

VOORBLAD RAADSVORSTEL

ONDERWERP

Verwerving Lange Broekweg 9 te Naaldwijk en verruimen van de plangrens van de grondexploitatie rondom deze kavel

BESLISPUNTEN

1. In te stemmen om de plangrens van de grondexploitatie Flora Campus Westland (FCW) te verruimen met het perceel Lange Broekweg 9 te Naaldwijk;
2. In te stemmen om het budget in de grondexploitatie te verhogen met €635.000,= voor de aankoop van de Lange Broekweg 9 te Naaldwijk en voor deze wijziging van het saldo van de grondexploitatie de voorziening te verhogen met dit bedrag en dit te dekken uit de bestemmingsreserve gebiedsontwikkeling;
3. In te stemmen met bijgevoegde begrotingswijziging met nummer 26007.

ARGUMENTEN, RISICO'S EN KANTTEKENINGEN

Argumenten:

- 1.1 De gebiedsontsluiting FCW op de burgemeester Elsenweg zoals opgenomen in het Masterplan blijkt verkeerstechnisch niet te voldoen. Dit is ook van invloed op de verkeersontsluiting van de Lange Broekweg en de Bruidsbogerd.
- 1.2 Voor een veilige en functionele ontsluiting is meer ruimte nodig, waarvoor de huidige plannen exploitatiegrens verruimd moet worden.
- 1.3 Het perceel Lange Broekweg 9 wordt hierdoor geraakt en kan tegen volledige schadeloosstelling op korte termijn aangekocht worden.

Risico's/kanttekeningen:

- 1.1 De Provincie Zuid-Holland (PZH) heeft nog geen formele toestemming tot aansluiting van de nieuwe gebiedsontsluiting vanuit FCW op de Burgemeester Elsenweg (N213) gegeven.
- 1.2 Door het college is op de stukken geheimhouding opgelegd op grond van Hoofdstuk Va Gemeentewet in samenhang met de uitzonderingsgronden genoemd in artikel 5.1 Wet open overheid

RAADSVOORSTEL

AANLEIDING

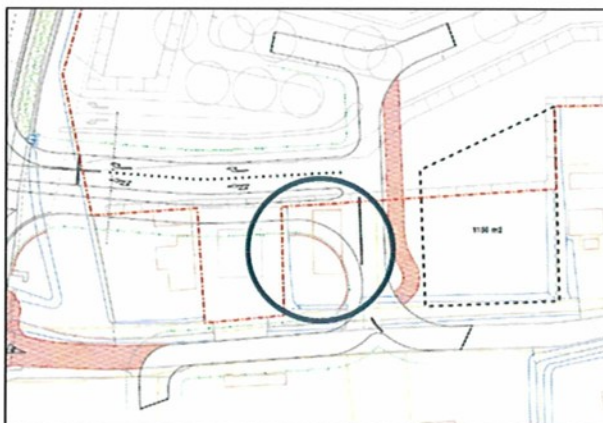
Vanwege de ontwikkelingen van de Flora Campus Westland (FCW) is een nieuwe ontsluitingsweg vanaf de Burgemeester Elsenweg naar de FCW nodig. Hiermee wordt o.a. het nieuw te bouwen vakcollege en de nabijgelegen nieuwbouw bereikbaar.

Om het onderliggende wegennet aan de Lange Broekweg te kunnen ontsluiten via de FCW is het perceel met daarop een woning gelegen aan de Lange Broekweg 9 nodig.

In het Masterplan FCW leek dit perceel in eerste instantie niet nodig binnen de plangrenzen. Bij nadere uitwerking is de ruimte waar dit perceel op ligt toch nodig zodat aanpassing van de plangrens nodig is. Over de verwerving van het achterliggende tuinbouwbedrijf aan de Lange Broekweg 9 is recent tussen de gemeente en een ontwikkelcombinatie een principeakkoord gesloten.



Figuur 1 (Masterplangebied)



Figuur 2 (conceptstudie plangebied)

DOELSTELLING

Het realiseren van een veilige en functionele verkeersoplossing voor het in- en uitgaande verkeer van en naar de FCW en de Lange Broekweg.

ARGUMENTATIE

Argumenten

1.1 De gebiedsontsluiting FCW op de burgemeester Elsenweg zoals opgenomen in het Masterplan blijkt verkeerstechnisch niet te voldoen. Dit is ook van invloed op de verkeersontsluiting van de Lange Broekweg en de Bruidsbogerd. De bedachte gebiedsontsluiting FCW ligt te ver van de Lange Broekweg vandaan om als 1 kruispunt te functioneren, en te

RAADSVOORSTEL

dichtbij om als 2 aparte kruisingen uitgevoerd te kunnen worden. In de nieuwe situatie verschuift de gebiedsontsluiting in zuidelijke richting. Hierbij komt de directe aansluiting van de Lange Broekweg op de Burgemeester Elsenweg (N213) te vervallen en zal deze via de FCW worden ontsloten. Deze aansluiting loopt over het perceel waar nu woning nummer 9 zich bevindt.

1.2 Voor een veilige en functionele ontsluiting is meer ruimte nodig, waarvoor de huidige plan- en exploitatiegrens verruimd moet worden. De nieuwe ontsluiting van de Lange Broekweg en de Bruidsbogerd gaat via de FCW verlopen. Deze oplossing past niet binnen de huidige plangrens.

1.3 Het perceel Lange Broekweg 9 wordt hierdoor geraakt en kan tegen volledige schade-loosstelling op korte termijn aangekocht worden; De woning staat letterlijk in de weg voor de benodigde ontsluiting. Gezien het algemeen belang en de ontsluiting van het gebied is het gewenst dit perceel met woning aan te kopen. Over de verwervingsprijs is inmiddels overeenstemming bereikt met de eigenaar.

RISICO'S EN KANTTEKENINGEN

Kanttekening

1.1 De Provincie Zuid-Holland (PZH) heeft nog geen formele toestemming tot aansluiting van de nieuwe gebiedsontsluiting vanuit FCW op de Burgemeester Elsenweg (N213) gegeven.

De gebiedsontsluiting wordt in nauwe afstemming met de Provincie vormgegeven, hierover is ook ambtelijke overeenstemming. De PZH heeft na vele overleggen met de gemeente op 28 oktober 2025 per mail ambtelijk akkoord gegeven op de gekozen oplossingsrichting. Formele besluitvorming door de PZH moet nog plaatsvinden.

1.2 Door het college is op de stukken geheimhouding opgelegd op grond van Hoofdstuk Va Gemeentewet in samenhang met de uitzonderingsgronden genoemd in artikel 5.1 Wet open overheid.

Het college heeft op grond van artikel 87 Gemeentewet in samenhang met artikel 5.1 van de Wet open overheid geheimhouding worden opgelegd. In dit geval zijn de uitzonderingsgronden, genoemd onder punt b en f van artikel 5.1, lid 2 Wet open overheid van toepassing. De uitzonderingsgronden luiden:

- b. de economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen, in geval van milieu-informatie slechts voor zover de informatie betrekking heeft op handelingen met een vertrouwelijk karakter;
- f. de bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens.

De bedragen en percentages die in de bijlagen worden genoemd zijn interne gegevens en rekenmethodieken. Wanneer deze gegevens openbaar worden gemaakt, kan dit de belangen en de onderhandelingspositie van de gemeente bij toekomstige verwervingen schaden. Het taxatierapport bevat gedetailleerde informatie over rekenmethodieken van de taxateur. Wanneer deze informatie openbaar wordt gemaakt, kan dit de belangen van de taxateur schaden.

RAADSVORSTEL

Het belang van openbaarmaking van deze gegevens weegt niet op tegen de belangen van de gemeente en betrokken partijen bij geheimhouding van deze gegevens. Geheimhouding is nodig voor de duur van de grondexploitatie FCW (afronding circa 2040).

Aangezien de geheime stukken zijn gedeeld met de raad, is de raad op grond van artikel 89 Gemeentewet exclusief bevoegd de geheimhouding op te heffen. Het moment dat door het college is bepaald (circa 2040), is het moment dat de geheimhouding wordt opgeheven.

FINANCIËN

De grondexploitatie Flora Campus Westland wordt binnen de vastgestelde kaders 2 keer per jaar herzien in het MPG en in het TMPG. Uitbreiding van de plangrenzen en de gevolgen hiervan voor de grondexploitatieraming worden separaat aan de raad voorgelegd.

Het met verkoper overeengekomen aankoopbedrag is € 510.000,= en de mogelijkheid om op het resterende kavel twee woningen te realiseren.

Het saldo van de grondexploitatie verslechtert door de verwerving met een bedrag van € 635.000 op netto contante waarde 2025. Deze verslechtering is het saldo van de verwervingsprijs inclusief sloop en bijbehorende rentekosten.

Voor de aanpassing van het saldo van de grondexploitatie moet een aanvullende voorziening worden getroffen. De aanpassing van de voorziening wordt gedekt uit de bestemmingsreserve gebiedsontwikkeling. Bij het MPG 2025 is bij de instelling van de bestemmingsreserve gebiedsontwikkeling afgesproken dat winsten en verliezen van gebiedsontwikkelingsprojecten worden verrekend. Daarnaast dient de reserve gebiedsontwikkeling als bufferfunctie voor risico's die samenhangen met de gebiedsontwikkelingen.

Met instemming van het voorstel wijzigt de stand van de reserve gebiedsontwikkeling en de weerstandratio.



RAADSVOORSTEL

Risico's	MPG 25	Stand na raadsbesluiten t/m december 25	Stand na instemming voorstel
Grondexploitatie	13.240.000	13.437.000	13.437.000
Grondbanken	-	-	-
Deelnemingen	pm	pm	pm
Facilitair grondbeleid	2.725.000	2.430.000	2.430.000
	15.965.000	15.867.000	15.867.000
Reserve	19.453.000	16.627.000	15.992.000
Ratio reserve/risico's	1,22	1,05	1,01

COMMUNICATIEPARAGRAAF

Verwerving Lange Broekweg 9 te Naaldwijk en verruimen van de plangrens van de grondexploitatie rondom deze kavel

EXTERN OVERLEG

De nota is afgestemd met Financiën en projectgroep FCW

VERVOLGTRAJECT

Als de raad positief beslist zal de koopovereenkomst worden opgesteld en in mandaat ondertekend. Daarna notariële levering van het perceel Lange Broekweg 9 te Naaldwijk en verruimen van de plangrens rondom deze kavel.

Burgemeester en wethouders van Westland,
de secretaris, de burgemeester,

M.L.M. Weerts

B.R. Arends