedrijvigheid/kantoren daarboven, aangevuld met appartementen op de hogere verdiepingen. De ontwikkeling van zowel studentenwoningen als andersoortige appartementen voor starters en ouderen draagt enorm bij aan het oplossen van het woningtekort. Op andere locaties is het bouwen van substantiële aantallen appartementen minder eenvoudig ruimtelijk in te passen.

3.1 *(Campusconcept). Belangstelling vanuit onderwijs/onderzoek.*

Voor het business-driven Campusconcept is er ondersteuning zowel vanuit de hoek van het onderwijs/onderzoek als vanuit het bedrijfsleven. Met diverse universiteiten en hogescholen heeft overleg plaatsgevonden. De reacties waren positief maar vragen de komende tijd nog wel om een vervolg om zaken verder te concretiseren. Qua onderwijs moet niet gedacht worden aan grootschalige onderwijsprogramma's maar aan moderne vormen van onderwijs in de vorm van colleges op locatie, experience-programma's enzovoorts.

3.2 *(Campusconcept). Er is reeds belangstelling vanuit projecten en startende bedrijven.*

Diverse bedrijven en onderzoeksprojecten hebben belangstelling getoond om zich op de Campus te vestigen.

3.3 *(Campusconcept). Beide grote grondeigenaren en WHC willen meedoen in de doorontwikkeling van het Campusconcept.*

Beide grote grondeigenaren hebben aangegeven mee te willen denken in het door ontwikkelen van het Campusconcept. Eén van de betrokken grondeigenaren heeft aangegeven op korte termijn ruimte beschikbaar te willen stellen. De andere partij is bereid te investeren in het organiseren van een Flora-community en het onderzoek en investeert nu reeds in een wetenschappelijk projectleider.



RAADSVORSTEL

- 4.1 (*Financiën*). Wanneer uw raad instemt met het verder uitwerken van zowel het inhoudelijk Campusconcept als het Ruimtelijke model dan zullen we de financiële gevolgen voor het verder uitwerken in **2022** betrekken bij de begroting 2022-2025. **Voor 2021** zijn er nog voldoende middelen beschikbaar uit het reeds beschikbaar gestelde budget. **Voor 2022** is er aanvullend budget nodig (zie ook paragraaf over financiën).

RISICO'S EN KANTTEKENINGEN

Risico's

1. Samenwerking met andere overheden.

Voor de feitelijke realisatie zijn ook investeringen nodig in de hoofdinfrastructuur. De kosten hiervan kunnen niet (volledig) uit het project betaald worden. Bovendien is er planologische medewerking vanuit de regio en provincie nodig om nieuwe gebiedsfuncties te kunnen introduceren.

Maatregel: regionale afstemmingsoverleggen en samenwerking op zowel ambtelijk als bestuurlijk niveau, aangevuld met een gerichte public affairs-aanpak.

2. Samenwerking binnen Triple Helix.

Zonder aanvullende onderzoeks- en onderwijspartijen kan de doorontwikkeling van de campus geremd worden.

Maatregel: Er wordt voor de campus een duidelijke thematiek voorgesteld. Daarmee wordt de campus herkenbaar en beter te profileren ten opzichte van andere campussen en vestigingsmilieus. Hierover is veel contact met onderzoeks- en onderwijsinstellingen. Daarnaast wordt er gekozen voor een gefaseerde ontwikkeling, rekening houdend met mogelijk veranderende omstandigheden. Daarmee wordt leegstand voorkomen.

Kanttekeningen

1. Keuze voor woningbouw in combinatie met de campus.

In het voorliggende ontwikkelperspectief wordt voorgesteld om de beschikbare ruimte in het gebied te gebruiken voor Campusontwikkeling, woningbouw en veilingactiviteiten. Uiteraard kunnen andere keuzes gemaakt worden. Zo is in de participatie ook aangegeven dat op deze terreinen ook gekozen zou kunnen worden voor glastuinbouw of agrologistiek. Als er voor gekozen zou worden om hier nieuwe kassen neer te zetten, kies je wel voor modern glas, maar niet voor een nieuwe impuls in innovatie van de keten. Juist om koploper te blijven in de internationale glastuinbouw is het voor die unieke keten van glastuinbouw, agrologistiek, handel en zeker ook tuinbouwtechnologie zo belangrijk om in die keten te innoveren/moderniseren. Daarom wordt geïnvesteerd in de campus. De campus combineert goed met woningbouw omdat voor die campus goede ov-verbindingen belangrijk zijn. Wonen draagt significant bij aan de vervoerswaarde.

Daarnaast kunnen hiermee de extra verkeersbewegingen die deze activiteiten opleveren worden geconcentreerd langs een nieuwe verbindingsas; deze as dient tevens ter ontsluiting van geplande nieuwe woningbouwactiviteiten in Den Haag Zuid-West, ABC Westland en Honderdland. Het is tevens de verbindingsas tussen de kernen Maasdijk, De Lier, Naaldwijk en Poeldijk. Dat is belangrijk voor de ontwikkeling van de campus, maar ook belangrijk om de totale



RAADSVORSTEL

mobiliteitstransitie in Westland te stimuleren. Duurzame en geconcentreerde glastuinbouw levert minder verkeersbewegingen op en zou daarom vanuit verkeerskundig perspectief beter richting de kust worden geprojecteerd. Het Floragebied zou door zijn ligging ten opzichte van de snelwegen ook kunnen worden gebruikt voor meer agrologistieke ontwikkelingen.

Maar de ligging op korte afstand van de kernen Naaldwijk en Honselersdijk, waarbij bovendien intensief gebouwd kan worden (appartementen) levert de voorkeur op voor woningbouw. Zeker omdat dit qua beeldkwaliteit beter aansluit op een campus, waar ook een aantrekkelijke verblijfskwaliteit wordt nagestreefd.

2. Bouwen binnen het Floragebied met behoud van het karakter van het Westland.

Westland is een grote gemeente bestaande uit een verzameling van leefbare dorpen. Dat moet zo blijven. Maar gelijktijdig vragen bijvoorbeeld de jongeren om betaalbare huisvesting. Dat is in en om de kernen steeds moeilijker te realiseren. Grondgebonden woningen zijn simpelweg te duur. Appartementen passen slechts in beperkte mate. Het Floragebied biedt die mogelijkheid wel. Daar wonen verhoudingsgewijs weinig mensen, die last hebben van grotere appartementencomplexen. Juist daarom is het Floragebied ook een waardevolle toevoeging aan het woningbouwprogramma van Westland.

3. Aandacht voor het glastuinbouwareaal en agrologistieke terreinen

In de participatie is door zowel de glastuinbouwsector als door de agrologistieke bedrijven aandacht gevraagd voor hun positie. Het pleidooi is vooral om voor deze twee sectoren ook lange termijn perspectieven te bieden. Dat wordt (buiten het project van het Floragebied) nu ook met kracht opgepakt. Het proces van herstructurering krijgt een nieuwe impuls.

FINANCIËN

Financiële haalbaarheid van het project

Er is voor het gebied gewerkt met een rekenmodel. Uiteraard is dat in dit stadium op hoofdlijnen. Het rekenmodel is onderverdeeld in een aantal items:

- a. Drie ontwikkelgebieden (Dijkweg, Campus en Woonflora, het gebied ten zuiden van de Campus en ten noorden van de Lange Broekweg).
- b. Gemeentelijke infrastructuur (dat omvat aanpassingen aan de Lange Broekweg, de Middel Broekweg en de herinrichting van het maaiveld op het tunneldak).
- c. De investering voor het maken van een tunnel waarin de N213 komt te liggen, zodat er op maaiveld een verbinding komt tussen Naaldwijk en het Floragebied. Voor deze kosten wordt er van uitgegaan dat deze worden opgebracht door medeoverheden (grotendeels via het MIRT). Datzelfde geldt voor de kosten voor de aanleg van de lightrail. Uiteraard zijn de uitkomsten daarvan onderwerp van onderhandeling.
- d. De kosten voor bouw- en woonrijp maken van de ontwikkelgebieden worden geacht gedragen te worden door de gebiedsontwikkeling (inclusief de aanpassing van de gemeentelijke infrastructuur).
- e. Dat geldt ook voor de kosten voor het instandhouden van een gemeentelijke regieorganisatie gedurende 15 jaar. Daaronder vallen zaken als accounthouderschap, stedenbouwkundige supervisie, verrekening bovenwijkse bijdragen, etc. De kosten voor eventueel maatschappelijk vastgoed (bijvoorbeeld de vmbo-school) komen voor rekening van de gemeente Westland.

RAADSVORSTEL

	€ * miljoen kosten ttl	dekking	
		Rijk/prov.	planontw.
Hoofdontsluiting:			
Lightrailverbinding	PM		
Westlandroute 2 * 2 baans	€ 40		
Ondertunnellen			
N213	€ 90		
Ongelijkvloerse kruising ipv rotondes N 213	€ 40		
Reconstructie kruispunt Wollebrand	€ 20		
Rotonde Jupiter aanpassen	€ 2		

Groen/water/verblijfsruimten/plankosten	kosten ttl	dekking	
		Rijk/prov.	planontw.
Downgraden Middel Broekweg	€ 5		
Downgraden Lange Broekweg	€ 2		
Herinrichten Burg.			
Elzenweg	€ 10		
Plankosten 15 jaar à m€ 0,8/jr	€ 12		

In alle drie de ontwikkelgebieden is op basis van de gehanteerde rekenmethode de opbrengstwaarde van de gronden hoger dan de kosten. Daarmee is het project in principe haalbaar te maken. De definitieve haalbaarheid van het plan is echter wel afhankelijk van de ontwikkelbereidheid van de grondeigenaren, waarbij zij zullen nagaan of de residuele grondwaarde zal opwegen tegen het ontwikkelrisico dat zij willen lopen en de waarde die zij aan hun huidige bezit toerekenen. Dat laatste is thans niet te bepalen vanuit het gemeentelijk projectteam.

Budget voor het vervolg (juli 2021-december 2022)

Bij positieve besluitvorming door de raad vormt de volgende stap het verder uitwerken van het ontwikkelperspectief tot een uitgewerkt Ontwikkelplan/Masterplan. Daarnaast zal met de grondeigenaren overlegd moeten worden op welke wijze samengewerkt kan worden.

Daarnaast moet ook het concept voor de doorontwikkeling van de Greenport Horti Campus verder worden uitgewerkt en moet de community worden vormgegeven. Daarbij is het streven om reeds lopende projecten/initiatieven rond GHC zodanig te faciliteren dat zij al op korte termijn verder tot ontwikkeling kunnen komen.

Deze stappen zullen worden afgerond eind 2022. Tussentijds zal er enkele keren een bestuurlijke voortgangsrapportage worden opgesteld die de raad ontvangt.

De gerealiseerde projectkosten voor de afgeronde verkenningsfase (inclusief noodzakelijke ondersteunende onderzoeken) juli 2020 -juni 2021 bedroegen ca € 750.000. Dat is minder dan vooraf begroot werd, waardoor er thans nog ongeveer € 250.000 beschikbaar is van het via het investeringsfonds beschikbare budget ad €1.000.000 voor het floragebied.

Samen met beschikbare middelen uit de reguliere begroting geeft dit voldoende budget om in



RAADSVORSTEL

2021 de verdere uitwerking binnen het huidige beschikbare budget voort te zetten.

Voor 2022 is er wel aanvullend budget nodig. Voorgesteld wordt om dit budget voor de verdere uitwerking in 2022 te betrekken bij het opstellen van de begroting.

COMMUNICATIEPARAGRAAF

Zoals gebruikelijk bij dit project zal het ontwikkelperspectief worden toegelicht op een digitale informatieavond. Verder komt er informatie in de regionale bladen, op de website www.floragebied.nl en zullen samen met de Westlandse Omroep Stichting twee uitzendingen van FloraTV worden gemaakt.

(EXTERN) OVERLEG EN MEDE-ADVIES

De beleidsvelden stedenbouw, wonen, economie en mobiliteit waren vertegenwoordigd in het projectteam. Concerncontrol is separaat geraadpleegd, net als de financieel adviseur en specialisten glastuinbouw.

VERVOLGTRAJECT

Bij positieve besluitvorming door de raad vormt de volgende stap het verder uitwerken van het ontwikkelperspectief. Daarnaast zal met de grondeigenaren overlegd moeten worden op welke wijze samengewerkt kan worden.

Burgemeester en wethouders van Westland,

de secretaris, de burgemeester,

A.C. Spindler

B.R. Arends



RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Westland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 08 juni 2021, met de volgende bijlage(n):

- Ontwikkelperspectief Floragebied (21-0185447)

gelet op het bepaalde in artikel 192 van Gemeentewet;

gehoord het advies van de commissie EFO van 23 juni 2021 en gehoord de beraadslagingen van onderhavige vergadering;

besluit:

1. Het geschetste ontwikkelperspectief als inspiratiebeeld en richtinggevend kader vast te stellen.
2. In te stemmen met het verder uitwerken van het ontwikkelperspectief tot een ontwikkelplan/masterplan en het concept van de Greenport Horti Campus te laten door ontwikkelen.
3. De financiële consequenties van de verdere uitwerking in 2021 te dekken uit het restant van het reeds beschikbaar gestelde budget voor de verkenning.
4. De financiële consequenties van de verdere uitwerking in 2022 te betrekken bij het opstellen van de begroting 2022-2025. Daarbij uitgaande van een sluitende begroting 2022, zoals aangegeven in de Voorjaarsnota.

Aldus besloten door de raad in zijn openbare vergadering van 7 juli 2021,

de griffier,

de voorzitter,

A.P.M.A.F. Bergmans

B.R. Arends