

VOORBLAD RAADSVORSTEL

ONDERWERP

Tiendweg 2, strategische verwerving en aanvullend voorbereidingskrediet inframaatregelen.

BESLISPUNTEN

1. Een krediet beschikbaar te stellen van € 4.350.000, - voor de strategische aankoop van het perceel Tiendweg 2 te Naaldwijk.
2. Het krediet omliggende infra Flora Campus Westland (FCW) te verhogen met een bedrag van € 200.000, - voor uitwerking van de scopewijziging van de omliggende inframaatregelen FCW en de kern Naaldwijk.
3. De bijbehorende rentelasten van € 136.500, - per jaar te dekken uit de Algemene Reserve tot aan het moment dat herzien voorstel voor omliggende inframaatregelen en bijbehorende dekking wordt voorgelegd. De dekking van de rentelasten uit de algemene reserve is begroot tot en met 2027. Als er op dat moment nog geen integraal herzien voorstel is gedaan aan de raad, komt het college met een alternatief voorstel voor de dekking van lasten vanaf begrotingsjaar 2028.
4. De bijgevoegde begrotingswijziging met Nummer 26005 vast te stellen.

ARGUMENTEN, RISICO'S EN KANTTEKENINGEN

Argumenten

- 1.1 Door de aankoop wordt de Laan van de Glazen Stad verlengd tot aan de Burgemeester Elsenweg;
- 1.2 Door het doortrekken van de Laan van de Glazen Stad wordt een robuust verkeerssysteem gerealiseerd voor Naaldwijk.
- 1.3 Het perceel wordt tegen marktwaarde aangekocht
- 2.1 Door het aanvullende krediet voor de omliggende inframaatregelen beschikbaar te stellen kan per direct de technische uitwerking en voorbereiding van de scopewijziging opgepakt worden.

Risico

- 1.1 Provincie Zuid-Holland (PZH) heeft nog geen formele toestemming tot aansluiting van de verlengde weg op de Burgemeester Elsenweg (N213) gegeven.

Kanttekening

- 1.1 Het perceel Tiendweg 2 heeft een bestemming waarmee een kantoorgebouw gebouwd mag worden.

RAADSVOORSTEL

AANLEIDING

Ter verbetering van de ontsluiting kern Naaldwijk en de geplande ontwikkelingen van de Flora Campus Westland (FCW) zijn afgelopen zomer alle varianten nogmaals kritisch bekeken en beoordeeld op de verschillende facetten, zoals doorstroming, financiën en veiligheid. Daar is uitgekomen dat het verlengen en aansluiten van de Laan van de Glazen stad en het opwaarderen van dit knooppunt en het afwaarderen van het knooppunt Bruinsma de beste oplossing is, waar de provincie ook achter staat. De Middel Broekweg (thans nog N465) gelegen tussen de N213 Burgemeester Elsenweg en het kruispunt ter hoogte van de hoofdentree van Royal Flora Holland wordt in overeenstemming met het Masterplan Flora Campus Westland verkeersluw ingericht. Aanvullend was de wens om gelijktijdig te kijken naar mogelijkheden om de verkeersafwikkeling op en rondom knooppunt Bruinsma te verbeteren. Om dit laatste te kunnen verwezenlijken is er een oplossingsrichting onderzocht waarbij de Laan van de Glazen Stad doorgetrokken wordt naar de N213 Burgermeester Elsenweg. Hierdoor ontstaat een 4-taks aansluiting (met verkeersregelininstallatie) welke in combinatie met diverse verkeersmaatregelen in de directe omgeving het verkeer van en naar Naaldwijk beter kan reguleren. Voor de uitwerking van de omliggende infrastructuur is nog geen budget beschikbaar. Met een voorbereidingskrediet kan dit per direct en voortvarend opgepakt worden.

Om deze oplossingsrichting te kunnen realiseren is verwerving nodig van het perceel waar tot voor kort het bedrijf De Roo personenvervoer gevestigd was. De toekomstige verlengde Laan van de Glazen stad loopt hier dwars overheen.



Figuur 1 (Luchtfoto plangebied)



Figuur 2 (studie plangebied)

RAADSVORSTEL

DOELSTELLING

Het realiseren van een duurzame verkeersoplossing voor de verkeersstromen naar de kern Naaldwijk en naar de Flora Campus Westland (FCW).

ARGUMENTATIE

Argumenten

1.1 Door de aankoop wordt de Laan van de Glazen Stad verlengd tot aan de Burgemeester Elsenweg.

De verlengde weg kan samen met de nieuwe kruising door deze verwerving optimaal worden ingericht.

1.2 Door het doortrekken van de Laan van de Glazen Stad wordt een robuust verkeerssysteem gerealiseerd voor Naaldwijk.

Het verkeerscirculatiesysteem dat ontstaat met het doortrekken van de Laan van de Glazen Stad, in combinatie met de reconstructies van de rotonde Pijle Tuinenweg en knooppunt Bruinsma, kan instaan voor een toekomst vaste verkeersafwikkeling welke gelijkgesteld kan worden met een verdiepte ligging van de N213 en 2 ongelijkvloerse aansluitingen.

1.3 Het perceel wordt tegen marktwaarde aangekocht.

Het perceel aan de Tiendweg 2 is van een projectontwikkelaar die vergevorderde plannen heeft met nieuwbouw van een kantoorgebouw. De projectontwikkelaar was al geruime tijd in gesprek met de gemeente over zijn nieuwbouwplannen. Deze plannen waren al heel concreet. De laatste hand werd gelegd aan de voorbereiding voor het indienen van een vergunningsaanvraag nadat de haalbare uitgangspunten voor de nieuwbouw met de gemeente waren besproken.

Het perceel ligt in het tracé van de benodigde ontsluiting. Gezien het algemeen belang en de ontsluiting van de kern Naaldwijk is het gewenst dit perceel aan te kopen. De locatie stond niet te koop ten tijde van het eerste gesprek met de eigenaar over de plannen van de gemeente op diens eigendom. Over de verwervingsprijs is inmiddels overeenstemming bereikt met de eigenaar. De marktwaarde is berekend op basis van de zogenoemde 'contante waarde methode'. Dat is een financiële waarderingsmethode die wordt gebruikt om de waarde van een bedrijf of investering te bepalen door alle verwachte toekomstige vrije kasstromen terug te rekenen naar hun huidige waarde. Uit het taxatierapport waaruit dat een marktconforme prijs wordt betaald door de gemeente. Daarom ontstaat er met de aankoop geen ongeoorloofde staatssteun.

2.1 Door het aanvullende krediet voor de omliggende inframaatregelen beschikbaar te stellen kan per direct de technische uitwerking en voorbereiding van de scopewijziging opgepakt worden.

Voor de uitwerking van de scopewijziging van de omliggende inframaatregelen is nog geen budget beschikbaar. Met een voorbereidingskrediet kan dit per direct en voortvarend opgepakt worden. Dit is in relatie met de presentaties van de infrastructuur zoals besproken in de commissie van 26 november 2025.

RAADSVORSTEL

Het resultaat van deze nadere uitwerking in nauwe afstemming met de PZH zal met de raad worden besproken.

RISICO'S EN KANTTEKENINGEN

Risico's

1.1 De Provincie Zuid-Holland (PZH) heeft nog geen formele toestemming tot aansluiting van de nieuwe inrit 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 met deze variant ook wel 'variant Laan van de Glazen Stad' genoemd. Formele besluitvorming door de PZH moet nog plaatsvinden.

Kanttekeningen

1.1 Het perceel Tiendweg 2 heeft een bestemming waarmee een kantoorgebouw gebouwd mag worden.

Als de gemeente het perceel Tiendweg 2 niet aankoopt zal de projectontwikkelaar verder gaan met het uitvoeren van zijn plan om een nieuw kantoorgebouw op deze locatie te realiseren. De omgevingsvergunning zal zeker verleend (moeten) worden door de gemeente met de plannen die er nu liggen. Daarmee wordt het perceel met daarop in de nabije toekomst een nieuw kantoorgebouw onverantwoord duur om in een later stadium met publieke middelen aan te kopen.

FINANCIËN

Strategische verwerving

Met de verkoper is een koopprijs afgesproken van € 4.350.000 (excl. btw) waarbij sprake is van de levering van bouwrijpe grond in gesloopte staat en indien van toepassing bodemsanering voor rekening en uitvoering van verkoper is.

Deze strategische verwerving is noodzakelijk om duurzame verbeteringen in verkeersstromen te realiseren voor het centrum van Naaldwijk en Flora Campus Westland.

Een volledig voorstel voor de investeringen die samenhangen met de aanpassingen in de infrastructuur en de bijbehorende dekking volgt op een later moment.

Tot aan het moment dat het bouwrijpe perceel wordt ingebracht in een totaalvoorstel voor de infrastructuur oplossing is er dekking benodigd voor de bijbehorende rentelasten.

Wij stellen voor om de rentelasten van € 130.500 per jaar te dekken uit de Algemene Reserve.

Als het perceel gebruikt gaat worden voor een aangepaste infrastructuur wordt de kostprijs meegenomen in de kostprijs van de infrastructuur waarover in 29 jaar wordt afgeschreven.

RAADSVOORSTEL

Als blijkt dat het perceel geen deel uit gaat maken van een aangepaste infrastructuur, kan het perceel weer op de markt worden verkocht. Een eventueel nadelig waardeverschil, moet dan worden afgeboekt ten laste van de algemene reserve.

Aanvullend voorbereidingskrediet voor de scopewijziging

Uw raad heeft op dit moment budgetten en kredieten beschikbaar gesteld voor de uitwerking en realisatie van de variant van het masterplan.

De totale bruto kosten Masterplanvariant bedragen € 19,5 miljoen, bijdrage derde € 9,1 miljoen. Het saldo ten laste van de gemeente is 10,4 miljoen, waarvan € 4,7 miljoen in het MIP en € 5,7 miljoen in de grondexploitatie.

Er zijn geen budgetten opgenomen voor de uitwerking en voorbereiding van de gewijzigde scope. Via dit raadsvoorstel wordt gevraagd om een voorbereidingsbudget toe te voegen van € 200.000 voor de voorbereiding en uitwerking van een voorstel van een gewijzigde scope. Het bedrag is gebaseerd op grenzen die de raad ook gebruikt bij de vaststelling in de begroting van nog niet geautoriseerde kredieten. Deze grenzen bedragen maximaal 15%, met een maximum van € 200.000.

Een eerste indicatie van de totale meerkosten van de scopewijziging is € 15,2 miljoen. Het is op dit moment nog niet bekend welke bijdragen van derden hier tegenover staan en op welke wijze de kosten verdeeld moeten worden over de reguliere exploitatie (via het MIP) en de grondexploitatie. Deze verdeling volgt na verdere uitwerking.

Als de volledige investering van indicatief € 15,2 miljoen ten opzichte van de Masterplan variant via het MIP in de reguliere exploitatie landt, bedragen de kapitaallasten ten laste van het FMP € 980.000 (29 jaar afschrijving/3% rente). Als een deel van de kosten ten laste van de grondexploitatie wordt gebracht, dalen de kapitaallasten, maar verslechtert het saldo van de grondexploitatie.

Een volledig voorstel voor de investeringen die samenhangen met de aanpassingen in de infrastructuur en de bijbehorende dekking volgt op een later moment. Wij stellen voor dat de rentelasten van € 6.000 per jaar indien nodig tot aan het moment van integrale voorstel worden gedekt uit de Algemene Reserve. De dekking van de rentelasten uit de algemene reserve is begroot tot en met 2027. Als er op dat moment nog geen integraal herzien voorstel is gedaan aan de raad, komt het college met een alternatief voorstel voor de dekking van lasten vanaf begrotingsjaar 2028.

COMMUNICATIEPARAGRAAF

Verwerving Tiendweg 2 en voorbereidingskrediet aanpassen infrastructuur.

EXTERN OVERLEG

RAADSVOORSTEL

De nota is afgestemd met Verkeer, Financiën en projectgroep FCW.

VERVOLGTRAJECT

Notariële levering van het perceel aan de Tiendweg 2 te Naaldwijk in 2026.
Vanaf Q1 2026 verdere uitwerking van de omliggende inframaatregelen naar FCW en kern Naaldwijk

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

M.L.M. Weerts

B.R. Arends