



ONTWIKKELINGSVISIE CENTRUMPLAN WESTWIJK 2015

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING.....	2
1.1. Aanleiding.....	2
1.2. Opgave.....	3
1.3. Doel	3
1.4. Visie op hoofdlijnen	3
1.5. Vervolgstappen	3
2. SCENARIO'S SPORTHALLEN.....	4
3. DETAILHANDEL, HORECA EN AANVERWANTE FUNCTIES	6
4. STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN	9
4.1. Erasmusplein.....	9
4.2. Valkenhof en sporthallen.....	10
4.3. Heempark	11
4.4. Floris de Vijfdelaan.....	11
4.5. Dirk de Derdelaan	11
4.6. Van Baerlestraat.....	12
4.7. Verkeersontsluiting.....	12
5. FINANCIËLE CONSEQUENTIES.....	13

Bijlagen

1. Studie centrumgebied Westwijk Kuiper Compagnons
2. Herijking programma centrumgebied Westwijk
3. Marktconsultatie Westwijk
4. Sporthallen Westwijk
5. Notitie Verenigingshal Claudius Civilislaan



Afbeelding 1 Deelgebieden

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

De ruimtelijke visie op de Westwijk is in de loop der tijd neergelegd in diverse beleidsstukken en op hoofdlijnen gericht op herstructurering van de oorspronkelijke, maar verouderde wijk. Deze visie is allereerst opgenomen in het (Structuurvisie & Stedenbouwkundig) Plan Westwijk 2005 (uit 1995) en sindsdien ook opgenomen in het Actieplan Wonen (APW) en de bijbehorende Gebiedsvisie West 2030 (uit 2008 / 2009).

De gemeente heeft de Stelco garage in 1999 aangekocht en in 2002 gesloopt en de bodem gesaneerd. Op de locatie is tot 2008 een poging gedaan een complex te bouwen, met daarin het MFC (multifunctioneel centrum), AH-supermarkt, zorgvoorziening De Wetering, koopappartementen en parkeergarage. Dat plan bleek financieel niet haalbaar. Eind 2007 is door het college en de raad de conclusie getrokken dat het programma van de locatie “uit elkaar gehaald” zou moeten worden. De gewenste functies worden nu op afzonderlijke locaties gerealiseerd.

In september 2013 heeft het college kennis genomen van het Strategisch Programma / Visie Westwijk 2020. Mede gelet op de door de crisis stagnerende projecten gaat dat programma uit van een verschuiving van de (resterende) woningbouwprojecten van het APW naar latere jaren. Voor de korte termijn (de eerste 5 jaar) zal de nadruk van de aanpak liggen op ontwikkeling van het Erasmusplein (de Stelco-locatie) en planvorming op de “sporthallocatie”, ofwel het Centrumplan.

In opdracht van Waterweg Wonen is in samenwerking met de gemeente een studie gemaakt naar het centrum van de Westwijk.¹ Dit stuk biedt een aantal nieuwe inzichten ten opzichte van het laatst vastgestelde stedenbouwkundig plan.²

¹ Visie voor het Hart van de wijk Westwijk, Vlaardingen; concept 17 maart 2014; Kuiper Comp

² Centrumgebied Westwijk Vlaardingen, stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan; juni 2011; Stijlgroep & Urbis

1.2. Opgave

De opgave is om het nieuwe centrum van de Westwijk, gevormd door het Plein West en het Erasmusplein, stedenbouwkundig af te maken door het Erasmusplein af te ronden met bebouwing, met meerdere functies, aan de westzijde. Bij die invulling spelen marktpartijen een belangrijke rol. Dit gebied moet ruimtelijk verbonden worden met de winkelstrook aan de Dirk III-laan, in bezit van Waterweg Wonen. Hieronder valt ook de transformatie van de openbare ruimte inclusief de Heemtuin. Daarnaast komen locaties beschikbaar voor woningbouw in de vrije sector, bij de Valkenhof en de twee te verplaatsen sporthallen. Deze woningbouw moet in de uiteindelijke realisatie een stedenbouwkundige eenheid vormen met de (deels) sociale woningbouw, welke de hoogbouw van Waterweg Wonen aan de Floris V-laan zal gaan vervangen.

1.3. Doel

Doel van de onderhavige stuk is om de diverse acties en onderzoeken te bundelen en als bestuurlijk vastgestelde visie vervolgens als basis te laten dienen ten behoeve van vervolgstappen.

1.4. Visie op hoofdlijnen

Voor de afronding van het nieuwe centrum van de Westwijk is het wenselijk om een Erasmusplein te realiseren met *verblijfskwaliteit*. Een verplaatsing van de huidige twee sporthallen aan de Valkenhof (in plaats van renovatie) wordt gezien als een kans om een bijdrage te leveren aan programma, gewenste wandvorming en levendigheid aan dat nieuwe plein. Ook het openstellen van de huidige Heemtuin is wenselijk. Op termijn is het aanpassen van de verkeersontsluiting wellicht mogelijk.

1.5. Vervolgstappen

Op basis van de visie zal de opgave op de markt worden gebracht, waarbij de vorm waarin dit gebeurt later wordt bepaald.³ Daarnaast zal er een bestemmingsplan worden opgesteld.

Gelet op haar belang op diverse locaties zal Waterweg Wonen bij het proces worden betrokken.

Er zal op basis van de visie een ontwikkelstrategie worden uitgewerkt die in de zomer van 2015 aan het college wordt voorgelegd.

³ Centrumplan aanbestedingen kan (1) als uitvraag, (2) als prijsvraag, (3) als Europees met 'getrapte' selectie; kan als 'geheel', en kan per project: afweging maken.



Afbeelding 2 luchtfoto Valkenhof en sporthallen

2. SCENARIO'S SPORTHALLEN

Huidige situatie

Eén hal wordt overdag volledig gebruikt voor bewegingsonderwijs van de Johannes Calvijnsschool, De Schakel, De Wereldwijzer en de Prins Willem Alexanderschool. Deze is ook nodig voor onze wettelijke taak om ruimte voor bewegingsonderwijs voor basisscholen in de Westwijk te verzorgen. De andere hal wordt overdag beperkt gebruikt voor verschillende recreatieve activiteiten. De huidige hallen zijn in tweeën te verdelen. De omvang van elke hal is voldoende om in drie zaaldelen te splitsen, maar renoveren is hiervoor noodzakelijk. Bij zo'n opdeling ontstaan zaaldelen die voldoen aan de afmetingen van een gymzaal. Twee delen voor basisonderwijs en een derde voor overige recreatieve activiteiten zou dan mogelijk zijn.

Echter, de huidige afmetingen van de hallen voldoen niet aan de tegenwoordige wedstrijdseisen van een aantal sporten.

Ten aanzien van de vervanging van de Westwijkhallen zijn in een haalbaarheidsonderzoek in 2010 de volgende conclusies getrokken:

- De Westwijkhallen zijn aan vervanging toe.
- In de Westwijk is behoefte aan één sporthal met de afmetingen van drie gymnastieklokalen, zodat drie schoolklassen tegelijk van de zaal gebruik kunnen maken. Hiermee kan voldoende capaciteit geleverd worden voor het bewegingsonderwijs. De huidige behoefte is twee zaaldelen.
- Voor de verenigingssport is één hal onvoldoende.

De *urgentie* om een besluit te nemen over de toekomst van de hallen neemt toe. De luchtbehandelingsinstallatie en de vloer zijn niet meer veilig. Er hebben recent incidenten plaatsgevonden als gevolg hiervan.

Tot 2018 tot aan de sloop van de Valkenhof kunnen beide hallen blijven staan. Tot die tijd zal de planontwikkeling plaatsvinden, zodat aansluitend de realisatie kan starten.

Mogelijkheden

Er zijn de volgende *uitgangspunten*:

- Er is één hal nodig te verdelen in drie gymzalen waarvan twee delen door het basisonderwijs worden gebruikt en een deel voor de sportbeoefening overdag.
- Een nieuwe hal dient te voldoen aan hedendaagse sporttechnische eisen, en zal enkele meters groter zijn dan de bestaande.
- Voor de sportsector is één hal onvoldoende. Het wegvallen van een hal kan niet worden opgevangen binnen bestaande accommodaties elders in Vlaardingen. Dit capaciteitsverlies moet de sportsector zelf opvangen door het realiseren van een verenigingshal.
- Het exploiteren van een sporthal is geen gemeentelijke basistaak.
- Voor basisschoolsport is een bedrag van circa € 50,- per uur gym per school (incl btw) beschikbaar.
- Huur voor verenigingen is begrensd volgens gemeentelijk tarievenbeleid (in 2016 € 60,- per uur excl btw voor een hal).
- De Valkenhof wordt in 2018 gesloopt.

Er zijn verschillende *scenario's* mogelijk (zie bijlage 4):

1. Renovatie van de beide hallen
2. Renovatie van de nieuwe hal en sloop van de oude hal zonder vervanging
3. Sloop van beide hallen en nieuwbouw van één grotere hal op dezelfde locatie, gecombineerd met een nieuwe sportzaal aan de Claudius Civilislaan.
4. Sloop van beide hallen en nieuwbouw van één grotere hal op het Erasmusplein, gecombineerd met een nieuwe sportzaal aan de Claudius Civilislaan.

Om naast de verplichte ruimte voor bewegingsonderwijs voor basisscholen, die gerealiseerd wordt in scenario 3 en 4, voldoende capaciteit te houden voor sportverenigingen, hebben de verenigingen aan de Claudius Civilislaan een voorstel gedaan om op hun terrein een sportzaal te bouwen.

Er zijn daarbij drie opties aangedragen (zie bijlage 5):

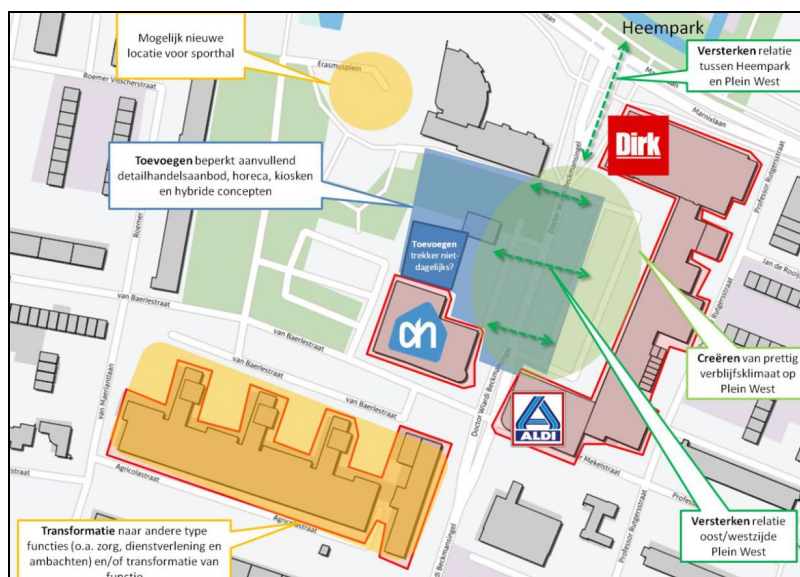
1. nieuwe hal op het veld
2. nieuwe hal naast het clubhuis
3. monumentale gevel geïntegreerd in de nieuwe hal

Marktconsultatie

Op 1 oktober 2014 is een marktconsultatie gehouden. Daarin is o.a. aan projectontwikkelaars gevraagd hun visie te geven op de ontwikkeling van het Erasmusplein en de sporthallocatie. Daaruit is naar voren gekomen dat een sporthal aan het Erasmusplein niet direct een meerwaarde voor het plein kan opleveren. Inpakken met andere functies is dan gewenst. Of daarmee een sporthal exploitabel te maken is, is niet duidelijk geworden. Wel is duidelijk naar voren gekomen dat een kale sporthal een negatieve uitstraling naar de omgeving heeft en daarmee belemmerend werkt voor de verkoop van omliggende (nieuwbouw)woningen.

Advies

Gezien het kleine verschil in jaarlasten tussen renovatie van 2 hallen en nieuwbouw van 1 hal wordt geadviseerd te kiezen voor een nieuwe hal. Gezien de kosten van tijdelijke voorzieningen die in scenario 3 moeten worden gemaakt, wordt geadviseerd te kiezen voor scenario 4, ofwel sloop van beide hallen en nieuwbouw van één grotere hal op het Erasmusplein. De sporthal van de sportverenigingen aan de Claudius Civilisstraat is een noodzakelijke randvoorwaarde voor de nieuwbouw van de sporthal aan het Erasmusplein. Dit idee zal verder worden uitgewerkt tot een concreet plan dat ter vaststelling aan B&W zal worden voorgelegd. Tot aan de sloop (in 2018) zullen de investeringen in instandhouding van de bestaande hallen moeten worden beperkt tot het strikt noodzakelijke. Een verplaatsing van een sporthal naar het plein is een kans om een bijdrage te leveren aan programma, gewenste wandvorming en levendigheid aan dat nieuwe plein. Het inpakken van de betreffende hal met functies is een randvoorwaarde. Bij de uitvraag zal moeten blijken of dan wel in welke vorm een aangeklede sporthal rendabel zal zijn.



Afbeelding 3 xxx

3. DETAILHANDEL, HORECA EN AANVERWANTE FUNCTIES

Onderzoek

De gemeente heeft Bureau Stedelijke Planning opdracht gegeven om op basis van marktonderzoek een gedragen visie en programmering samen te stellen voor de toekomst van Plein West.⁴ De hoofdvraag was wat de (additionele) behoefte is aan wijk(winkel)voorzieningen op Plein West. De uitkomsten van dit onderzoek zijn als volgt.

De Westwijk en de Indische buurt tellen ruim 16.000 inwoners. Dit is (meer dan) voldoende om een volwaardig wijkwinkelcentrum op te dimensioneren. Plein West is de logische plek voor concentratie van publieks- en wijkvoorzieningen: centraal gelegen en prima bereikbaar. Plein West beschikt met drie (vernieuwde) supermarkten van divers pluimage over een solide basis als boodschappencentrum.

De ambitie is alle inwoners uit de Westwijk en de Indische Buurt zo optimaal mogelijk te bedienen voor hun dagelijkse boodschappen. Tegelijk zou het plein als ontmoetingsplek (Hart van de Westwijk) moeten gaan functioneren.

In deze visie/ambitie past:

- Bijzondere concepten van niet-reguliere vormen van detailhandel en aanverwante functies aan/op het Plein. Denk aan een weekmarkt, (dag)horeca, ambacht, kiosken, verkoopwagens, kramen en andere hybride concepten.
- Het posteren van wijk- en commerciële voorzieningen in de schil rondom het Plein. Hiermee ontstaat een levendig 'Hart van de wijk', dat voor extra traffic voor ondernemers aan het Plein en een langere verblijfsduur (lees meer bestedingen) zorgt. Hierin past een herpositionering van de Van Baerlestraat, het betrekken van het Heempark en de ontwikkeling van een multifunctionele accommodatie (sporthal+) aan het Erasmusplein.

⁴ Herijking programma en visie winkelcentrum Plein West te Vlaardingen; 12 november 2014, Bureau Stedelijke Planning

Tot slot: een expliciete keuze voor de verdere ontwikkeling van Plein West tot het 'Hart van de wijk' impliceert dat uiterst terughoudend worden omgegaan met (detailhandels)ontwikkelingen elders in Westwijk en waar mogelijk afbouw plaats vindt.

Horeca

In de horecanota staat 'In de Westwijk zal de komende jaren een grote herstructurering in het kader van het "Actieplan Wonen" plaatsvinden. De huidige horeca in het gebied is schraal. Een belangrijke kwaliteitsimpuls is gewenst. Gedacht moet worden aan een lunchroom bij het nieuwe winkelcentrum (categorie 1 volgens de Horecanota) en een eetcafé/restaurant (categorie 2). Ook ligt er een wens om een theetuin (categorie 1) te vestigen in het Marnixplantsoen.' De Horecanota geeft geen beperking van het aantal m2 aan horeca maar gaat uit van vormen in de categorie 1 en 2. Maar wellicht zijn ook andere vormen niet onwenselijk, bijvoorbeeld hybride vormen die volgens de nota niet als categorie 1 of 2 kunnen worden aangemerkt.

(Her) invulling Van Baerlestraat

Detailhandel en aanverwante functies aan de Van Baerlestraat zijn niet perse gewenst, omdat daardoor loopstroom en bestedingen versnipperd raken, wat het functioneren van ondernemers aan het Plein verstoort. Mogelijke andere functies aan de Van Baerlestraat: eerste lijnszorg, huisarts(en), apotheek, fysiotherapeut, tandarts, maatschappelijk werk, ambacht en kledingreparatie, financiële en particuliere dienstverlening stomerij, tweedehands bedrijvigheid, maatschappelijke en culturele dienstverlening (werk)atelier, buurtsteunpunt, bieb, podium, fitness woon-werk-eenheden, wonen. Nieuwe horeca is hier niet gewenst.

Advies

In de bestaande wijk- en buurtcentra is uitbreiding van het winkelvloeroppervlak in de dagelijkse artikelen sector toelaatbaar indien het een verplaatsing van winkelareaal betreft vanuit een ander winkelcentrum of vanuit een solitaire locatie. Dit onder de voorwaarde dat de fysieke structuur dit toelaat en de koopkracht in de wijk groot genoeg is.

De Detailhandelsnota geeft aan dat de niet-dagelijkse sector vooral in het centrum en op de perifere locaties te vinden is en niet in de wijk- en buurtcentra.

Als andere dan de voornoemde vormen van horeca in het plan worden opgenomen, dan is het spanningsveld tussen levendigheid en overlast aandachtspunt. Van belang is het genereren van levendigheid overdag en voorkomen van overlast in de avond en nacht. Nieuwe afhaalzaken (dus zonder eet- en zitgelegenheid) zijn niet gewenst.



Afbeelding 4 Deelgebieden en (mogelijke) sloop



Afbeelding 5 Stedenbouwkundige uitgangspunten (voor verklaring zie paragrafen hierna)

4. STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN

4.1. Erasmusplein

(A) Verblijfsgebied in aansluiting op P-terrein

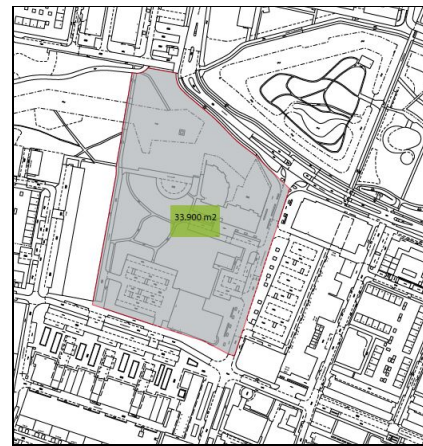
Het Erasmusplein en het aangrenzende Plein West vormen straks het daadwerkelijk hart van de Westwijk. In aanvulling op het parkeer-gebied (waar de auto de boventoon voert) zal het Erasmusplein juist een voetgangersgebied worden, met een aansprekende inrichting.

(B) Omringende bebouwing

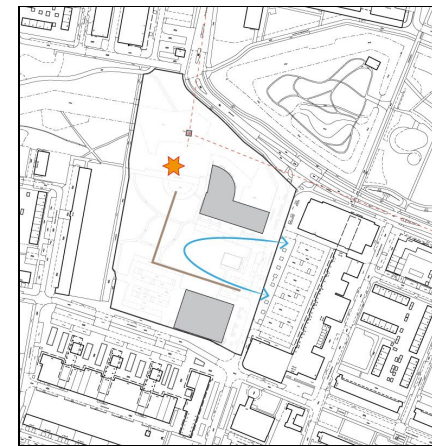
De bestaande panden van de Albert Heijn (zuidzijde) en De Wetering (noordzijde) blijven staan. De bestaande apotheek gaat weg. Ten behoeve van de gewenste wandvorming aan de zuidzijde kunnen er rond de Albert Heijn voorzieningen en/of (boven)woningen worden gerealiseerd. Sociale woningbouw is hier goed mogelijk. De ingepakte sporthal complementeert de wandvorming aan de westzijde.

(C) Hoogteaccent en klokkentoren

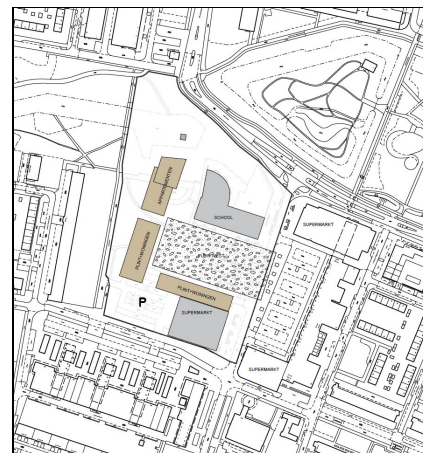
De klokkentoren van de voormalige Ichtuskerk staat op snijpunt van twee stedenbouwkundige assen (zie afbeelding 7) en is een markant stedenbouwkundig en ook cultuurhistorisch waardevol element die handhaving verdient. Gelet op de stedenbouwkundige relatie met de hoogbouw aan de Valkenhof (Valkenhof-hoog) is een daadwerkelijk hoogteaccent stedenbouwkundig gewenst. De klokkentoren is daar niet hoog genoeg voor. Daarom wordt gedacht aan een nieuw element in de vorm van bebouwing met daadwerkelijk substantiële hoogte (grofweg 12 lagen op een plint), waarbij vooral wordt gedacht aan (zorg)woningen.



Afbeelding 6 Locatie Erasmusplein



Afbeelding 7 Uitgangspunten



Afbeelding 8 Mogelijke invulling



Afbeelding 9 Mogelijke invulling

4.2. Valkenhof en sporthallen

(D) Bebouwingsranden

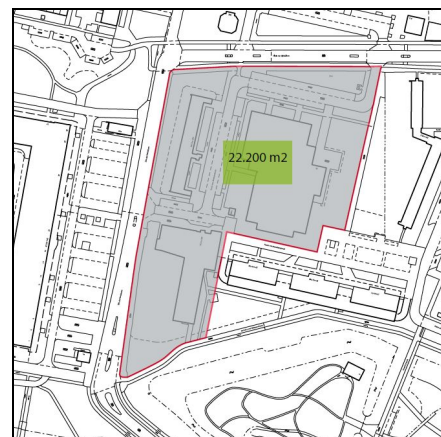
Het is wenselijk de hoefijzervormde hoofdontsluiting (o.a. Floris de Vijfdelaan, Dirk de Derdelaan) stedenbouwkundig te begeleiden met bebouwing. Aangezien daar woningbouw is voorzien, gaat het dan om voorzijdes van die woningen. Er wordt uitgegaan van sloop-nieuwbouw ter plaatse van Valkenhof.

(E) Hoogteaccent bij heemtuin

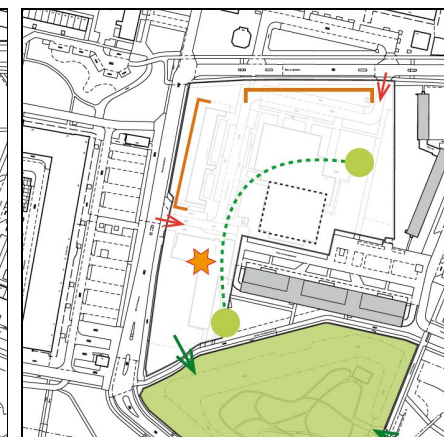
Valkenhof-hoog heeft nu al aanzienlijke hoogte. Een stedenbouwkundig hoogteaccent, die een stedenbouwkundige verbinding aangaat met een hoogteaccent bij het Erasmusplein (zie 4.1 onder C), is gewenst. Als handreiking naar omwonenden kan worden overwogen niet hoger terug te bouwen dan de bestaande situatie.

(F) Varianten sporthallocatie

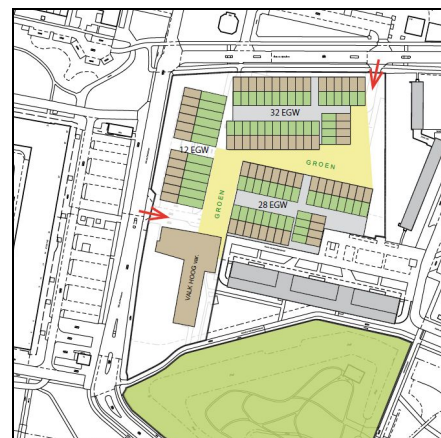
Er wordt uitgegaan van het slopen van beide bestaande hallen om op de vrijgekomen plek een goed en samenhangend woonmilieu te kunnen realiseren (zie hoofdstuk 2 en bijlagen 4 en 5). Uit de marktconsultatie is duidelijk naar voren gekomen dat een kale sporthal een negatieve uitstraling naar de omgeving heeft en daarmee belemmerend werkt voor de verkoop van omliggende (nieuwbouw)-woningen.



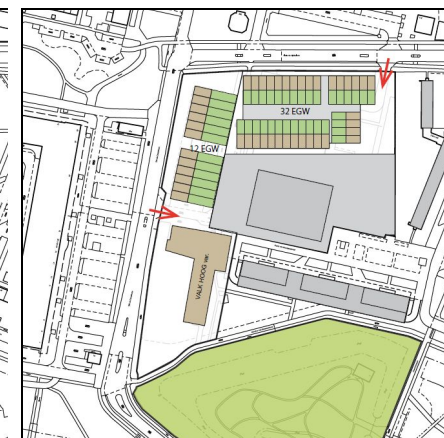
Afbeelding 10 Locatie Valkenhof+sporthallen



Afbeelding 11 Uitgangspunten



Afbeelding 12 Mogelijke invulling zonder hal



Afbeelding 13 Mogelijke invulling met hal

4.3. Heempark

(G) Verbeteren toegankelijkheid heemtuin

De huidige situatie komt ontoegankelijk over en is dat feitelijk ook. Het is wenselijk om de toegankelijkheid te verbeteren zonder de karakteristiek van het park te willen aantasten. Overleg met beheerders en gebruikers is van belang.

4.4. Floris de Vijfdelaan

(H) Sloop bestaand appartementencomplex

Het Floris de Vijfdelaancomplex is eigendom van Waterweg Wonen. Het staat op de nominatie om gesloopt te worden. Het pand inclusief de voormalige winkelstrip zijn in de huidige vorm geen vitaal onderdeel meer van stedenbouwkundige weefsel van de Westwijk. Waterweg Wonen onderzoekt of de sloop eerder dan in 2020 kan plaatsvinden. De stedenbouwkundige samenhang tussen deze locatie en de Valkenhof-sporthal locatie is een voorwaarde.

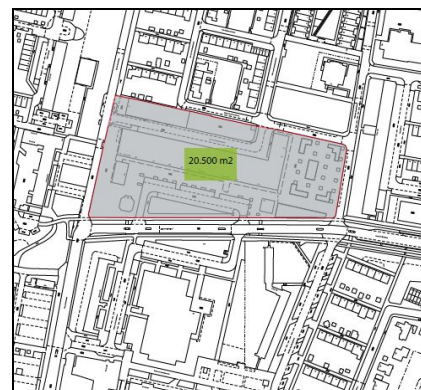
(I) Ontwikkelen woningbouwlocatie

Er wordt uitgegaan van sloop-nieuwbouw ten behoeve van woningen in een nieuw woonmilieu, bestaande uit grondgebonden woningen. Van belang is een stedenbouwkundige relatie met de Valkenhof en Werffhoven. Er zijn 2 varianten: met of zonder verplaatsing van de SEAT-garage. Ander aandachtspunt zijn de bestaande, vrijstaande paviljoentjes op het plein, waarbij het niet ondenkbaar is dat zij worden gesloopt.

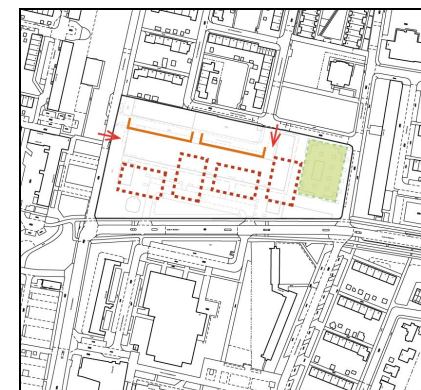
4.5. Dirk de Derdelaan

(J) Handhaven winkelblok Dirk III

Het Dirk de Derdecomplex is eigendom van Waterweg Wonen. Het pand staat *niet* op de nominatie om gesloopt te worden. De winkelstrip wordt in de Detailhandelsnota aangemerkt als buurtcentrum. De winkelstrip functioneert naar behoren; er is geen leegstand. Groot voordeel is het gratis parkeren voor de deur.



Afbeelding 14 locatie Floris de Vijfdelaan



Afbeelding 15 Uitgangspunten

4.6. Van Baerlestraat

(K) Ontwikkelen BG-laag Van Baerlestraat

Complex bovenwoningen heeft zittende VvE's, onderlaag is deels in eigendom gemeente, deels in particulier eigendom, pand is beeldbepalend, zoektocht naar nieuwe functies, ook wonen, gezien mogelijkheden sloep

Volgens de Detailhandelsnota zal de Van Baerlestraat transformeren van alleen detailhandel, horeca en diensten naar nog meer gemengde functies. Hoewel wordt uitgegaan van een beperking van het huidige aanbod aan detailhandel, kan nieuwe detailhandel desgewenst wellicht toch worden toegestaan, maar pas als er geen plaats is in het winkelcentrum én aan het buurtcentrum aan de Dirk de Dordelaan. De gedachte hierachter is, dat er toch een ondernemer kan komen die ruimte zoekt en elders geen plek vindt, wat altijd nog beter wordt geacht dan het alternatief van leegstand. Een nieuwe supermarkt is echter niet toegestaan.

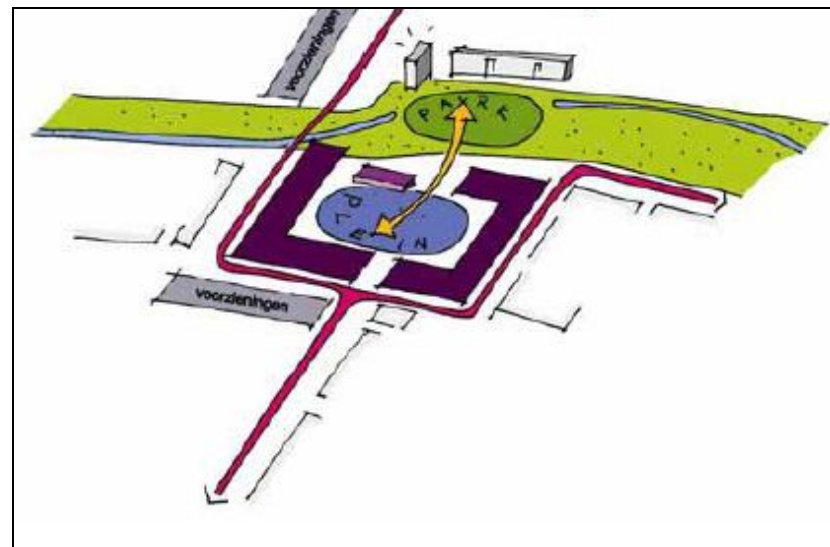
Voor het kunnen toestaan van nieuwe functies is van belang dat er toestemming dient te worden verkregen van de betreffende Vereniging van Eigenaren. Deze heeft eerder aangegeven dat men een voorkeur heeft voor functies die overdag worden uitgeoefend, met als doel het voorkomen van hinder in de avond/nacht.

Van de plint aan de Van Baerlestraat kunnen de delen die naar verwachting en naar de ervaring in de komende jaren niet functioneel te krijgen zijn, wellicht gesloopt kunnen worden. Daarbij moet de huidige beeldbepalende status / cultuurhistorische waarde worden meegewogen. Daarmee wordt het achterliggend woongebied ook bij het centrum betrokken.

4.7. Verkeersontsluiting

(L) Wijzigen verkeerssituatie rondom centrum

Op waarschijnlijk langere termijn is het aanpassen van de verkeersontsluiting wellicht mogelijk. Omleiden van het doorgaande verkeer kan de verblijfskwaliteit ter plaatse van beide pleinen vergroten en wellicht ook de verkeersveiligheid verbeteren.



Afbeelding 16 Schets aanpassing verkeersontsluiting

5. FINANCIËLE CONSEQUENTIES

Om inzicht te krijgen in de financiële consequenties is voor beide locaties een rekenverkaveling gemaakt en een raming van de kosten. Voor de ontwikkeling van de sporthallocatie met grondgebonden woningen en de centrumlocatie met een sporthal en appartementen zijn aparte haalbaarheidsberekeningen gemaakt. Daarmee kan enerzijds een vergelijking gemaakt worden met de huidige grondexploitatie Centrum Westwijk en anderzijds kan de ontwikkelwaarde van de sporthallocatie beoordeeld worden. Zodra er duidelijkheid is over deze ontwikkeling en een besluit genomen is, kunnen de haalbaarheidsberekeningen omgezet worden in twee grondexploitaties die als één geconsolideerde grondexploitatie kan worden gepresenteerd.