



GEBIEDSONTWIKKELING FLORA CAMPUS WESTLAND

4^{DE} BESTUURLIJKE VOORTGANGSRAPPORTAGE APRIL 2026



Projectnummer	50006
Projectmanager	Bert Melles
Auteur(s)	Programmabureau Flora Campus Westland
Datum	Peildatum informatie 1 april 2026
Versie	11 mei 2026
Status	Definitief



Inhoud

1. Inleiding	3
2. Waar staan we en wat komt er aan?	5
3. Governance	14
4. Communicatie	16
5. Masterplan aanpassingen	17
6. Ruimtelijke zaken	20
7. Grondexploitatie	25
8. Cluster Vakcollege ⁺ , sporthal en parkeergarage P1 (1e deel)	28
9. Parkeergebouwen	33
10. Omliggende infrastructuur	34
11. Tijdelijk Wonen	38
12. Overige clusters	40
13. Programmering	42
14. Risicoparagraaf	44

1. Inleiding

1.1 Halfjaarlijkse bestuurlijke voortgangsrapportage

Deze bestuurlijke voortgangsrapportage Flora Campus Westland toont de inzet die het afgelopen half jaar vanaf de laatste bestuurlijke voortgangsrapportage (oktober 2025) is geleverd om het project Flora Campus Westland verder te brengen. Dit is de vierde rapportage van het project. Eerst geven we kort de samenhang en opzet van het proces aan. Vervolgens gaan we in op de inhoudelijke aspecten van het project. De rapportage licht alle aspecten en alle deelprojecten van het project toe. Het gaat hierbij niet alleen om de gerealiseerde resultaten, maar deze bestuurlijke voortgangsrapportage beoogt ook inzicht te geven in de verwachte activiteiten en planning zoals deze nu relevant en voorzienbaar is.

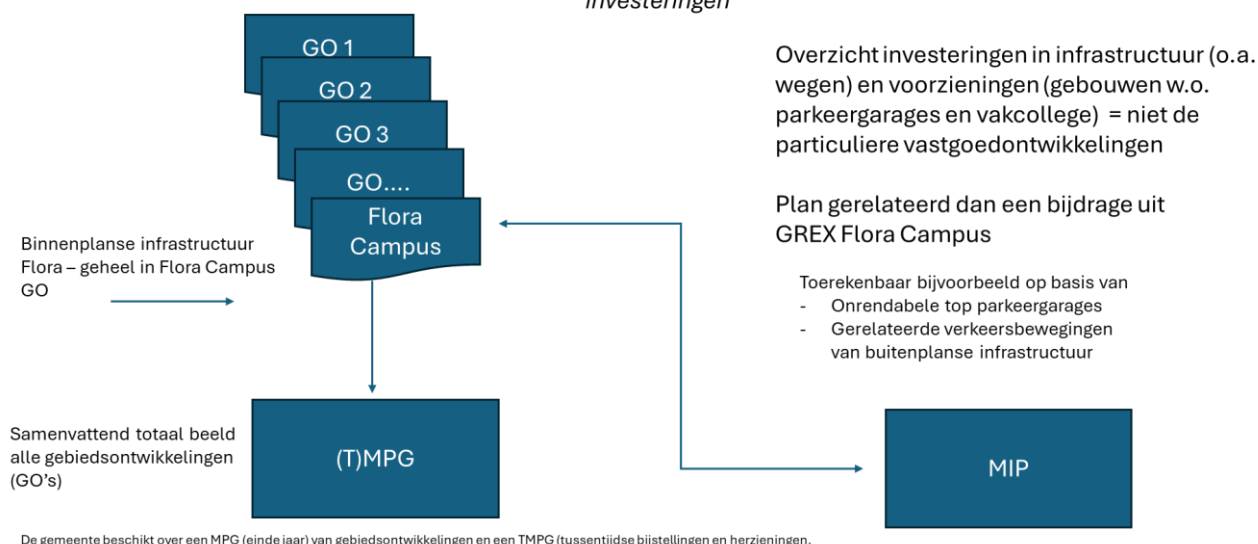
1.2 Samenhang met P&C cyclus gemeente

De voortgangsrapportage is een uitgebreide rapportage waarin we de raad informeren over de gebiedsontwikkeling Flora Campus Westland, te weten de grondexploitatie en bijbehorende investeringen in de gebiedsontwikkeling. De besluitvorming over de bijgestelde grondexploitatie en consequenties voor de samenhangende investeringen landen in het MPG (MeerjarenPerspectief Gebiedsontwikkeling) het MIP (MeerjarenInvesteringsPlan) of zijn meegenomen in het financieel meerjarenperspectief van de gemeente. De samenhang tussen deze bestuurlijke voortgangsrapportage, het MPG en het MIP is als volgt te visualiseren:

Samenhang (T)MPG – MIP en GREX Flora

BVR Flora Campus Westland

Integraal beeld gebiedsontwikkelingen hieraan gerelateerde investeringen



Figuur 1: Samenhang MPG – MIP en GREX Flora Campus Westland (FCW)

Aansluiting op Meerjaren Perspectief Gebiedsontwikkeling (MPG)

De gemeente herzielt of actualiseert via het MPG en eerder al in het TMPG (tussentijdse herzieningen) alle lopende gemeentelijke grondexploitaties. De grondexploitatie Flora Campus Westland loopt net als de overige gemeentelijke grondexploitaties mee in de actualisatie/herziening van het MPG. Daarnaast heeft in het kader van de afgesproken cyclus voor de bestuurlijke

voortgangsrapportages van FCW een update plaatsgevonden met de meest actuele en relevante informatie per 1 april 2026. In het MPG nemen we de gebruikelijke informatie voor de grondexploitaties op. Het MPG wordt naar verwachting in juni 2026 behandeld in de gemeenteraad. In deze voortgangsrapportage is een samenvatting van de financiële uitkomsten van het MPG opgenomen. Waar relevant is deze geactualiseerd op basis van de informatie met peildatum 1 april 2026. In deze voortgangsrapportage staat met name uitgebreidere inhoudelijke informatie over het project.

Aansluiting op begroting

De administratieve en financiële informatie wordt jaarlijks verwerkt in de begroting. Als er belangrijke wijzigingen optreden, dan verwerken we die in het eerstvolgende P&C document. Vanzelfsprekend melden we belangrijke wijzigingen ook tussentijds aan de raad, zoals afgesproken.

1.3 Leeswijzer

De voortgangsrapportage kent de volgende onderdelen:

1. *Inleiding*
2. *Waar staan we en wat komt eraan*: Een samenvatting van de belangrijkste wijzigingen van het afgelopen half jaar. Inclusief een visueel overzicht van de planning, het actuele programma, de financiële stand van de grondexploitatie en de kredieten en de belangrijkste kansen en risico's.
3. *Governance*: Een weergave van de uitlijning van de organisatie van het project, inclusief de relatie met de administratieve organisatie.
4. *Communicatie*: Een korte weergave van de ondernomen acties op dit terrein nu binnen en buiten steeds meer zichtbaar wordt van het project.
5. *Masterplan*: De laatste wijzigingen in het Masterplan in beeld.
6. *Ruimtelijke zaken*: De voortgang planologische procedures, stand van zaken verkeersstudies, participatie en de verder uitwerking van de energieconcepten.
7. *Grondexploitatie*: De financiële stand van de grondexploitatie per 1 april 2026, inclusief de civiele stand van zaken m.b.t. de aanleg van het gebied en de grondverwervingen.
8. *Cluster Vakcollege+, sporthal en parkeergarage P1 (1e deel)*. De stand van zaken t.a.v. het ontwerp, de aanbesteding en de uitvoering van het Vakcollege+ met sporthal.
9. *Parkeergebouw*: De stand van zaken m.b.t. de aanbesteding en uitvoering van de parkeergebouwen.
10. Bovenplanse en omliggende infrastructuur. Stand van zaken m.b.t. de infrastructuur die buiten het plangebied wordt aangelegd t.b.v. de ontsluiting van het plan en de omliggende infra.
11. *Tijdelijk Wonen*: De stand van zaken m.b.t. de aanbesteding en uitvoering van de tijdelijke woningen.
12. *Overige clusters*: De stand van zaken t.a.v. de overige clusters, waaronder het mobiliteitscluster t.b.v. arbeidsmigranten en het businesscluster voor de eerste bedrijven.
13. *Programmering*: Een weergave van de uitwerking van de programmering en de community van de Flora Campus Westland.
14. *Risico's*: Een integrale en actuele risicoparagraaf inclusief beheersmaatregelen.

2. Waar staan we en wat komt er aan?

2.1 Inleiding

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

Het gebied is ook dé kans om te investeren in passende woningbouw voor diverse doelgroepen, goede huisvesting voor arbeidsmigranten, uitbreiding van groen en een versterking van de bereikbaarheid met het openbaar vervoer. Om alles te realiseren moet er veel werk worden verzet. Momenteel wordt hard gewerkt aan de uitwerking van de plannen uit het Masterplan naar vervolgfases in de planvorming. Denk aan de uitwerking van het Vakcollege+, de sporthal, het arbeidsmigrantenhotel, het parkeren P1 (fase 1), tijdelijk wonen en de infrastructuur.



Afbeelding 1: plangebied en clusters

Als gevolg van de nadere planuitwerking op diverse onderdelen ziet u in deze voortgangsrapportage dan ook een actualisatie en verschuiving in het Masterplan en de voortgang op de planologische procedures. Daarnaast worden de aanbestedingen voorbereid.



De belangrijkste wijzigingen en ontwikkelingen op een rij:

- **Tijdelijke woningen**

Met Arcade zijn afspraken gemaakt en vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst. De eerste woning is in januari 2026 geplaatst. Het is de verwachting dat het project voor de zomervakantie wordt opgeleverd. Direct na de zomer ontvangen de eerste bewoners de sleutel van hun woning. Het gaat om in totaal 151 sociale huurwoningen. Bij de toewijzing wordt lokaal maatwerk toegepast (20 woningen voor statushouders verblijvend in Westlandse opvang, 20 woningen voor spoedzoekers uit Westland en 111 overige woningzoekenden uit Westland)

- **Vakcollege+ met sporthal en parkeergarage P1 (1^e deel)**

De ontwerpfase Voorlopig Ontwerp is recent afgesloten. De vervolgfase Definitief Ontwerp is in het eerste kwartaal van 2026 opgestart en wordt naar verwachting in het vierde kwartaal van 2026 afgerond. De openbare Europese aanbesteding van de (hoofd)aannemer loopt; de gunning staat gepland voor het derde kwartaal van 2026. Op dit moment vindt op de locatie waar het vakcollege en de sporthal moeten komen archeologisch onderzoek plaats. De verwachting is dat dit voortduurt tot en met het tweede kwartaal van 2026. De start bouw van de school, sporthal en parkeergarage verwachten wij in het vierde kwartaal van 2026. De ontwikkeling van de woontoren van Arcade loopt synchroon met de ontwikkeling van het Vakcollege+ met sporthal en de parkeergarage. Arcade heeft het volledige Total Engineeringsteam gecontracteerd voor alle werkzaamheden met betrekking tot het ontwerp en de advisering. Een deel van het ruimtelijk programma van het Vakcollege+ wordt gerealiseerd op de 1^e, 2^e en 3^e verdieping van de woontoren.

- **Buitenplanse infrastructuur**

In 2026 wordt een nadere uitwerking gemaakt van het verkeerskundig ontwerp waarin ook alle ruimtelijk impact inzichtelijk wordt. Op basis hiervan wordt ook een nieuwe raming gemaakt op basis waarvan in het najaar van 2026 een kredietaanvraag voor de scope-uitbreiding aan college en raad worden voorgelegd.

- **Arbeidsmigrantenhotel**

Het arbeidsmigrantenhotel krijgt 1.200 bedden. De start van de eerste bouwactiviteiten vindt naar verwachting in het tweede kwartaal van 2027 plaats.

Financieel

- **VO-raming Vakcollege+ met sporthal en parkeergarage P1 (1^e deel)**

Wij verwachten dat de VO-raming met € 4,8 miljoen zal worden overschreden. Verklaring voor de overschrijding ten opzichte van het beschikbaar gestelde bedrag is onder andere een scopewijziging. De fietsenberging wordt intern in het gebouw opgelost in plaats van in de buitenruimte. Dit heeft een effect van € 2,4 miljoen. De rest van de overschrijding (circa € 2,4 miljoen) is met name het gevolg van het feit dat door de stapeling van functies – een bewuste keuze vanuit het stedenbouwkundig ontwerp - de kosten door een complexere uitvoering van het gebouw hoger liggen dan bij een normale school en (vooral) normale sporthal. De verwachte afwijking wordt meegenomen in de actualisatie van het MIP. In de Definitief Ontwerpfase zal ook de beoogd aannemer als adviseur gaan meedenken. Om de planning van de werkzaamheden niet uit te laten lopen is de Definitieve Ontwerpfase reeds opgestart ondanks de budgetoverschrijding. Wanneer e.e.a. aan de orde is zal aan het eind van de Definitief Ontwerpfase een extra krediet opgevraagd worden. Bij het opstellen van de Definitief Ontwerpfase wordt verder gekeken naar verdere bezuinigingen. Daarnaast geven we aan de aannemer nog een plafondbedrag mee, wat bij slagen van de gunning mogelijk kan leiden tot een verlaging van de overschrijding.

- **Grondexploitatie**

Het inzicht in de financiële haalbaarheid is geactualiseerd met als peildatum 1 april 2026. Er is sprake van een aantal scopewijzigingen als gevolg van een betere inpassing van de



infrastructuur. Deze zijn aan de gemeenteraad voorgelegd met een tweetal besluiten. De gemeenteraad nam op 10 december 2025 een besluit over de verwerving van Lange Broekweg 7 en op 14 januari 2026 een besluit over de verwerving van Lange Broekweg 9. Door deze raadsbesluiten, die te zien zijn als scopewijzigingen, muteert het saldo met € 1,9 miljoen. Het effect van de overige wijzigingen is daarmee beperkt tot een bedrag van € 0,2 miljoen negatief als gevolg van toegenomen inflatie door externe ontwikkelingen als gevolg van een hogere prijsindexatie dan voorzien van € 0,3 miljoen negatief en van de gewijzigde fasering € 0,1 miljoen positief. Daarmee komt het saldo op de grondexploitatie op € 7,6 miljoen negatief.

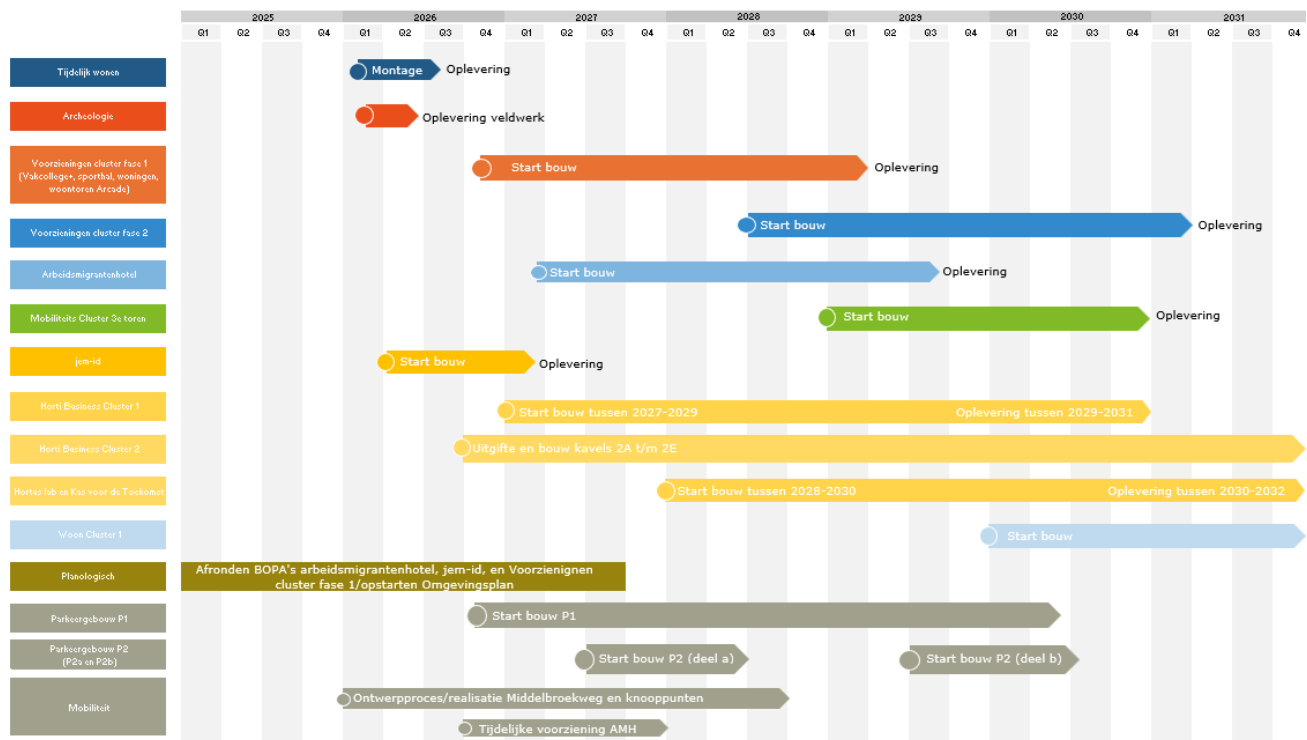
- **Parkeren**

Er heeft op diverse momenten bestuurlijke besluitvorming plaatsgevonden over de omvang van het parkeerprogramma: 750 plaatsen in P1 en 1.050 plaatsen in P2. De gemeenteraad nam op 19 maart 2025 een besluit over de investering van € 43 miljoen. Hiervan is via een A-krediet € 6,1 miljoen vrijgegeven. Momenteel wordt de parkeerbalans – welk functie heeft wanneer welke parkeerbehoefte – nader uitgewerkt. Op basis van deze balans, parkeernormen, afspraken met partijen die zich op de campus gaan vestigen en een nadere uitwerking van het programma zal in een volgende bestuurlijke voortgangsrapportage over de ontwikkelingen en een mogelijke bijstelling van de parkeerexploitatie gerapporteerd worden. Ook zal dan een actualisatie van de Parkeerexploitatie (PEX) plaatsvinden. Op dit moment wordt op basis van de huidige inzichten geen negatieve bijstelling van de onrendabele top (negatieve parkeerexploitatie) voorzien. Aan de raad wordt de finale parkeerexploitatie inclusief aantal parkeerplaatsen en tariefstelling voor opening van de garages en eventuele bijstelling van het aantal parkeerplaatsen nog voorgelegd. Zie ook risicoparagraaf paragraaf 14.

2.2 Planning op hoofdlijnen

De gebiedsontwikkeling van FCW kent een groot aantal met elkaar verbonden projecten en dito afhankelijkheden. Sturen op de planning is dus essentieel. Deze planning en samenhang wordt nauwlettend afgestemd en gevolgd binnen het programma en de hieraan gekoppelde projecten. In figuur 2 is de planning van de belangrijkste clusters en projecten in het plangebied weergegeven, inclusief de beoogde startdatum van de bouw. Ten opzichte van de vorige planning zijn enkele wijzigingen doorgevoerd. De archeologische fase is nader gespecificeerd naar aanleiding van het plan van aanpak voor de opgravingen. De oplevering van het veldwerk van deze opgravingen is gepland voor begin eind kwartaal 2 2026. Op basis hiervan is de planning van Voorzieningencluster fase 1 enigszins aangepast, waarbij de start van de bouw voorzien is voorzien in de loop van het kwartaal 4 2026 in plaats van de eerder gedachte start voor de zomer van 2026.

Daarnaast zijn de faseringen van onder meer tijdelijk wonen, Voorzieningencluster fase 2, het arbeidsmigrantenhotel en parkeergebouw P2 nader geconcretiseerd en aangepast op basis van nieuwe inzichten. De oplevering van de eerste tijdelijke woningen wordt verwacht in kwartaal 2 2026. De start bouw van het arbeidsmigrantenhotel wordt voorzien kwartaal 2 2027. De bouw van Voorzieningencluster fase 2 start naar verwachting in kwartaal 3 van 2028. Er is sprake van verschillende parkeergebouwen. Voor parkeergebouw P2A wordt momenteel kwartaal 3 van 2027 als start bouw aangehouden. Aansluitend start naar verwachting de bouw van P2B in kwartaal 3 van 2029.



Figuur 2: planning op hoofdlijnen verschillende ontwikkelingen¹

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

¹ De planning van het project is voorzien tot en met 20239 – omwille van de leesbaarheid is de planning hier opgenomen tot en met 2031. Een bredere planning van de projecthorizon is aanwezig binnen de programmaorganisatie

2.3 Programmavergelijking

Dit is de huidige programmavergelijking op basis van de actualisatie van planvorming door nadere uitwerking t.o.v. de Masterplan aannames 2024:

omschrijving	Actualisatie		Masterplan 2024		Verschil Masterplan 2024 - 2026	
	won/units (#)	bvo (m2)	won/units (#)	bvo (m2)	won/units (#)	bvo (m2)
hybride bedrijfsruimte	-	50.000	-	50.000	-	-
Start-ups flexibele units 150-500 m2 max cat 2	-	10.000	-	10.000	-	-
Scale-ups flexibele units 500 -1000 m2 max cat 2	-	15.000	-	15.000	-	-
Grown-ups flexibele units 2500-5000 m2 max cat 2 (evt. maatbestemming voor enkele grotere gebruik)	-	25.000	-	25.000	-	-
kas	-	8.000	-	8.000	-	-
Kas van de toekomst onderzoeks kas voor business to business in hortitech max cat 2	-	4.000	-	4.000	-	-
Hortus lab publiekskas voor expo en bezoek met ondergeschikte (lichte dag-)horeca	-	4.000	-	4.000	-	-
Bedrijven	-	58.000	-	58.000	-	-
commerciële voorzieningen	150	28.000	150	28.000	-	-
Hotel zakelijk hotel voor bezoekers Westland incl short stay	150	8.000	150	8.000	-	-
Horti Business Center/ School (ntb) uitbreiding WHC	-	8.000	-	8.000	-	-
Plintmix mix aan kleinschalige commerciële en maatschappelijke voorzieningen incl lichte dag-horeca	-	5.500	-	5.500	-	-
Kantoren zelfstandige kantoorruimte max cat 2	-	6.500	-	6.500	-	-
maatschappelijke voorzieningen	-	7.422	-	8.000	-	(578)
Mobiliteits hub fietsenstalling voor 1.000 - 1.500 fietsen	-	2.000	-	2.000	-	-
Leisure n.t.b.	-	2.000	-	2.000	-	-
NOC*NSF C1 sporthal n.t.b.	-	3.422	-	4.000	-	(578)
onderwijs en onderzoeksruimten	-	12.947	-	11.000	-	1.947
ISW Westland Vakcollege + vmbo school 12-16 jarigen met 950 leerlingen	-	12.947	-	11.000	-	1.947
huisvesting	1.400	32.506	1.400	26.000	-	6.506
Arbeidsmigranten hotel (logies) kamers voor arbeidsmigranten	1.200	26.106	1.200	19.600	-	6.506
Studentenhuisvesting (logies) studentenkamers	200	6.400	200	6.400	-	-
Voorzieningen	1.550	80.875	1.550	73.000	-	7.875
apartementen	1.250	140.762	1.250	140.762	-	-
sociaal huur 79m2	375	29.625	375	29.625	-	-
sociaal koop 79m2	63	4.977	63	4.977	-	-
betalbaar koop/huur 100 m2	188	18.800	188	18.800	-	-
vrije sector 140 m2	624	87.360	624	87.360	-	-
Wonen	1.250	140.762	1.250	140.762	-	-
Totaal	-	-	-	-	-	-
bedrijfsunits	-	58.000	-	58.000	-	-
commerciële voorzieningen	-	28.000	-	28.000	-	-
maatschappelijke voorzieningen	-	20.369	-	19.000	-	1.369
arbeidsmigranten (logies)	1.200	26.106	1.200	19.600	-	6.506
studenten (logies)	200	6.400	200	6.400	-	-
apartementen	1.250	140.762	1.250	140.762	-	-
tijdelijk wonen	150	7.776	150	7.776	0	0

Tabel 1: programmavergelijking i.r.t. masterplan 2024

Ten opzichte van de aannames in het Masterplan 2024 zijn de oppervlakken van het Vakcollege+ en de sporthal gewijzigd. De oppervlakken zijn in overeenstemming gebracht met de uitkomsten van het Voorlopig Ontwerp van Voorzieningencluster fase 1. Het arbeidsmigrantenhotel is vergroot met extra ondersteunende voorzieningen voor de bewoners zoals ontspanningsvoorzieningen- en ontmoetingsruimtes. Voor beide onderdelen heeft ook een aanpassing plaatsgevonden in verband met inpandig fietsparkeren. Daarnaast heeft een verschuiving in het sociaal programma plaatsgevonden voor de woningbouw hetgeen qua volume gelijk gehouden is voor het totaal programma. Hiermee wordt het aantal te realiseren aantal sociale woningbouwaantallen naar voren gehaald.

2.4 Financiële verloop tot en met 1 april 2026

Grondexploitatie



Afbeelding 2: verloop saldo grondexploitatie sinds vaststelling

De bovenstaande afbeelding toont het saldo van de grondexploitatie sinds de vaststelling in 2024. Het verloop van e.e.a. laat zich als volgt toelichten sinds de BVR van het najaar 2025:

- Door scopewijzigingen in relatie tot een betere infrastructurele uitwerking naar de toekomst zijn naar de gemeenteraad een tweetal besluiten voorgelegd:
 - Een betere en gewijzigd inzicht in de aansluiting van het plangebied op de Burge-meester Elsenweg resulteerde eind 2025 in een raadsbesluit voor een extra krediet voor de verwerving van gronden aan de Lange Broekweg 9 van in totaal € 1,3 miljoen. Hetgeen te zien is als een scopewijziging.
 - In januari 2026 stemde de gemeenteraad in met nog een aankoop van een bedrijfs-woning met erf (Lange Broekweg 7), waardoor een betere aansluiting op de Burge-meester Elsenweg kan worden gerealiseerd. Hiervoor is een extra krediet beschikbaar gesteld van € 0,6 miljoen.
- Toepassing van een hogere indexatie van kosten en opbrengsten uit het MPG resulteerde en een aanpassing van de fasering resulteerde per saldo in € 0,2 miljoen saldooverlies

Door bovenstaande aanpassingen, scopewijzigingen tot een bedrag van € 1,9 miljoen en aanpas-singen in inzichten van indexering van fasering en indexering van per saldo € 0,2 miljoen mu-teerde het saldo naar € 7,6 miljoen negatief.

Het negatieve resultaat van de grondexploitatie omvat tevens een eerder geraamde en gerappor-teerde bijdrage aan de onrendabele top van het parkeren. Deze onrendabele top is nu nog niet herzien, omdat er nog gewerkt wordt aan het verkrijgen van een actueel inzicht in de benodigde capaciteit van de parkeergarages op basis van de actualisatie van de parkeerbalans. Daarbij wordt o.a. rekening gehouden met dubbel gebruik, programmatische ontwikkelingen en updates van de inschatting en uitgangspunten rondom de parkeernormen.

Tevens wordt gekeken naar mogelijke opbrengsten uit oplaadfaciliteiten en extra opbrengsten uit bijdragen van ontwikkelaars in de stichtingskosten. Zoals gezegd, is rekening gehouden met een bijdrage in de onrendabele top van het parkeren. Deze onrendabele top is ten opzichte van de voorgaande bestuurlijke voortgangsrapportage nog niet herzien. Er wordt momenteel gewerkt aan

een actualisatie van de parkeerexploitatie waarbij alle uitgangspunten worden geüpdatet. De verwachting is dat het financieel resultaat past binnen de eerder vastgestelde onrendabele top. In het najaar 2026 ontvangt de raad hierover meer informatie.

Ten opzichte van de geactualiseerde grondexploitatie worden momenteel extra verwervingskosten voorzien.

	Budget grex 2026	Boekwaarde 31-12-2025	Begroot 2026	Prognose 2026	Verwachte afwijking 2026	Restant raming	Prognose totaal	Verwachte afwijking
Kosten	€ -121,0	€ -47,7	€ -16,0	€ -16,5	€ -0,5	€ -57,3	€ -121,5	€ -0,5
Rente en indexatie	€ -4,1	€ -1,6	€ -1,4	€ -1,5	€ -0,1	€ -1,1	€ -4,3	€ -0,1
Opbrengsten	€ 118,2	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ 118,2	€ 118,2	€ 0,0
Totaal	€ -7,0	€ -49,3	€ -17,5	€ -18,1	€ -0,6	€ 59,7	€ -7,6	€ -0,6

Tabel 2: Verloop budget, prognose en afwijkingen

In maart 2026 heeft de gemeente voor de ontsluiting van Flora Campus Westland een WBI-subsidie (WoningBouWImpuls) aangevraagd bij het Rijk van ongeveer € 5,3 miljoen. Daarnaast komt de gemeente in aanmerking voor een bijdrage van ongeveer € 3,6 miljoen uit de Realisatiestimulans voor het realiseren van tijdelijke en permanente betaalbare woningen. De mogelijke inkomsten van de realisatiestimulans zijn in aftrek genomen bij de aanvraag van de WBI. Deze beide mogelijke opbrengsten, alsmede hogere kosten van de omliggende infrastructuur zijn in het kader van voorzichtigheidsbeginsel nog niet verwerkt in de actualisatie van de grondexploitatie.

Investeringskredieten

In het onderstaande overzicht is een samenvatting opgenomen van de investeringskredieten die samenhangen met de gebiedsontwikkeling van Flora Campus Westland.

	U/I	Vastgesteld krediet	A/B krediet	Realisatie tot en met 1-4- 2026	Restant Raming	Prognose nog te besteden	Verwachte afwijkingen
Vakcollege /Sporthal	U	54.120.000	A	1.293.000	52.827.000	58.633.000	-5.806.000
Vakcollege /Sporthal	i		A		-	-1.000.000	1.000.000
Tijdelijk wonen	U	550.000	A	146.000	404.000	454.000	-50.000
Parkeergarage deel 1	U	6.120.000	A	103.000	6.017.000	6.017.000	-
Parkeergarage vervolgdelen	U	36.861.000	B	-	36.861.000	36.861.000	-
Omliggende infra Flora (incl. perceel Tiendweg)	U	18.335.000	A/B	4.450.000	13.885.000	20.790.000	-6.905.000
Omliggende infra Flora	I	-9.100.000	B		-9.100.000	-6.449.000	-2.651.000
Totaal		106.886.000		5.992.000	100.894.000	115.306.000	-14.412.000

Tabel 3: Verloop investeringskredieten

Vakcollege/Sporthal

De raad heeft een krediet beschikbaar gesteld van € 54.120.000. Op grond van het Voorlopig Ontwerp (VO) is echter een bedrag benodigd van € 59.926.000. De verwachte afwijking op basis van deze inzichten en het prijspeil 1 januari 2026 bedraagt na doorgevoerde bezuinigingen € 5.806.000. Op basis van de laatste inzichten wordt een bijdrage verwacht van Lucas Onderwijs van circa € 1.000.000 omdat het gebouw ontworpen wordt als Energie Neutraal Gebouw (ENG) en niet als Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG). Dit bedrag is in bovenstaande tabel als inschatting van de inkomsten opgenomen. De verwachte afwijking na de aftrek van de ENG bijdrage bedraagt per saldo € 4.806.000 en is meegenomen in het financieel meerjarenperspectief van de gemeente.

Belangrijke verklaringen voor de overschrijding ten opzichte van het beschikbaar gestelde bedrag is allereerst een scopewijziging ten opzichte van het oorspronkelijke uitgangspunt rondom fiets-parkeren. De fietsenberging wordt nu intern in het gebouw opgelost in plaats van in de buitenruimte. Dit kost € 2,4 miljoen euro. Het dan nog resterende extra benodigd bedrag van € 2,4

miljoen euro is met name het gevolg van het feit dat door de stapeling van functies een bewuste keuze vanuit het stedenbouwkundig ontwerp waardoor de uitvoering complexer wordt dan bij een normale school en (vooral) normale sporthal.

In de Definitief Ontwerpfase zal ook de beoogd aannemer als adviseur gaan meedenken. Voorgesteld wordt om de Definitief Ontwerpfase ondanks de budgetoverschrijding toch op te starten en pas aan het eind van de Definitief Ontwerpfase een extra krediet aan te vragen. Er loopt nog een onderzoek in de Definitief Ontwerpfase naar verdere bezuinigingen. Daarnaast geven we aan de aannemer nog een plafondbedrag mee wat bij slagen van de gunning mogelijk nog leidt tot een mogelijke verlaging van de overschrijding.

Tijdelijk wonen

Door intensieve afstemming over de planuitvoering en een doorlooptijd die langer is dan voorzien is het budget voor de plankosten ontoereikend. Er is naar verwachting € 50.000 meer nodig. Het bedrag is exclusief uitkomsten van het mediation traject met Arcade. Zie ook risicoparagraaf hoofdstuk 14. In de volgende bijstellingsrapportage voor het MIP vragen wij de raad om het krediet bij te stellen.

Parkeren

De raad heeft in maart 2025 ingestemd met de plannen tot investering en exploitatie van twee parkeergarages. De benodigde investeringen zijn in de herziening van het MIP opgenomen en worden beschikbaar gesteld volgens de afgesproken systematiek van het MIP. Het A-krediet bedraagt € 6,1 miljoen. Het totale krediet is € 43,0 miljoen. Het B-krediet betreft het totaal aan investeringen die nog vrijgegeven moeten worden tot en met 2033. De parkeerexploitatie wordt ten behoeve van de vaststelling en onderbouwing van de tarieven periodiek herzien op basis van actuele inzichten. De actuele prognose van de exploitatie van de garages met de bijbehorende tarieven bieden wij uiterlijk een half jaar voor de opening van de garages aan de gemeenteraad aan. Ook informeren wij u tussentijds over de geplande actualisatie van de parkeerexploitatie. Momenteel wordt ook gewerkt aan het voorbereiden van het betaald parkeren binnen FCW. Met uitzondering van het strandparkeren heeft Westland nog beperkt ervaring met betaald parkeren. In het najaar nemen we uw raad mee in de stappen die gezet moeten worden om het betaald parkeren in de garages mogelijk te maken. Zo moet de parkeerverordening worden herzien en moet een aantal beleidsregels worden aangepast. We bespreken met de raad welke besluitvorming hiermee samenhangt.

Omliggende infrastructuur

De raad is in het najaar van 2025 en begin 2026 geïnformeerd over een principebesluit met een gewijzigde uitwerking voor de omliggende infrastructuur rondom de Flora Campus t.o.v. wat er in het Masterplan is opgenomen. In overleg met de provincie is naast de ontsluiting van de Flora Campus ook een verbeterde en veiligere ontsluiting van Naaldwijk in de nieuwe plannen opgenomen. De indicatieve toename als gevolg van de scopewijziging ten opzichte van het Masterplan zijn per saldo ingeschat op € 15,2 miljoen. De dekking van deze scopewijziging is voorzien in het financieel meerjarenperspectief van de gemeente voor € 14,1 miljoen en zal voor € 1,1 miljoen ten laste van de grondexploitatie komen.

In 2026 wordt een nadere uitwerking gemaakt van het verkeerskundig ontwerp waarin ook alle ruimtelijk impact inzichtelijk wordt. Op basis hiervan wordt ook een nieuwe raming gemaakt op basis waarvan in het najaar van 2026 een kredietaanvraag voor de scope-uitbreiding aan college en raad worden voorgelegd. Een en ander is mede afhankelijk van overleg met de provincie en van de vraag of de plannen en inzichten dan al voldoende robuust zijn om aan de raad voor te leggen. De raad heeft in februari 2026 een krediet beschikbaar gesteld van totaal € 4,5 miljoen voor de strategische aankoop van het perceel Tiendweg 2 en uitwerking van de scopewijziging. Ten opzichte van het huidige krediet is de verwachte additionele dekking dan nog 9,6 miljoen (€ 14,1 - € 4,5 miljoen).



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

3. Governance gebiedsontwikkeling en projecten

3.1 Projectorganisatie

Om de gebiedsontwikkeling en de verschillende activiteiten binnen de projecten te organiseren en te beheersen is een projectorganisatie opgezet. De gebiedsontwikkeling FCW komt steeds meer van een intensieve voorbereiding naar een daadwerkelijke uitvoering van projecten. Mede in dat kader zijn zowel binnen de programmaorganisatie alsook met de samenwerkende afdelingen binnen de gemeente het programmaplan en de programmaorganisatie tegen het licht gehouden. Een en ander heeft geresulteerd in een actualisatie van het programmaplan en het concretiseren van een aantal afspraken binnen de programmaorganisatie en de samenwerking met de gemeentelijke stakeholders. Hierop voortbordurend is er de voorbije periode verder gebouwd aan de projectorganisatie en de inrichting van de governance van het project. Het projectteam bestaat uit interne medewerkers en externe (specialistische) medewerkers. Het programmaplan is in kwartaal 1 van 2026 geactualiseerd en vastgesteld. De projectopdrachten voor de deelprojecten zijn uitgewerkt en de projecten die voorzien zijn, zijn opgenomen in het MIP van de gemeente.

In de volgende paragraaf volgt een korte uiteenzetting van de inrichting en samenwerking.

3.2 Kaders en spelregels voor uitwerking

Kaders

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

Governance projectorganisatie

De projectorganisatie heeft een aantal instrumenten ontworpen om de sturing en beheersing vorm en inhoud te geven. Het gaat om de volgende instrumenten:

- Financiële en inhoudelijke rapportages (zoals deze voortgangsrapportage)
- Risicomanagement (onderdeel van de grondexploitatie en de voortgangsrapportage)
- Projectbewakingen per geïdentificeerd project
- Governance besluitvormingsproces in- en extern
- Herzieningsproces grondexploitatie (via het MPG)
- Procedures en richtlijnen
- Projectdocumentatie en archivering

Samenwerking projectorganisatie en de lijnorganisatie

De projectorganisatie, onderdeel van de gemeentelijke organisatie, werkt nauw samen met de lijnafdelingen binnen de gemeente.

Bij de actualisatie van het programmaplan is gebleken dat er op meerdere fronten behoefte bestaat aan een verdere aanscherping van samenwerking tussen de programmaorganisatie en de lijnorganisatie. Dat is een logisch en herkenbaar proces bij de ontwikkeling van programmatisch en projectmatig werken: naarmate doelen en aanpak concreter worden, nemen ook de inzichten toe. FCW is daarbij een unieke en langjarige gebiedsontwikkeling voor de gemeente Westland, met veel betrokken partijen en een breed palet aan stakeholders. Juist die complexiteit vraagt om een heldere en goed afgestemde samenwerking.



Hierover hebben diverse constructieve overleggen plaatsgevonden die o.a. resulteren in een aantal vervolgacties, te weten:

1. Nadere duiding van de rol van de concerndirecteur en positionering van de programmaorganisatie.
2. Nadere uitwerking van de ecosystemen en interactie met de buitenwereld, aangezien FCW geen ontwikkeling op zichzelf is.
3. Nadere duiding van de rol en verantwoordelijkheid van de afdelingshoofden en teammanagers i.r.t. het programma.
4. Nadere uitwerking en vormgeving van de opdrachtverlening en de communicatie en afstemming hierover.
5. Aanpassingen in het programmabureau als het gaat om bemensing, contactpersonen, informatievoorziening, budgetbewaking, planning en verbetering van verschillende instrumenten en de overlegstructuur.
6. Ontwikkelen en beschikbaar krijgen of stellen van beleid rondom bijvoorbeeld gronduitgifte en parkeren.
7. Verbetering van de wijze van (interne) opdrachtverstrekking.
8. Verdere uitwerking van afspraken over projectbeheersing.
9. Actualiseren van methode en systeem van risicomanagement.
10. Actualisatie van het proces en de afspraken rondom voorspelbaarheid van projecten en tijdige inzichten in bestuurlijke besluitvorming – beslispunten en voorbereiding hierop.

4. Communicatie

De ontwikkeling van Flora Campus Westland bevindt zich in een fase waarin qua communicatie zowel positionering als koersbepaling centraal staan. De communicatiestrategie richt zich op het zichtbaar maken van voortgang, het vergroten van de betrokkenheid en afstemming met de vele stakeholders en het uitdragen van een helder, eenduidig verhaal richting inwoners, partners, ondernemers en toekomstige gebruikers.

Visievorming – basis voor positionering, partnerschap en gronduitgifte

In de afgelopen periode is geïnvesteerd in het nader uitwerken van de visie voor de Flora Campus Westland. De noodzaak om tot een aanscherping van de visie te komen gaat in samenhang met de brede visie op de toekomst van de glastuinbouw in Westland. Dit draagt bij aan een stevig fundament waarin duidelijker wordt:

- welke kernwaarden het gebied definiëren
- welke ecosystemen en samenwerkingsvormen essentieel zijn
- welke type bedrijven passen binnen dit profiel
- welke voorzieningen essentieel zijn voor een complete campus

Deze visievorming vormt de inhoudelijke basis voor onder andere:

- het gronduitgiftebeleid,
- het positioneren van Flora Campus Westland binnen de internationale glastuinbouwketen én
- de aanscherping van de communicatieboodschappen richting markt en publiek.

Communicatie en visievorming liepen in deze periode bewust parallel: door het aanscherpen van de inhoud en onder meer de verdere dialoog met stakeholders was het mogelijk om het verhaal van de campus scherper en consistent uit te dragen en verder aan te scherpen.

Wat hebben we gedaan?

De afgelopen maanden is een breed scala aan communicatieactiviteiten uitgevoerd die bijdragen aan zichtbaarheid, positionering en betrokkenheid. Hieronder de belangrijkste activiteiten:

1. Strategische communicatieve jaarplanning

Opstellen van een communicatiejaarplan 2026– inclusief eventueel bekende relevante momenten, campagnes en mijlpalen.

2. Doorontwikkeling positionering en visuele identiteit

Aanscherpen van de positionering en nader ontwikkelen van onderdelen van de visuele identiteit passend bij de campusvisie.

3. Structurele zichtbaarheid in lokale (online) media

Door structureel aanwezig te zijn in lokale media worden stakeholders meer betrokken en wordt de bekendheid van Flora Campus Westland vergroot. Invulling hiervan door onder meer advertorials, nieuwsberichten en campagnes.

4. Flora Festival 2026

Er is een start gemaakt met de voorbereiding van het Flora Festival 2026. Dit evenement wordt een belangrijk moment om de campus in volle breedte te presenteren aan inwoners, ondernemers en partners.

5. Actieve communicatie via website, lokale media, digitale nieuwsbrief en online advertenties.

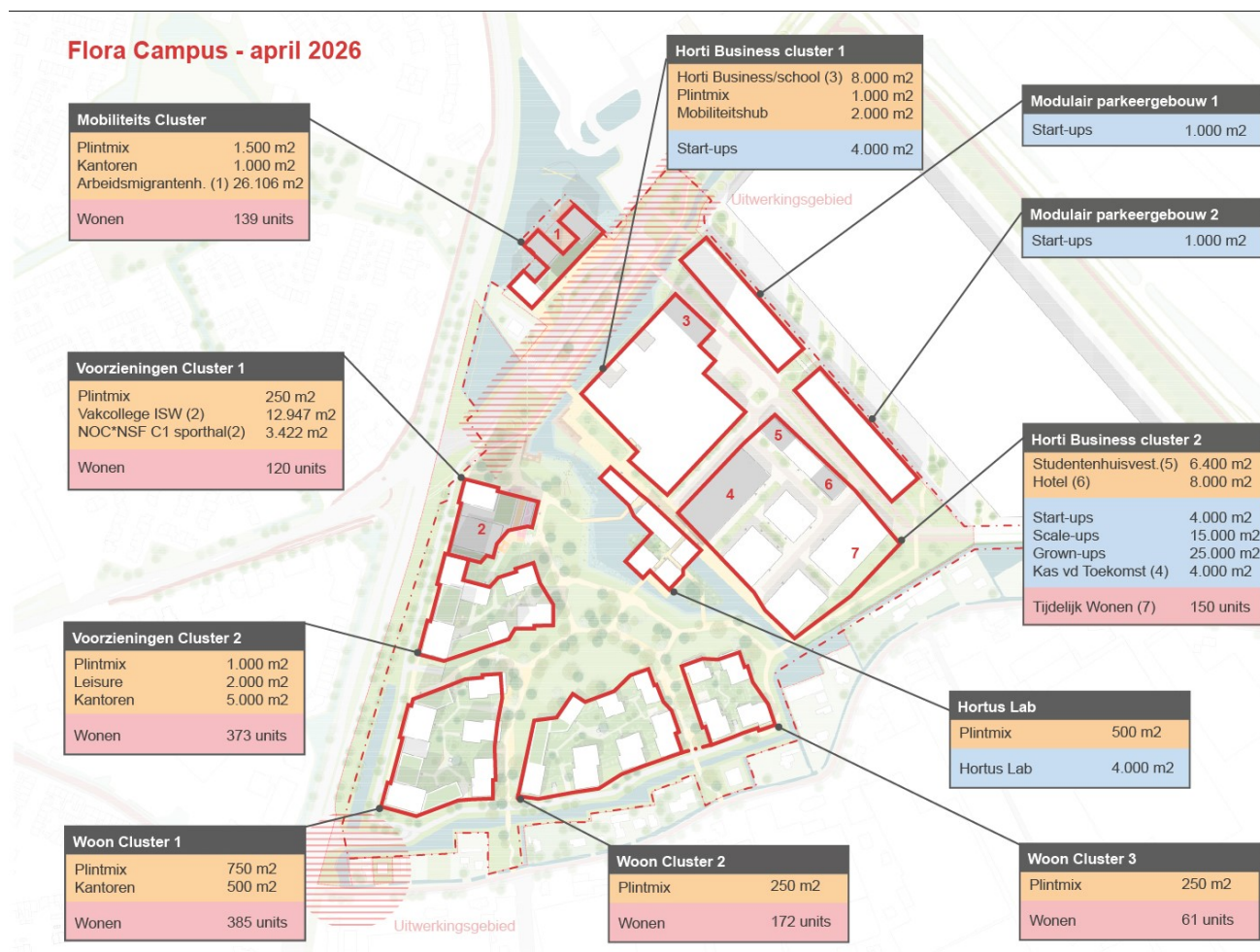
6. Archeologie

Er is een eigen lespakket ontwikkeld rondom de archeologische vondsten. Dit is via WNTWeb gedeeld met de scholen en ruim zestig keer gedownload.

5. Masterplan aanpassingen

5.1 Werkzaamheden en nadere uitwerking Masterplan

Ten opzichte van de laatste bestuurlijke voortgangsrapportage oktober 2025 is in het masterplan een kleine programmatische wijziging als gevolg van nadere uitwerking en fasering doorgevoerd in het aantal woningen in het Voorzieningencluster Fase 1 (Arcade Toren) en Wooncluster 1. Het totaal aantal woningen en het programma (ruim 275,000 m2 BVO) blijven gelijk.



Afbeelding 3: Overzichtskaart clusters en actuele programma's

Naast het onderhouden van het masterplan en het programmaoverzicht, zijn binnen de werkgroep Masterplan verschillende verkenningen uitgevoerd:

- Verkenning inpassing primair onderwijs, op verzoek van het team onderwijshuisvesting
- Verkenning gecombineerde fietsenstalling ISW Vakcollege+ en Mobiliteitshub
- Verkenning uitbreiding WHC
- Verkenning ruimtegebruik fietsparkeren buitenruimte, i.s.m. met een landschapsarchitect
- Verkenning oppervlaktes groen en water t.b.v. memo groenborging

Daarnaast zijn verschillende kavelpaspoorten (document waarin alle bouwregels en richtlijnen voor een specifiek perceel zijn vastgelegd, essentieel voor het ontwerpen van een woning of



gebouw) opgesteld, zoals voor het naast jem-id gelegen perceel, tijdelijke woningen, arbeidsmigrantenhuisvesting, Voorzieningencluster Fase 1 en Langebroekweg 9. Gelet op de complexiteit en programmering van Voorzieningencluster Fase 2 is het kavelpaspoort uitgewerkt tot een breder ontwikkelkader, waarin ook uitgangspunten en randvoorwaarden zijn opgenomen vanuit landschap, mobiliteit en civiele techniek.

In 2024 en 2025 is in overleg met de provincie Zuid Holland gestudeerd op de aanpassing van de omliggende infrastructuur in relatie tot de interne wegstructuur van de Flora Campus. Specifiek gaat het om het kruispunt Bruinsma met de ondergrondse fietstunnel, het openbaar vervoersknooppunt aan de Middel Broekweg en het kruispunt ter hoogte van de huidige fietsoversteek Lange Broekweg en de aantakking op de Laan van de Glazen Stad. In hoofdstuk 10 is uitgebreide informatie over de omliggende infrastructuur opgenomen.

In het kader van deze ontwerpstudie is ter hoogte van Lange Broekweg 7 en 9 geschetst op de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing van het kruispunt in combinatie met bestaande woningen en enkele nieuwbouwperven.

Sinds de aanstelling van het Q-team (kwaliteitsteam voor de gebiedsontwikkeling) in de zomer van 2025 is advies uitgebracht op de volgende bouwplannen:

- Woontoren Arcade
- ISW Vakcollege⁺, sporthal en parkeergarage P1 (fase 1)
- Jem-id (Definitief Ontwerp)
- Paviljoen Tijdelijke Woningen
- Arbeidsmigrantenhuisvesting (Flora Village) (Voorlopig Ontwerp)

Het Q-team heeft daarnaast enkele memo's opgesteld m.b.t. supervisie, architectenselectie en het meenemen van de inrichting van buitenruimte in bouwplannen.

5.2 Uitwerking landschap/openbaar gebied

In het voorjaar 2025 is het Masterplan voor het onderdeel landschap en openbaar gebied nader uitgewerkt. Dit is vastgelegd in het stedenbouwkundig plan en inrichtingsplan op hoofdlijnen. Hiermee is het openbaar gebied op schetsontwerpniveau gereed.

In het plan is uitwerking gegeven aan het grote stadspark en is het Horti Business Cluster sterk vergroend. Hier zal in overleg met de provincie Zuid-Holland vorm worden gegeven aan het Werklandschap van de Toekomst.

In het plan is een balans gevonden tussen hoog stedelijkheid, water, groen, bebouwing en verharding. Hierbij is een plek gegeven aan klimaatadaptatiemaatregelen, wordt de bouw van het mobiliteitscluster in het water ten noorden van de Middel Broekweg mogelijk gemaakt en wordt de gemeentelijke groennorm van 50m² kwalitatief groen gehaald door een combinatie van openbaar groen in de parken en groene inrichting in het business cluster gecombineerd met een kwalitatieve groene inrichting van de daken van de parkeergarage P1. In de verdere planvorming zal er extra aandacht worden besteed aan de borging van het aantal ha groen in het plan.



Afbeelding 4: plankaart

In het najaar van 2025 is het Definitief Ontwerp gemaakt van de inrichting van de openbare ruimte rondom de tijdelijke woningen, en een tijdelijk parkeerterrein voor de tijdelijke woningen en de eerste ontwikkelingen op het Horti Business Cluster, waaronder jem id.

Met de bewoners van de Lange Broekweg worden voor nu de aansluitingen van de Flora Campus op weg afgestemd, alsmede de nieuwe aansluiting op de Burgemeester Elsenweg (zie ook Hoofdstuk 10 'Omliggende Infrastructuur'). In 2026 wordt voor de gehele Flora Campus het inrichtingsplan op hoofdlijnen uitgewerkt in een Voorlopig Ontwerp en voor jem id, Vakcollege+ en het arbeidsmigrantenhotel in een Definitief Ontwerp. Uiteraard zal daar de omgeving ook bij betrokken worden.

6. Ruimtelijke zaken

6.1 Planning

We hebben een bestuurlijke planning met mijlpalen en een detailplanning van het project zelf inclusief deelprojecten. De doorlooptijd van het totale project is ca. 15 jaar. Hierbij is al onderscheid gemaakt tussen de projecten die op korte termijn spelen en de ontwikkeling op middellange en lange termijn.

Korte termijn:

- Eerste ontwikkeling Horti Business cluster: start bouw kwartaal 1 2026
- Tijdelijke woningen: oplevering kwartaal 2/3 2026
- Vakcollege+: grondoverdracht en start bouw kwartaal 3 2026 onder voorbehoud van het realiseren van het tijdspad van archeologie.
- Arbeidsmigrantenhotel: start bouw kwartaal 2 2027

6.2 Verwervingen

Vrijwel alle gronden in en rondom het plangebied zijn verworven. Alle gronden aan de Lange Broekweg zijn inmiddels verworven. Dit betreft de huisnummers 5, 7 en 9. De zogenaamde Head of Terms voor de gronden Lange Broekweg 9 is in maart 2026 ondertekend. De WVG (Wet Voorkeursrecht Gemeenten) die op deze gronden was gevestigd kan hiermee worden ingetrokken. Als belangrijke schakel voor het realiseren van de omliggende infra en ontsluiting van de kern Naaldwijk is de perceel Tiendweg 2 strategisch verworven.

Wat nog resteert om te verwerven zijn enkele grondstroken in het plangebied rondom het WHC tot een totaal van 12.700 m². Met deze verwervingen is financieel rekening gehouden in de grondexploitatie. Deze gesprekken worden in april 2026 opgestart.

Verder moeten er met de provincie nog afspraken gemaakt worden over de overdracht van een aantal provinciale wegen naar de gemeente. Met prioriteit het gedeelte Middelbroekweg. Ook deze gesprekken lopen.

6.3 Voortgang planologische procedures

Met de vaststelling van het Masterplan Flora Campus Westland in 2023 is een belangrijke stap gezet in de vaststelling van de ruimtelijke ambities van de gemeente Westland voor het plangebied.

Het programma moest worden vertaald naar planologische maatregelen. Om het Masterplan te kunnen realiseren is op veel locaties een andere bestemming nodig. De Omgevingswet, die sinds 1 januari 2024, van kracht is, biedt hiervoor nieuwe mogelijkheden. De meest voor de hand liggende mogelijkheid is het maken van een omgevingsplan voor een heel gebied of een deeluitwerking in een Buitenplanse OmgevingsPlanActiviteit (BOPA). Voor de Flora Campus Westland werken we met een combinatie van beide instrumenten. De ontwikkeling van de Flora Campus Westland gaat circa 15 jaar duren. Hier sluiten we het planologisch kader op aan. We leggen het ambitieniveau vast en bouwen tegelijkertijd flexibiliteit in om aanpassingen in het (Master)plan naar aanleiding van eventuele (macro-)economische ontwikkelingen op te kunnen vangen.

Een omgevingsplan voor het hele Floragebied met een onherroepelijke status biedt de beste basis om ontwikkelingen zonder succesvolle bezwaarprocedures ter hand te kunnen nemen. Dit is dan ook het doel waar we naartoe werken. De doorlooptijd om tot een onherroepelijk omgevingsplan te komen schatten wij in op minimaal twee jaar. Dit kan oplopen naar ca. vier jaar als



bezwaarmakers tot de Raad van State procederen. Maar door de inzet van BOPA's kunnen de bouwactiviteiten met een omgevingsvergunning toch worden opgestart. Dit zal in ieder geval voor de eerste vier deelprojecten het geval zijn:

1. Tijdelijk wonen: omgevingsvergunning voor 10 jaar is onherroepelijk, voor de verlenging naar 15 jaar loopt de bezwaartermijn tot eind april 2026.
2. Jem id: omgevingsvergunning is onherroepelijk per maart 2026.
3. ISW Vakcollege, sportzaal, parkeergarage P1 (1e fase) en woontoren Arcade in het Voorzieningen Cluster fase 1: omgevingsvergunning ruimtelijk deel is aangevraagd en is onder toetsing. Technisch deel volgt in de loop van 2026.
4. Arbeidsmigrantenhotel: omgevingsvergunning ruimtelijk deel is aangevraagd en is onder toetsing. Technisch deel volgt in de loop van 2026.

Voor de grootschalige wijzigingen in onder andere het Vakcollege⁺, sporthal, parkeergarage P1 (1e fase), de woontoren van Arcade en het arbeidsmigrantenhotel dient de gemeenteraad een verzwaard advies uit te brengen. Voor beide projecten wordt beoogd het voorstel hiertoe in september 2026 voor te leggen aan de gemeenteraad.

Op dit moment lopen de nodige onderzoeken voor het omgevingsplan, waaronder waterhuishoudkundig, verkeerskundig, cultuurhistorisch, duurzaamheid/energie, archeologisch en bodemonderzoek. Sommige delen van het terrein zijn nog in gebruik, zoals de kassencomplexen langs de Langebroekweg. Hier kunnen nog geen onderzoeken plaatsvinden. Er is inmiddels een quick scan uitgevoerd of het project MER-plichtig is. De quick scan geeft aan dat er voor de Flora Campus alleen een plan-MER-beoordeling plaats moet vinden. Per deelgebied wordt gekeken naar de balans 'water dempen – water graven', de waterberging en het watersysteem. Specifieke aandacht gaat hierbij uit naar het peilvak VI ten noorden van de Middel Broekweg (mobiliteitscluster). Hierover lopen de gesprekken met het Hoogheemraadschap van Delfland die in kwartaal 2 2026 moeten worden afgerond met een goedgekeurd Waterhuishoudkundig plan incl. fasering van het dempen en graven voor de gehele Flora Campus. Conclusie van de flora-en-fauna-onderzoeken is dat er geen soortgericht onderzoek naar beschermde flora en fauna noodzakelijk is. Wel is het van belang te voorkomen dat algemene broedvogels verstoord worden in het broedseizoen en dat er rondom het arbeidsmigrantenhotel aandacht is voor vleermuizen. Er wordt in en om het hotel onder andere vleermuisvriendelijke verlichting toegepast. Bij het soortgericht onderzoek bij drie huizen bij het kruispunt aan de Middel Broekweg (12, 14 en 19) zijn geen belemmeringen aangetroffen. De huizen zijn in de zomer en het najaar van 2025 gesloopt. Ook het groen rondom de huizen – met uitzondering van bijzondere bomen – is verwijderd. Voor Lange Broekweg 7 en 9 worden de soortgerichte onderzoeken in 2026 uitgevoerd om zo snel mogelijk na overdracht van de woningen ook deze te kunnen slopen.

6.4 Juridische zaken

Beheersing van juridische risico's bij gebiedsontwikkeling

Een gebiedsontwikkeling brengt per definitie juridische risico's met zich mee. Deze risico's ontstaan door de verwevenheid van publiekrechtelijke kaders, privaatrechtelijke afspraken, financiële belangen en de betrokkenheid van meerdere partijen. Om de voortgang van onze ruimtelijke projecten te borgen, is het essentieel dat deze risico's tijdig worden onderkend, beoordeeld en beheerst. Hieronder wordt toegelicht hoe dit structureel geschiedt.

1. Vroegtijdige juridische inbedding in projecten

Bij alle projecten binnen Flora Campus Westland wordt vanaf de start een jurist betrokken, in beginsel de programmajurist, danwel een andere gemeenteturist of de gemeenteadvocaat. Hierdoor worden juridische aandachtspunten — zoals grondposities, eigendomsverhoudingen, en



contractuele verplichtingen — vroegtijdig inzichtelijk. Dit voorkomt vertraging in latere fasen en maakt het mogelijk om tijdig strategische keuzes te maken.

2. Contractvorming als sturingsinstrument

Heldere en juridisch robuuste contracten vormen een belangrijk middel om risico's te beheersen. Bij contractering wordt nadrukkelijk gestuurd op:

- duidelijke verantwoordelijkheidsverdeling tussen gemeente en marktpartijen
- borging van planning, kwaliteit en leveringsverplichtingen
- juridische afdwingbaarheid van afspraken

Door deze contracten zorgvuldig op te stellen en te toetsen, worden financiële en uitvoeringsrisico's beperkt.

3. Juridische risicobeoordeling per projectfase

Voor elk project worden periodiek de (juridische) risico's geïnventariseerd en geactualiseerd. Hierbij wordt gekeken naar:

- eigendoms- en verwervingsrisico's
- contractuele verplichtingen en aansprakelijkheden
- planologische en procedurele risico's
- risico's rond zakelijke rechten, kabels en leidingen en dergelijke.

Deze risico's worden opgenomen in projectrapportages en in de contracten en worden daarbij zoveel mogelijk voorzien van beheersmaatregelen (zoals aanvullende contractuele borging, tijdige besluitvorming of inzet van externe expertise).

Risico's worden altijd gekoppeld aan bestuurlijke en financiële consequenties. Indien risico's impact hebben op de planning, kosten of besluitvorming, wordt dit tijdig gesignaleerd richting stuurgroep en college. Hierdoor kunnen tijdig mitigerende maatregelen worden genomen.

4. Samenwerking en kennisdeling

Omdat (juridische) risico's vaak project overstijgend zijn, wordt actief kennis gedeeld tussen de verschillende projectteams van het programmabureau, en tussen het programmabureau en de lijnorganisatie van de gemeente (de juridische afdeling en de verschillende beleidsafdelingen). Hierdoor ontstaat een uniforme aanpak en worden lessen uit eerdere projecten benut in nieuwe ontwikkelingen.

Samengevat

Door juridische expertise structureel te verankeren in de projecten en door contractvorming zorgvuldig vorm te geven en risico's periodiek te monitoren, houdt de gemeente - en hiermee dus ook het programma grip - op de juridische aspecten van de projecten. Dit draagt direct bij aan een voorspelbare uitvoering, beheersing van financiële risico's en tijdige realisatie van de gemeentelijke ambities.

6.5 Archeologie

Volgens de Erfgoedwet moet bij ruimtelijke ontwikkelingen worden onderzocht of er archeologische resten in de bodem aanwezig zijn. De gemeente Westland beschikt hiervoor over een archeologische beleidskaart. Op basis van deze kaart werd vastgesteld dat op enkele locaties binnen het plangebied nader onderzoek nodig was. Ook is een (groter) deel van het plangebied inmiddels vrijgegeven.

Het nadere archeologisch onderzoek verloopt in fasen. Na het bureauonderzoek zijn meerdere locaties aangewezen waar aanvullend grondonderzoek nodig was. Daarbij zijn eerst bodemonsters genomen. Op basis van deze bodemonsters zijn proefsleuven gegraven. Dat laatste betreft met

name locaties in het toekomstige FloraPark en de locatie van Voorzieningencluster fase 1 (Waar- onder het ISW Vakcollege, sportzaal en de eerste woontoren van Arcade).

In januari 2026 is de aanbesteding voor de opgravingen afgerond.

Op 25 februari 2026 is er symbolisch gestart met de opgraving. Dat gebeurde met hulp van leer- lingen van basisschool de Hofvilla. De opgravingen lopen tot juni 2026 afhankelijk van mogelijk nadere vondsten.

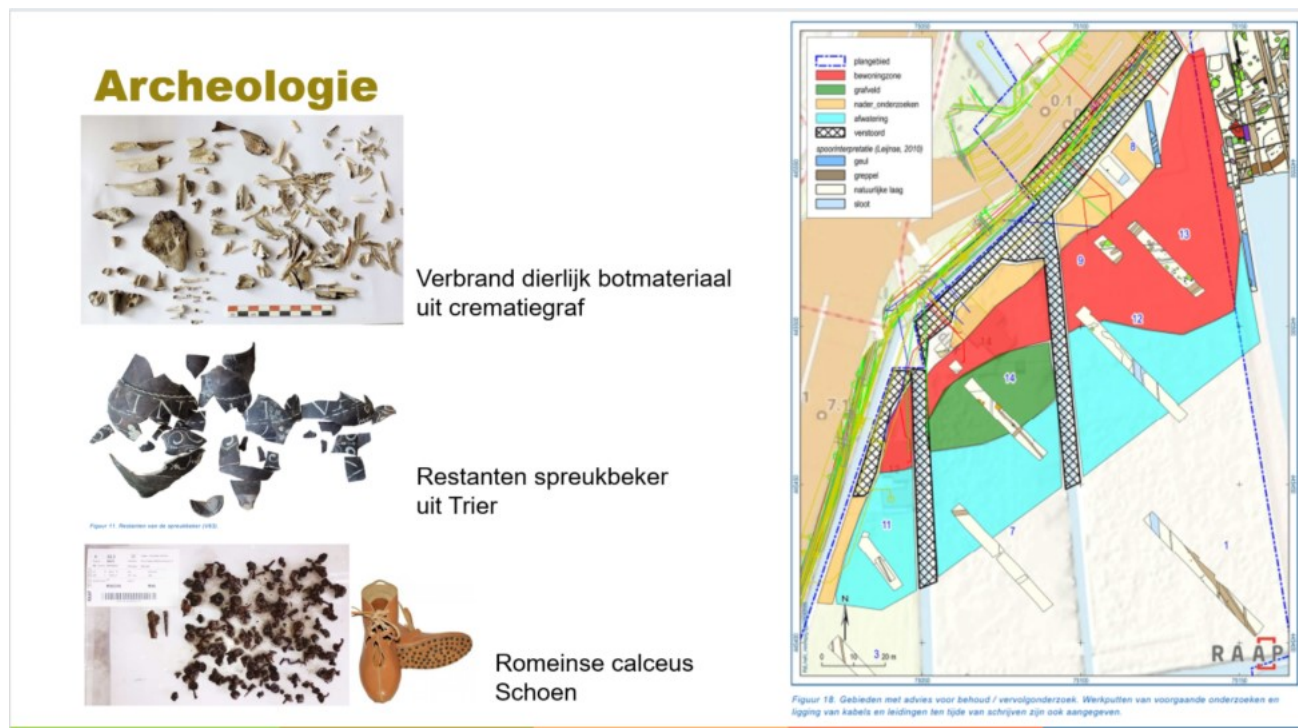
Belangrijkste vondsten tot nu toe:

In de allereerste werkput zijn direct sporen gevonden van een woning uit de Romeinse tijd. Het huis bestond uit een houten constructie met vlechtwerkwanden die met leem waren bestreken, vermoedelijk afgedekt met een rieten dak.

Door het hoge grondwaterpeil in Westland is een deel van het hout van de constructie uitzonder- lijk goed bewaard gebleven. De palen zijn inmiddels veilig geborgen en worden verder onder- zocht.

Ook blijkt dat het water in de Romeinse tijd al hoog stond en dat dit in de derde eeuw nog verder toenam. Om het gebied bewoonbaar te houden, verhoogden de bewoners de bodem. Een derge- lijke ophogingslaag is eveneens aangetroffen en wordt momenteel nader gedocumenteerd. Daar- naast zijn er ook menselijke botresten gevonden.

Voor geïnteresseerden worden kijkdagen georganiseerd waarbij de gemeente Westland samen- werkt met ADC Archeologie, Archol en het Westlands Museum. Inwoners kunnen van dichtbij zien wat er onder hun voeten verborgen ligt en welke verhalen de bodem prijsgeeft.



Figuur 3. Bevindingen in nader archeologisch onderzoek uit 2025

Direct achter de opgraving worden de werkzaamheden voor het bouwrijp maken opgestart, met het aanbrengen van zand, verticale drainage en het inklinken van de ondergrond. De verwachting is



dat de start bouw van het Vakcollege⁺, sporthal, parkeergarage P1 (1e fase) en de woontoren van Arcade aan het einde van 2026 kan plaatsvinden.

Naar aanleiding van de vondsten bij het Vakcollege⁺, wordt de locatie van het arbeidsmigranten-hotel nader onderzocht in april 2026. De uitkomsten zijn bij het schrijven van deze rapportage nog niet bekend.

Voor de gronden aan de zuidkant van het plangebied tegen de Lange Broekweg aan - die nu nog in gebruik zijn door de voormalig eigenaar – wordt nader onderzoek opgestart. Nu de scope van de omliggende infrastructuur bekend is wordt hiervoor een verkennend archeologisch onderzoek gestart.

7. Grondexploitatie

7.1 Stand van zaken/afwijkingen

De grondexploitatie wordt jaarlijks geactualiseerd en eventueel herzien via het Meerjaren Perspectief Gebiedsontwikkeling (MPG) met als peildatum 1 januari van het betreffende jaar. In het najaar wordt de actuele stand gerapporteerd in het TMPG en in de najaarsversie van de bestuurlijke voortgangsrapportage. In deze bestuurlijke voortgangsrapportage benoemen we de belangrijkste afwijkingen van de huidige situatie (peildatum 1 april 2026) ten opzichte van de bestuurlijke voortgangsrapportage najaar 2025 (peildatum 1 oktober 2025). Deze afwijkingen zijn nageenog gelijk aan hetgeen is gepresenteerd in de MPG 2026 of inmiddels additioneel is besloten via raadsbesluiten.

Bedragen netto contant 1.1.2026	effect €*mln	saldo ncw €*mln
saldo grondexploitatie BVR najaar 2025		-€ 5,5
1. Raadsbesluit verwerving Lange Broekweg 7 tbv ontsluiting	-€ 1,3	
Gewijzigde indices kosten	-€ 0,8	
Gewijzigde indices opbrengsten	€ 0,5	
2. Effect wijziging indices	-€ 0,3	
Gronduitgifte Arbeidsmigrantenhotel in 2027 ipv 2026	-€ 0,1	
Herschikking fasering restantramingen	€ 0,2	
3. Effect actualisatie fasering	€ 0,0	
Peildatum ncw-waarde verschoven van 2025 naar 2026	-€ 0,2	
Opbrengsten in 2035 ook indexeren	€ 0,2	
4. Effect opschuiven peildatum naar 2026	€ 0,1	
Totaal saldo MPG per 1.1.2026		-€ 7,0
5. Raadsbesluit verwerving Lange Broekweg 9 woonhuis tbv ontsluiting	-€ 0,6	
Totaal saldo actueel, BVR voorjaar 2026	-€ 2,1	-€ 7,6
effect van reeds genomen Raadsbesluiten	-€ 1,9	

Tabel 4: Saldo verloop geactualiseerd grondexploitatie voorjaar 2026

Zoals eerder aangegeven in deze rapportage was het saldo netto contant van de grondexploitatie in de bestuurlijke voortgangsrapportage van het najaar 2025 € 5,5 miljoen negatief. Het actuele verwachte saldo is € 7,6 miljoen negatief, een toename van het saldo € 2,1 miljoen. Dit verschil is bijna geheel ontstaan – circa € 1,9 miljoen - door raadsbesluiten als gevolg van scopewijzigingen voor de verwerving van objecten aan de Lange Broekweg. Samengevat zijn de volgende wijzigingen in de grondexploitatie doorgevoerd:

1. De Lange Broekweg 7 wordt verworven om FCW goed op de Burgemeester Elsenweg aan te kunnen sluiten. De raad heeft in december 2025 besloten tot deze strategische verwerving met een effect van € 1,3 miljoen
2. Met de jaarovergang van 2025 naar 2026 zijn nieuwe indices afgesproken voor de prijsontwikkeling van zowel de kosten als de opbrengsten. Voor de grondexploitatie van Flora Campus tellen de wijzigingen in de kostenstijgingen harder door dan de wijzigingen in de opbrengsten gelet op een verschil in fasering van verloop van de kosten en opbrengsten. Hierdoor neemt het saldotekort toe met € 0,3 miljoen.
3. De gronduitgifte voor het arbeidsmigrantenhotel wordt iets later voorzien dan tot nu toe was aangenomen. Daardoor schuift de gronduitgifte van 2026 naar 2027. Omdat de opbrengstenstijging procentueel lager is dan het rentepercentage, heeft dit een licht negatief effect op het saldo. Daar staat tegenover dat enkele kosten ook iets naar achteren worden geschoven met een licht positief effect op het saldo. Deze effecten heffen elkaar nageenog volledig op.
4. De peildatum voor het saldo netto contant maken is verschoven van 2025 naar 2026, met een negatief effect op het saldo. Volgens de Besluit Begroting Verantwoording mogen



opbrengsten in de grondexploitatie tot 10 jaar in de toekomst worden geïndexeerd. De gronduitgiften in Flora Campus lopen nog lang door, mede doordat de laatste uitgiften pas kunnen plaatsvinden na verplaatsing van de tijdelijke woningen. Het opschuiven van de peildatum, en daarmee het '10e jaar', resulteert daardoor in 1 jaar extra indexering voor de laatste gronduitgiften, met een positief effect op het saldo.

Tot zover zijn de wijzigingen verwerkt in het MPG 2026 en de jaarrekening 2025. Het saldo in het MPG per 1 januari 2026 is € -7,0 miljoen negatief.

5. Er wordt een doorsteek voorzien van de Lange Broekweg naar de aansluiting op de Burgemeester Elsenweg. Uit verkeerskundig onderzoek blijkt dat de bedrijfswoning Lange Broekweg 9 hierdoor niet gehandhaafd kan blijven. De onderhandelingen over de verwerving Lange Broekweg 9 (inclusief erf, schuur en achterliggende kassen) met de huidige eigenaar en ontwikkelaars zijn inmiddels afgerond met de ondertekening van een Head of Terms. De aankoop van de woning heeft een effect op het saldo van € 0,6 miljoen netto contant. Deze planwijziging inclusief financieel effect is in een Raadsbesluit in januari 2026 bekrachtigd.

Het totale resultaat van bovenstaande wijzigingen is € 2,1 miljoen, waarvan € 1,9 miljoen al in Raadsbesluiten is vastgelegd. Het saldo van de grondexploitatie komt hiermee op € -7,6 miljoen negatief. Ten opzichte van het saldo in het MPG (saldo € -7,0 miljoen negatief) is het verschil € -0,6 miljoen toegenomen als gevolg van de extra verwerving Lange Broekweg 9.

7.2 Budgetuitputting

In paragraaf 7.1 zijn de verwachte afwijkingen gemeld. In onderstaand overzicht is de uitputting van de budgetten weergegeven van het begin van het project tot nu. Er zijn zes hoofd kostenposten in de grondexploitatie: verwerving, inrichting, bovenwijkse infra, plankosten, overige kosten en bijdrage aan PEX (Parkeerexploitatie). Er zijn twee opbrengstenposten: gronduitgiften en tijdelijk gebruik.

De volgende rijen worden getoond:

- Totaalbudget grondexploitatie 2026: De raming zoals opgenomen in de geactualiseerde grondexploitatie. Deze raming is per 1 januari 2026.
- Boekwaarde 31-12-2025: Alle gemaakte kosten t/m 2025. Dit betreft de aankoop van gronden, de eerste activiteiten van bouwrijp maken en gerealiseerde plankosten.
- Begroot 2026: De geplande kosten in boekjaar 2026. Dit betreft verwerving van gronden, uitvoeringskosten bouwrijp maken en plankosten over het lopende jaar.
- Prognose en verwachte afwijking 2026: De actuele raming van de kosten voor boekjaar 2026 met de verwachte afwijkingen.
- Restant raming: De kosten en opbrengsten die geraamd worden vanaf 1 januari 2027.
- Prognose en verwachte afwijking totaal: Afwijkingen op de restant raming.

	Budget grex 2026	Boekwaarde 31-12-2025	Begroot 2026	Prognose 2026	Verwachte afwijking 2026	Restant raming	Prognose totaal	Verwachte afwijking
Kosten								
Verwerving	€ -51,3	€ -42,6	€ -8,4	€ -8,9	€ -0,5	€ -0,4	€ -51,8	€ -0,5
Inrichtingskosten	€ -30,1	€ -1,3	€ -4,6	€ -4,6	€ 0,0	€ -24,2	€ -30,1	€ 0,0
Bijdrage bovenw. Infra	€ -1,7	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ -1,7	€ -1,7	€ 0,0
Plankosten	€ -24,7	€ -3,6	€ -3,0	€ -3,0	€ 0,0	€ -18,1	€ -24,7	€ 0,0
Overige kosten en btw	€ -1,2	€ -0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ -1,2	€ -1,2	€ 0,0
Bijdrage aan PEX	€ -11,9	€ -0,1	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ -11,7	€ -11,9	€ 0,0
Totaal	€ -121,0	€ -47,7	€ -16,0	€ -16,5	€ -0,5	€ -57,3	€ -121,5	€ -0,5
Opbrengsten								
Gronduitgifte	€ 116,7	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ 116,7	€ 116,7	€ 0,0
Tijdelijk gebruik	€ 1,4	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ 1,4	€ 1,4	€ 0,0
Totaal	€ 118,2	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ 118,2	€ 118,2	€ 0,0
Rente en indexatie								
Rente en indexatie	€ -4,1	€ -1,6	€ -1,4	€ -1,5	€ -0,1	€ -1,1	€ -4,3	€ -0,1
Totaal	€ -4,1	€ -1,6	€ -1,4	€ -1,5	€ -0,1	€ -1,1	€ -4,3	€ -0,1
Saldo (opbr -/- kosten)	€ -7,0	€ -49,3	€ -17,5	€ -18,1	€ -0,6	€ 59,7	€ -7,6	€ -0,6

Tabel 5: budgetuitnutting grondexploitatie tot en met 2026 en actueel inzicht in verwachte raming

De verwachting is dat, ten opzichte van de grondexploitatie, in het boekjaar 2026 meer kosten worden gemaakt voor verwerving met een kleine toename van de rentekosten tot gevolg.

8. Cluster Vakcollege⁺, sporthal en parkeergarage P1 (1e deel)

8.1 Stand van zaken

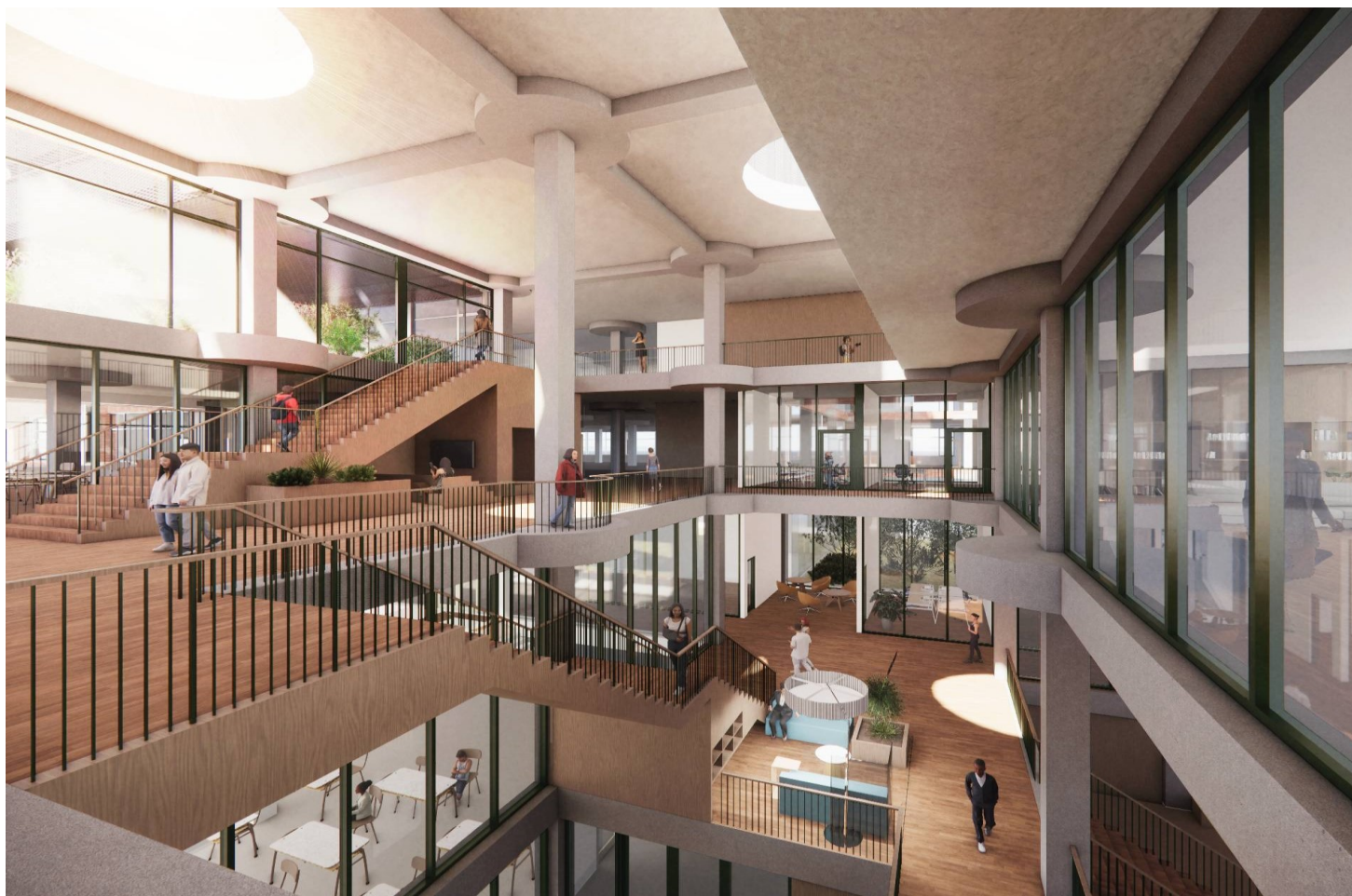
Het ontwerp en de bouw van het Voorzieningen Cluster • fase 1 met het ISW Vakcollege⁺, de sporthal, de parkeergarage P1 (1^e deel) en het woongebouw van Arcade worden vanwege de bouwstromen simultaan en integraal voorbereid. Het ontwerp en de uitwerking hiervan worden door één team van architect en adviseurs verzorgd onder leiding van de projectmanager van de gemeente Westland in nauwe samenwerking met de projectmanager van Arcade.

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

In de tweede helft van 2025 heeft het Total Engineeringsteam van de architect, op basis van het door ISW opgestelde ambitiesdocument en Programma van Eisen (PvE) voor het Vakcollege⁺ met sporthal, alsmede het (concept) PvE voor de parkeergarage P1 (1^e deel) het vastgestelde Structuur Ontwerp (SO) verder uitgewerkt naar een Voorlopig Ontwerp (VO). De fase Voorlopig Ontwerp is in maart 2026 voltooid en in april 2026 is gestart met de vervolgfase: het Definitief Ontwerp (DO). Het ISW Vakcollege i.e. Lucas Onderwijs heeft ingestemd met dit Voorlopig Ontwerp. Alle projectdelen worden gelijktijdig en integraal met elkaar ontworpen en uitgewerkt, waarbij aanpassingen op deze PvE's worden bijgehouden en vastgesteld per ontwerpfase.



Afbeelding 5: Impressie Voorlopig Ontwerp Vakcollege⁺ • Hoofdentree en aula (afbeelding: De Zwarte Hond)



Afbeelding 6: Impressie Voorlopig Ontwerp Vakcollege+ • Interne straat (afbeelding: De Zwarte Hond)

In augustus 2025 is de eerste openbare Europese aanbestedingsprocedure (werken) in het kader van de voorbereiding en realisatie van het Vakcollege+, de sporthal en de parkeergarage gestart. Deze is in november 2025 afgerond, met als resultaat dat er geen geschikte partij kon worden geselecteerd die aan alle criteria c.q. indieningsvereisten voldeed. Inmiddels is een tweede Europese aanbestedingsprocedure (werken) opgestart, waarbij de voorbereiding en bouw van het Vakcollege+, de sporthal, de parkeergarage P1 en de woontoren van Arcade worden gecombineerd in één aanbesteding, die de gemeente Westland voorbereidt en begeleidt. Het betreft één aanbesteding, waarbij uiteindelijk de twee opdrachtgevers separaat realisatieovereenkomsten zullen aangaan met één (hoofd)aannemer. Hiermee komt de voorbereiding en realisatie van het gehele Voorzieningen Cluster • fase 1 bij één uitvoerende partij te liggen, wat gunstig is voor proces, planning en risicomitigatie.

De gemeente Westland en Arcade leggen de onderlinge verhoudingen vast in een samenwerkingsovereenkomst en trekken samen op tijdens de ontwerp-, voorbereiding- en realisatiefase.

De (hoofd)aannemer die wordt geselecteerd en waaraan het project wordt gegund neemt tijdens de fase Definitief Ontwerp initieel als adviseur samen met zijn co-makers plaats in het bouwteam. Bij de afronding van de fase Definitief Ontwerp dient de (hoofd)aannemer met zijn co-makers zijn finale bieding in met de aanneemsom, planning en het plan van aanpak. Vervolgens wordt de fase Prijs- en contractvorming doorlopen. Bij een succesvolle afronding van deze fase krijgt de (hoofd)aannemer de opdracht het project technisch in voorbereiding op start bouw uit te werken en vervolgens te realiseren in de vorm van een Engineer & Build contract. Indien tijdens

de fase Prijs- en contractvorming geen overeenstemming wordt verkregen met de (hoofd)aannemer en zijn co-makers voor het gehele project, dan wordt afscheid genomen van deze partij. Hiertoe ondertekent de (hoofd)aannemer als onderdeel van de aanbestedingsprocedure een afstandsverklaring.

Het Voorlopig Ontwerp is bij de totstandkoming meerdere keren voorgelegd en toegelicht aan het Q-team. Het Q-team heeft het ontwerp positief beoordeeld. Hiermee is goedkeuring verkregen om door te gaan naar de vervolgfase. Tijdens de uitwerking van het Definitief Ontwerp vindt afstemming plaats met het Q-team. De raakvlakken tussen het ontwerp van architect De Zwarte Hond en het inrichtingsplan van de landschapsarchitect worden afgestemd. Het vastgestelde Masterplan en het Beeldkwaliteitsplan dienen als toetsingskader.

In juli 2025 heeft de indiening van de aanvraag omgevingsvergunning ten behoeve van het ruimtelijke deel van de ruimtelijke procedure (BOPA) plaatsgevonden. Na toetsing en ambtelijke goedkeuring wordt deze procedure naar verwachting in september 2026 na goedkeuring door college in de raad afgerond en wordt het aanvraagdossier voorgelegd aan de gemeenteraad voor verzwaard advies(recht). Eind kwartaal 2 van 2026 vindt de indiening van het technische deel van deze ruimtelijke procedure plaats voor de benodigde omgevingsvergunning ter voorbereiding op de start bouw in kwartaal 4 van 2026.

Een extern bureau heeft een rapportage opgesteld over het beheer en de exploitatie van de sporthal. Naast de functies bewegingsonderwijs en fungeert de hal ook als overlooplocatie voor evenementen die in het WHC plaatsvinden. Het actuele uitgangspunt is (maximaal) zes evenementen per jaar, met een maximale gelijktijdige aanwezigheid van 499 personen. Lucas Onderwijs en de gemeente hebben hier overeenstemming over.

Woongebouw

De actuele propositie van Arcade voor het woongebouw in het Voorzieningen Cluster • fase 1 betreft een onderbouw (plint) van vier bouwlagen en een bovenbouw van twaalf bouwlagen van elk ca. 780 m² bvo (bruto vloeroppervlakte) De begane grond huisvest de algemene ruimten ten behoeve van het woongebouw (hoofdentree, fietsenstalling, technische ruimten etc.) en ca. 250 m² commercieel verhuurbare ruimte De eerste t/m derde verdieping worden toegekend aan het Vakcollege. De vierde t/m vijftiende verdieping bieden ruimte aan 120 sociale huurwoningen, gedomarkeerd in 72 tweekamer- en 48 driekamerappartementen.

Deze invulling van de woontoren is afgestemd met de stedenbouwkundigen en verwerkt in de actuele tabellen in relatie tot het Masterplan en de hieraan gekoppelde grondexploitatie. Arcade heeft de wens uitgesproken om 150 sociale huurappartementen te realiseren. Het Q-team adviseerde hier ook positief op. De BOPA die is aangevraagd gaat ook van dit aantal uit. Besluitvorming over deze BOPA moet nog plaatsvinden. Het woongebouw wordt synchroon met het Vakcollege*, de sporthal en de parkeergarage P1 (fase 1) ontworpen en uitgewerkt door hetzelfde Total Engineeringsteam van architect en adviseurs, waarmee de integrale en gelijktijdige afstemming van de gebouwen onderling is geborgd.



Afbeelding 7: Impressie Voorlopig Ontwerp Vakcollege+, sporthal en woontoren (afbeelding: De Zwarte Hond)

De aanbesteding voor de realisatie van de woontoren van Arcade wordt gecombineerd met de Europese aanbesteding voor de realisatie van het Vakcollege+, de sporthal en de parkeergarage P1 (fase 1). Hierdoor is sprake van één bouwstroom.

8.2 Financieel

In de onderstaande tabel is de financiële stand van zaken opgenomen.

		Krediet	A/B krediet	Realisatie tot en met 1-4-2026	Restant Raming	Prognose nog te besteden	Verwachte afwijkingen
Vakcollege / Sporthal	U	54.120.000	A	1.293.000	52.827.000	58.633.000	-5.806.000
Vakcollege / Sporthal	I	-	A	-	-	-1.000.000	1.000.000
Totaal		54.120.000		1.293.000	52.827.000	57.633.000	-4.806.000

Tabel 6: Kredietverloop Vakcollege+ en sporthal

De raad heeft in december 2025 een krediet beschikbaar gesteld van € 54.120.000.

Verloop Schets Ontwerp-raming naar Voorlopig Ontwerp-raming

In de 2^e BVR 2025 is de raad geïnformeerd over de SO-raming.

De raming vanuit het SO was € 4,4 miljoen hoger. Vanuit optimalisaties en bijdrage BENG/ENG werd € 3,0 miljoen resultaat verwacht en voor de overige € 1,4 miljoen werd vooralsnog de post onvoorzien ingezet.

Na de SO fase is de VO fase opgestart. Het verloop van de raming en uitkomsten is als volgt:

Raming SO	58.520.000
Beschikbaar krediet	54.120.000
Verschil	4.400.000
Optimalisaties en bijdragen BENG/ENG	3.000.000
Inzet onvoorzien	1.400.000
	4.400.000
Uitkomst raming VO	60.573.000
Aanvullende besparingen	647.000
Definitieve raming VO	59.926.000
Beschikbaar krediet	54.120.000
Verschil	5.806.000
Bijdragen BENG/ENG	1.000.000
Afwijking	4.806.000

Tabel 7: Overzicht uitkomsten VO raming

Na intensief overleg is op de uitkomst van de VO-raming van € 60.573.000 een besparing gerealiseerd van € 647.000. De definitieve VO-raming komt daarmee op een saldo van € 59.926.000 voor de realisatie van een sporthal.

De verwachte toename bij het VO is daarmee € 5.806.000. Op basis van de laatste inzichten wordt een bijdrage verwacht van Lucas Onderwijs van € 1.000.000 omdat het gebouw ontworpen wordt als Energie Neutraal Gebouw (ENG) en niet als Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG). Dit bedrag is in bovenstaande tabel als inschatting van de inkomsten opgenomen. De verwachte afwijking van per saldo € 4.806.000 is meegenomen in het financieel meerjarenperspectief van de gemeente.

Belangrijke verklaring voor de overschrijding ten opzichte van het beschikbaar gestelde bedrag is enerzijds een scopewijziging ten opzichte van het oorspronkelijke uitgangspunt rondom fietsparkeren. De fietsenberging wordt nu intern in het gebouw opgelost in plaats van in de buitenruimte. Deze scopewijziging heeft een effect van € 2,4 miljoen euro. Het dan nog resterende extra benodigde bedrag van € 2,4 miljoen is met name het gevolg van het feit dat door de stapeling van functies - een bewuste keuze vanuit het stedenbouwkundig ontwerp - de uitvoering complexer wordt dan bij een normale school en (vooral) normale sporthal.

In de Definitief Ontwerpfase zal ook de beoogd aannemer als adviseur gaan meedenken. Voorgesteld wordt om de Definitief Ontwerpfase ondanks de budgetoverschrijding toch op te starten en pas aan het eind van de Definitief Ontwerpfase een extra krediet aan te vragen. Bij het opstellen van de Definitief Ontwerpfase wordt verder gekeken naar bezuinigingen op de binnenwanden. Daarnaast geven we aan de aannemer nog een plafondbedrag mee wat bij slagen van de gunning mogelijk nog kan leiden tot een verlaging van de overschrijding. De geprognosticeerde overschrijding is meegenomen in het financieel meerjarenperspectief van de gemeente. In het najaar volgt hiervoor een afzonderlijk raadsvoorstel.

9. Parkeergebouwen

9.1 Stand van zaken

Op dit moment werken we vooral aan de ontwikkeling van parkeergarage P1 (1^e deel) onder het Vakcollege⁺ en de sporthal. De technische uitwerking van dit deel van parkeergarage P1 valt onder hoofdstuk 8: Voorzieningen Cluster • fase 1 - Vakcollege⁺, sporthal en parkeergarage P1 (1^e deel). De parkeergarage is onderdeel van het vastgestelde Voorlopig Ontwerp van Voorzieningen Cluster • fase 1 en wordt simultaan en integraal met de overige bouwdelen ontworpen en uitgewerkt. Een extern adviseur parkeren is betrokken bij de definitie, toetsing en uitwerking van de (gebouwde) parkeeroplossingen op de Flora Campus Westland. De huidige inzichten van de financiën van de P1 garage worden in dit hoofdstuk besproken.

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

P3 is een private garage die integraal onderdeel uitmaakt van de ontwikkeling en aanleg van de woningen in de zuidelijke woonclusters. P3 wordt daarom technisch en financieel niet apart toegeëlicht. Parkeergarage P1 (1^{ste} deel) is integraal onderdeel van de planuitwerking van het Voorzieningen Cluster • fase 1 tezamen met het Vakcollege⁺, de sporthal en de woontoren van Arcade en bevindt zich momenteel in de fase Definitief Ontwerp. Het ontwerpproces van de overige garages is nog niet opgestart.

9.2 Financieel

De raad heeft in maart 2025 ingestemd met de plannen tot investering en exploitatie van de twee te ontwikkelen parkeergarages. De benodigde investeringen worden in het Meerjaren InvesteringsPlan (MIP) opgenomen en gefaseerd beschikbaar gesteld voor de daadwerkelijke realisatie. Bij de aanbidding van de begroting 2026 wordt aan de raad voorgesteld om conform de MIP-systeematiek een B-krediet op te nemen voor in totaal € 36.861.000 met een totale doorlooptijd tot 2033. Zoals afgesproken worden via het MIP voorstellen gedaan om dit totaalbedrag gefaseerd beschikbaar te stellen.

Overzicht krediet en realisatie per 1-4-2026

	Krediet	A/B krediet	Realisatie tot en met 1-4-2026	Restant Raming	Prognose nog te besteden	Verwachte afwijkingen
Parkeergarage deel 1	6.120.000	A	103.000	6.017.000	6.017.000	-
Parkeergarage vervolgdelen	36.861.000	B	-	36.861.000	36.861.000	-
Totaal	42.981.000		103.000	42.878.000	42.878.000	-

Tabel 8: Kredieten parkeergarages (A en B kredieten)

Het beschikbaar gestelde krediet van € 6.120.000 is beoogd voor de 1^e 240 parkeerplaatsen. Circa 100 parkeerplaatsen worden gerealiseerd in het Voorzieningen Cluster fase 1 (Vakcollege⁺, sporthal, woontoren Arcade).

De investeringsbedragen zijn gebaseerd op de inschattingen die horen bij het vaststellen van de grondexploitatie en onderliggende parkeerexploitatie. In de komende maanden vindt een herijking van de parkeerexploitatie plaats. Mogelijk leidt dit tot bijstellingen van investeringsbedragen, bijbehorende exploitatiekosten – en inkomsten en als resultaat de onrendabele top. De uitwerking van de volgende ontwerpfase (Definitief Ontwerp) wordt nu ter hand genomen. Hierbij zijn ook optimalisaties en bezuinigingstaakstellingen meegegeven. Het niet of niet volledig realiseren van deze opgaven heeft direct consequenties voor de kredietraming.

10. Omliggende infrastructuur

10.1 Omliggende infrastructuur

Bij de vaststelling van de grondexploitatie van de Flora Campus in 2024 heeft de provincie aangegeven enthousiast te zijn over de ontwikkeling van de Flora Campus en aangeboden actief deel te nemen aan het uitwerken van de ontsluiting van de Flora Campus op het provinciaal en gemeentelijk wegennetwerk. Sinds het najaar van 2024 is er in een gezamenlijke werkgroep van de gemeente Westland en de provincie Zuid-Holland gewerkt aan een eerste aanzet voor verschillende varianten van aansluiting van het plangebied op de omliggende infrastructuur. Hierbij is niet alleen de Flora Campus beschouwd, maar is ook de – vastgelopen en verkeersonveilige – ontsluiting van het dorp Naaldwijk betrokken. Speerpunten van de uitwerkingen zijn:

1. Het betrekken van het mobiliteitscluster bij de Flora Campus en het daarmee afwaarderen van de Middel Broekweg + introductie van een OV hub op de Flora Campus.
2. Het ontlasten van het knooppunt Bruinsma (kruising Middel Broekweg – Burgemeester Elsenweg) en zoveel als mogelijk ontvlechten van auto- en langzaam verkeer.
3. Ontsluiting van de voorzieningen- en woonclusters van de Flora Campus op de Burgemeester Elsenweg en daarbij ook de vervanging van de bestaande kruising Lange Broekweg/Burgemeester Elsenweg.
4. Het verkeersveilig maken van kruising van de Pijle Tuinenweg - Middel Broekweg ter hoogte van de bestaande rotonde.

Om tot een afwaardering van de Middel Broekweg te komen is het noodzakelijk het verkeer vanaf de Westlandroute naar Naaldwijk, via het Vlietpolderplein (met fietsviaduct de Snelbinder) te laten lopen.



Figuur 4. Weergave van de bestaande situatie

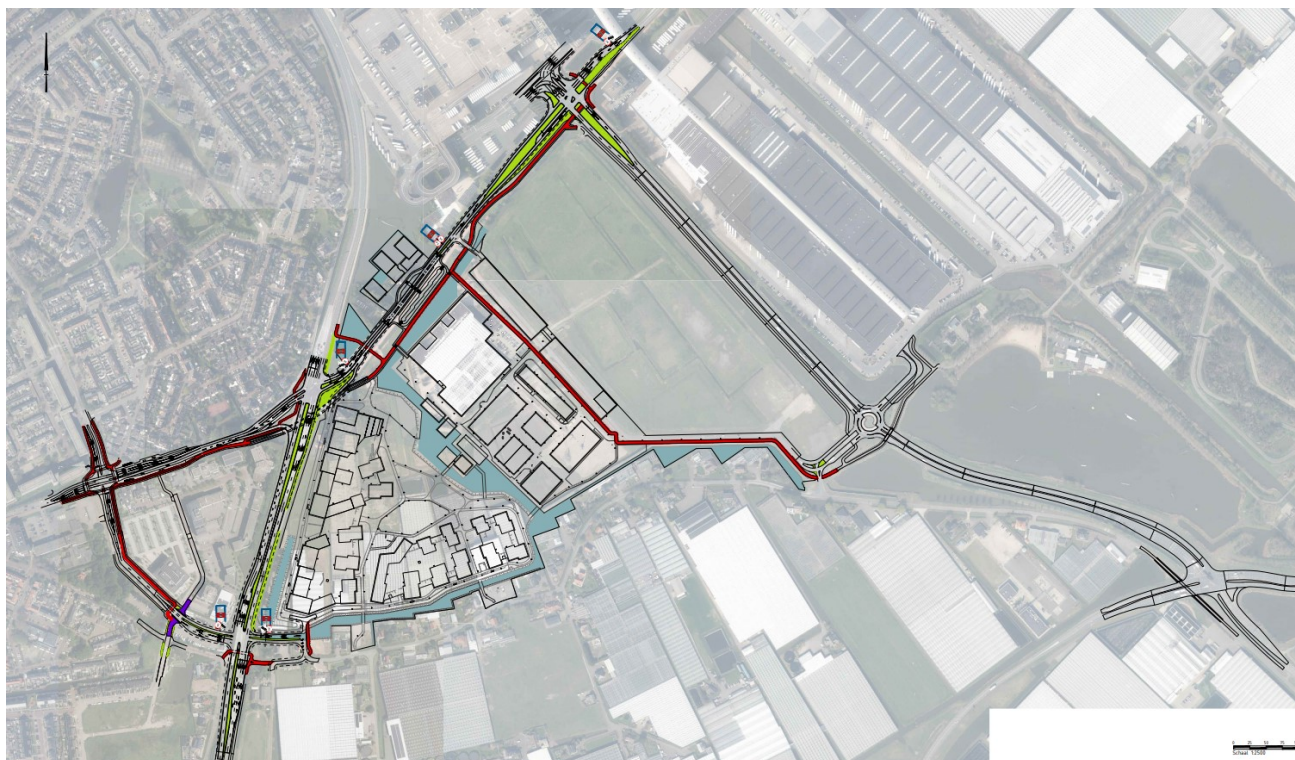


Figuur 5. Voorgestelde verkeersafwikkeling via Snelbinder. De 'linksaffer' bij de RFH wordt verwijderd.

Met deze ingreep blijft de Middel Broekweg voor lokaal verkeer van Kwintsheul naar Naaldwijk bereikbaar, maar wordt de Middel Broekweg tegelijkertijd afgewaardeerd met meer dan 60% en daarmee oversteekbaar en geschikt om een OV-busstation te realiseren.

Samen met de provincie is in 2024 en 2025 uitgebreid gestudeerd en opdracht gegeven voor het uitvoeren van verkeerskundige onderzoek naar verschillende ontsluitingsvarianten rondom de Burg Elsenweg en de ontsluiting van Naaldwijk. De oorspronkelijk in het Masterplan opgenomen variant heeft bij de provincie niet voldoende draagvlak door onvoldoende verkeersveiligheid en te lage doorstroming rondom knooppunt Bruinsma (kruising Burgemeester Elsenweg – Middel Broekweg). De variant waarin de Burgemeester Elsenweg in verdiepte ligging komt en ongelijkvloers kruist met de kruispunten Lange Broekweg en Middel Broekweg is te duur (> € 150 miljoen).

Met de introductie van een viertaks kruispunt in het verlengde van de Laan van de Glazenstad en de Flora Campus, in combinatie met de realisatie van een kruispunt met stoplichten ter vervanging van de rotonde Pijle Tuinenweg/Middelbroekweg ontstaat er goede en veilige afwikkeling van het verkeer van en naar Naaldwijk. Om dit te realiseren is een strategische verwerving nodig van Tiendweg 2, die reeds begin 2026 door de gemeenteraad is geaccordeerd. De fietstunnel in het verlengde van de Middel Broekweg - onder de Burgemeester Elsenweg door - nabij het Vakcollege* blijft in de plannen opgenomen. Dit blijft onderdeel van de Metropolitane Fietsroute waarover de gemeenteraad in februari 2026 nader is geïnformeerd.



Figuur 6. Voorkeursvariant omliggende infrastructuur van Flora Campus en Naaldwijk

Het ontwerp van de omliggende infrastructuur dat nu voorligt is een Verkeerskundig ontwerp. Dit ontwerp zal worden uitgewerkt in een civieltechnisch Schetsontwerp, Voorlopig Ontwerp en Definitief Ontwerp.

Tegelijkertijd zal er met de provincie een samenwerkingsovereenkomst worden gesloten om de uitwerking en realisatie te borgen. Hierin zal ook het uitgangspunt van de provincie worden opgenomen dat de Middel Broekweg wordt omgezet van een provinciale weg naar een gemeentelijke weg, waaronder ook het eigendom, beheer en onderhoudt valt.

In de vergadering van de raadscommissie Wonen en Flora van 26 november 2025 is de commissie geïnformeerd over de stand van zaken. Besluitvorming over de actualisatie van het krediet om de omliggende infrastructuur te kunnen realiseren zal aan de raad worden voorgelegd in september 2026.

10.2 Financieel

Overzicht krediet en realisatie per 1-4-2026

		Krediet	A/B krediet	Realisatie tot en met 1-4-2026	Restant Raming	Prognose nog te besteden	Verwachte afwijkingen
Omliggende infra Flora (incl. perceel Tiendweg)	U	18.335.000	A/B	4.450.000	13.885.000	20.790.000	-6.905.000
Omliggende infra Flora	I	-9.100.000	B	-	-9.100.000	-6.449.000	-2.651.000
Totaal		9.235.000		4.450.000	4.785.000	14.341.000	-9.556.000

Tabel 9: Kredietverloop omliggende infrastructuur

De raad is in het najaar van 2025 en begin 2026 geïnformeerd over een principebesluit met een gewijzigde uitwerking voor de omliggende infrastructuur rondom Flora Campus t.o.v. wat er in het Masterplan is opgenomen. In overleg met de provincie is naast de ontsluiting van de Flora Campus ook een verbeterde en veiligere ontsluiting van Naaldwijk in de nieuwe plannen opgenomen. De meerkosten als gevolg van deze scopewijziging komen voor € 14,1 miljoen ten laste van de



investeringen binnen de gemeente en voor € 1,1 miljoen ten laste van de grondexploitatie. In het meerjarenperspectief van de gemeente zijn beide bedragen opgenomen.

De raad heeft in februari 2026 een krediet beschikbaar gesteld van totaal € 4,5 miljoen voor de strategische aankoop van het perceel Tiendweg 2 en uitwerking van de scopewijziging. Ten opzichte van het huidige krediet is de verwachte toename als gevolg van deze scopewijziging € 9,6 miljoen (€ 14,1 - € 4,5 miljoen).

De afwijking voor de grondexploitatie bedraagt per saldo € 1,1 miljoen.

De indicatieve toename van de kosten als gevolg van de scopewijziging zijn gebaseerd op ramingen zomer 2025. In 2026 wordt een nadere uitwerking gemaakt van het verkeerskundig ontwerp waarin ook alle ruimtelijk impact inzichtelijk wordt. Op basis hiervan wordt ook een nieuwe raming gemaakt op basis waarvan in het najaar van 2026 een kredietaanvraag voor de scope-uitbreiding aan college en raad worden voorgelegd.

De financiële bijstelling in de grondexploitatie wordt gedaan nadat de raad een besluit heeft genomen over de omliggende infrastructuur.

11. Tijdelijk Wonen

11.1 Stand van zaken

In eerste instantie was het de planning de eerste woningen eind 2025 op te leveren, maar dat lukte niet door vertraging van de heilwerkzaamheden en latere levering en plaatsing van de woningen. De oplevering is nu gepland voor kwartaal 2 van 2026. Er loopt nog een discussie tussen Arcade en de gemeente over oorzaak en gevolg van de vertraging. Hiervoor worden mediation gesprekken gevoerd. Wij verwachten binnenkort een uitspraak van de aangewezen mediator.

De raad heeft op 24 september 2025 jl. ingestemd met de herplaatsingsgarantie van de tijdelijke woningen voor de duur van 15 jaar. Deze herplaatsingsgarantie maakt onderdeel uit van de risico-reservering van de grondexploitatie Flora Campus Westland.

Om de vergunningstermijn definitief vast te stellen op 15 jaar en dit technisch in orde te maken, is er een aanvraag voor een wijzigingsvergunning ingediend. Hiervoor moet het akoestisch rapport worden aangepast. De omgevingsvergunning is op 13 maart 2026 onherroepelijk geworden. Op 19 januari 2026 zijn we gestart met het stapelen van de units. Op 6 maart 2026 was dit afgerond. Het Q-team Flora Campus is enthousiast over het ontwerp van het Moosplein en het voornemen hoe dit plein aan te kleden met groen. Op 24 maart 2026 is gestart met het bekleden van de buitengevels. Dit verloopt minder voorspoedig dan verwacht. Daarnaast is er binnen de woningen gestart met het afbouwen.



Afbeelding 8: Tijdelijk wonen – impressie buitenkant woningen

In april 2026 is gestart met de aanleg van kabels en leidingen en de aanleg van het tijdelijk parkeerterrein, gevolgd door het woonrijp maken van het gebied. De verwachte oplevering staat gepland voor de zomer van 2026. Direct na het zomerreces ontvangen de eerste bewoners de sleutel.

11.2 Financieel

Door een langere doorlooptijd is het budget voor plankosten ontoereikend.

Naar verwachting is € 50.000 extra krediet nodig is. Het bedrag is exclusief uitkomsten van het mediation traject met Arcade. Zie ook risicoparagraaf hoofdstuk 14. In de vorige bestuurlijke voortgangsrapportage is e.e.a. reeds aangekondigd, De raad wordt in de volgende bijstellingsrapportage van het MIP gevraagd om het krediet bij te stellen.

	Krediet	A/B krediet	Realisatie tot en met 1-4- 2026	Restant Raming	Prognose nog te besteden	Verwachte afwijkingen
Tijdelijk wonen	550.000	A	146.000	404.000	454.000	-50.000

Tabel 10: Krediet tijdelijk wonen

12. Overige clusters

12.1 Mobiliteitscluster (busstation en omgeving waaronder het arbeidsmigrantenhotel)

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

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

Het complex kent een gebouwindeling met meer vierkante meters per gebruiker dan volgens de Roemer-norm vereist is. In de uitwerking van het schetsontwerp naar het Voorlopig Ontwerp zijn functies beter belegd in het hotel en is het fietsparkeren opgenomen in de kelder. Hiermee zijn meer m² gebouw voorzien die binnen de bouwvelop (geeft ruimtelijke, functionele en architectonische criteria en kaders voor de ontwikkellocatie van de gemeente weer).

Het gebouw wordt planologisch mogelijk gemaakt met een BOPA-procedure met verzwaard advies van de gemeenteraad. De stukken die horen bij de BOPA-procedure zijn in juli 2025 ingediend ter beoordeling en daarmee is de BOPA-procedure gestart. In augustus 2025 is geconstateerd dat er gegevens ontbraken in de aanvraag en is verzocht deze na te leveren. De uiterlijke termijn van aanleveren is verlengd naar april 2026. Naar verwachting worden de stukken in september 2026 aan de gemeenteraad voorgelegd.

Afwaardering Middel Broekweg

Een ruimtelijke randvoorwaarde van de BOPA-procedure is de afwaardering van de Middel Broekweg. Hierover vindt structureel overleg plaats met de provincie Zuid-Holland. Het betreft onderwerpen die ook effect hebben op de regionale en lokale ontsluiting, verkeersafwikkeling, verkeersveiligheid en verkeersmaatregelen. Op dit moment worden afspraken voorbereid die de door de provincie vereiste overname van de Middel Broekweg door de gemeente mogelijk maken. De provincie stelt voor de medewerking aan de RO-procedure van het arbeidsmigrantenhotel de voorwaarde dat er overeenstemming komt over de uitwerking van de omliggende infrastructuur omdat de Middel Broekweg oversteekbaar moet zijn. Dit kan potentieel tot vertraging leiden. In de bouw-fase worden nog geen problemen verwacht, maar bij oplevering zal de Middel Broekweg afgewaardeerd moeten zijn. Hier zit een complexiteit omdat de Middel Broekweg ook als potentiële omleidingsroute wordt gezien tijdens de werkzaamheden aan de Burgemeester Elsenweg. Bij de fasering van de omliggende infrastructuur wordt getracht hier helderheid over te krijgen.

Waterhuishoudkundig plan

Voor de aanleg van de Flora Campus is een Waterhuishoudkundig plan in voorbereiding in samenwerking met het Hoogheemraadschap van Delfland. Over het eindbeeld is inmiddels – bijna – overeenstemming bereikt. Voor het realiseren van het arbeidsmigrantenhotel is het ook nodig om de fasering uit te werken en hier overeenstemming met het hoogheemraadschap over te bereiken. Dit omdat het arbeidsmigrantenhotel in een relatief klein peilvak wordt gebouwd en er voor dit peilvak een uitbreiding moet worden gerealiseerd.

Vernieuwde wet- en regelgeving rondom huisvesting van arbeidsmigranten

Vanuit het oude en nieuwe kabinet wordt nieuwe wet- en regelgeving voorbereidt omtrent de huisvesting van arbeidsmigranten. Dit kan impact hebben op de realisatie van het arbeidsmigranten-hotel. Partijen brengen de eventuele consequenties in beeld.

Bouwrijp maken

Voor het bouwrijp maken moeten enkele kabels en leidingen worden omgelegd in de waterpartij. Dit behelst onder andere een 10KV leiding van de Royal Flora Holland en een leiding van KPN. Met RFH is afgesproken dat de kabel in 2026 wordt omgelegd. Met KPN zijn de gesprekken hierover opgestart. Een exacte datum van verlegging is nog niet bekend.

Overeenkomst

Met de ontwikkelaar van het hotel wordt op korte termijn een overeenkomst op hoofdlijnen gesloten.

12.2 Horti business cluster 2

Jem-id is het eerste bedrijf waarmee een koopovereenkomst is gesloten voor vestiging op de campus. De omgevingsvergunning is definitief en de bouw is medio maart 2026 gestart. Oplevering is voorzien in het eerste kwartaal van 2027.



Afbeelding 9: impressie Horti business cluster 2

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

13. Programmering

13.1 Strategie-uitwerking Flora Campus Westland

De verdere uitwerking van de visie, strategie en ambitie voor de Flora Campus Westland moet nog verder geconcretiseerd worden. Met name de interne aansluiting binnen de gemeente vraagt extra aandacht om tot een breed gedragen strategisch kader te komen. De komende periode wordt daarom nadrukkelijk ingezet op verdere afstemming met interne teams.

Samen met team Economie wordt gewerkt aan de verdere strategische uitwerking rondom grond-uitgifte, acquisitie en positionering van bedrijven en kennispartners binnen de campusontwikkeling. Parallel hieraan wordt met team Communicatie verkend hoe evenementen, programmering en profilering van de campus kunnen bijdragen aan de zichtbaarheid en aantrekkingskracht van de Flora Campus Westland, zowel regionaal als internationaal.

Inhoudelijk ligt er inmiddels een basisdocument dat verder kan worden uitgewerkt. Dit richt zich onder andere op het stimuleren van spin-off activiteiten voor onderwijs, onderzoek en het werkveld, en op het verder structureren van de samenwerking met onderwijsinstellingen en kennispartners. Daarbij wordt ook nadrukkelijk gekeken naar de aansluiting met de gemeentelijke lobby- en internationale samenwerkingsactiviteiten, zodat kansen op nationaal en internationaal niveau beter kunnen worden benut.

13.2 Governance campusterrein

Parallel aan de strategie-uitwerking wordt gewerkt aan een voorstel voor de governance van het campusgebied. Het doel is om op termijn een voorstel aan het College voor te leggen waarin structuur, verantwoordelijkheden, samenwerkingsafspraken en een transparant besluitvormingsproces zijn uitgewerkt.

Onderdeel hiervan is het formuleren van de sturingsvragen rondom het functioneren van het ecosysteem Flora Campus Westland en het campusmanagement. Op basis hiervan wordt onderzocht welke organisatievorm het meest effectief is om samenwerking tussen bedrijven, onderwijs en overheid te faciliteren.

Over de governance-opzet vindt overleg plaats met verschillende gemeentelijke teams en met externe stakeholders, waaronder bedrijven, onderwijsinstellingen en onderzoeksorganisaties. Ook wordt hierin de toekomstige governance in relatie tot het huidige gemeentebestuur meegenomen.

13.3 Propositie Werklandschap van de Toekomst

De propositie Werklandschap van de Toekomst is inmiddels opgesteld.

De propositie sluit inhoudelijk aan bij het Masterplan Flora Campus Westland. Voor de komende periode ligt de nadruk op het verkrijgen van commitment van de betrokken partners, zodat de propositie kan worden vertaald naar concrete uitvoeringsstappen en mogelijke pilotprojecten.

De propositie voor het Werklandschap van de Toekomst is inmiddels opgezet. Deze visie, ontwikkeld voor samenwerking met de provincie Zuid-Holland en de gemeente Westland, geeft richting aan de wijze waarop toekomstige bedrijventerreinen ontwikkeld kunnen worden met oog voor ruimte en een fijne werkomgeving. Dit sluit aan bij het masterplan. Voor de komende periode ligt



de nadruk op het verkrijgen van commitment van de betrokken partners, zodat de propositie daadwerkelijk kan worden vertaald naar uitvoeringsgerichte stappen.

14. Risicoparagraaf

14.1 Reguliere risico's

In de geactualiseerde grondexploitatie is een risicoparagraaf opgenomen waarin de risicoreservering is vastgesteld. Voor het bepalen van de hoogte van deze reservering in het weerstandsvermogen van de gemeente, is gebruik gemaakt van de Risman-methode. Deze methode berekent de gewenste hoogte van het weerstandsvermogen op basis van de kans dat een risico zich voordoet en het financiële effect ervan. Beheersmaatregelen kunnen zowel de kans als het effect van een risico verkleinen, of de kans op positieve uitkomsten vergroten. Sommatie van de financiële effecten over alle onderzochte risico's hebben in 2025 geleid tot het advies om een reservering in het weerstandsvermogen te doen van € 11,7 miljoen om de toen onderkende risico's voldoende af te dekken. Aanvullend op de uitgevoerde risicoanalyse is een risico onderkend dat de subsidie op de Metropolitane Fiets Route (MFR) niet wordt verstrekt. Om dit risico af te dekken is de risicoreservering met € 1,4 miljoen verhoogd tot € 13,1 miljoen.

Bij de actualisatie naar 2026 is geconstateerd dat het risico op te hoog ingeschatte grondprijzen is afgenomen op basis van de onderhandelingen over grondprijzen met marktpartijen. Ook blijkt de verwachting uit 2025 dat de prijzen van dure woningen fors zouden stijgen inmiddels realiteit en is die onzekerheid (met risicoreservering) weggenomen. Daar staat wel tegenover dat het risico op hogere kosten is toegenomen. Met het vorderen van het ontwerpproces komt er meer inzicht in kostenposten die tot nu toe globaal zijn geraamd. Dat betreft onder anderen de aanleg van (tijdelijke) riolering en het verleggen van bestaande ondergrondse infrastructuur. Welk deel van deze kosten ten laste van de nutsbedrijven komt en welke van de grondexploitatie moet nog blijken. Daarnaast is de contractering van de engineeringswerkzaamheden nog niet afgerond. Er is een risico dat de aanbesteding hoger uitvalt dan in de SSK-ramingen is geraamd. Ook zijn er vraagstukken en overleggen waarbij er mogelijk meer werkzaamheden ten laste van de grondexploitatie komen dan hetgeen waarmee nu rekening is gehouden.

De risicoreservering in het weerstandsvermogen grondexploitatie 2026 is daarom bijgesteld naar € 12,9 miljoen wat gelijk is aan 18% van de geraamde, nog te maken kosten. Kansen zijn voorzichtigheidshalve buiten beschouwing gelaten.

Het overzicht is als volgt:

	Benodigd na beheersmaat- regelen
Totaal projectgerelateerde risico's	€ 11,7
Totaal risico metropolitane fietsroutes (aandeel Flora Campus)	€ 1,4
Totaal reservering genomen in weerstandsvermogen	€ 13,1
Opbrengstenniveau te hoog ingeschat	€ -0,4
Prijsontwikkeling dure woningen	€ -2,0
Kosten van bouwrijp en woonrijp maken	€ 1,8
Plankosten / VAT	€ 0,4
Totaal risicoreservering in weerstandsvermogen grondexploitatie 2026	€ 12,9

Tabel 11 Project gerelateerde reguliere risico's (€ * miljoen)

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

14.2 Specifieke risico's

Buiten de reguliere risico's bestaan er specifieke risico's. Het projectteam is bezig met de ontwikkeling van vijf clusters: het Voorzieningen Cluster - fase 1 (Vakcollege⁺ met sporthal, parkeergarage P1 (1e deel) en de woontoren van Arcade), het parkeergebouw, Tijdelijk Wonen, het Mobiliteits Cluster en het Horti Business Cluster 2. Zowel voor de grondexploitatie als voor de losse clusters wordt actief aan risicomanagement gedaan. Een risicoregister is binnen de projectorganisatie beschikbaar. Gelet op de vertrouwelijkheid is de impact van individuele risico's hier niet opgenomen. Per saldo is sprake van positieve risico's (kansen). De komende maanden zal duidelijk(er) worden in hoeverre de risico's zich wel of niet manifesteren. Bij de herziening ten behoeve van de jaarstukken van de gemeente voor 2025 zal een actueel beeld van de risico's geschetst worden.

Kredietrisico's

In de methodiek van de gemeente Westland worden kredieten geactualiseerd naar het prijspeil van 1 januari van enig jaar. Dat geldt ook voor de investeringskredieten binnen Flora Campus Westland. Als verdere prijsstijgingen niet passen binnen het krediet zal hiervoor mogelijk een extra krediet worden aangevraagd.

Vakcollege⁺ met sporthal en parkeergarage P1 (1^e deel)

Het Vakcollege⁺ met sporthal en parkeergarage P1 (1e deel), de woontoren van Arcade en Tijdelijk Wonen zijn het verst gevorderd. Voor de andere clusters geldt dat risico's kunnen leiden tot vertraging, hogere kosten, verminderde kwaliteit of bestuurlijke bezwaren. Vooralsnog zijn er echter voldoende mogelijkheden om bij te sturen. Duurdere onderdelen kunnen bijvoorbeeld worden gecompenseerd door elders in het ontwerp te besparen. Ook kunnen extra maatregelen, zoals watercompensatie, nog in het ontwerp en de uitvoering worden verwerkt. Dit geldt ook voor infrastructuurmaatregelen, zoals de ligging van de HOV-halte. Dit kan invloed hebben op het ontwerp, maar leidt niet per se tot hogere kosten of vertraging.

Projectspecifieke risico's:

- Aangezien diverse aanbestedingen momenteel worden voorbereid, is het risicoregister voor het Vakcollege⁺ al volledig ingevuld. Er zijn veel (procedurele) risico's die tot vertraging kunnen leiden, bijvoorbeeld bij aanbestedings-, besluitvormingsprocedures en ruimtelijke procedures. De kans dat deze risico's zich voordoen, wordt als beperkt beschouwd.
- Naast de eerdergenoemde nog te realiseren bezuinigingen zijn in de raming van het Voorlopig Ontwerp optimalisaties verwerkt ter waarde van € 647.000. Er is voor deze concrete optimalisaties een besparing ingerekend, maar de daadwerkelijke haalbaarheid moet blijken bij uitwerking van het Definitief Ontwerp.
- Er is sprake van een inspanningsverplichting voor de bezuinigingen en de bijdragen BENG/ ENG tot een bedrag van € 1,647 miljoen. Binnen de programmaorganisatie wordt ingezet op dit bedrag.
- Met de beoogde aannemer wordt een plafondbedrag voor de werkzaamheden afgesproken. Momenteel wordt de inkoopleidraad hiervoor opgesteld. Afhankelijk van de inschrijvingen kan e.e.a. nog resulteren in een mogelijke besparing dan wel beheersmaatregel.
- Het inzetten van de post onvoorzien vergroot de kans dat op een later moment een kredietbijstelling moet worden gevraagd.

Tijdelijk Wonen

De realisatie van de tijdelijk woningen is vertraagd. Momenteel is er discussie tussen Arcade en de gemeente over oorzaak en gevolg van de vertraging. Er is een verschil van inzicht tussen Arcade en de gemeente over de oorzaak van de vertraging en de financiële gevolgen daarvan. Er loopt nog een mediaton traject met Arcade voor een in de ogen van deze derde partij verwijtbare vertraging van de start van de bouw door de gemeente. Hiervoor is geen voorziening opgenomen. De raad heeft ingestemd met de herplaatsingsgarantie voor de duur van 15 jaar. Deze herplaatsingsgarantie maakt onderdeel uit van de risicoreservering van de grondexploitatie Flora Campus Westland. Als er geen herplaatsingslocatie kan worden gevonden, is er mogelijk sprake van een financieel risico. Dit risico kan deels gemitigeerd worden door het om zetten van de tijdelijke status naar een permanente status voor bijvoorbeeld (permanente) sociale woningen.

Infrastructuur bovenplans

De investeringslast die gepaard gaat met het aanpassen van de omliggende infrastructuur dient nog specifieker in beeld gebracht te worden. Onderdeel van het in beeld brengen van de varianten is ook te bezien welke bijdragen derden (bijvoorbeeld provincie en MRDH) kunnen doen in additionele investeringskosten.

Voor de omliggende infra wordt een nadere studie uitgevoerd naar de omgang met bestaande kabels en leidingen inclusief mogelijke vergoedingen door Nutsbedrijven (in verband met vergoeding voor vervanging van bestaande situatie op basis van specifieke regeling), hiervoor zijn nu stelposten aangenomen en hier zal een specifieke raming op worden gemaakt.

Met de economische ontwikkelingen in 2026 is er een kans dat de bouwkostenstijging harder gaat dan in de uitgangspunten van de GREX/MIP aangenomen

Daarnaast is bij het Rijk subsidie aangevraagd in het kader van de WBI.

Ontwikkeling Wooncluster 1

In het verlengde van de ontwikkeling van het Voorzieningencluster fase 2 is er een mogelijkheid om de ontwikkeling van Wooncluster 1 tegen vergelijkbare voorwaarden te gunnen. Hiermee zouden de grondopbrengsten hoger liggen dan nu is geraamd. Ook zou hierdoor een eenmalige bijdrage worden gedaan in de kosten van de parkeergarages welke nog niet in de parkeerexploitatie is voorzien. Deze mogelijke extra baten zijn nog niet als positieve kans opgenomen.

Subsidies

In maart 2026 is bij het Rijk een subsidie aangevraagd in het kader van de WBI van € 5,35 miljoen. Bij toekenning kunnen deze middelen mogelijk worden ingezet voor een aanpassing in de ontsluiting van het (aanpalende) plangebied.

Het Rijk heeft een regeling in voorbereiding, de Realisatiestimulans, waarbij gemeenten € 7.000 (exclusief btw) krijgt uitgekeerd per betaalbare woning (tijdelijk en permanent) waarvan de start bouw plaatsvindt tussen 2025 en 2029. Dit biedt voor Flora Campus Westland uitzicht op een bijdrage van € 3,7 miljoen. Het college heeft aan de raad nog geen voorstel gedaan op welke wijze mogelijke middelen verdeeld worden. Deze kans is dan ook nog niet opgenomen. De mogelijke inkomsten van de Realisatiestimulans zijn in aftrek genomen bij de aanvraag van de WBI.



Parkeren

De parkeerbehoefte wijkt af van reguliere normen en is op basis van verschillende onderzoeken zo goed mogelijk ingeschat inclusief een verlaging n.a.v. overleg met de provincie. Pas in de praktijk wordt duidelijk wat het daadwerkelijke gebruik is. Met de huidige inzichten in de toekomstige gebruikers van het plan, bouwkostenontwikkeling, parkeerbalans en eenmalige bijdragen in parkeerkosten wordt momenteel de parkeerexploitatie herzien. De gemeente kan als exploitant zelf de parkeertarieven bepalen en bijstellen. Zowel bij de aanleg als bij de exploitatie is er dus sprake van risico's, zowel negatief als positief. Deze worden momenteel gekwantificeerd op basis van actuele inzichten.

Archeologie

Uit het archeologisch onderzoek is gebleken dat op de locatie van het Vakcollege+ en eerste woningbouwprojecten archeologische resten zijn gevonden. Dit wordt nader onderzocht. Daarnaast blijkt dat ter plekke van het Mobiliteitscluster vroeger het kanaal van Corbulo heeft gelopen. Het arbeidsmigrantenhotel is geprojecteerd op deze zoeklocatie. Naar aanleiding van de voorlopige bevindingen wordt momenteel nader onderzoek uitgevoerd. Dit kan resulteren in noodzakelijke maatregelen zoals opgravingen (kosten onbekend). De exacte gevolgen voor de doorlooptijd zijn op dit moment nog niet bekend. De locaties langs de Lange Broekweg kunnen nog niet onderzocht worden omdat hier nog kassen op staan.

Totaal risico's

De genoemde specifieke risico's zijn nog niet voorzien van trefkans: hoe groot is de kans dat een situatie zich voordoet. Of risico's zich voordoen is deels afhankelijk van keuzes die de raad maakt (scopewijzingen). Deze risico's zijn dus stuurbaar. Of de WBI-subsidie wordt toegekend zal medio kwartaal 2 2026 bekend worden, net als de risico's archeologie en tijdelijk wonen. Eventuele financiële gevolgen van de specifieke risico's (per saldo een kans) zijn daarom nu vanuit voorzichtigheid nog niet verwerkt in een aanpassing van de risicoreservering in het weerstandsvermogen.