

Ontwikkelperspectief Floragebied





Inhoud

Voorwoord en leeswijzer	5
HOOFDSTUK 1 Aanleiding & ambitie	6
HOOFDSTUK 2 Aanpak van de verkenning	9
HOOFDSTUK 3 Participatie en overleg met diverse stakeholders.....	10
3.1 Uitkomsten participatieproces	10
3.2 Overleg met universiteiten en hogescholen	13
3.3 Overleg met start-ups en projecten.....	13
3.4 Overleg met de initiatiefnemers van het huidige World Horti Center	14
3.5 Overleg met andere overheden	14
3.6 Overleg met de twee grote grondeigenaren	14
HOOFDSTUK 4 Inhoudelijk ontwikkelperspectief voor de Greenport Horti Campus Westland	15
4.1 Business driven campus als katalysator voor werkgelegenheid en innovatie	15
4.2 Campus en campusvoorzieningen	16
HOOFDSTUK 5 Analyse plangebied	18
5.1 Inleiding.....	18
5.2 Het gebied nader beschouwd.....	19
5.3 Stedenbouwkundige analyse.....	20
5.3.1 Historische context.....	20
5.3.2 Huidige context.....	21
5.3.3 Bereikbaarheidsanalyse	22
5.3.4 Analyse van de woningmarkt	24
HOOFDSTUK 6 Voorstel ruimtelijk ontwikkelperspectief	25
6.1 Inleiding.....	25
6.2 Het ruimtelijk Ontwikkelperspectief	25
6.2.1 Zonering en ruimtelijk-functionele clusters.....	27
6.2.2 Groen-blauw raamwerk	28
6.2.3 Deelgebieden	30
6.3 Duurzaamheid	38
6.4 Mobiliteit en infrastructuur.....	38
6.5 Verbeelding en programmering.....	41
HOOFDSTUK 7 Financiën en samenwerking.....	42
7.1 Grondeigendomspositie.....	42
7.2 Financiële aspecten	42
7.3 Samenwerking met grondeigenaren	43
HOOFDSTUK 8 Samenvatting en vervolgproces	44
8.1 Samenvatting resultaten	44
8.2 Vervolgstappen	46



Voorwoord en leeswijzer

Voor u ligt het Ontwikkelperspectief Floragebied. Dit perspectief vormt het resultaat van de Verkenning Floragebied, waartoe op 29 september 2020 is besloten.

De opdracht voor de verkenning luidde:

De verkenning moet inzicht geven in de manier waarop het Floragebied in zijn algemeenheid en een Campus¹ in het bijzonder zowel in fysieke uitwerking als in content kunnen bijdragen aan het stimuleren van kennis en innovatie van de glastuinbouw.

In het Ontwikkelperspectief wordt daarom een voorstel op hoofdlijnen gedaan voor een verdere uitwerking van het gebied, zowel in ruimtelijk als inhoudelijk opzicht. Daarmee vormt de vaststelling van het ontwikkelperspectief een belangrijke bestuurlijke basis voor een vervolg. Bij een besluit tot uitwerking van dit ontwikkelperspectief zal bij verdere gesprekken met andere overheden, grondeigenaren en andere samenwerkingspartners naar dit ontwikkelperspectief verwezen worden. Vertrekpunt bij dit document is de perspectief-brief van het college uit juli 2020 om met de doorontwikkeling van de Greenport Horti Campus (GHC) de positie van Westland als wereldwijde koploper in de glastuinbouw en glastuinbouwtechnologie verder te versterken. In het GHC-gebied (ook bekend als de bloembladen) is reeds ontwikkelruimte

beschikbaar en komt door ontwikkelingen bij de veiling nog meer ontwikkelruimte beschikbaar. De GHC ligt bovendien aan de belangrijkste mobiliteitsas van Westland. Het vormt de locatie waar de mobiliteitstransitie concreet vorm kan krijgen door de inpassing van een lightrail-station.

In de omgevingsvisie is reeds aangegeven dat dit gebied ook een belangrijke impuls kan geven aan de bouw van woningen in het Westland in de periode 2025-2035. Het gebied leent zich door haar centrale ligging in Westland onder meer voor de bouw van appartementen, iets waar in Westland een groot gebrek aan is.

Hoofdstuk 1 beschrijft de aanleiding, ambities en gekozen aanpak die leidend zijn geweest voor deze verkenning.

Hoofdstuk 2 gaat in op de aanpak van het project.

Hoofdstuk 3 beschrijft de uitkomsten van het participatieproces en gesprekken met stakeholders.

Hoofdstuk 4 beschrijft de inhoudelijke uitwerking van het ontwikkelperspectief.

De hoofdstukken 5 en 6 beschrijven de ruimtelijke uitwerking van het ontwikkelperspectief.

Hoofdstuk 7 geeft inzicht in een eerste schetsmatige financiële doorrekening van het ontwikkelperspectief.

Hoofdstuk 8 gaat in op de gevraagde besluitvorming en het vervolgproces.

1 In deze rapportage wordt de term Campus gebruikt voor het Campusconcept. In deze context verstaan wij hieronder een community, waar diverse op innovatie gerichte instellingen (universiteiten, laboratoria, fieldlabs), bedrijven en overheid (Triple Helix)samenwerken. Het gebied waar de Campus gevestigd is (niet zijnde de woningbouwlocaties) duiden wij aan met Campusgebied, Campusterrein of Campusomgeving

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 kasttechnologie 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.

Kruisbestuiving

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 glastuinbouw/bedrijven zitten in het Westland, maar de voor glastuinbouw relevante kennisinstellingen, 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 kennisinstellingen kunnen nog beter aan elkaar verknoopt 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/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.

Versterken kennisvoorsprong

Hoe innovatief het Westland ook is, behoud van de internationale topositie 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 tuinbouwconomie 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 van de gemeente Westland.

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

Internationale hotspot

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

Floragebied: het plangebied

Floragebied

Schaal 1:20.000
Formaat A3

- Plangebied (95 ha)
- Royal Flora Holland (54 ha)
- Mars Locatie (12 ha)
- Green Horti Campus (18 ha)
- Wegen/ groen/ water (11 ha)

- Studiegebied**
- Trade Park Westland, inclusief
- Horti Business Center
- Hoofdontsluiting:**
- Centrale As (N213/ N211)
- Westlandroute/ Veilingroute
- N223/ N220
- Oude Linten:**
- Dijkweg
- Middel Broekweg
- Lange Broekweg
- Veilingweg
- Metropolaan Fietsnetwerk**
- Kern Naaldwijk
- ★ Theater De Naald
- Kern Honselersdijk
- Nederhof/ Slot Honselersdijk
- Kern De Lier
- Bedrijventerreinen
- Kantoorlokaties
- 2 Glastuinbouw herstruct. (32 ha)
- 3 Glastuinbouw herstruct. (60 ha)
- boorlocatie aardwarmte
- 4 Glastuinbouw herstruct. (50 ha)
- 5 Glastuinbouw herstruct. (54 ha)
- Wollebrand (40 ha)
- Ecologische Verbinding
- Vlietwoning
- Zweth
- 6 Natuurontwikkeling (25 ha)
- 7 Glastuinbouw herstruct. (40 ha)
- Evenemententerrein
- 8 Zwembad/ Sportpark



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).

Kansen voor woningbouw

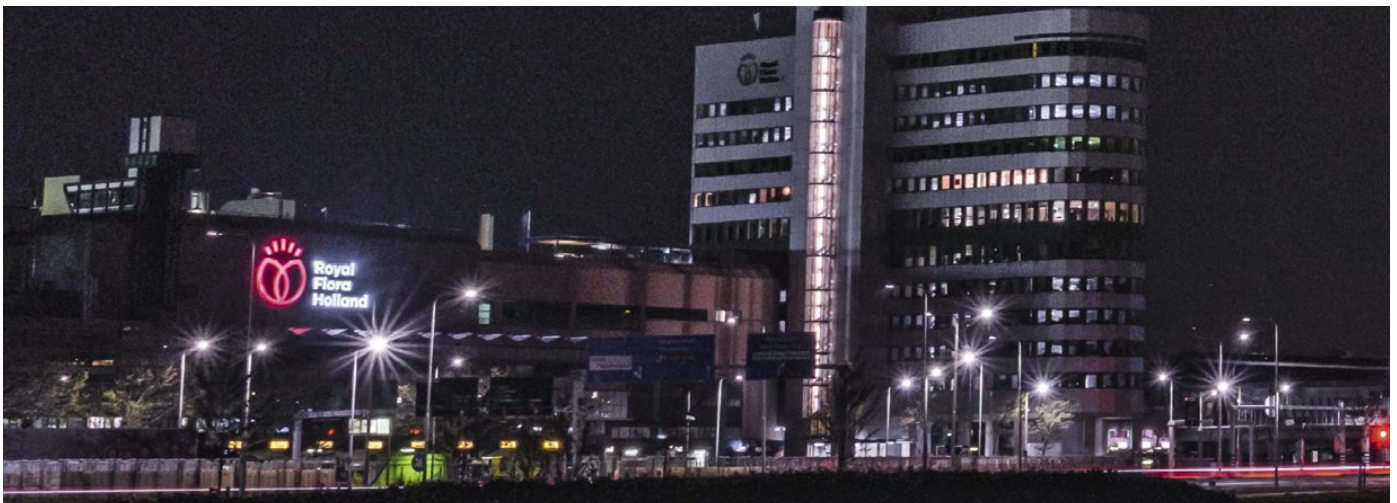
Naast versterking van de campus liggen er in het gebied ook belangrijke kansen voor woningbouw, met name voor de doelgroepen studenten, jongeren, arbeidsmigranten en kenniswerkers en wellicht ook voor senioren in de vorm van appartementen. Dit gebied biedt door haar ligging en het feit dat het al grotendeels braak ligt mogelijkheden voor nieuwe woonmilieus, zonder dat dit extra druk legt op centra van de diverse kernen, de omvang van het glastuinbouwareaal en het moeilijk uitbreidbare wegennetwerk in Westland.

Goede ov-verbindingen

Voor een echte internationale campus zijn ook 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.
- 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.



Aanpak van de verkenning

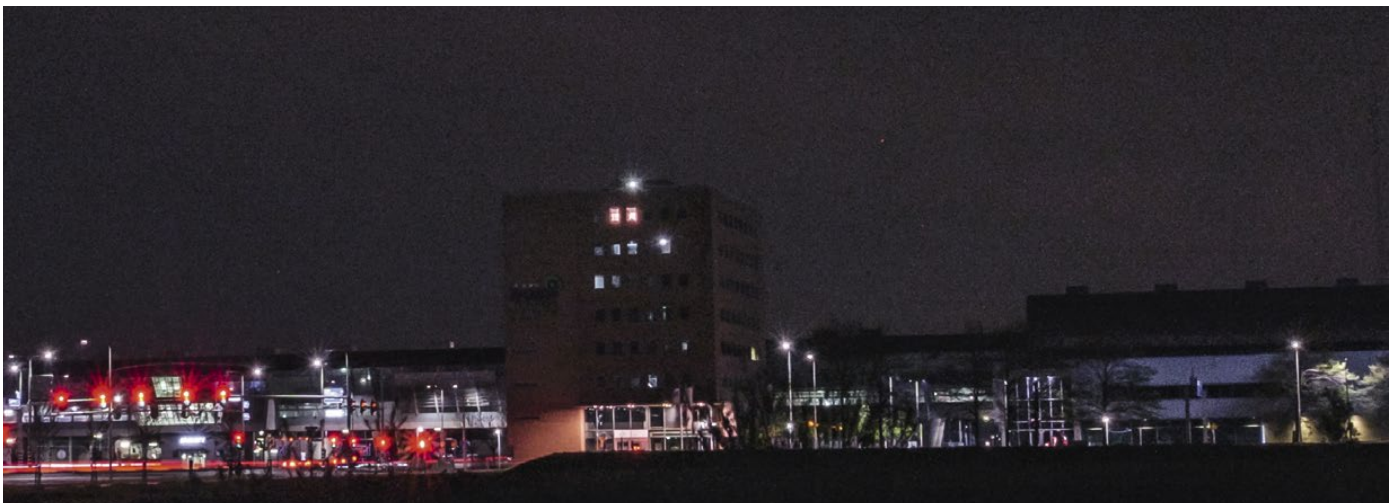
De ontwikkeling van het Floragebied is een groot project, waarvan de planuitwerking, voorbereidingen en daadwerkelijke realisatie naar verwachting vijftien tot twintig jaar in beslag zullen nemen. De aanleg van infrastructuur en publieke voorzieningen vraagt daarnaast om overheidsinvesteringen. Uiteraard 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. In het participatieproces is gevraagd naar ideeën van de kant van inwoners, bedrijven en instellingen. Ook is vanzelfsprekend gesproken met de twee grondeigenaren die circa 90 procent van het gebied in handen hebben.

De rol van de gemeente bij de verdere ontwikkeling moet nog bepaald worden. Duidelijk is wel dat de gemeente in elk geval via de ruimtelijke ordening een belangrijke factor is bij de toekomstige ontwikkelingen.

Met de regio (MRDH), buurgemeenten en provincie zijn ook verkennende gesprekken gevoerd. Voordat met deze medeoverheden en de grondeigenaren echte afspraken gemaakt kunnen worden, moet duidelijk zijn dat college en raad deze ontwikkeling ondersteunen.

Dit bestuurlijk commitment wordt vastgelegd met de vaststelling van dit rapport: **het ontwikkelperspectief**. 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**.



Participatie en overleg met diverse stakeholders

In dit hoofdstuk wordt verslag gedaan van zowel het participatieproces als overleggen met verschillende stakeholders.

3.1 Uitkomsten participatieproces

In februari 2021 hebben ongeveer 500 Westlanders een bijdrage geleverd aan het denkproces over de toekomst van het Floragebied (het verslag met deelnemende groepen is beschikbaar op de website www.floragebied.nl). Bijdragen werden geleverd in online participatiebijeenkomsten, op de website www.floragebied.nl en op Facebook. Daarnaast waren er separate gesprekken met een aantal belanghebbende organisaties en personen. Zo is gesproken met zowel de Seniorenraad als met de Jongerenraad. De Jongerenraad heeft een adviesrapport ingebracht als bijdrage aan het gesprek over de toekomst van het Floragebied. Verder kwamen diverse mensen aan het woord in drie uitzendingen van FloraTV, een gezamenlijke productie van de gemeente Westland en WOS.

Rode draden

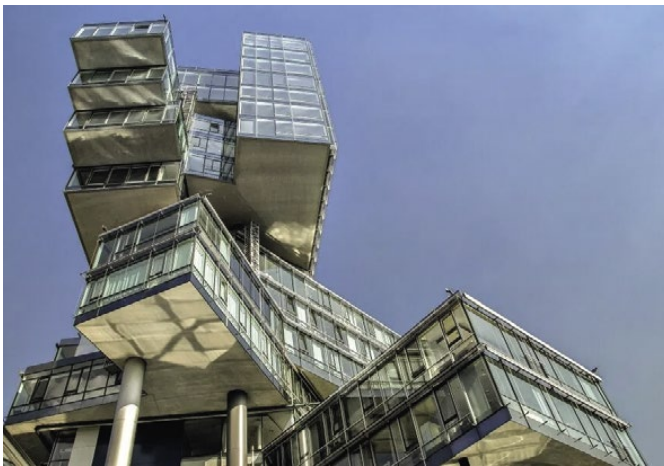
Er is een aantal rode draden te herkennen in de bijdragen die geleverd zijn.

- De campus moet een plek worden waar bedrijfsleven en kennisinstututen elkaar ontmoeten. Denk aan een startup-centrum en werkplaatsen: een aanjager voor (Green Tech) innovatie. Het moet een bruisende plek zijn: studentenhuisvesting, restaurants/eetcafés, sportmogelijkheden, een kleine supermarkt en vertier. De campus moet met Royal FloraHolland meer een eenduidig complex vormen. Het World Horti Center ligt nu te geïsoleerd.
- De campus moet een duidelijk thema krijgen. Mogelijke thema's die genoemd werden zijn:
 - a. Robotisering/digitalisering in de glastuinbouwtechnologie.
 - b. Gezondheid/welzijn gekoppeld aan de glastuinbouwproductie. Bij dat laatste past wellicht een World Health Center naast het huidige World Horti Center. Er hebben zich inmiddels geïnteresseerden gemeld voor dit thema.
 - c. Ontwikkeling innovatieve teelten in relatie tot glastuinbouwtechnologie.
- Er moet ruimte komen voor een 'Experience Center'. Het is goed als de glastuinbouw meer naar buiten treedt. Uiteenlopende ideeën zijn genoemd: een (open) Kas van de Toekomst, tot aan een themapark Crystal City. Naast een kennis- en innovatiecentrum op het gebied van de glastuinbouw, zou de glastuinbouwsector dus ook aan het publiek in het Floragebied kunnen tonen welke belangrijke rol zij vervult in onder andere de wereldvoedselvoorziening.
- Betere verbindingen vooral met Den Haag, Rotterdam en Delft, waar mogelijk in de vorm van een lightrail. De reistijden naar centrale plekken in de omliggende steden mag maximaal een halfuur bedragen. Dit is ook van belang voor bedrijven om medewerkers aan te trekken.
- Een centraal openbaar vervoer-knooppunt (hoofdstation) in het Floragebied met een goede, overdekte fietsenstalling, een P&R-garage en



een koffievoorziening. Goede aansluitingen met vervoer naar de kernen, zodat alle inwoners van Westland kunnen beschikken over beter openbaar vervoer.

- Groen! Dit gebied leent zich ervoor de groene long te worden van Westland. Niet alleen voor versterking van de natuur en biodiversiteit, maar ook invullingen als een (natuur)speeltuin, wandelgebied, stadspark, buitensportmogelijkheden en een hondenuitlaatgebied in aansluiting op de Wollebrand.



- De N213 vormt nu een barrière. Kan dat niet anders? De Lange Broekweg moet bij voorkeur een groene verbinding gaan vormen tussen Naaldwijk en de Wollebrand, speciaal voor fietsers en voetgangers.
- Dit gebied is bij uitstek geschikt voor vernieuwende ontwerpen en ontwikkelingen, met een zekere mate van hoogbouw en een landmark. Denk bijvoorbeeld aan iconische torens, aan woonvoorzieningen voor studenten en starters, tegenover het hoge gebouw van Royal FloraHolland. Dat moeten dan wel groene torens zijn, waarin het groen van het Westland wordt getoond. In en rondom het gebied moet er ruimte zijn voor sportvoorzieningen, recreatie en culturele voorzieningen. Winkelvoorzieningen moeten primair in de centra van Naaldwijk en Honselersdijk blijven.

- Qua zonering gaat de voorkeur uit naar gemengde woningbouw aan de Dijkzijde (ook voor senioren), met daarbij voldoende ruimte voor water en groen, in de nabijheid van voorzieningen in Honselersdijk. Qua hoogte zou je kunnen denken aan maximaal zes woonlagen. Op de campus en rondom het WHC is hoogbouw mogelijk, met iconische torens met veel groen op en tussen de gebouwen. Meervoudig grondgebruik is hierbij wenselijk.
- Een langetermijnvisie op de ontwikkeling van glas en agrologistiek is gewenst. Zeker de agrologistiek van de sierteelt wil dicht in de buurt van de veiling zitten.

Op basis van alle bijdragen is bijgaande visualisatie gemaakt (pagina 12). Deze visualisatie heeft geen formele status, maar verbeeldt een mogelijke invulling van de bijdragen die in het participatieproces zijn geleverd.



- 1 Groen: Uitbreiding en verbinding Wollebrand met Honselersdijk en Naaldwijk
- 2 Behoud bestaand Royal FloraHolland (RFH)-complex en uitbouw TPW Mars
- 3 Verdere ontwikkeling Greenport Horti Campus Westland (campus) tussen World Horti Center (WHC) en RFH aan de Middel Broekweg
- 4 Middel Broekweg als autovrij hart van de campus met Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV)-knooppunt aan N213 met routes naar Rotterdam/Den Haag en Rijswijk/ Delft.
- 5 Wonen in dorpse sfeer aan de Dijkweg als uitbreiding van de kern Honselersdijk
- 6 De Lange Broekweg moet een groene langzaam-verkeer-verbinding vormen tussen Naaldwijk en de Wollebrand.

3.2 Overleg met universiteiten en hogescholen

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. De meeste activiteiten lopen via de Greenport West-Holland. Daarin wordt samengewerkt in het Innovatiepact. Qua onderwijs ligt het niet in de rede dat er grootschalige onderwijsprogramma's komen. Veel meer moet men denken aan moderne vormen van onderwijs in de vorm van colleges op locatie, experience programma's enzovoorts.

Met WUR (Wageningen University and Research) heeft overleg plaatsgevonden over deelname in robotonderzoek. WUR wil graag een rol spelen in de onderzoeksprogrammering en het projectenportfolio dat op de locatie wordt uitgevoerd. WUR wil ook graag aangehaakt blijven in de activiteiten die daar plaatsvinden. In netwerkactiviteiten en netwerkparticipatie zullen Wageningse onderzoekers voldoende zichtbaar zijn en een stimulerende bijdrage leveren. Ook zijn zij bereid mee te werken aan mogelijke demonstraties van projecten die op de locatie worden uitgevoerd. De samenwerking wordt in elk geval via het Innovatiepact vorm gegeven. WUR heeft te kennen gegeven dat er geen satellietlocatie in Naaldwijk zal worden gevestigd.

3.3 Overleg met start-ups en projecten

Inmiddels hebben zich vijf bedrijven met gezamenlijk zo'n 75 medewerkers gemeld die zich of als start-up (in huurruimten) of als grown-up (mogelijk met eigen huisvesting) op de campus zouden willen vestigen. Zij hebben daarbij behoefte aan het oprichten van gezamenlijke werkplaatsen, demokassen en laboratoria.



De start-ups worden in Westland ondersteund door Horti Heroes, die ook sterk betrokken is bij het participatieproces. Er wordt een programma ontwikkeld dat de huidige WHC-community verbindt met nieuwe campusbewoners en start-ups in de omgeving van of betrokken bij Westland.

Het onderzoeksprogramma Hortivation (TNO en AVAG) is sterk gerelateerd aan het Westlandse bedrijfsleven en het WHC. AVAG heeft haar vestiging in het WHC en alle bijeenkomsten vinden daar ook plaats. Veel onderzoek vindt echter gewoon plaats bij TNO. Ook de AVAG blijkt in het gevoerde overleg een warm voorstander van een verdere ontwikkeling van de Greenport Horti Campus Westland.

Tomatoworld heeft onlangs haar 'data gedreven kas' geopend. Hier wordt samengewerkt met InHolland. Het belangrijkste doel van deze kas is aan de wereld tonen wat mogelijk is in de glastuinbouw. Dit sluit uitstekend aan bij de thematiek die voor de Greenport Horti Campus Westland gekozen wordt.

3.4 Overleg met de initiatiefnemers van het huidige World Horti Center

De initiatiefnemers (verenigd in de Denktank) van het huidige World Horti Center hebben voor eigen rekening en risico een studie uitgevoerd naar de doorontwikkeling van het WHC en de aansluiting van het WHC op de omgeving. Hierover heeft overleg plaatsgevonden. Veel ideeën komen overeen met de (onafhankelijk daarvan) opgestelde plannen van het gemeentelijk ontwerpteam. Wel vraagt de Denktank om mogelijkheden om snel te kunnen bouwen voor mogelijke start-ups. Daarnaast wil de Denktank de oprichting dan wel komst van een gespecialiseerde (private) business school voor bachelor- en mastersopleidingen op het gebied van agri-/hortimanagement verder verkennen.

3.5 Overleg met andere overheden

Bestuurlijk en ambtelijk overleg heeft plaatsgevonden met de buurgemeenten Rotterdam, Den Haag en Delft en met de MRDH. Daar zijn de plannen bestuurlijk positief ontvangen en is ondersteuning toegezegd aan het verder brengen van deze beoogde 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.

Separaat heeft overleg plaatsgevonden met InnovationQuarter, de regionale ontwikkelingsmaatschappij. Ook deze partij is bereid mee te denken over de verdere ontwikkeling.

De Greenport Horti Campus / Greenport West-Holland is door de EU aangemerkt als Smart Agri (Digital Innovation) Hub. Dat betekent de mogelijkheid tot deelname aan subsidieprogramma's en coachingstrajecten voor het digitaliseringsprogramma van de Greenport West-Holland. Het kristallisatiepunt bevindt zich in het WHC.

3.6 Overleg met de twee grote grondeigenaren

Ongeveer 90% van het terrein is in handen van twee grondeigenaren. Die partijen hebben los van de gemeente op eigen initiatief diverse onderzoeken uitgevoerd. De ideeën die daaruit zijn voortgekomen, zijn ook met de gemeente gedeeld. Opvallend was dat ideeën van hen, van het gemeentelijk ontwerpteam en vanuit het participatieproces goed bij elkaar aansloten. Mooi is om te vermelden dat de grondeigenaren ook actief willen helpen bij het doorontwikkelen van de Campus, bijvoorbeeld bij het zorgdragen van huisvesting voor onderzoeksprojecten en start-ups. Eén partij heeft inmiddels zelfs een stichting opgericht om wetenschappelijk onderzoek te entameren op het gebied van toepassingen van planten (Hortusproject).

Inhoudelijk ontwikkel- perspectief voor de Greenport Horti Campus Westland

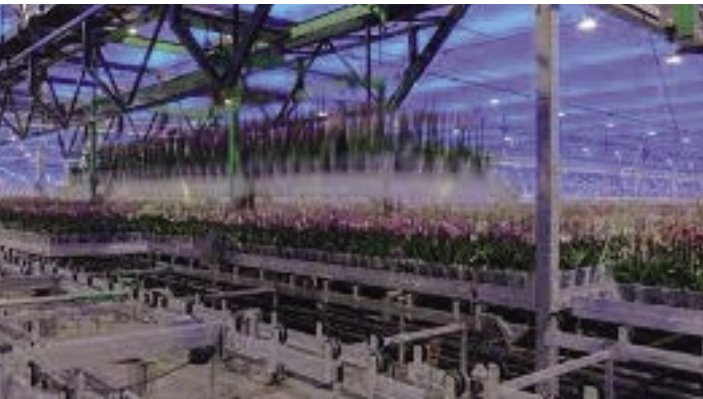
In dit hoofdstuk wordt (mede op basis van de output van de participatie en de input vanuit de stakeholders) een ontwikkelperspectief voorgesteld voor de inhoudelijke doorontwikkeling van de Greenport Horti Campus in Naaldwijk.

4.1 Business driven campus als katalysator voor werkgelegenheid en innovatie

De Green Horti Campus Westland is kansrijk om door te ontwikkelen als centrale plek binnen Westland waar kennis en innovatiekracht rondom glastuinbouw kunnen samenkomen. In het participatieproces bleek veel sympathie voor dit idee, maar weinig bekendheid met wat er al gebeurt rondom het World Horti Center. Qua naamsbekendheid en aantrekkingskracht zou misschien meer gebruik gemaakt moeten worden van de veiling van Royal FloraHolland. Samen met het World Horti Center geeft de veiling dan vorm aan de Greenport Horti Campus Westland.

Nieuwe ideeën

Als concept wordt geadviseerd om de keuze voor een business-driven campus te behouden. Op een dergelijke campus ontmoeten talent, bedrijfsleven, kennisinstututen en universiteiten elkaar rondom innovatieve vraagstukken. Hier ontstaan nieuwe ideeën, hier krijgen studenten colleges in het werkveld en hier ontstaan interessante cross-overs tussen verschillende vakrichtingen. Juist in Westland, waar al heel lang een sterke ketensamenwerking bestaat tussen glastuinbouw en glastuinbouwtechnologie, lijkt een dergelijk concept goed te passen. De overheid (de derde partij in de Triple Helix) vervult de rol als aanjager en facilitator. Verschillende partijen hebben benadrukt dat iedereen (onderwijs, bedrijfsleven) de Greenport Horti Campus belangrijk vindt, maar dat men denkt dat zonder een leidende en regisserende rol van de gemeente het onvoldoende van de grond komt. Juist daarom wordt de extra impuls die de gemeente nu geeft zo gewaardeerd, maar ook noodzakelijk gevonden.



Campus community

Innovatieve bedrijven (start-ups, scale-ups en grown-ups) vormen de kern binnen de huidige WHC-community en toekomstige Campus-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. Ze maken waar mogelijk gebruik van gezamenlijke voorzieningen zoals demokassen, werkplaatsen en

laboratoria. Voor een succesvolle campus is samenwerking met kennis- en onderzoeksinstellingen uit de regio en daarbuiten essentieel. Denk aan de universiteiten van Delft, Wageningen, Leiden en Rotterdam en de Hogescholen InHolland en de Haagse Hogeschool. Daartoe is onder andere de *Learning Community* (het samenwerkingsverband tussen mbo, hogescholen en universiteiten en het WHC) onlangs met steun van de MRDH en de gemeente gestart.

Het bedrijfsleven in Westland krijgt de mogelijkheid om onderzoeksvragen aan te leveren, zowel op wetenschappelijk (science), toegepast wetenschappelijk (applied science) als toegepast (practice) niveau.

De uitbouw van de Learning Community en een versterking van de WHC/ GHCW-community (in samenwerking tussen WHC, Horti Heroes en andere spelers) moet ervoor zorgen dat nieuwe projecten en 'campusbewoners' binnen en buiten het WHC snel aansluiting kunnen vinden.

Heldere thematiek

Geadviseerd wordt een heldere thematiek te kiezen. Daarbij wordt gedacht aan robotisering/digitalisering aan de zijde van de glastuinbouwtechnologie en gezondheid & gezonde voeding aan de zijde van de glastuinbouw. Ook hierop toegespitste plantkunde sluit aan bij deze thematiek. Zowel groente en fruit als een groene omgeving hebben een positieve invloed op de gezondheid. Er zijn ook talloze interessante crossovers te bedenken. Te denken valt aan onderzoeken/innovaties over de wijze waarop grote stedelijke gebieden wereldwijd op duurzame wijze gevoed en vergroend kunnen worden. Een gespecialiseerde (private) business school voor bachelor- en mastersopleidingen op het gebied van agri-/hortimanagement past eveneens uitstekend in het beoogde ontwikkelprofiel van deze campus.

4.2 Campus en campusvoorzieningen

In fysieke zin moet een business driven Campus beschikken over fieldlabs, labkassen en practicumlokalen. Daarnaast is er behoefte aan ruimte voor (uitbreiding van het) onderwijs en onderzoek door de hogescholen en universiteiten, zoals die nu onder andere plaatsvindt binnen de advanced degree-opleiding van Hogeschool InHolland en de colleges van de Greenport Hub van het Centre for Sustainability van de LDE (Leiden, Delft, Erasmus-samenwerking).

Om hier een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven en kennisinstellingen te realiseren moet op de campus ook ruimte worden geboden aan voorzieningen en verblijfsfuncties. Denk daarbij aan studentenwoningen en al dan niet tijdelijke woon- en verblijfruimtes voor werknemers (met name kenniswerkers). Qua voorzieningen kan worden gedacht aan horeca, congresfaciliteiten en andere relevante voorzieningen. Enkele dienstverlenende bedrijven met relevantie voor het cluster kunnen hier eveneens een plaats krijgen. Voorbeelden hiervan zijn patentjuristen, financiële dienstverleners, adviesorganisaties en ingenieursbureaus. Qua sfeerbeeld wordt gedacht aan een groen en prettig verblijfsgebied met hoge kwaliteit van openbare ruimte en volop plekken voor ontmoeting en ontspanning. Studenten, onderzoekers, ondernemers, werknemers, bewoners en bezoekers vinden hier allen hun plek.



Naar verwachting zal de beoogde planvorming gefaseerd tot ontwikkeling komen. Gaandeweg komt er ruimte voor verschillende functies en gebouwtypologieën. Op basis van een eerste studie wordt uitgegaan van een Campus met een bruto vloeroppervlak van ca. 100.000 vierkante meter verdeeld over verschillende gebouwen. Ongeveer 70.000 vierkante meter is bedoeld voor echte campusactiviteiten (bedrijvigheid, onderwijs en onderzoek). Daarnaast wordt nu gerekend met 30.000 vierkante meter voor complementaire voorzieningen. Deze omvang is vergelijkbaar met andere campusprojecten elders in het land.

Er is nu reeds een aantal partijen die zich zouden willen vestigen in het Floragebied. In overleg tussen het WHC, de grondeigenaren en de gemeente wordt nagegaan hoe hierop geanticipeerd kan worden.

Uit ervaringen elders blijkt dat voor het succes van een campus, bereikbaarheid met openbaar vervoer, goed geregeld moet zijn, zeker vanuit de grote vervoersknooppunten. Voor Westland zijn dat de centraal stations van Rotterdam en Den Haag. Een lightrailverbinding (waarbij de mogelijkheid ontstaat om zowel Den Haag CS als Rotterdam CS in een half uur te bereiken) wordt essentieel geacht om de doorontwikkeling van de Greenport Horti Campus tot een succes te maken.



5.1 Inleiding

In het vorige hoofdstuk is met name ingegaan op het inhoudelijke ontwikkelperspectief voor de Greenport Horti Campus. Dit hoofdstuk gaat over analyse van ruimtelijke ideeën uit het participatietraject voor het gehele gebied, dus niet alleen het gebied van de Campus.

In de periode januari tot en met maart heeft het participatieproces plaatsgevonden. Daar kwam een behoorlijk eenduidig beeld uit, dat is weergegeven in het kaartje in hoofdstuk 3 (pag. 12).

Een beeld dat bovendien ook onderschreven werd door de twee grote grondeigenaren in het gebied.

Gezien de eenduidigheid van de participatieresultaten is ervoor gekozen om te proberen dit globale beeld te vertalen in een concretere uitwerking door een deskundig ontwerpteam, waarbij naast technische en vormgevingsaspecten ook gekeken is naar juridische en financiële aspecten. Vanuit de opbrengst van het participatieproces wordt in dit hoofdstuk eerst een stedenbouwkundige analyse gegeven op basis van de suggesties van de participanten. Daarbij gaat het zowel over stedenbouwkundige zaken als over beleidsmatige aspecten (verkeer, wonen, groen, alternatief grondgebruik).



5.2 Het gebied nader beschouwd

In het ruimtelijk ontwikkelperspectief wordt een globaal ruimtelijk eindbeeld geschetst voor het plangebied.

Het plangebied (95 ha), bestaat uit:

- Huidige veilingcomplex Royal FloraHolland (RFH) tussen Dijkweg en Middel Broekweg (54 ha);
- Toekomstige uitbreiding veilingcomplex RFH op TradeParc Westland (TPW) Mars tussen Middel Broekweg en Lange Broekweg (12 ha)
- Greenport Horti Campus Westland, met het World Horti Center (18 ha)
- Bestaande wegen/groen/water (11 ha)

Floragebied

Schaal 1:20,000
Formaat A3

- Plangebied (95 ha)
 - Royal Flora Holland (54 ha)
 - Mars Locatie (12 ha)
 - Green Horti Campus (18 ha)
 - Wegen/ groen/ water (11 ha)
- Studiegebied**
- Trade Park Westland, inclusief
 - Horti Business Center
 - Hoofdontsluiting:
 - Centrale As (N213/ N211)
 - Westlandroute/ Veilingroute
 - N223/ N220
 - Oude Linten:
 - Dijkweg
 - Middel Broekweg
 - Lange Broekweg
 - Veilingweg
 - Metropolitaaan Fietsnetwerk
 - Kern Naaldwijk
 - ★ Theater De Naald
 - Kern Honselersdijk
 - Nederhof/ Slot Honselersdijk
 - Kern De Lier
 - Bedrijventerreinen
 - Kantoorlokaties
 - Glastuinbouw herstruct. (32 ha)
 - Glastuinbouw herstruct. (60 ha)
 - boorlocatie aardwarmte
 - Glastuinbouw herstruct. (50 ha)
 - Glastuinbouw herstruct. (54 ha)
 - Wollebrand (40 ha)
 - Ecologische Verbinding
 - Vlietwoning
 - Zweth
 - Natuurontwikkeling (25 ha)
 - Glastuinbouw herstruct. (40 ha)
 - Evenemententerrein
 - Zwembad/ Sportpark



Natuurlijk moet een dergelijk gebied goed aansluiten op naastliggende gebieden. Daarom worden keuzes via studiemodellen steeds afgewogen in een groter ruimtelijk kader.

5.3 Stedenbouwkundige analyse

5.3.1 Historische context

Het Floragebied vormde oorspronkelijk een overgangsgebied tussen de strokenverkaveling in de Broekpolder en Vlietpolder. Op de kaart van 1850 is een structuur te herkennen van dichte bebouwingslinten tussen de dorpskernen Honselersdijk en Naaldwijk. Het stelsel van verbindende wegen tussen de dorpskernen, zoals de Dijkweg en Lange Broekweg, dat oorspronkelijk over de hoger gelegen zandruggen en kreekkruggen liep, is bijna geheel intact gebleven. In de loop der tijd zijn nieuwe bebouwingslinten ontstaan, bijvoorbeeld langs het traject van de WSM, de stroomtrammaatschappij, en langs nieuwe ontsluitingswegen voor de glastuinbouw, zoals de Middel Broekweg.

Kaartbeeld uit 1850, met de strokenverkaveling (rood) en Slot Honselersdijk ten noorden van het Floragebied (blauw)



Het gebied ten noorden van de Dijkweg kende een meer onregelmatige verkaveling rondom de Gantel, maar is vanaf de 17e eeuw heringericht als buitenplaats van Prins Frederik Hendrik van Oranje: Slot Honselersdijk.

In de jaren '30 van de vorige eeuw werd de Coöperatieve Centrale Westlandsche Snijbloemenvereniging (C.C.W.S.) opgericht aan de Dijkweg, van waaruit het complex is gegroeid tot aan de Middel Broekweg. De N213 werd



Slot Honselersdijk.

*Bloemenveiling aan de Dijkweg
in 1933*





Greenport Horti Campus Westland



World Hort Center

na de Tweede Wereldoorlog aangelegd als verlenging van de Vlietweg, door het voormalige Slot Honselersdijk, in de richting van Poeldijk. Vanaf begin van deze eeuw is het TradeParc Westland (TPW) ontwikkeld vanaf de Middel Broekweg tot aan het recreatiegebied de Wollebrand, dat in dezelfde periode is ontwikkeld langs de Westlandroute (N222) en Verlengde Veilingroute (N465).

In 2018 is het World Horti Center (WHC) geopend als kennis- en innovatiecentrum van de internationale glastuinbouwsector. Het WHC vormde ook de start van de realisatie van de Greenport Horti Campus Westland, waarvoor een ontwikkelingskader is ontwikkeld in vorm van bloembladeren rondom een centrale groene kern. Het ontwikkelingskader en bestemmingsplan voor de twee oostelijke bloembladeren zijn vastgesteld in 2016.

5.3.2 Huidige context

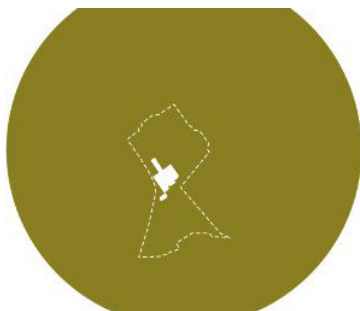
Door de lange geschiedenis van de tuinbouw kent het Westland van oudsher een fijnmazige verweving van landschappelijke structuur, tuinderswoningen, glastuinbouw en woonkernen. Het veilingcomplex is een onlosmakelijk onderdeel van het collectieve geheugen van het Westland; een symbool voor de ontwikkeling van de tuinbouw. Door de explosieve groei van het veilingcomplex wordt het beeld van het Floragebied nu vooral gedomineerd

Royal FloraHolland, gezien vanaf de Middel Broekweg met de demonstratiekas en het hoofdkantoor van RFH op de voorgrond.





Floragebied: openbare ruimte op maaiveldniveau (boven) en op dakniveau (onder)



door logistiek verkeer, dockshelters en veel verharding. De voorkant van het veilingcomplex is in de loop der tijd aan de Middel Broekweg komen te liggen, waardoor aan de kant van Honselersdijk een rommelige achterkantsituatie is ontstaan achter de lintbebouwing aan de Dijkweg.

De Middel Broekweg is ruim opgezet met veel water en vormt de verbinding tussen de Verlengde Veilingroute (N465) en de Burgemeester Elsenweg (N213). Beeldbepalende elementen van het Floragebied komen hier samen als landmarks, zoals het WHC, het hoofdkantoor van Royal FloraHolland, Horti Business Center (HBC), de drijvende kas en het Pyramide-handelscentrum. Met de schaalvergroting van het veilingcomplex is de continuïteit en het karakter van de historische linten onder druk komen te staan. Het gebied komt anoniem over en er is weinig ruimte voor voetgangers en groen. Openbare ruimte, op de kaart in wit aangegeven, is vooral aan de randen van het gebied te vinden: de oude linten en de Wollebrand, een uitgebreid recreatiegebied dat via de Zwethzone een directe verbinding vormt met Midden Delfland.

Een bijzonder aspect van het veilingcomplex is het openbaar toegankelijke 'daklandschap', dat met typerende luchtbruggen en een spiraalvormige oprit verbonden is met het maaiveld. Op het dak zijn de entree naar het RFH-hoofdkantoor, de demonstratiekas en een groot parkeerterrein voor vracht- en personenwagens te vinden.

Eén van de ideeën uit het participatieproces ging over meervoudig grondgebruik (Is het mogelijk om functies op elkaar te stapelen?). Er werd daarbij zelfs een voorbeeld genoemd van de IKEA in Utrecht, waar een voetbalvereniging zijn accommodatie heeft op het dak van één van de hallen. Juist het onderling verbonden daklandschap van de veiling biedt hiertoe mogelijkheden.

5.3.3 Bereikbaarheidsanalyse

Spiraalvormige oprit (wokkel) naar dak Royal FloraHolland

Het Floragebied ligt in het centrum van Westland. Vrijwel alle doorgaande wegen, ov- en fietsverbindingen komen hier samen. Er



zijn directe verbindingen met Den Haag, Rijswijk, Delft, Rotterdam en de Waterweggemeenten. Over de weg zijn de A4 en de A20 binnen 15 minuten bereikbaar. Door de realisatie van het zogenaamde 3-in-1-project (Westerleeplein, Vlietpolderplein en Westlandroute) en de verdubbeling van de N213/Burgemeester Elsenweg is de bereikbaarheid sterk verbeterd. Ook de voorziene realisatie van ongelijkvloerse kruispunten in de Wippolderlaan, het vergroten van de capaciteit van de Harnasch-knoop en de A4 en de realisatie van de Blankenburgtunnel verbeteren de bereikbaarheid over de weg. Anders ligt dat met het openbaar vervoer. Het grote knelpunt is de bereikbaarheid van de belangrijke (internationale) stations Rotterdam Centraal, Den Haag Centraal en Den Haag Holland Spoor (alle op meer dan een uur). Voor een internationaal opererende Campus is dat een te lange



reistijd. Bereikbaarheid van de centra van Den Haag en Rotterdam (en daarmee aansluiting op het volledige treinennetwerk) binnen een half uur is een must. Gezien de afstand tot deze centra is dat uitsluitend mogelijk als er een rechtstreekse verbinding komt, vrij liggend en met voldoende snelheid. Dat kan alleen met een lightrailverbinding.

De noodzaak van een lightrail wordt nog eens versterkt door oorzaken die buiten het Floragebied liggen. Ook buiten het Floragebied vindt groei van de economie en het aantal woningen plaats. Met de verdere uitbouw van Westland (conform de uitgangspunten van Greenport 3.0), met naast campusontwikkeling ook groei van woningen en bedrijven op andere locaties, zal de mobiliteitsbehoefte groeien. Zo neemt bij ongewijzigd beleid het autoverbruik met circa 30% toe (nieuwste cijfers op basis van het VMRDH 2021 en NRM 2020). Ondanks de nog uit te voeren maatregelen kan het wegennet vanaf 2025-2030 vooral in de spits op steeds meer kruispunten deze groei niet verwerken. Naast deze mobiliteitsgroei is aandacht nodig voor maatregelen in het kader van de mobiliteitstransitie (stimuleren ov- en fietsgebruik), klimaatdoelen (tot -95% CO₂-emissie in 2050), leefbaarheid en verkeersveiligheid (geen te voorkomen ongevallen meer in 2040).

De suggesties uit het participatieproces om bij de herontwikkeling van het Floragebied ruimte in te bouwen voor een centraal openbaarvervoerknooppunt voor de lightrail met Park+Ride-faciliteiten is dus goed te onderbouwen. Dat blijkt ook uit de eerste resultaten uit de HOV-studie die momenteel wordt uitgevoerd.

5.3.4 Analyse van de woningmarkt

Uit recent onderzoek blijkt dat van de Westlandse woningzoekenden tot 30 jaar meer dan de helft op zoek is naar een huurwoning. Deze groep komt nu moeilijk aan bod en heeft te maken met zeer lange wachttijden. Gezien de prijzen op de woningmarkt heeft deze groep behoefte aan appartementen, zodat men kan sparen voor een koopwoning op latere leeftijd. Ook senioren die kleiner en gelijkvloers willen gaan wonen hebben behoefte aan appartementen, maar die zijn in de bestaande kernen vaak niet voorhanden.

Hoogopgeleide kenniswerkers die naar Westland komen om in de tuinbouwsector te werken en bijvoorbeeld onderzoek te doen bij bedrijven, hebben vaak snel woonruimte nodig. Hun inkomen is doorgaans te hoog om in aanmerking te komen voor sociale huur. Woonruimte voor deze doelgroep is van belang omdat het daarmee voor Westlandse bedrijven gemakkelijker is om talent aan te trekken. Vormen van short stay of mid stay kunnen voor de eerste maanden een huisvestingsoplossing bieden. Met huurwoningen in het middensegment is het daarna mogelijk door te stromen naar reguliere huur. Kenmerkend voor middeldure huur is de hoge mutatiegraad, zeker in vergelijking met sociale huur. Huurders blijven hier korter wonen, omdat ze na een aantal jaar de stap maken naar koop of omdat ze vanwege werk of anderszins verhuizen naar een andere wijk of gemeente. Daarnaast kent Westland nog een groep waarvoor appartementen een goede woonoplossing kunnen bieden: arbeidsmigranten.

Gezien de vraag naar appartementen, de bijdrage van dit soort woonmilieus aan vervoerswaarde voor een lightrailconcept alsmede het feit dat het Floragebied nu nog weinig bewoond is lijkt het pleidooi van participanten voor hogere bebouwing met appartementen passend.



Voorstel ruimtelijk ontwikkelperspectief

6.1 Inleiding

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.
- Streef meervoudig ruimtegebruik na.

Het ruimtelijk ontwikkelperspectief geeft dus een **inspiratiebeeld**. Indien de raad dit beeld onderschrijft, geeft het wel een richtinggevend kader en blijk van **bestuurlijk commitment**.

Inpassingen van bestaande panden zijn nog niet uitgewerkt. Technisch, juridisch en financieel zijn zaken globaal bekeken. Het ontwikkelperspectief geeft dus vooral een denkrichting aan. Het is nog niet de echte uitwerking.

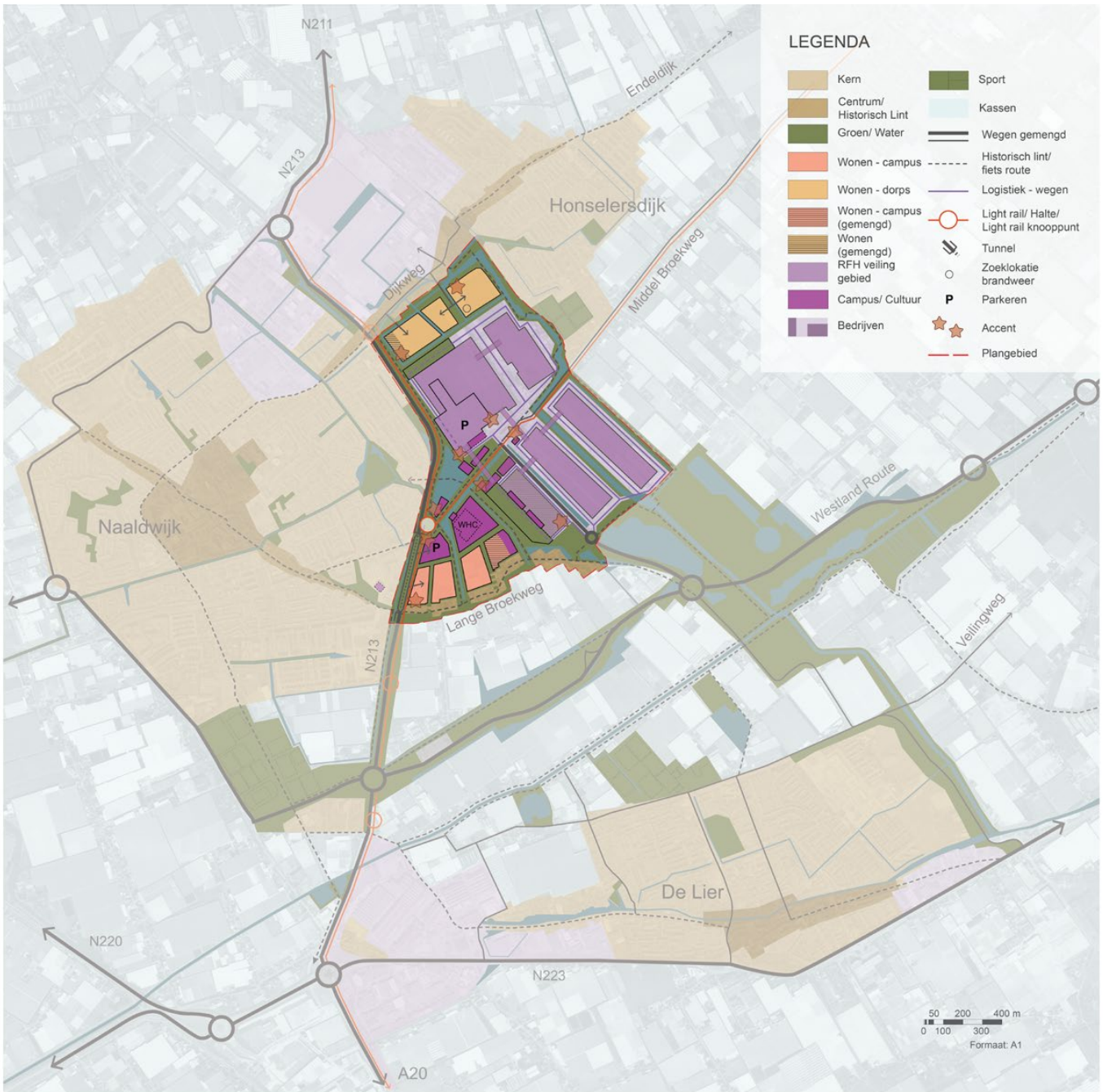
6.2 Het ruimtelijk Ontwikkelperspectief

Het voorstel voor het ontwikkelperspectief is opgesteld als een gelaagd systeem, aan de hand van de volgende onderdelen:

1. Zonering en ruimtelijk-functionele clusters
2. Groen-blauw raamwerk
3. Deelgebieden

Ontwikkelperspectief
(Zie kaart met legenda op
volgende pagina)





6.2.1 Zonering en ruimtelijk-functionele clusters

Om het veilingcomplex en WHC beter met elkaar te verbinden, wordt voorgesteld de Greenport Horti Campus te concentreren rondom de Middel Broekweg. TPW Mars ligt iets naar achter, waardoor aan de Middel Broekweg meer ruimte ontstaat voor ontwikkeling van de Campus. Naast het WHC vormen hiermee ook bestaande elementen als het RFH-hoofdkantoor, Demokas, HBC en Pyramide onderdeel van de campus.

De gedachte is dat de Campus aan de kant van TPW Mars omzoomd wordt door een brede groenbuffer, die geleidelijk oploopt naar het dak van TPW Mars. Onder dit dakvlak is ruimte voorzien voor logistieke functies nabij TPW Mars, terwijl bovenop ruimte is voorzien voor groen en incidentele campusbebouwing.

Tussen het bestaande veilingcomplex en de Dijkweg is een zone voorzien voor woningbouw in dorpse sfeer. Tussen deze zone en het veilingcomplex is een brede groenbuffer voorzien met een breedte van minimaal 100 meter. Binnen de zone liggen 3 tot 4 woonbuurten, omgeven door groen en water.

Ten zuiden van de Campus in het deelgebied wordt gedacht aan een zone met woningbouw in campussfeer, als overgang naar de landelijke Lange Broekweg. Het woningbouwprogramma is verdeeld in meerdere clusters, waarbij ter hoogte van TPW Mars rekening is gehouden met een mogelijke uitloop van de campus.

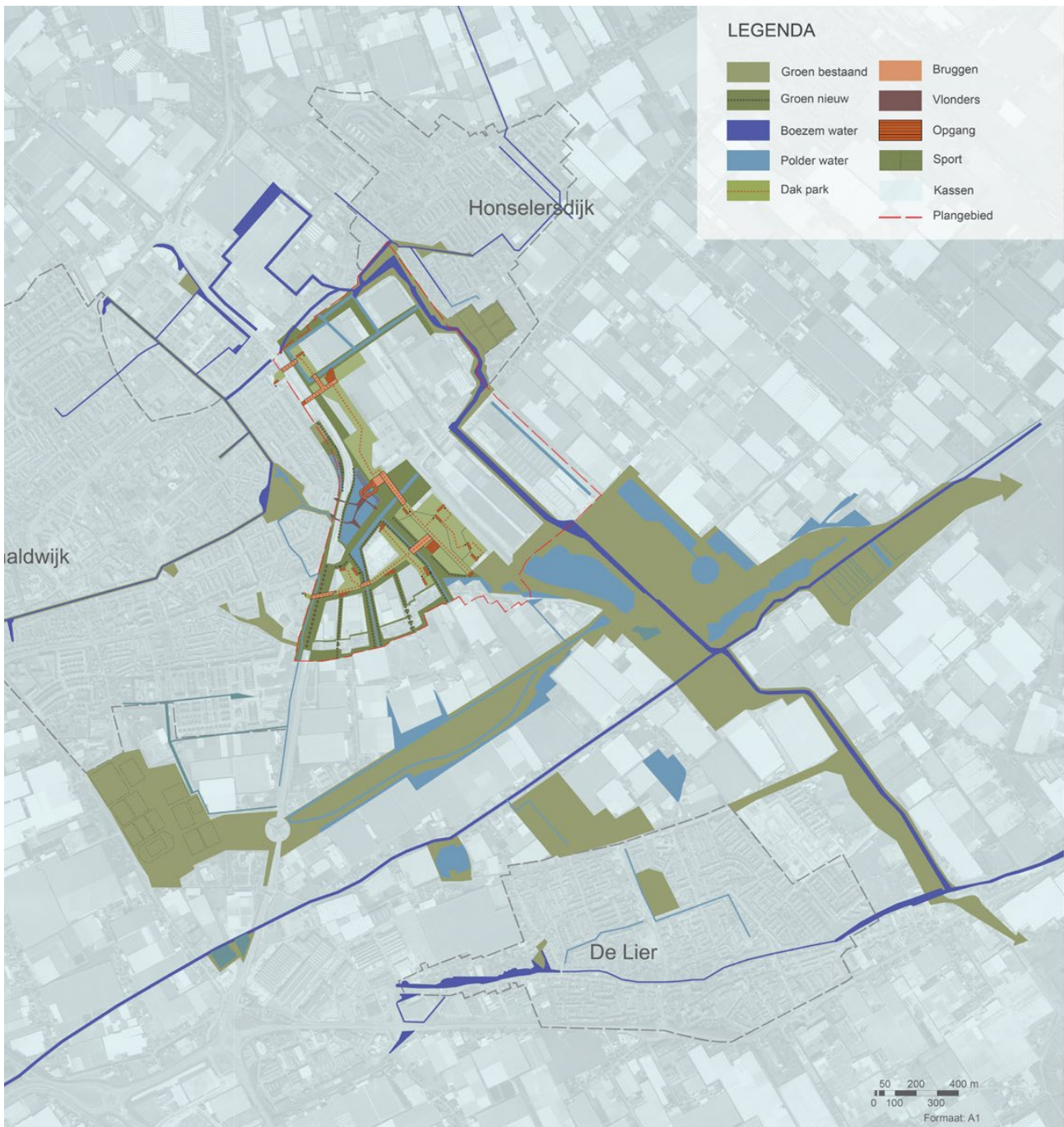


6.2.2 Groen-blauw raamwerk

Tussen de clusters vormen autovrije fiets- en wandelroutes, watergangen en groenbuffers onderdeel van het groenblauwe raamwerk. De idee is om het Floragebied zoveel mogelijk te dooraderen met groen en water, en een menselijke schaal te geven. Bij Honselersdijk wordt het groen en water van de Strijpzone doorgezet rondom de woonclusters aan de Dijkweg. Hierbij wordt gedacht aan:

- 1 Versterking en uitbreiding van Wollebrand en Zwethzone langs de Westlandroute
- 2 verbindingen Wollebrand/ Zwethzone met de centra van de kernen:
 - Lange Broekweg (langzaam verkeer) > Naaldwijk
 - Strijpzone > Honselersdijk

Ontwikkelperspectief: groenblauw raamwerk



3 Stapstenen

- Wollebrand
- Middel Broekweg
- Pijletuinenpark - Verdilaan - Kern Naaldwijk

4 Herstel en doortrekken historische strokenverkaveling Vlietpolder richting de Campus

5 Groene buffers tussen veilingcomplex, TPW Mars, campus en woningbouw

6 Meervoudig ruimtegebruik: creatie aaneengesloten daklandschap en verbinding met bruggen naar TPW Mars, veilingcomplex en Dijkweg

Voorgesteld wordt dat de Middel Broekweg een schakel vormt tussen de Wollebrand, de campus en de kern Naaldwijk. Als hart van de campus wordt de Middel Broekweg dan getransformeerd tot een aantrekkelijk, levendig en autovrij verblijfsgebied langs de bestaande waterplas.

Daarnaast wordt voorgesteld om ook binnen de zones veel groen te realiseren in de vorm van binnentuinen en groene daken en podia, die met nieuwe en bestaande bruggen worden verbonden met het veilingcomplex, TPW Mars en het groen op maaiveldniveau. Met de bruggen kunnen hoogteverschillen worden overbrugd en wordt uitdrukking gegeven aan het thema van meervoudig ruimtegebruik. Het idee is dat het daklandschap een omvangrijk en aangesloten parkgebied vormt, vergelijkbaar met het Dakpark Vierhavenstraat en de Luchtsingel in Rotterdam.

Referentieproject: Mekelweg, TU Delft





Referentieproject: Luchtsingel en dakakker, Rotterdam



Referentieproject: Dakpark Vierhavenstraat Rotterdam

6.2.3 Deelgebieden

Per zone worden voorstellen gedaan voor de beeldkwaliteit en deze worden geïllustreerd aan de hand van referentiebeelden en schetsen:

- De Campus, inclusief de nieuwbouw van de veiling (TPW-Mars)
- De woningbouwlocatie Woonflora, het gebied tussen de Campus en de Lange Broekweg
- De woningbouwlocatie Dijkweg
- De Lange Broekweg



De Campus

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 Flora Holland. Het centraal openbaarvervoer-knooppunt van Westland komt dan op de kruising van de N213 en de Middel Broekweg.

In deze gedachte wordt de campus geconcentreerd in twee grotere clusters rondom het WHC, doorlopend in bebouwing als begeleiding van de Middel Broekweg. In de clusters bij het WHC is uitgegaan van hoogbouw van 6 tot 12 lagen, met een hoogte accent van 16 tot 20 lagen aan het einde van de Middel Broekweg. Dit is gebaseerd op de uitkomsten van het participatieproces, waarin de campus werd genoemd als een kans voor hoogbouw en groen.

Op deze indicatieve afbeelding is achter het WHC het groene dak van TPW Mars te zien met incidentiele campusbebouwing. Het dak loopt door in de campus en over de nieuwe brug tussen TPW Mars en het bestaande veilingcomplex. Aan de noordkant van de Middel Broekweg kan gedacht worden aan lagere bebouwing, om het bestaande veilingcomplex, het RFH-hoofdkantoor en de demokas te betrekken bij de campusontwikkeling. Het water zou toegankelijk gemaakt kunnen worden. Het campusgebied krijgt

daarmee een heel groene uitstraling. In dat gebied staan grote gebouwen (Campusgebouwen maar ook appartementen voor studenten, kenniswerkers en wellicht ook jongeren) in het groen.

Voorlopig wordt uitgegaan van een programma van minimaal 200 appartementen voor studenten en kenniswerkers, 70.000 vierkante meter bvo voor Campus (werkplaatsen, werkplekken, fieldlabs, accommodaties voor start-ups en grow-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).

Specifiek voor het Campusterrein 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. Momenteel wonen in Westland weinig hbo- en wo-studenten, omdat hier alleen mbo-opleidingen zijn en omdat de openbaar vervoerverbindingen met Delft, Den Haag en Rotterdam onvoldoende zijn. Als het lukt om voor de campus hbo- of wo-opleidingen aan te trekken, ontstaat in Westland ook meer vraag naar studentenwoningen en groeit de behoefte aan robuuste en snelle verbindingen met de omliggende steden.

*Referentieproject: Bijlmerbajes,
Amsterdam (OMA)*



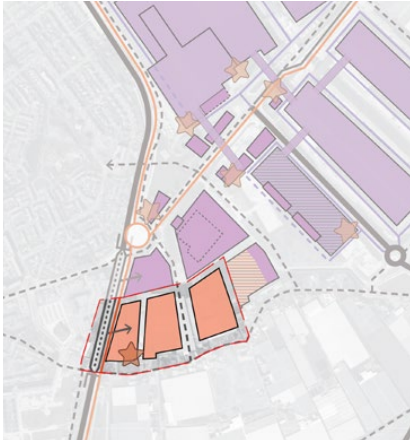
Illustratief vogelvluchtperspectief



Voorgesteld wordt dat naast studenten en Westlandse jongeren ook hoogopgeleide kenniswerkers worden gehuisvest op de campus. Hoogopgeleide kenniswerkers die naar Westland komen om in de tuinbouwsector te werken en bijvoorbeeld onderzoek te doen bij bedrijven, hebben vaak snel woonruimte nodig. Hun inkomen is doorgaans te hoog om in aanmerking te komen voor sociale huur. Woonruimte in het Floragebied voor deze doelgroep is van belang omdat het daarmee voor Westlandse bedrijven gemakkelijker is om talent aan te kunnen trekken. Vormen van short stay of mid stay kunnen voor de eerste maanden een huisvestingsoplossing bieden. Met huurwoningen in het middensegment is het daarna mogelijk door te stromen naar reguliere huur. Kenmerkend voor middeldure huur is de hoge mutatiegraad, zeker in vergelijking met sociale huur. Huurders blijven hier korter wonen, omdat ze na een aantal jaar de stap maken naar koop of omdat ze vanwege werk of anderszins verhuizen naar een andere wijk of gemeente. Deze dynamiek past goed bij de campus.

*Referentieproject: Muziekberg,
Brainport Eindhoven (Eugene
Franken)*





Woonflora

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. Het woningbouwprogramma is verdeeld in meerdere clusters, waarbij ter hoogte van TPW Mars rekening is gehouden met een mogelijke uitloop van de campus.

Voor dit gebied wordt gedacht aan ca. 1500 appartementen. 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, waarvoor dit de start is op de woningmarkt, die door de gestegen huizenprijzen meer en meer aangewezen zijn op een appartement, zowel huur als koop. Het woongebied

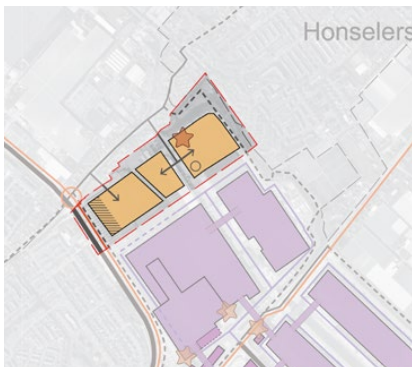
Illustratief vogelvluchtperspectief



Referentieproject: Smakkelaarsveld Utrecht



rondom de campus is hiervoor geschikt. De woningen moeten dan wel voldoende oppervlakte hebben. Voor jonge starters is betaalbaarheid het belangrijkste aandachtspunt. Aan het begin van hun wooncarrière hebben de meeste huishoudens niet al te veel te besteden. De groep starters is uiterst belangrijk met het oog op de toekomst, de gewenste vitaliteit en de economische ambities van Westland. In het Campusgebied kunnen jongeren een kans krijgen hun wooncarrière te starten in Westland. Dat bindt hen aan de gemeente en zo kan voorkomen worden dat ze noodgedwongen vertrekken naar (nieuwbouw)gebieden in omliggende gemeenten. In het dynamische karakter van dit gebied zou huisvesting van arbeidsmigranten en (aanvullend op het Campusgebied) van studenten ook passend zijn.



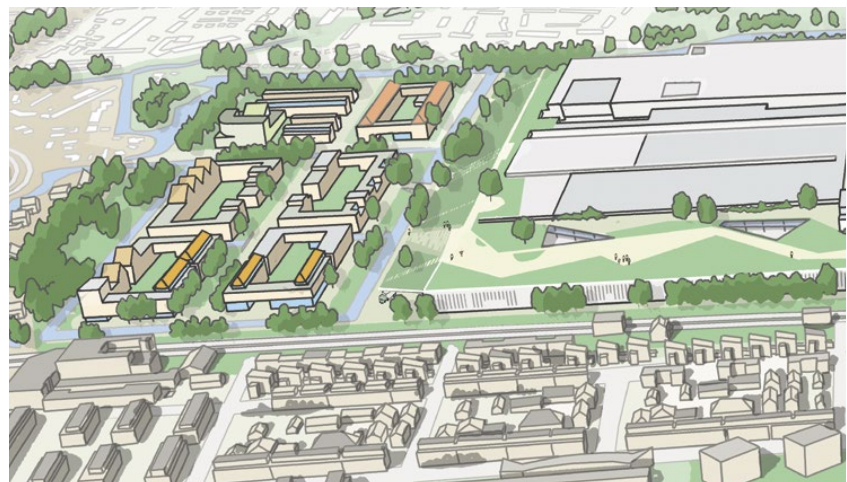
Dijkweg

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 participatieproces kwam het idee om daar te kiezen voor lagere appartementengebouwen, zoals de OWBZ-locatie Poeldijk Dorp. Tussen het bestaande veilingcomplex en de Dijkweg is een zone voorzien voor woningbouw in dorpse sfeer en een eventuele nieuwe brandweerkazerne. Tussen deze zone en het veilingcomplex is een brede groenbuffer voorzien met een breedte van minimaal 100 meter. Binnen de zone liggen 3 tot 4 woonbuurten, omgeven door groen en water. In totaal wordt gerekend met 800 appartementen.

Rondom deze clusters wordt het groen en water van de Strijpzone doorgezet en is een groenbuffer voorzien naar het veilingcomplex, die mogelijk doorloopt over het dak het veilingcomplex richting TPW Mars. De bebouwing betreft een combinatie van grondgebonden woningen en appartementen met een hoogte van 4 tot 6 lagen, en een hoogteaccent van 10 lagen richting de N213. In de bouwblokken is het parkeren geïntegreerd in podia.

Voor de Woonvisie Westland 2020-2030 is een verkenning uitgevoerd naar de woningbehoefte in de gemeente Westland tot 2040. Het aantal alleenstaanden en samenwonenden tot 30 jaar stijgt de komende 10 jaar beperkt en daalt daarna weer. Het aantal alleenstaande 65-plussers daarentegen verdubbelt tot 2040 en bij 65+-paren is eveneens een sterke groei te zien. Grote

Illustratief vogelvluchtperspectief





gebiedsontwikkelingen in Westland zullen dus ook op deze demografische ontwikkeling moeten inspelen. De Dijkweg leent zich daar het beste voor. Om in te spelen op de vraag van ouderen (al dan niet met zorgbehoefte) dient de woningbouw in het gebied langs de Dijkweg als indicatie voor een derde tot de helft te bestaan uit levensloopgeschikte, toegankelijke appartementen. Ook een kleinschalige verzorgingsinstelling/verpleeghuis is hier denkbaar.

Lange Broekweg

Voor de Lange Broekweg zou gedacht kunnen worden aan een weg die zoveel als mogelijk het karakter kan behouden van een oude tuinderslaan en die bedoeld is als langzaamverkeer-verbinding tussen Naaldwijk en de Wollebrand. Een beetje vergelijkbaar met de 's Graveweg in Rotterdam.

*Illustratief
vogelvluchtperspectief*







6.3 Duurzaamheid

Uit het participatieproces 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: gezondheid en gezonde voeding, waarbij duurzame productie centraal staat. Voorgesteld wordt om duurzaamheid ook in de techniek (aandacht voor energietransitie met nadruk op geothermie), de technische uitwerking en de architectuur centraal te laten staan.

*Suggestie voor Project Kavel P15
Ravel van MVRDV*



6.4 Mobiliteit en infrastructuur

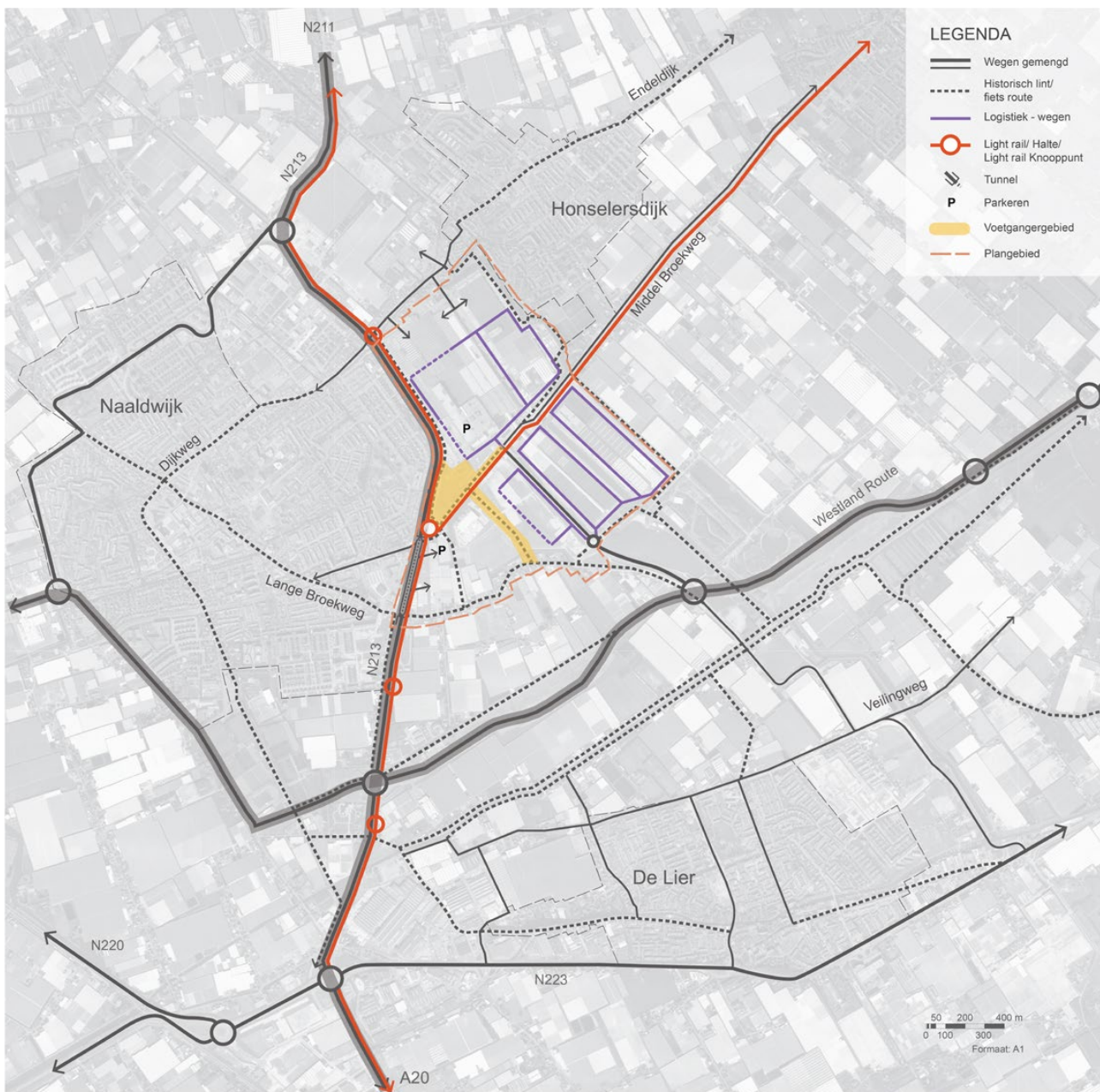
Het hier gepresenteerde ontwikkelperspectief heeft uiteraard consequenties voor de infrastructuur. De voorgestelde ingreep om de Middel Broekweg als centrum van de Campus verkeersluw te maken betekent dat het autoverkeer vanuit Kwintseul naar Naaldwijk in de toekomst om moet rijden. Langzaam verkeer, 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 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. Ook de rotonde Jupiter in de N456, het kruispunt Wollebrand N222, de Westlandroute N222 deels en het Vlietpolderplein voldoen op de langere termijn naar verwachting niet en moeten worden aangepast. Ondanks de (reeds geplande) nog uit te voeren maatregelen kan het wegennet vanaf 2025-2030 vooral in de spits op steeds meer kruispunten deze groei niet verwerken. Ook het huidige ov-systeem kan een dergelijke toename van het ov-gebruik niet verwerken. Daarom is rond 2030 sowieso een zogeheten schaa sprong noodzakelijk.

Ontwikkelperspectief: verkeer en mobiliteit



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 en de Lange Broekweg. Voor het verbeteren van het agrologistiek transport worden tevens de mogelijkheden van een cargoloop onderzocht.
- De aan de Dijkweg gelegen in- en uitgangen van het Floragebied komen in het hier gepresenteerde ontwikkelperspectief te vervallen. De in het Floragebied te bouwen woningen aan de Dijkweg worden via de N213/Dijkweg ontsloten. Dit kruispunt wordt hierdoor en door de toename van het verkeer zwaarder belast. Mogelijk is ook hier op langere termijn een aanpassing van het kruispunt nodig. Ook zou overwogen kunnen worden de eerder genoemde ondertunneling van de N213 verder door te zetten.
- 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 er 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 fietsstalling), zodat ook wordt bijgedragen aan de mobiliteitstransitie voor heel Westland.
- Het gebied wordt aangesloten op de regionale snelfietspaden naar Den Haag/Leiden, Rijswijk, Delft, Maassluis en Rotterdam. Omdat alle grotere kernen binnen 5 km van het Floragebied liggen en dankzij korte en veilige looproutes is deze locatie per fiets, ov en te voet snel bereikbaar. Het Campusgebied, de woonzones en de Lange Broekweg worden allemaal zo aangelegd dat lopen en fietsen wordt gestimuleerd. Bij het centraal openbaar vervoersknooppunt komen de metropolitane fietspaden samen en wordt voorzien in een kleine supermarkt, horeca, fietsstalling/ bicycle en fietsverhuur. Naast de metropolitane fietspaden krijgt de Lange Broekweg een sterkere betekenis als doorgaand fietsroute richting de kern van Naaldwijk, door de afsluiting van het doorgaande autoverkeer. Twee nieuwe fietsroutes tussen de woon- en campusclusters verbinden de Lange Broekweg met de Middel Broekweg.
- Het parkeren van auto's wordt geïntegreerd in de campus- en woonclusters aan de Lange Broekweg, ondergronds of in bovengrondse garages.



6.5 Verbeelding en programmering

Zichtbaar zijn de groene daken, waar dubbel grondgebruik wordt toegepast bijvoorbeeld bij het nieuwe logistieke centrum van Royal FloraHolland op het TPW-Mars-terrein. Dat versterkt het blauw-groene karakter van het



gebied. Ook de hoogbouw richting het centrum van de Campus is goed zichtbaar. De N213 is onder de grond verdwenen. Minder goed zichtbaar (maar wel bedoeld) is de intentie om alle gebouwen uit te voeren met een hoge duurzaamheidsambitie.

Om globaal te kunnen rekenen wordt voor het gebied de volgende programmering aangehouden:

	Appartementen	Vastgoed
Dijkweg	800 stuks	
Campus	200 stuks	85.000 m ² bvo
Woonflora	1.500 stuks	15.000 m ² bvo
Totaal	2.500 stuks	100.000 m² bvo

Woonflora is daarbij het gebied ten zuiden en westen van de Campus en ten noorden van de Lange Broekweg.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op financiële aspecten. Belangrijk aandachtspunt is dat de gemeente in dit gebied vrijwel geen grondpositie heeft. Wel is de gemeente zeer bepalend in het planologisch mogelijk maken van het project.

7.1 Grondeigendomspositie

De gronden in het gebied zijn in handen van vijf grondeigenaren. Het merendeel van de grond (ca. 90%) is in handen van de twee grootste grondeigenaren. Deze twee eigenaren hebben gemeld actief projecten te willen gaan ontwikkelen. Drie kleinere percelen aan de rand van het gebied zijn in handen van drie verschillende eigenaren.

7.2 Financiële aspecten

Er is voor het gebied een rekenmodel ontwikkeld. Uiteraard is dat in dit stadium op hoofdlijnen.

Het rekenmodel is onderverdeeld in vijf items:

- Drie ontwikkelgebieden (Dijkweg, Campus en Woonflora, het gebied ten zuiden van de Campus en ten noorden van de Lange Broekweg).
- Gemeentelijke infrastructuur (dat omvat aanpassingen aan de Lange Broekweg, de Middel Broekweg en de herinrichting van het maaiveld op het tunneldak).
- 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 ervan 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.

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). Dat geldt ook voor de kosten voor het in stand houden van een gemeentelijke regieorganisatie gedurende 15 jaar. Daaronder vallen zaken als accounthouderschap, stedenbouwkundige supervisie, verrekening bovenwijkse bijdragen enzovoorts. De kosten voor eventueel maatschappelijk vastgoed (bijvoorbeeld de vmbo-school) komen voor rekening van de gemeente Westland.

Hoofdontsluiting:	€ * miljoen kosten tfl	dekking	
		Rijk/prov.	planontw.
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 tfl	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.

7.3 Samenwerking met grondeigenaren

In principe kan de gemeente op drie manieren samenwerken met de grondeigenaren:

- 1 Er kan (zoals in bovenstaande berekeningen is gedaan) gekozen worden voor kostenbijdrage-verhaal. Als er geen andere afspraken gemaakt worden, is dat de wettelijke afspraak.
- 2 Er kunnen specifieke afspraken met de ontwikkelaars gemaakt worden in zogenaamde posterieure of anterieure overeenkomsten. Daarbij kan afgesproken worden wie wat doet en welke kosten door welke partijen worden gedragen.
- 3 Er kan voor worden gekozen om een gezamenlijk grondbedrijf van gemeente en marktpartijen op te richten. Dat gezamenlijke grondbedrijf vormt een aparte entiteit, die bestuurd wordt door een gezamenlijk aan te wijzen bestuur.

De derde oplossingsrichting is niet onbekend binnen de gemeente. ONW en Westlandse Zoom worden op die manier gerealiseerd. Als voor een dergelijke constructie wordt gekozen, is de gemeente vaak wel een van de partijen die grond inbrengt. De gemeente deelt in een dergelijke constructie mee in de winsten, maar ook in de verliezen van het grondbedrijf. Voordeel is wel dat de gemeente meer invloed heeft.

In deze situatie (waar de gemeente in het geheel geen grondpositie heeft) lijkt optie 1 of 2 ook te overwegen. In het rekenmodel is uitgegaan van optie 1.

Samenvatting en vervolgproces

Dit hoofdstuk bevat een samenvatting van de verkenning en een vooruitblik op het vervolgproces, indien de raad akkoord gaat met dit voorstel.

8.1 Samenvatting resultaten

- 1 Mede op basis van de uitkomsten van het participatieproces blijkt dat er draagvlak in de Westlandse gemeenschap bestaat voor de verdere ontwikkeling van de campus. Diverse ondernemersgroepen (onder andere tuinders en technische toeleveranciers), onderwijsinstellingen (universiteiten, hogescholen, mbo en praktijkonderwijs) zien potentie in een clustering rond de thema's tuinbouw/gezondheidszorg (kas als apotheek van de toekomst) en robotisering/digitalisering (met name voor semi-autonome kassen). Ook de Jongerenraad en de Seniorenraad hebben suggesties aangedragen voor de ontwikkeling van het Floragebied. Alle groepen vragen wel om stimulering en ondersteuning door de gemeente Westland. Daarom wordt het initiatief van de gemeente om de handschoenen weer op te pakken als positief, maar zeker ook als noodzakelijk ervaren.
- 2 Er hebben zich inmiddels diverse (kleine) bedrijven en onderzoeksgroepen gemeld voor vestiging op de campus. Er wordt geprobeerd deze initiatieven snel verder te brengen.
- 3 Het idee van een business-driven campus wordt ondersteund. Dat betekent dat een clustering van hoogwaardige bedrijven met projecten waar universiteiten (science en applied science) met onderzoeksvragen op aan kunnen sluiten, maar waar er ook ruimte is voor het mbo (practitioner onderwijs). Bedrijven kunnen op de campus met allerlei onderzoeksvragen terecht en treffen hier voorzieningen waar onderzoek en ontwikkeling van innovatie plaats kan vinden. Hbo- en wo-onderwijs zal zich naar verwachting met name toespitsen op moderne onderwijsvormen met gespecialiseerde colleges en externe cursussen.
- 4 Het participatieproces en de gesprekken met de stakeholders leveren duidelijke rode draden op:
 - Campus met voorzieningen: gezamenlijke werk- en experimenteer-ruimten, proefopstellingen, proefkassen, betaalbare werkruimte (huur) voor startups, meer hoogwaardige werkruimten voor scale-ups, kantoorfaciliteiten, ruimte voor bouw van eigen panden voor volgroeide bedrijven, leisure, expositieruimte, hov-station, en studentenwoningen
 - Versterking van de relatie tussen het WHC en het veilinggebied. Bovendien moet het gebied beter geïntegreerd worden met Naaldwijk. Het WHC ligt nu te geïsoleerd.
 - Binnen en aangrenzend aan het kerngebied staat men open voor hoogbouw, mits er sprake is van voldoende en aansprekend groen naast en op de gebouwen. Denk aan groene loopzones (en waar mogelijk ook vaarzones) door het gebied waarmee Naaldwijk en

Honselersdijk verbonden zijn met de Wollebrand. De Lange Broekweg zou een groene verbindingsweg voor wandelaars en fietsers moeten worden tussen Naaldwijk en de Wollebrand.

- Horecavoorzieningen (liefst aanvullend op datgene wat er al is in Naaldwijk) en sportvoorzieningen zouden prima op de campus passen. Met (studenten)woningen in het gebied is er ook noodzaak voor een (kleine) supermarkt, maar andere winkelveorzieningen blijven geclusterd in de centra van Naaldwijk en Honselersdijk om deze niet extra kwetsbaar te maken.
- Het campusgebied moet de uitstraling krijgen van groen en water met hoogbouw, bij voorkeur met toepassing van meervoudig grondgebruik.
- In de nabijheid van het campusgebied staat men positief ten opzichte van een beperkt aantal hogere woongebouwen voor met name starters en jongeren.
- Voor een mogelijk vrijvallende zone tussen de veiling en de Dijkweg wordt voorgesteld om daar lagere appartementengebouwen neer te zetten (maximaal vijf tot zes lagen, met Poeldijk als referentie). Deze zone moet goed verbonden worden met Honselersdijk, zeker als hier ook senioren komen te wonen
- ISW heeft aangegeven graag een nieuwe vmbo-school te willen ontwikkelen tegen het campusgebied aan, die zich qua programma ook wil oriënteren op de twee thema's van de Campus: biobased health/gezonde voeding en semi-autonome kassen.



5 Op basis van de uitkomsten van het participatieproces heeft het projectteam een inhoudelijk ontwikkelperspectief voor de Campus en een ruimtelijk ontwikkelperspectief (inspiratiebeeld) voor het gehele Floragebied uitgewerkt.

In het ruimtelijke model is rekening gehouden met ca. 100.000 m² campusprogramma (exclusief wonen) en ca. 2500 woningen.

In het ontwikkelperspectief wordt de Middel Broekweg gedeeltelijk autovrij gemaakt en komen er groene overgangsgebieden. Het gebied krijgt mogelijk in de toekomst naast commerciële en maatschappelijke voorzieningen een kleine supermarkt maar geen eigen winkelcentrum.

In het ontwikkelperspectief is voorzien in een lightrailverbinding met Rotterdam en Den Haag en een snelbusverbinding van een centraal ov-station bij de campus naar Delft en Rijswijk. Het station heeft een park & ride-

voorziening, stallingvoorziening voor fietser en deelvervoer-voorzieningen. Het vormt het centrale punt in de busverbindingen naar de diverse kernen in Westland. De vijf metropolitane fietspaden komen hier samen. Voorgesteld wordt om de N213 gedeeltelijk te ondertunnelen. Dit vergroot niet alleen de capaciteit van deze weg, maar het is ook van belang voor het verbinden van de kern Naaldwijk met het campusgebied.

- 6 Financieel lijkt de gebiedsontwikkeling haalbaar. Daar moet echter wel bij vermeld worden dat dit oordeel gebaseerd is op de voorlopige eerste rekenmodellen die onder eigen regie zijn opgesteld. De grond is grotendeels in handen van derden. Daarmee zal onderhandeld moeten worden over een samenwerkingsvorm. Dat kan variëren van een gezamenlijke grondexploitatie maatschappij (zoals bij ONW en Westlandse Zoom) tot een model waarbij de gemeente een regierol heeft bij de ontwikkeling en de kosten daarbij verhaalt op de ontwikkelaars. Uiteraard zal de gemeente altijd een rol spelen als gebouwen een maatschappelijke functie hebben (HOV-station, scholen, aanpassen aangrenzende en omliggende infrastructuur enzovoorts). Het aanpassen van de kruispunten Middel Broekweg/Burgemeester Elsenweg en de kruispunten in de omliggende provinciale wegen zou door de gemeente samen met de provincie met mogelijke bijdragen van het Rijk en regio plaats gaan vinden.
- 7 De realisatie van het Floragebied zal in fasen plaatsvinden. De verwachting is dat het project - onder voorbehoud van onvoorziene omstandigheden - een periode van vijftien tot twintig jaar in beslag neemt.
- 8 Het participatieproces zal een vervolg krijgen in periodieke informatie- en participatieavonden over het project. De overleggen met stakeholders zullen ook in de toekomst gecontinueerd worden.

8.2 Vervolgstappen

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 er 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 rondom GHC zodanig te faciliteren dat zij al op korte termijn verder tot ontwikkeling kunnen komen.



Deze stap zal worden afgerond eind 2022. Tussentijds zal er enkele keren een bestuurlijke voortgangsrapportage worden opgesteld die ook naar de raad gaat.

De gerealiseerde projectkosten voor de verkenningsfase (inclusief noodzakelijke ondersteunende onderzoeken) in de periode juli 2020-juni 2021 bedroegen circa € 750.000. Dat is minder dan vooraf begroot werd, waardoor er nu 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 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.

