

Ontwikkelplan Fort den Haakweg Vrouwenpolder

nota supervisie - gemeente Veere



Colofon

De nota supervisie over de gebiedsontwikkeling Fort den Haakweg is in samenwerking met de gebiedscoalitie opgesteld door:

Spacevalue B.V.

Haagdijk 39
4811 TN Breda
info@spacevalue.nl

In opdracht van:



1^e concept, 29 april 2015

VOORWOORD

De gemeenteraad van Veere heeft Spacevalue in december 2014 opdracht gegeven voor het voeren van supervisie over de ontwikkelingen aan de Fort den Haakweg in Vrouwenpolder. In een periode van enkele maanden hebben we het ontwikkelingsperspectief completer gemaakt, zijn initiatieven concreter geworden en is er een stedenbouwkundig masterplan opgeleverd wat de contouren schetst voor een minimaal balans-neutrale gebiedsontwikkeling.

Voorliggend rapport is een beeldende weerslag van het supervisietraject en is bedoeld als verslaglegging van het traject en besluitvormingskader voor de gemeenteraad.

Het product is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met de gebiedscoalitie. Deelnemers aan deze coalitie zijn Arie van Vliet, Geert Francke, Huibert Wattel, Jan de Visser, John Kodde, Kees Mesu en Pieter Duvekot. De coalitie wordt geleid door Jaap Tas als onafhankelijk voorzitter en begeleid door een team van Spacevalue.

Met de oplevering van dit product ronden we een voorbereidingsfase af, wat we ter besluitvorming voorleggen aan de gemeenteraad. Bij instemming met het rapport kan worden verder gewerkt aan de start van de realisatievoorbereiding en supervisie van de uitwerking op details.

Wij vertrouwen erop dat dit rapport en ieders inzet positieve bijdragen zijn aan de realisatie van de gebiedsontwikkeling. En we verwachten, dat een gecontroleerde uitvoering van het plan leidt tot de versterking van de ruimtelijk sociale structuur van het dorp Vrouwenpolder.

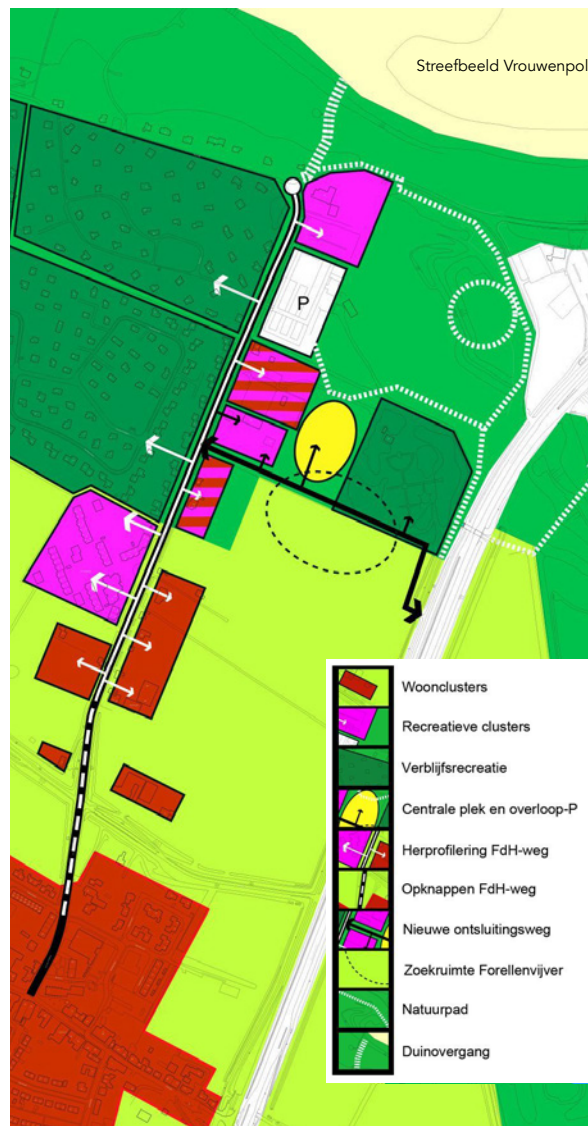
Marty van de Klundert
supervisor Fort den Haakweg

INHOUDSOPGAVE

INLEIDING	7
PROCES	9
samenwerking in de gebiedscoalitie	9
het voeren van supervisie	11
nadere planoptimalisatie	13
LANDSCHAPPELIJK RAAMWERK	15
STEDENBOUWKUNDIG MASTERPLAN	19
UITWERKING SLEUTELINITIATIEVEN	23
Outdoorpark	23
Receptiecomplex Breezand	25
Pitch & Putt Golfbaan en Forellenvijver	27
Hotel Duinoord	29
CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN	31



uitsnede Dorpsplan Vrouwenpolder (2011)



Gebiedsvisie Fort den Haakweg 2020 (2013)



Ontwikkelpun Fort den Haakweg (2014)

INLEIDING

Het gebied rondom de Fort den Haakweg is een overgangszone tussen de woonkern van Vrouwenpolder en de Noordzeekust met (verblijfs-) recreatie. Het oogt verrommeld, heeft een openbare ruimte van overwegend matige kwaliteit en functioneert niet optimaal. Evenwel zijn er kansen die door verschillende mensen worden gezien. Kansen voor nieuwe ontwikkelingen, voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, voor het verbeteren van de infrastructuur en het versterken van verbindingen met het dorp.

Sinds enkele jaren zijn inwoners en ondernemers, daarbij gesteund door de gemeente, aan het werk om kansen te verzilveren. Dat heeft geresulteerd

in het Dorpsplan Vrouwenpolder, de Gebiedsvisie Fort den Haakweg 2020 en het Ontwikkelpplan Fort den Haakweg. Maar ook concreet, in onder meer de herinrichting van de kop van de Fort den Haakweg en de realisatie van een uitkijktoren op de duintop nabij de duinovergang.

Voor nu is het de opgave om op basis van bovenstaande plannen te komen tot realisatie van de gebiedsontwikkeling, waarbij de beoogde kwaliteit wordt geborgd. In voorliggend rapport wordt ingegaan op de beoogde landschappelijke structuur, het stedenbouwkundig masterplan en de randvoorwaarden voor uitwerking van de vier sleutelinitiatieven.



foto terugkoppeling met de commissie RO

PROCES

samenwerking in de gebiedscoalitie

Het stedenbouwkundig masterplan Fort den Haakweg is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met de gebiedscoalitie. Dat is in feite een publiek-privaat verband van mensen met een grote betrokkenheid in de lokale gemeenschap. Dat heeft voordelen, maar kent ook aandachtspunten. Immers, wie is beter in staat te handelen in het belang van het dorp dan lokale inwoners en ondernemers zelf? Maar ook, hoe verhoudt zich dat tot initiatiefnemers in de gebiedscoalitie die direct belanghebbenden zijn? Het is een permanent spanningsveld wat het proces bijzonder maakt en kwaliteitsborging door onafhankelijke begeleiding als voorwaarde heeft.

De wijze waarop de gemeente het ontwikkelingsproces tot nu toe faciliteert kan worden omschreven als 'sturende dienstbaarheid' of 'co-creatie'. Zij ondersteunt particuliere initiatieven actief, maar verliest daarbij niet haar publieke rol als eindverantwoordelijke voor een duurzame en complete ontwikkeling uit het oog. Deze onconventionele rolverhouding tussen ambtelijke ondersteuning, college van B&W en gemeenteraad maakt het proces innovatief. En hoewel iedereen moet wennen aan het werken op basis van onderling vertrouwen en gedeelde verantwoordelijkheden, biedt deze vorm van co-creatie een interessant alternatief voor de ontwikkeling van gebieden in de context van de huidige tijd.

Een blauwdruk voor optimale samenwerking in de gebiedscoalitie is er niet echt. Er zijn wel een aantal terugkerende elementen, zoals werksessies met de gebiedscoalitie over ruimte, markt en middelen, periodieke terugkoppelingen aan de raadscommissie en de welstand, en individuele supervisiegesprekken met initiatiefnemers. Gezamenlijk doel daarbij is steeds het vinden van meerwaarde door afstemming en regie voorbij de optelsom van particuliere en publieke initiatieven. Het gaat niet slechts om fysieke ingrepen aan de Fort den Haakweg, maar iedereen beseft samen te werken aan een integrale gebiedsontwikkeling van "de Poort van Walcheren".



foto gebiedsmaquette

PROCES

het voeren van supervisie

11

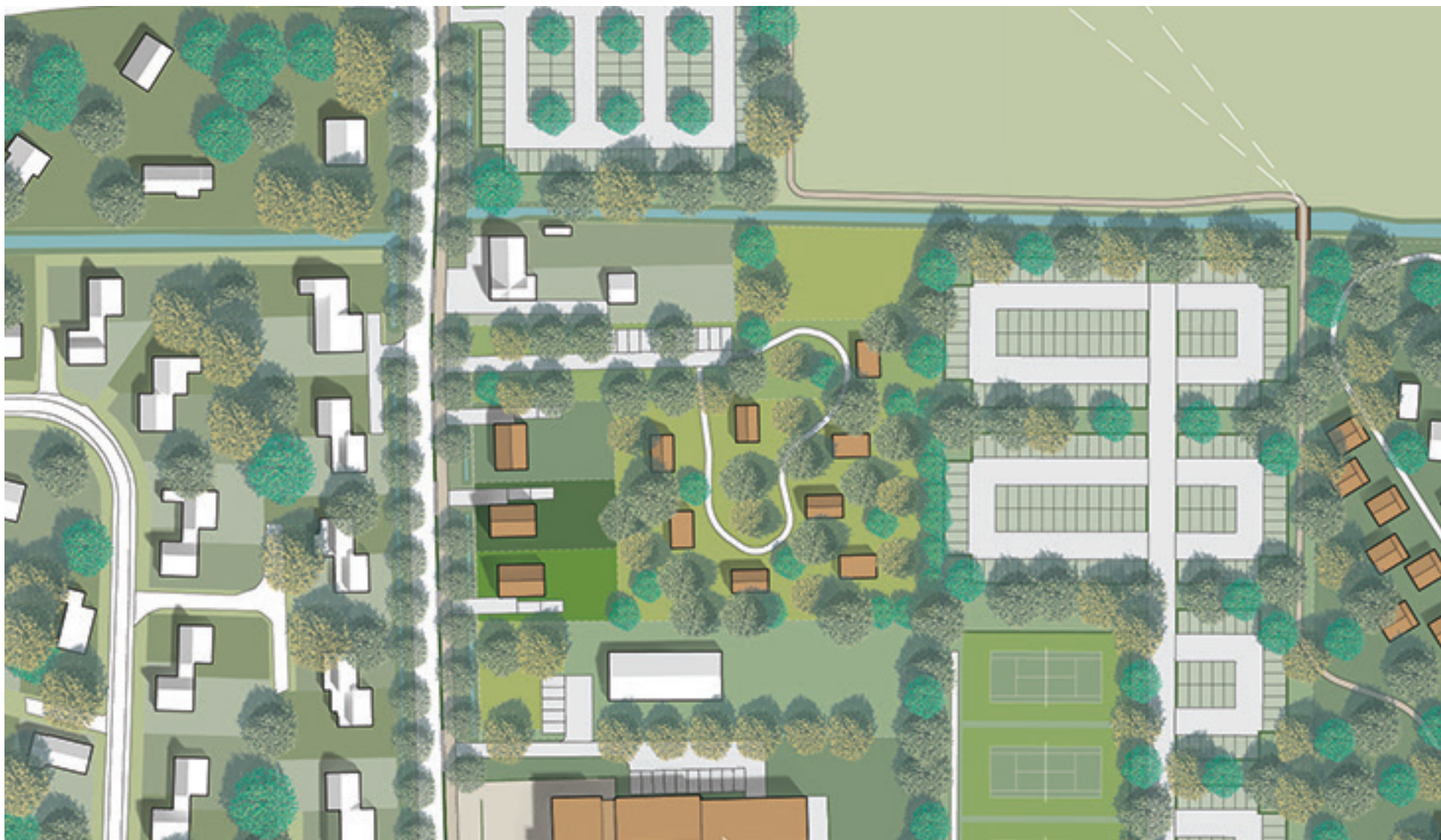
De kwaliteit en onafhankelijke begeleiding van het proces wordt onder meer geborgd door supervisie. Daarbij is gekozen voor een open en transparante supervisie, waarin het bieden van actueel en samenhangend inzicht in de ontwikkeling voorwaarde is om eenvoudig te kunnen bijsturen.

In tegenstelling tot eerdere documenten in het proces is er gekozen om de plannen 'tastbaar' te maken. Het middel wat daarvoor is ingezet is een 3D-geprinte gebiedsmaquette op schaal. Daarin is de bestaande situatie gevisualiseerd, zijn terreinhoogten aangebracht en worden diverse initiatieven ingemonteerd.

Gebaseerd op de inzichten in de maquette zijn de initiatieven in individuele supervisiegesprekken bijgestuurd. Die sturing heeft focus op vier sleutelaspecten:

- schaal, maat en korrelgrootte van bebouwing;
- inpassing in de omgeving;
- onderlinge samenhang, en;
- borging van de uitvoering.

Over de voortgang van de supervisie is regelmatig terugkoppeling gegeven aan de raadscommissie via presentaties en memo's. En eveneens zijn de hoofdlijnen van ruimtelijke kwaliteit geborgd via een aantal dialogen met de welstandcommissie.



uitsnede uit het stedenbouwkundig masterplan met de proefverkaveling voor de tennisvelden

PROCES

nadere planoptimalisatie

Tegen het slot van het proces bleek de exploitatie van de gebiedsontwikkeling problematisch. In april is daarom in overleg met het college van B&W besloten extra 'reken en teken-sessies' te houden om het plan te optimaliseren.

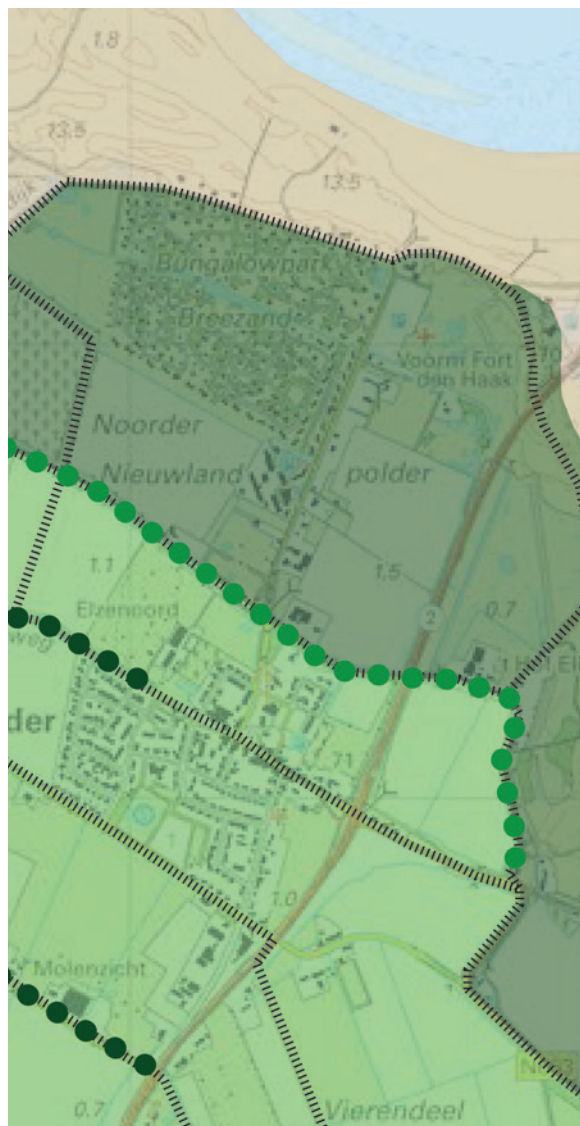
Aan de kostenkant van de exploitatie is gesteld zeker niet in te willen boeten op (de ramingen voor) herinrichting van de Fort den Haakweg en de nieuwe ontsluitingsroute. Dit zijn namelijk de openbare dragers van de ontwikkeling waar hoge kwaliteit gewenst is. Wel is gekozen voor een alternatieve realisatiestrategie van de centrale parkeergelegenheid om kosten te beheersen.

Aan de batenkant van de grond-exploitatie is ervoor gekozen om het 'maximale laadvermogen' van het gebied leidend te laten zijn, in plaats van de realisatie van meer volume mogelijk te maken om opbrengsten te verhogen. Feitelijk leidt dat ertoe, dat elk initiatief gemiddeld 85% van het gewenste programma kan realiseren.

Het verhogen van de baten en reduceren van risico's is gevonden in het voorstel tot herontwikkeling van de gemeentelijke gronden onder de tennisvelden en verplaatsing daarvan naar het middengebied. Uitgangspunt daarbij is dat er op de gronden van de tennisvelden maximaal 10 'natuurhuisjes' gerealiseerd kunnen

worden als zelfstandige recreatie-eenheden of als onderdeel van een hotelconcept, eventueel gecombineerd met zorg. Aan de Fort den Haakweg wordt het bebouwingslint doorgezet, door hier 3 recreatiewoningen te realiseren op kavels van circa 450 - 500 m². De woningen worden ontsloten via de Fort den Haakweg en hebben een bouwhoogte van maximaal 1,5 bouwlaag met kap.

Op de gronden van receptiecomplex Breezand zullen nieuwe tennisvelden worden aangelegd, die beschikbaar zijn voor TOZ (Tennis Organisatie Zeeland), hotelgasten en overige toeristen. De wijze waarop dit vorm krijgt dient nader uitgewerkt te worden.



historische analyse



huidige situatie



landschappelijk raamwerk

LANDSCHAPPELIJK RAAMWERK

Het zicht vanaf de N57 en de landschapsstructuur van het gebied waren van onderschat belang in eerdere plandocumenten, terwijl het voor de beleving van het gebied eigenlijk belangrijker is dan de ontwikkeling van locaties aan de Fort den Haakweg.

Het landschap rondom Vrouwenpolder wordt gekenmerkt door een dijkenstructuur die ontstaan is met de inpoldering van het voormalige schorrengebied. Veel dijken zijn als hoogteverschil inmiddels verdwenen, maar de Dorpsdijk en de Noorddijk zijn nog steeds herkenbaar aanwezig. De Noorddijk vormde ooit de overgang tussen het 'natte duinbos' en het kleinschalig open

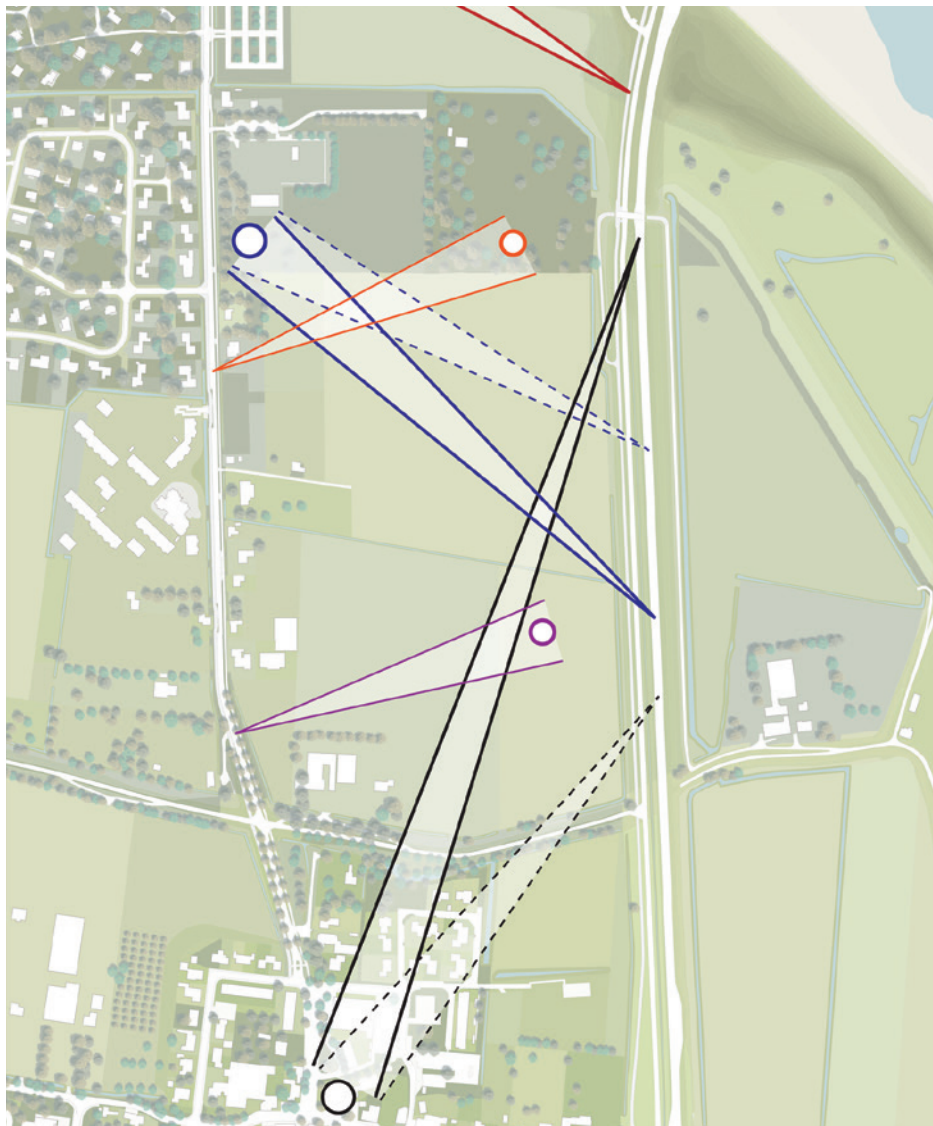
agrarisch landschap, dat gekenmerkt werd door meidoornhagen rondom percelen en langs wegen. De meidoornhagenstructuur is grotendeels verdwenen en de overgang tussen duinbos en agrarisch landschap is noordelijker te komen liggen (ter hoogte van Breezand II).

Het stedenbouwkundig kader voor het Fort den Haakgebied, zoals dat is beschreven in de eerdere documenten (Dorpsplan Vrouwenpolder, Gebiedsvisie 2020 en het Ontwikkelplan Fort den Haakweg) is mager waar het gaat over het realiseren van een landschappelijk raamwerk, dat alle initiatieven verbindt en het gebied tot een eenheid maakt. Daarnaast blijft ook

de functie van het gebied als 'Poort van Walcheren' onderbelicht. In aanvulling op het huidige stedenbouwkundig kader is er een landschappelijk raamwerk ontwikkeld, dat bestaat uit vier onderdelen:

1. bestaande landschappelijk eenheden versterken

De overgang tussen duinbos en agrarisch landschap komt zuidelijker te liggen op de grens tussen de golfbaan en de forellenvijver. Het gebied ten noorden ervan wordt dichter begroeid in aansluiting op de natuurgebieden aan de noordoostzijde. In het gebied ten zuiden ervan worden de karakteristieke meidoornhagen teruggebracht als structurerende elementen.



indicatie van mogelijke zichtlijnen

Ontwikkelpplan Fort den Haakweg Vrouwenpolder
nota supervisie



huidige beleving van de "Poort van Walcheren" vanaf de N57

LANDSCHAPPELIJK RAAMWERK

2. inrichten als een ‘Poort van Walcheren’

Door zichtlijnen vanaf de N57 te componeren kan de ervaring van het gebied vanaf de provinciale weg versterkt worden. Sommige zichtlijnen (op de kerk van Vrouwenpolder) worden gevrijwaard van bebouwing en hoog opgaande beplanting, terwijl andere zichtlijnen zo geësceneerd worden dat het zicht gecomponeerd wordt op nieuwe ontwikkelingen.

3. aantrekkelijkheid van de route dorp – strand versterken

Naast een eenduidige inrichting en hoogwaardige afwerking van het profiel van de Fort den Haakweg is het van belang om op de route

verschillende ‘events’ te realiseren. Dat kan een ‘shared space’ of prettige verblijfsplek zijn, een mooie zichtlijn op het omliggende landschap, een kunstwerk, etc. In combinatie met een struinroute dwars door het gebied, die op verschillende plekken aantakt op de Fort den Haakweg, krijgt de route extra gelaagdheid en wordt daarmee aantrekkelijker.

4. bestaande bebouwings-karakteristiek versterken

Nieuwbouw in het gebied dient zich qua uitstraling (schaal, maat, dakvorm en materialisering) te relateren aan het landschappelijk raamwerk en de bestaande bebouwing, met bijzondere aandacht voor het daklandschap.



uitsnede uit het stedenbouwkundig masterplan



overzicht sleutelinitiatieven

STEDENBOUWKUNDIG MASTERPLAN

Het landschappelijk raamwerk is vertaald naar een stedenbouwkundig masterplan, met daarin een proefverkaveling van de verschillende initiatieven. Hierin heeft tijdens de afgelopen periode de nadruk gelegen op de uitwerking van het Outdoorpark (1), het receptiecomplex Breezand (2), de golfbaan (3) en forellenvijver (4), Hotel Duinoord (5), de landschapsparking (6) en de tennisvelden (7). Overige initiatieven kunnen op een later moment in het masterplan worden ingebed.

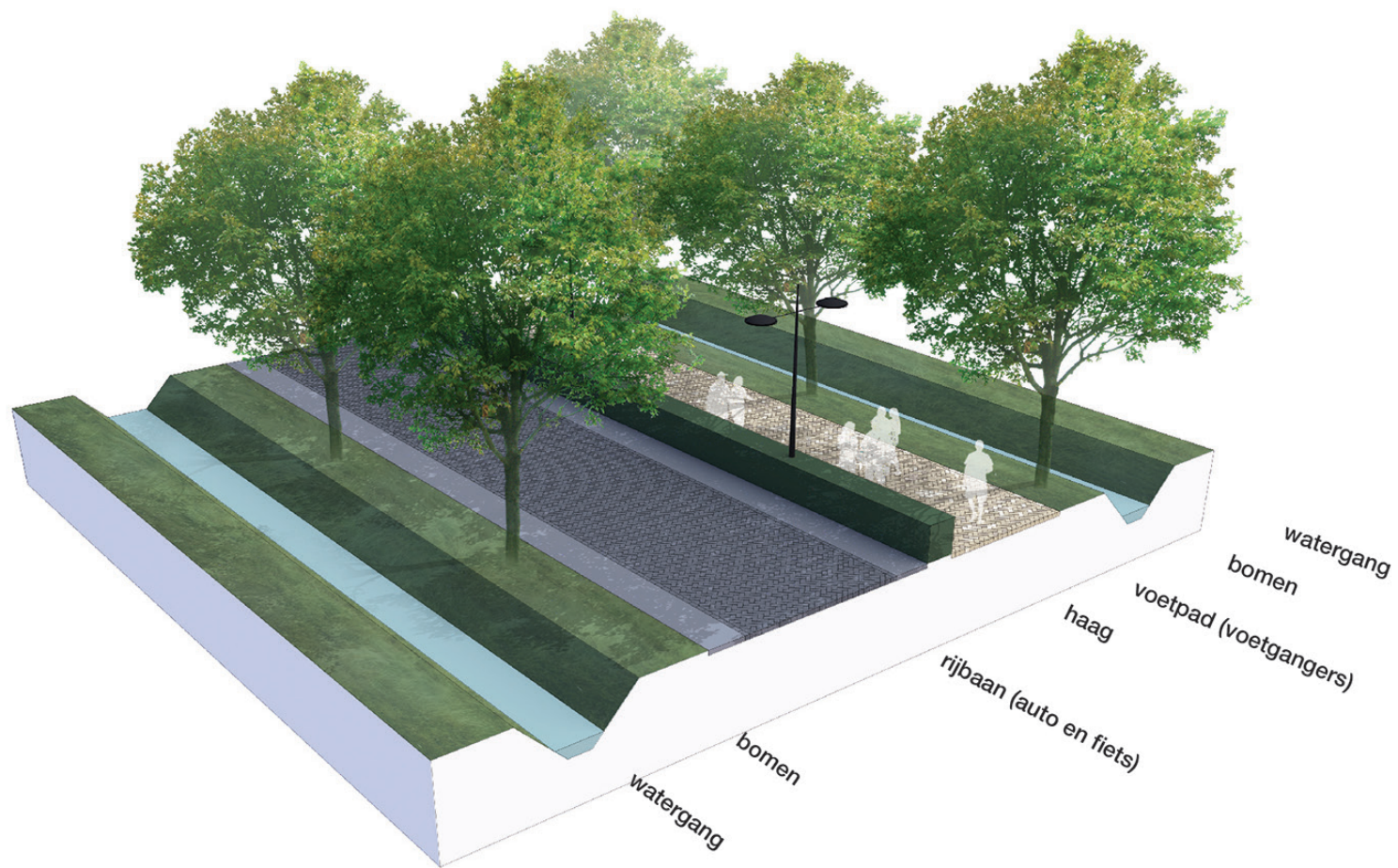
Ten behoeve van de ontsluiting van de initiatieven is in het Ontwikkelplan een nieuwe ontsluitingsweg (8) geïntroduceerd. Deze takt aan op de Fort den Haakweg en de

parallelweg naast de N57. De nieuwe ontsluitingsweg is met name bedoeld om de heringerichte Dorpsdijk te ontlasten. Vooralsnog is er ruimtelijk gezien geen reden om ten behoeve van de nieuwe ontsluitingsweg een eenrichtingsstructuur in het dorp te introduceren.

Aan de nieuwe ontsluitingsweg ligt een collectieve parkeergelegenheid voor het Outdoorpark, de golfbaan en forellenvijver en het receptiecomplex Breezand. Daarnaast is rekening gehouden met parkeerruimte voor zowel de schiet- als tennisvereniging. De huidige openbare parkeerplaats op het waterschapsterrein aan de Fort den Haakweg (circa 300 plaatsen) blijft gehandhaafd en wordt heringericht.

De zichtlijnen vanaf de N57 zijn leidend voor het inrichtingsplan van de golfbaan. De beplanting wordt zo gepositioneerd dat bestaande zichtlijnen gehandhaafd blijven en nieuwe zichtlijnen worden geïntroduceerd. Dit sluit goed aan bij de wens om een afwisselend golflandschap te realiseren. Daarnaast biedt dit mogelijkheden om de recreatiewoningen op de golfbaan te integreren in het landschap in twee clusters.

Over de golfbaan loopt een struinroute, die het mogelijk maakt om vanuit het dorp (Monnikendijk) tot aan het natuurgebied Fort den Haak te wandelen. Bij het natuurgebied kan



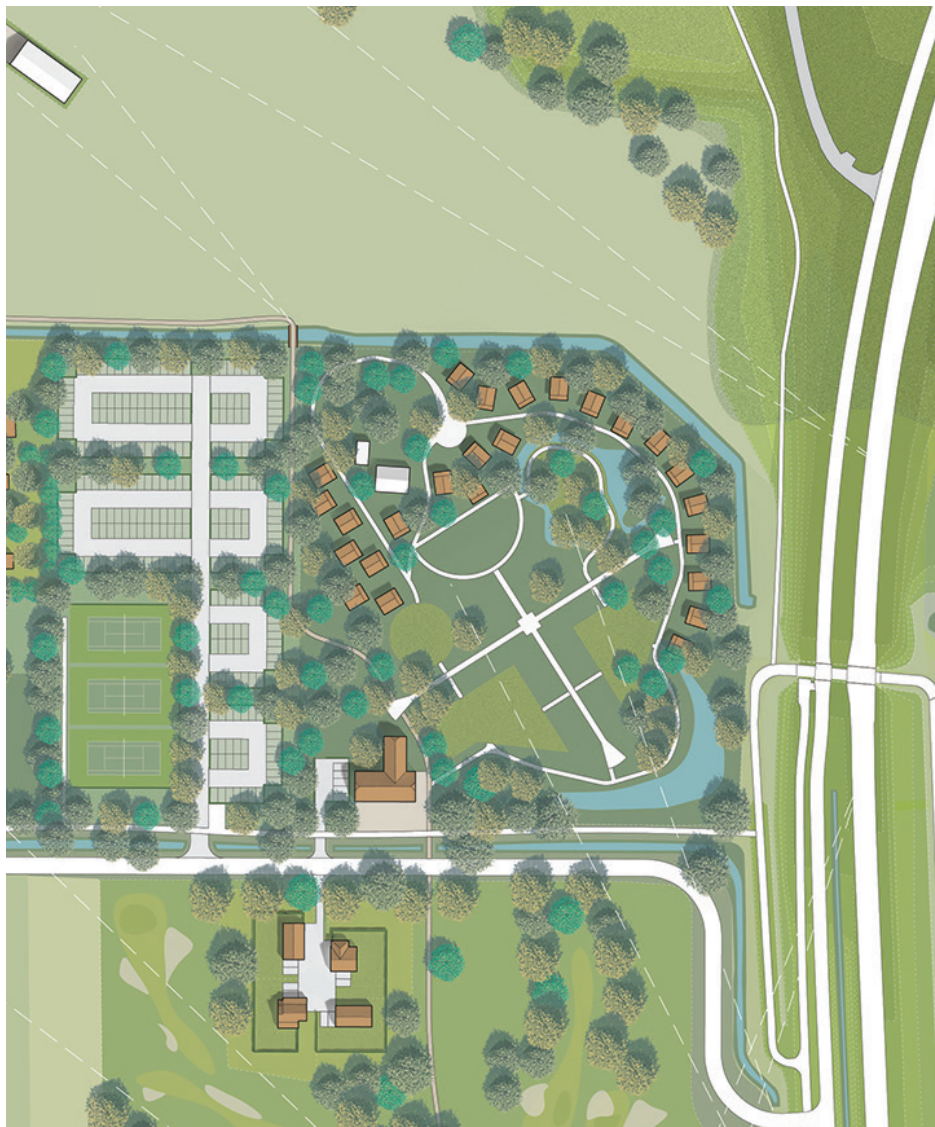
impressie van het nieuwe profiel van de Fort den Haakweg

STEDENBOUWKUNDIG MASTERPLAN

er gekozen worden om de route naar het strand te vervolgen via de Fort den Haakweg of een wandeling door het natuurgebied te maken. Deze route verbindt op informele manier alle initiatieven met elkaar en sluit op meerdere plekken aan op de Fort den Haakweg.

Het receptiecomplex Breezand en Hotel Duinoord vormen markeerpunten aan de Fort den Haakweg. Beide gebouwen onderscheiden zich qua schaal en maat van de bestaande bebouwing en zijn gesitueerd op ankerpunten van de route (Hotel Duinoord op de kop en receptiecomplex Breezand op de kruising met de nieuwe ontsluitingsweg).

Voor beide gebouwen wordt een verblijfsruimte / rustpunt langs de route gecreëerd, die deels op openbaar gebied en deels op privégebied gesitueerd zal zijn.



uitsnede uit het stedenbouwkundig masterplan



foto gebiedsmaquette

UITWERKING SLEUTELINITIATIEVEN

Outdoorpark

23

Het initiatief rondom het Outdoorpark omvat een transformatie van de subtropische tuin naar een (vrij toegankelijk) park voor outdoor-activiteiten, gecombineerd met trekkershutten voor verhuur en een nieuwe horecagelegenheid. In overleg met de initiatiefnemer is er een proefverkaveling gemaakt, waarin ruimte is voor maximaal 25 trekkershutten en een horecagelegenheid van 400 m² bvo.

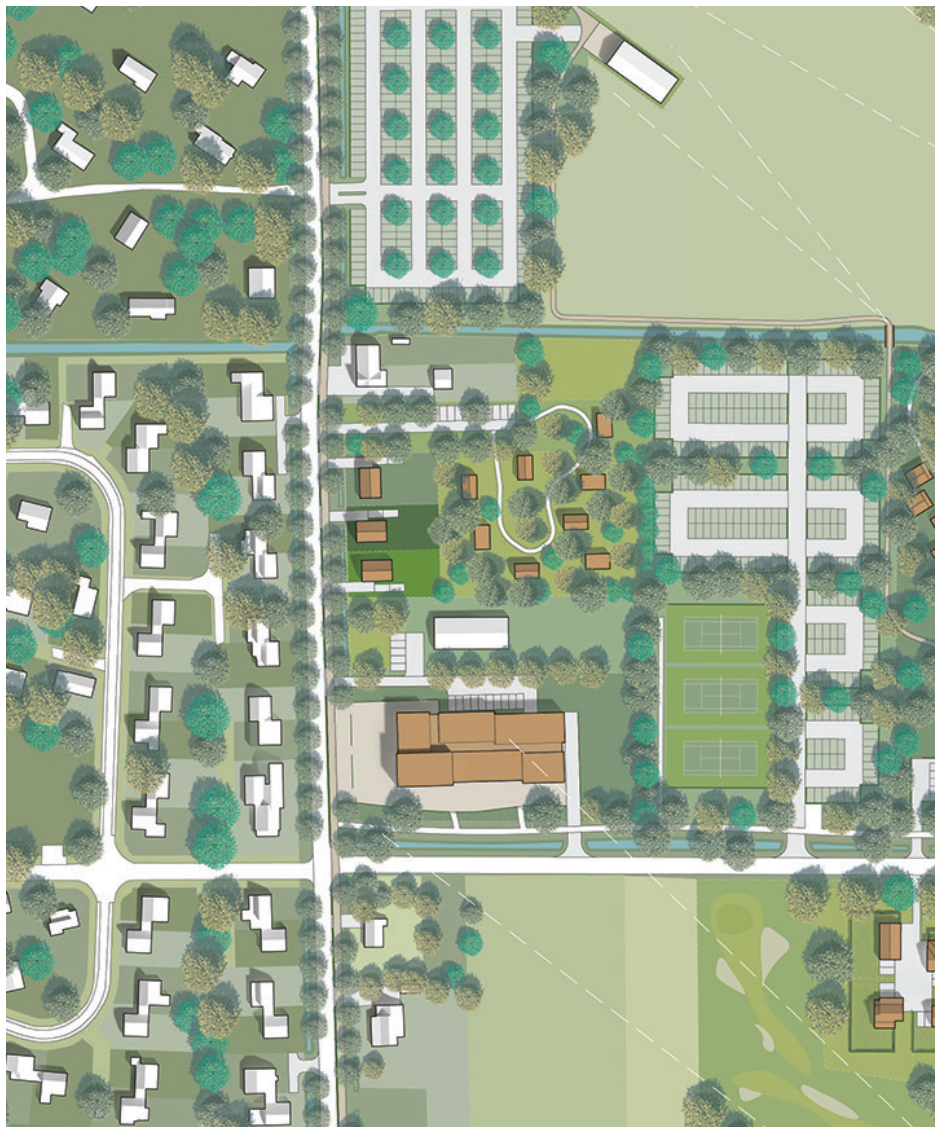
De uitgangspunten voor het Outdoorpark zoals omschreven staan in het Ontwikkelplan blijven gelden, met de volgende aanvulling:

- de trekkershutten vormen als het ware een krans aan de west-,

noord- en oostzijde van het park.

Het open middengebied blijft gevrijwaard van bebouwing;

- het horeca wordt aan de zuidzijde van het park gesitueerd en wordt vanuit de coalitiedachte gecombineerd met de voorzieningen voor de exploitatie van de golfbaan;
- de entree van het Outdoorpark (inclusief het horecagebouw) is gekoppeld aan de landschapsparking, waarop tevens ruimte is om te voorzien in de parkeerbehoefte voor het Outdoorpark (inschatting circa 85 p.p.).



uitsnede uit het stedenbouwkundig masterplan



foto gebiedsmaquette

UITWERKING SLEUTELINITIATIEVEN

Receptiecomplex Breezand

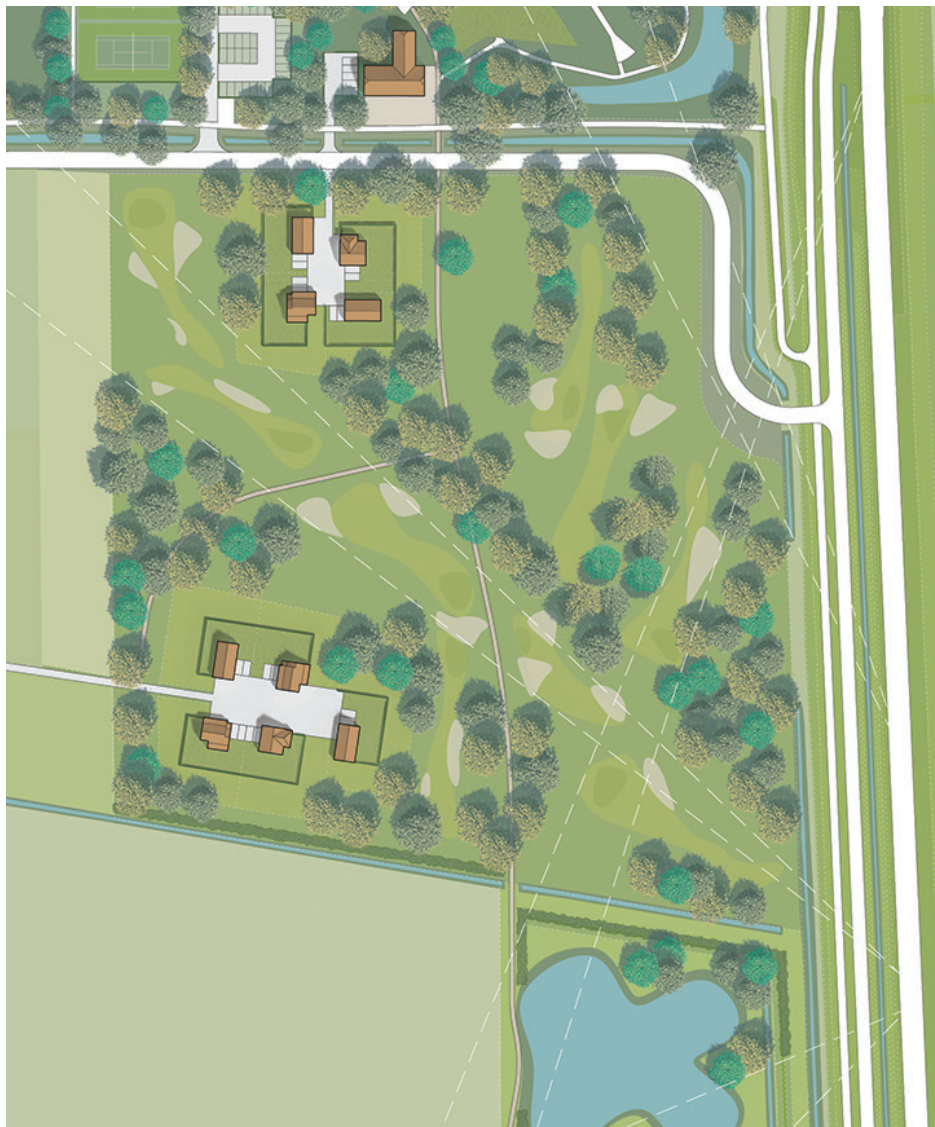
Het initiatief rondom het receptiecomplex Breezand omvat de realisatie van een nieuw receptiecomplex met horecafaciliteiten, commerciële ruimten en recreatieve indoor-activiteiten. In overleg met de initiatiefnemer is het maximale programma op deze locatie bepaald op circa 2.800 m² bvo. Hierin is ook een multifunctionele ruimte opgenomen om bepaalde functies uit het dorp in het gebouw een plek te geven. Concreet wordt er gedacht aan de vergaderruimten uit het verenigingsgebouw en/of bewegingsonderwijs en ouderengymnastiek uit de gymzaal aan de Prins Clauslaan.

De uitgangspunten voor het receptiecomplex zoals omschreven staan in het Ontwikkelplan blijven gelden, met de volgende aanvullingen:

- de plot-ratio (de oppervlakte van het programma gedeeld door het oppervlak van de kavel) dient aan te sluiten bij de bestaande verhoudingen in het gebied (dus maximaal 0,6);
- het gebouwcluster dient zo compact mogelijk vormgeven te worden, waarbij een geleiding van het hoofdvolume van belang is;
- gezien het aanmerkelijke belang van een passende ontwikkeling van het receptiecomplex in het geheel dient het plan ontworpen te worden door een architect, die aantoonbaar

in staat is om tot meerwaarde te komen onder supervisie;

- het initiatief ligt op het kruispunt van de nieuwe entree met de Fort den Haakweg. Vanuit de structuur zijn er twee posities die aanleiding geven om een duidelijke voorkant en zijkant te maken ('het adres') te weten: de Fort den Haakweg en de nieuwe ontsluitingsweg;
- de overgangszone tussen gebouw en openbare weg dient mee ontworpen te worden;
- op de landschapsparking is ruimte om te voorzien in de parkeerbehoefte voor het receptiecomplex (inschatting circa 60 p.p.).



uitsnede uit het stedenbouwkundig masterplan



foto gebiedsmaquette

UITWERKING SLEUTELINITIATIEVEN

Pitch & Putt Golfbaan en forellenvijver

Het initiatief rondom de Pitch & Putt golfbaan en de forellenvijver omvat de transformatie van agrarische gronden naar een golfbaan en forellenvijver. In overleg met de initiatiefnemer is een proefverkaveling gemaakt, waarin ruimte is voor een 9-holes Pitch & Putt golfbaan, maximaal 9 recreatiewoningen en een forellenvijver met een gebouw voor opslagruimte en kantine van max. 300 m² bvo. De horecavoorziening van het Outdoorpark wordt vanuit de coalitiegedachte gecombineerd met de voorzieningen voor de exploitatie van de golfbaan.

De uitgangspunten voor de golfbaan en forellenvijver zoals omschreven staan in het Ontwikkelplan blijven gelden, met

de volgende aanvullingen:

- de recreatiewoningen worden in twee clusters / erven gerealiseerd: max. 5 woningen in het zuidelijk cluster, ontsloten via de Fort den Haakweg en max. 4 woningen in het noordelijk cluster, ontsloten via de nieuwe ontsluitingsweg;
- de recreatiewoningen zijn gesitueerd op percelen van circa 1.000 m², waarvan max. 50% wordt ingericht als privétuin bij de woning. De rest van het perceel maakt (visueel) onderdeel uit van de golfbaan;
- de woningen hebben een bouwhoogte van maximaal 1 bouwlaag met kap en een footprint van maximaal 90 m² bvo. Per woning worden er 2 p.p. op eigen terrein

- gerealiseerd;
- indien het realiseren van één gezamenlijke voorziening voor de golfbaan en het Outdoorpark niet haalbaar blijkt te zijn, is er een mogelijkheid om in het noordelijk cluster één woning te laten vervallen ten behoeve van een voorzieningengebouw;
- op de landschapsparking is ruimte om te voorzien in de parkeerbehoefte voor de golfbaan (inschatting circa 40 p.p.) en de forellenvijver (inschatting circa 20 p.p.). Vanwege de afstand van de forellenvijver tot aan de landschapsparking is het mogelijk om op eigen terrein max. 20 p.p te realiseren.



uitsnede uit het stedenbouwkundig masterplan



foto gebiedsmaquette

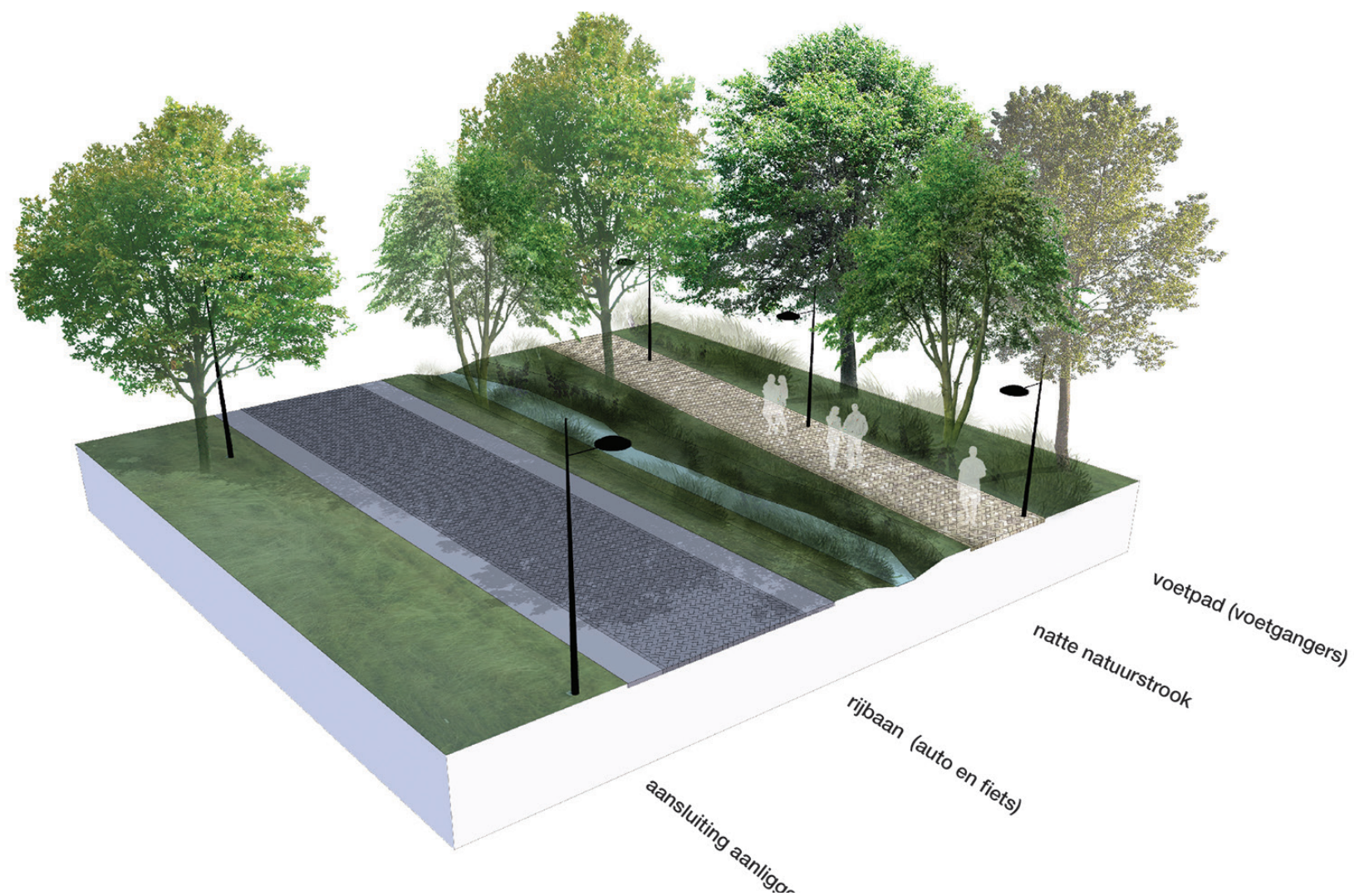
UITWERKING SLEUTELINITIATIEVEN

Hotel Duinoord

Het initiatief rondom Hotel Duinoord omvat de uitbreiding van het bestaande hotel. Het bestaande gebouw zal deels worden gesloopt (9 kamers blijven gehandhaafd) en er worden 33 tot 35 nieuwe kamers en wellnessvoorzieningen bijgebouwd. In overleg met de initiatiefnemer is besproken dat het mogelijk is om bepaalde functies uit het dorp in het gebouw een plek te geven. Hierbij wordt er bijvoorbeeld gedacht aan de vergaderruimte in het verenigingsgebouw.

De uitgangspunten voor het hotel zoals omschreven staan in het Ontwikkelplan blijven gelden, met de volgende wijzigingen / aanvullingen:

- de landschappelijke inpassing van het gebouwcluster op de eigen kavel en in relatie tot de omgeving vraagt extra aandacht;
- in overleg met het Waterschap zal bekeken worden of het mogelijk is om een deel van de bestaande parking te verhuren / te verkopen aan Hotel Duinoord, zodat zij hier in hun parkeerbehoefte kunnen voorzien (inschatting circa 50 p.p.);
- een gebouwde parkeervoorziening onder het gebouw is om ruimtelijke en bouwkundige redenen niet langer gewenst.



impressie van het profiel van de nieuwe ontsluitingsweg

CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

In opdracht van de gemeenteraad van Veere zijn de plannen voor de Fort den Haakweg onder supervisie van Spacevalue nader uitgewerkt. De hoofdzaken zijn samengevat in voorliggende rapportage. Het gaat in op het landschappelijk raamwerk, het stedenbouwkundig masterplan en de randvoorwaarden voor nadere uitwerking van de vier sleutelinitiatieven.

Conclusie is, dat ontwikkeling op de beschreven manier zal leiden tot een kwalitatieve versterking van het gebied, met positieve bijdragen aan de vrijetijdseconomie van Vrouwenpolder en ruimte voor diverse kansen op sociaal-cultureel vlak. Het is in lijn met de aandachtspunten van supervisie

over schaal, maat en korrelgrootte van bebouwing, inpassing in de omgeving, onderlinge samenhang en borging van de uitvoering tot dit moment.

Ons advies is, het voorgaande als raamwerk vast te stellen en verder voort te gaan met de realisatievoorbereidingen. Concreet is het - bij positieve besluitvorming - aan de gemeente een globaal projectplan voor de realisatie op te stellen en uit te voeren. Onderdelen daarin zijn:

- contractvorming sleutelinitiatieven (realisatieovereenkomsten);
- (definitief) betrekken van andere belanghebbenden (overige particulieren met initiatieven, publieke partners);

- uitwerken van de projectplanning;
- starten met het treffen van planologische voorbereidingen;
- opstellen van een programma van eisen voor de tennisvelden en maken van een verkavelingsplan voor de herontwikkeling van de gemeentelijke gronden;
- onder supervisie nader uitwerken van initiatieven richting DO en (terrein-)inrichtingsplannen;
- opstellen van inrichtingsplannen voor de openbare ruimte.

Procesmatig achten wij het zinvol om de overlegstructuur via de gebiedscoalitie tot circa eind 2015 te continueren, om het streven naar het gezamenlijk belang positief te blijven voeden.

