

Nota van B&W

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur Dhr. M. Noordhuis
Telefoon 5113687
E-mail: mnoordhuis@haarlem.nl
STB/PMB Reg.nr. 2008/17086
Te kopiëren: A/B/C/D/E
B & W-vergadering van 19 februari 2008

Onderwerp

Zuidstrook Slachthuisbuurt

Bestuurlijke context

De corporaties en de gemeente hebben gezamenlijk een stedenbouwkundige visie laten opstellen voor de Zuidstrook Slachthuisbuurt. Binnen de visie zijn twee varianten opgenomen. Deze varianten verschillen met name in de Gouwstraat en omgeving en het locatie Kimman. Op 4 september 2007 (PM2007-157784) heeft het college van B&W besloten de visie te presenteren aan bewoners en belanghebbenden in de Zuidstrook-Slachthuisbuurt.

De reacties van de belanghebbenden zijn verwerkt in bijgaande Nota van antwoord.

Op de mogelijke sloop van de Gouwstraat zijn veel reacties binnengekomen. Daarnaast was ook het groen in de wijk een onderwerp bij de inspraakreacties. Om helder te maken welke bomen moeten verdwijnen, welke worden vervangen en waar nieuwe bomen komen is een groenplan opgesteld.

Ten behoeve van de uitvoering van het project is grondexploitatie opgezet welke ter goedkeuring aan de raad wordt voorgelegd. Tot 2009 wordt het gemeentelijk aandeel in de transformatiebijdrage gedekt door ISV-gelden. Na 2009 is er nog geen zekerheid over de ISV-bijdrage en dus over de financiering van dit project. In de Transformatieovereenkomst 2007 en in de te sluiten samenwerkingsovereenkomst is een inspanningsverplichting opgenomen voor de gemeente om te dit project ook na 2009 financieel mogelijk te maken. De raad zal dan worden voorgesteld om, indien nodig, gelden uit het onderhoudsbudget OGV (openbare ruimte, groen en verkeer) hiervoor in te zetten.

Met het vaststellen van de stedenbouwkundige visie en het aangaan van de samenwerkingsovereenkomst wordt de definitiefase afgesloten en wordt een begin gemaakt met de ontwerpfase. In bijgaande notitie wordt verder nader ingegaan op de samenwerkingsovereenkomst.

Raadsparagraaf:

Het vaststellen van de ruimtelijke kaders is een bevoegdheid van de Raad.

Het vaststellen en openen van de grondexploitatie is een bevoegdheid van de Raad.

Het verlenen van een krediet is een bevoegdheid van de Raad.

B&W-besluit:

1. Het college stemt in met de stedenbouwkundige visie Slachthuisbuurt Zuid met daarin beide varianten vast te stellen tezamen met de nota van antwoord en het groenplan;
2. Het college stelt de Raad voor de kleine variant uit de stedenbouwkundige visie Slachthuisbuurt Zuid het groenplan vast te stellen;
3. Het college vraagt conform artikel 12 van de Beheerverordening de Raad om de grondexploitatie Slachthuisbuurt Zuid, complex 414, vast te stellen en te openen;
4. De raad wordt gevraagd voor conform in besluitpunt 3 genoemde grondexploitatie voor de periode 2008 – 2009 een bedrag van € 3.202.162,- (excl. BTW) beschikbaar te stellen;
5. Het college van B&W stemt in met de ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst Slachthuisbuurt-Zuid;
6. De burgemeester verleent wethouder J. Nieuwenburg volmacht om namens de gemeente de samenwerkingsovereenkomst te ondertekenen;
7. De betrokkenen ontvangen daags na besluitvorming informatie over dit besluit; de media krijgen een persbericht en de portefeuillehouder geeft een toelichting in het persuur;
8. Het raadsstuk wordt voorgelegd aan de gemeenteraad, nadat de commissie Ontwikkeling hierover een advies heeft uitgebracht;

Notitie Zuidstrook Slachthuisbuurt

Inleiding

De gemeente en corporaties zijn voornemens om in het zuidelijk gedeelte van de Slachthuisbuurt de woningen te vernieuwen en daarbij gelijktijdig de openbare ruimte opnieuw in te richten. De Slachthuisbuurt Zuidstrook maakt onderdeel uit van de zogenaamde Transformatieopgave Haarlemse Wijken.

De Zuidstrook-Slachthuisbuurt is in de transformatieovereenkomst Haarlemse woonwijken (raadsbesluit 02/111) door gemeente en corporaties beschouwd als een studiegebied waarvoor een gezamenlijke verkenning is uitgevoerd. Deze studie heeft plaatsgevonden en heeft geresulteerd in de "Visie Slachthuisbuurt – Zuid", opgesteld door het stedenbouwkundig bureau Khandekar. Op 4 september 2007 (PM2007-157784) heeft het college van B&W besloten de visie te presenteren aan bewoners en belanghebbenden in de Zuidstrook-Slachthuisbuurt.

In deze nota wordt ingegaan op de stedenbouwkundige visie en de inspraakreacties daarop. Gelijktijdig is met de drie betrokken woningbouwcorporaties overlegd over de financiële haalbaarheid van het plan en is een concept-grondexploitatie opgezet. Bovenstaande heeft geresulteerd in een samenwerkingsovereenkomst tussen de drie corporaties en de gemeente teneinde dit project te uit te gaan voeren.

Visie Slachthuisbuurt-Zuid

De stedenbouwkundige visie 'Visie Slachthuisbuurt-Zuid' is opgesteld door bureau Khandekar. De visie voorziet in de sloop en nieuwbouw van een groot aantal woningen. Afhankelijk van de stedenbouwkundige variant gaat het om de sloop en de nieuwbouw van circa 650 à 700 woningen. De woningen zijn in bezit van Pré Wonen, Elan Wonen en de Ymere.

In de periode september en oktober was er gelegenheid tot het inbrengen van inspraakreacties voor de belanghebbenden. Op 12 september is een inloopbijeenkomst georganiseerd.

De meeste inspraakreactie zijn tijdens deze avond ingediend. Daarnaast zijn nog enkele schriftelijke reacties binnengekomen. De inspraakreacties zijn verwerkt in een Nota van Antwoord.

Over het algemeen is men positief over de visie. Enkele belangrijke onderwerpen in de inspraakreacties zijn de hoeveelheid groen en de sloop van de woningen in de Gouwstraat.

Ten aanzien van het groen, en dan met name de bomen op het hoekkavel Schipholweg – Prins Bernhardlaan, kan worden gesteld dat er zeker groen terug komt in de wijk. In de visie wordt het belangrijk geacht om het groen meer in de wijk te brengen in plaats aan de rand. Dit zal meer kwaliteit hebben. Om helder te maken wat de visie voor het groen in de wijk betekent, is een zogenaamd groenplan opgesteld. Het groenplan geeft inzicht in de wijzigingen in het groen ten opzichte van de huidige situatie. Het groenplan geeft aan welke bomen behouden blijven, welke bomen vervangen moeten worden, welke bomen verdwijnen en waar nieuwe bomen komen. Het groenplan maakt nu onderdeel uit van de visie

De visie presenteert twee stedenbouwkundige varianten voor met name de woningen in de Gouwstraat, oftewel de basis en de kleine variant. Met name tegen de basisvariant, de variant waarin de eengezinswoningen in de Gouwstraat gesloopt worden, zijn veel bezwaren gekomen. Op basis hiervan wordt voorgesteld de kleine variant als stedenbouwkundig uitgangspunt vast te stellen.

Grondexploitatie

De gemeente en de drie woningbouwcorporaties hebben in de transformatieovereenkomst 2007 afspraken gemaakt voor de transformatie van Haarlemse woonwijken. In deze overeenkomst is vastgelegd op welke wijze de kosten van de aanleg van de openbare ruimte tussen de gemeente en de corporaties worden verdeeld. Conform de transformatieovereenkomst wordt een vast bedrag per woning beschikbaar gesteld voor de openbare ruimte en wordt dit bedrag tussen gemeente en corporaties in een verhouding 65/35 verdeeld.

De gemeente en de corporaties hebben door verschillende bureaus een kostenraming laten maken voor de aanleg van de openbare ruimte. De kosten zijn geraamd op € 7,3 mln. (excl. BTW). In deze kostenraming is rekening gehouden met een post onvoorzien van 15%.

Om een sluitende grondexploitatie te kunnen krijgen hebben de corporaties aangegeven de kosten van het parkeren op eigen terrein volledig voor hun rekening te nemen, in tegenstelling tot wat aangegeven is in de transformatieovereenkomst 2007.

De gemeente financiert de transformatiebijdrage voor dit project voor de periode 2008-2009 uit de ISV-bijdrage. Voor de periode na 2010 zullen, indien dit er komt, ISV3-gelden worden ingezet. Indien dit niet of niet geheel mogelijk zal blijken, zal de Raad gevraagd worden gelden uit de OPH prestatievelden 53 en 54 hiervoor aan te wenden. Het gaat dan om maximaal 3,8 M€, verspreid over 6 jaar, vanaf 2010.

Samenwerkingsovereenkomst

De uitvoering van het project zal circa 10 jaar in beslag nemen. De samenwerking tussen de corporaties en de gemeente wordt vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst. Basis voor de samenwerkingsovereenkomst is de Transformatieovereenkomst Haarlemse woonwijken. In de samenwerkingsovereenkomst zijn afspraken gemaakt over de taakverdeling, de uitvoering van de het project, de communicatie en de financiering.

Eén van de belangrijkste discussiepunten in de samenwerkingsovereenkomst was de duur van de overeenkomst. De huidige transformatieovereenkomst geldt tot 2009. Indien een eventuele nieuwe transformatieovereenkomst gesloten zou worden, zou onderhandeld kunnen worden over een andere verdeling van de bijdragen. Bovendien zou de gemeente na 2009 meer zekerheid kunnen hebben ten aanzien van de dekking van de kosten.

Echter het sluiten van een overeenkomst over een kortere periode dan de looptijd van het gehele project is voor de woningbouwcorporaties niet acceptabel. Er moeten investeringen worden gedaan en aan bewoners moet zekerheid gegeven kunnen worden over het gehele project.

De corporaties hebben aangegeven een extra financiële inspanning te leveren door de kosten voor het parkeren op geheel voor eigen rekening te nemen, in tegenstelling tot hetgeen is vastgelegd in de Transformatieovereenkomst. Hierdoor is reeds een voorschot genomen op een eventuele wijziging in de transformatiebijdragen na 2009. Wel wordt dan overeengekomen dat de procentuele kostenverdeling tussen de partijen in de transformatiebijdragen gedurende de looptijd van dit project niet verandert.

Raadsstuk (in te vullen door griffie)
B&W datum (in te vullen door griffie)
Sector/afdeling STB/PMB
Registratienummer (in te vullen door auteur)

Onderwerp: Zuidstrook Slachthuisbuurt
--

1 Inhoud van het voorstel

Aan de raad wordt voorgesteld:

- De visie Slachthuisbuurt Zuid van bureau Khandekar vast te stellen.
- Conform artikel 12 van de Beheerverordening de grondexploitatie Slachthuisbuurt Zuid vast te stellen en te openen;
- Een krediet te verlenen voor resterende werkzaamheden in de definitiefase en de start van de ontwerpfase voor de periode 2008 – 2009.

2 Aanleiding + fase van besluitvorming

De Zuidstrook-Slachthuisbuurt is in de transformatieovereenkomst Haarlemse woonwijken (raadsbesluit 02/111) door gemeente en corporaties beschouwd als een studiegebied. In opdracht van de corporaties is door het bureau Khandekar een stedenbouwkundige visie ontwikkeld in twee varianten, de basis en de kleine variant.

Het afgelopen jaar is daarnaast gerekend aan de kosten van het project om een sluitende grondexploitatie op te kunnen zetten.

Met het vaststellen van de stedenbouwkundige visie, het aangaan van een samenwerkingsovereenkomst met de drie betrokken woningbouwcorporaties en het openen van een grondexploitatie is de definitiefase voor een groot deel afgerond en wordt een start gemaakt met de ontwerpfase van het project.

3 Samenvatting

In september 2007 heeft het college van B&W besloten de stedenbouwkundige visie te presenteren aan de betrokkenen. De raadscommissie is geïnformeerd over de visie.

De reacties van de betrokkenen zijn verwerkt in de bijgaande 'Nota van Antwoord Visie Slachthuisbuurt Zuidstrook'. Veel reacties gaan over de twee stedenbouwkundige varianten

In de stedenbouwkundige visie zijn twee varianten uitgewerkt. Een belangrijk verschil tussen de 'basis' en de 'kleine' variant is de mogelijke ontwikkeling van het Kimmanterrein en het al dan niet slopen van de woningen aan de Gouwstraat.

Daarnaast zijn er vragen over het groen binnen het projectgebied. Om dit inzichtelijk te maken is een groenplan opgesteld. Het groenplan geeft inzicht in de wijzigingen in het groen ten opzichte van de huidige situatie. Het groenplan geeft aan welke bomen behouden blijven, welke bomen vervangen moeten worden, welke bomen verdwijnen en waar nieuwe bomen komen. Het groenplan maakt nu onderdeel uit van de visie.

Mede op basis van de inspraakreacties wordt de Raad voorgesteld de kleine variant vast te stellen.

4 Financiële paragraaf

In de Transformatieoverkomst Haarlemse woonwijken (2007) zijn afspraken gemaakt over de verdeling van de kosten van de aanleg van de openbare ruimte in de betrokken woonwijken. Overeengekomen is dat de corporaties 35% betalen en de gemeenten 65%.

De transformatieovereenkomst heeft een looptijd tot 2010. Met de corporaties is overeengekomen dat deze kostenverdeling gedurende de gehele looptijd van dit project zal gelden. In afwijking van de transformatieovereenkomst zullen de corporaties de kosten van het parkeren zoals bedoeld in art. 23 van de transformatieovereenkomst geheel voor eigen rekening nemen.

Voor dit project is een grondexploitatie opgesteld welke thans aan de raad ter goedkeuring wordt voorgelegd.

De kostenramingen zijn opgesteld door een tweetal onafhankelijke externe bureaus en gecontroleerd door het Ingenieursbureau van de gemeente. De geprognosticeerde kosten van de aanleg van de openbare ruimte worden geraamd op 11,3 M€.

Dekking van deze investeringen wordt gevormd door:

- Bijdrage conform de Raamovereenkomst Haarlemse woonwijken, naar rato van het aantal woningen dat door de corporaties wordt vernieuwd (gezamenlijk 7,8 M€) (regels 26 en 29 van de Grondexploitatiebegroting)
- Inkomsten door extra uitgifte van commerciële functies (8.400 m²) (Regel 24)
- Bijdrage vanuit het perceel op de hoek Pr. Bernhard laan / Schipholweg, alwaar volgens de vastgestelde visie 20.000 m² b.v.o. gepland is. Dit perceel maakt geen deel uit van de Zuidstrook – overeenkomst met woningcorporaties, maar draagt wel bij aan de kosten openbare ruimte, op basis van reëel gebruik (Regel 22)

Alle genoemde bedragen zijn excl. BTW

Het gemeentelijk aandeel in de transformatiebijdragen (5,1 M€, zie regel 26) wordt gedekt door de ISV-gelden. Er is in de ISV – 2 tranche reeds een aanzienlijk deel gereserveerd, wat betekent dat voldoende dekking is voor de komende twee jaar. Voor de periode na 2010 zullen, indien dit er komt, ISV3-gelden worden ingezet. Indien dit niet of niet geheel mogelijk zal blijken, zal de Raad gevraagd worden geld uit het onderhoudsbudget OGV (openbare ruimte, groen en verkeer) hiervoor in te zetten. Het gaat dan om maximaal 3,8 M€, verspreid over 6 jaar, vanaf 2010.

5 Participatie / communicatie

Door de gemeente en de corporaties is een werkgroep communicatie ingesteld. Deze werkgroep heeft een communicatieplan opgesteld.

De insprekers op de visie zullen, conform de nota van antwoord, worden geïnformeerd.

6 Planning

- In 2008 wordt een ontwerp voor de openbare ruimte gemaakt. Daarnaast zal in de loop van 2008 de eerste bouwaanvraag worden ingediend. Hiervoor zal een art. 19 procedure worden gevolgd. De daadwerkelijke realisatie van de openbare ruimte (prestatieveld 54) vindt na 2009 plaats.

Wij stellen de raad voor:

1. De stedenbouwkundige visie Slachthuisbuurt zuid (bureau Khandekar), en daarin specifiek de 'kleine variant', vast te stellen, inclusief bijbehorende nota van antwoord en groenplan;
2. conform artikel 12 van de Beheerverordening de grondexploitatie Slachthuisbuurt Zuid, complex 141, vast te stellen en te openen;
3. Een krediet van € 3.202.162,- excl. BTW te verlenen voor resterende - werkzaamheden in de definitiefase en de start van de ontwerpfase voor de periode 2008 – 2009 en de voorgefinancierde kosten uit 2007.

De secretaris

De burgemeester

Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

1. De stedenbouwkundige visie Slachthuisbuurt zuid (bureau Khandekar), en daarin specifiek de 'kleine variant', vast te stellen, inclusief bijbehorende nota van antwoord en groenplan;
2. Conform artikel 12 van de Beheerverordening de grondexploitatie Slachthuisbuurt Zuid vat te stellen en te openen;
3. Een krediet van € 3.202.162,- te verlenen voor resterende werkzaamheden in de definitiefase en de start van de ontwerpfase voor de periode 2008 – 2009 en de voorgefinancierde kosten uit 2007.

Gedaan in de vergadering van (in te vullen door de griffie)

De griffier

De voorzitter

Samenwerkingsovereenkomst Slachthuisbuurt-Zuid

partijen

1. De gemeente Haarlem, vertegenwoordigd door wethouder J. Nieuwenburg, krachtens volmacht van de burgemeester handelend ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van,hierna te noemen “de gemeente”;
2. Elan Wonen, gevestigd te Haarlem, vertegenwoordigd door haar directeur/bestuurder G. Lowinsky, hierna te noemen “Elan Wonen”;
3. Pré Wonen, gevestigd te Haarlem, ten deze vertegenwoordigd door haar directeur / bestuurder B.L. van Zijll, hierna te noemen “Pré Wonen”;
4. Stichting Ymere, gevestigd te Amsterdam, ten deze vertegenwoordigd door de heer L.A. Bosveld, lid van de raad van bestuur, hierna te noemen “Ymere”;

partijen 2, 3 en 4 hierna gezamenlijk te noemen “de corporaties”

overwegende

- dat partijen in juni 2007 een raamovereenkomst hebben gesloten inzake hun onderlinge samenwerking bij de transformatie van Haarlemse woonwijken; hierna te noemen “Transformatieovereenkomst 2007”;
- dat partijen in de Transformatieovereenkomst 2007 het voornemen hebben vastgelegd om de bestaande bebouwing van het plangebied Slachthuisbuurt-Zuidzijde, hierna te noemen “het project “, te slopen en te vervangen door nieuwbouw;
- dat het project is gesitueerd in de Slachthuisbuurt en deel uitmaakt van het gemeentelijk aandachtsgebied “de Zomerzone “;
- dat in de Slachthuisbuurt diverse leefbaarheidsactiviteiten plaats vinden onder leiding van een door de corporaties aangestelde programmamanager;
- dat de gemeente in de afgelopen periode het stedenbouwkundig plan dat in opdracht van de corporaties door bureau Khandekar is vervaardigd, in een inspraakprocedure heeft voorgelegd aan bewoners en belanghebbenden;
- dat partijen afspraken willen vastleggen aangaande het inhoudelijk, financieel en organisatorisch sturingskader voor hun samenwerking bij de herstructurering van de Slachthuisbuurt-Zuid in de periode 2007 t/m 2017;

komen overeen als volgt

Artikel 1. Doelstellingen, uitgangspunten en randvoorwaarden

1. Doelstelling van de samenwerking is het uitvoering geven aan de herstructurering van de Slachthuisbuurt-Zuidzijde, welk plangebied is aangegeven op **bijlage 1** van deze overeenkomst.
2. Het in opdracht van de corporaties door bureau Khandekar vervaardigde stedenbouwkundig plan – **bijlage 2** - is, rekening houdend met de ontvangen inspraakreacties, uitgangspunt voor de herstructurering van het plangebied.
3. Stedenbouwkundig bureau Khandekar zal als supervisor de planvorming van de individuele bouwblokken begeleiden.
4. De **bijlagen 1, 2 en 3** (integrale planning) vormen het afsprakenkader op grond waarvan partijen de voorbereiding en uitvoering van plannen voor deelgebieden en projecten gestalte geven.
5. Teneinde sturing te geven aan de uitvoering van deze overeenkomst stellen partijen de stuurgroep Slachthuisbuurt-Zuid in, hierna te noemen de stuurgroep. In de stuurgroep zijn alle partijen op bestuurlijk niveau vertegenwoordigd. De stuurgroep is bevoegd tot het nemen van alle besluiten die strekken tot uitvoering van deze overeenkomst en die niet zijn voorbehouden aan bestuurlijke organen van partijen. Besluiten worden uitsluitend genomen bij consensus van alle vertegenwoordigde partijen. De samenstelling van de stuurgroep bij ondertekening van deze overeenkomst is vastgelegd in **bijlage 4**.
6. Tenzij in deze overeenkomst anders wordt bepaald, is en blijft het bepaalde in de Transformatieovereenkomst 2007 integraal van toepassing op de samenwerking in het kader van deze overeenkomst, ook al expireert transformatieovereenkomst per 1-1-1010.

Artikel 2. Deelgebieden en projecten

1. Deze overeenkomst onderscheidt twee typen projecten:
 - a. Herontwikkelingslocaties, projecten waar de corporaties bestaande woongebouwen vervangen door nieuwbouw en de gemeente de openbare ruimte vernieuwt en / of nieuw realiseert;
 - b. Nieuwe locatie, project waar de gemeente aan derden grond uitgeeft voor de realisatie van kantoren met commerciële voorzieningen;In **bijlage 5** is als onderdeel van deze overeenkomst een overzicht opgenomen van alle deelgebieden waartoe de genoemde locaties behoren en van de daarop betrekking hebbende afspraken.
2. In bijlage 5 is per project vastgelegd welke partij primair verantwoordelijk is voor de planontwikkeling en de totstandkoming van een projectovereenkomst of door de stuurgroep vast te stellen projectvoorstel. Deze partij wordt hierna aangeduid

als “de projectverantwoordelijke partij”. Tevens hebben partijen hun programmatische afspraken weergegeven in bijlage 5.

3. Voor de in lid 1 bedoelde projecten is tussen partijen een integrale uitvoeringsplanning overeengekomen die als **bijlage 3** “ Integrale planning voorbereiding en uitvoering projecten” deel uitmaakt van deze samenwerkingsovereenkomst. Deze integrale planning zal periodiek worden geactualiseerd en in het kader van deze overeenkomst door alle partijen worden gebruikt als sturings- en bewakingsinstrument voor de planning per project. Voor wijziging van de integrale planning is een besluit van de stuurgroep vereist.
4. Na het aangaan van de samenwerkingsovereenkomst zullen de projectverantwoordelijken, uitgaande van de in bijlage 3 opgenomen planning, per project een projectovereenkomst opstellen en ter goedkeuring aan de stuurgroep voorleggen. Partijen zullen zich inspannen om uiterlijk zes maanden voor de start uitplaatsing van de huurders, de projectovereenkomst voor het betreffende bouwblok ter goedkeuring voor te leggen aan de stuurgroep. Voor projectovereenkomsten geldt dat deze pas na ondertekening door de bevoegde vertegenwoordigers van alle betrokken partijen, worden toegevoegd aan deze overeenkomst.
5. De stuurgroep zal uitsluitend projectovereenkomsten goedkeuren die inhoudelijk, financieel en qua tijdsplanning passen binnen de kaders die deze overeenkomst stelt, of wanneer de stuurgroep besluit om daar in unanimitéit van af te wijken.
6. Partijen zijn zich er van bewust dat er een (nauwe) onderlinge samenhang is tussen de projecten. Het niet of niet conform afgesproken planning en inhoud voorbereiden en uitvoeren van een project, kan gevolgen hebben voor de inhoud, planning en uitvoering van andere projecten. Partijen realiseren zich hun verantwoordelijkheid voor deze integrale planontwikkeling en zullen de andere partijen steeds zo snel mogelijk informeren over en betrekken bij besluitvorming over eventuele (dreigende) afwijking van gemaakte afspraken.
7. Indien de gemeente besluit de bestemming van de kantoor-kavel geheel of gedeeltelijk te wijzigen in een woonbestemming, hebben de corporaties als eerste het recht om op basis van marktconforme voorwaarden de kavel aan te kopen en aldaar een project te realiseren.
8. Partijen zullen zowel tijdens de voorbereiding als na vaststelling van de projectovereenkomst of projectopdracht, al het mogelijke doen om de bedoelde deelgebieden en projecten te realiseren conform de in deze overeenkomst vastgelegde afspraken en planning.
9. De gemeente verklaart dat de benodigde planologische en andere goedkeuringsprocedures in beginsel binnen de in bijlage 3 aangegeven tijdsplanning uitvoerbaar zijn. Zij zal binnen negen maanden na ondertekening van deze overeenkomst een nieuw bestemmingsplan voor het plangebied in procedure brengen en zich naar beste vermogen inzetten om dit bestemmingsplan zo spoedig mogelijk te laten vaststellen door de gemeenteraad

Artikel 3. Programma woningbouw (Vastgoedexploitatie)

1. In bijlage 5 hebben partijen hun afspraken t.a.v. het woningbouwprogramma (aantallen, differentiatie, prijsklasse) per deelgebied/project vastgelegd. Dit programma is gebaseerd op de grote variant.
De gemeenteraad heeft het stedenbouwkundig plan vastgesteld, maar heeft nog géén keuze gemaakt t.a.v. de grote of kleine variant. Zodra Elan Wonen het overleg met de 43 bewoners aan de Gouwstraat heeft afgerond, zal het resultaat van dit overleg aan de gemeente worden voorgelegd, opdat de gemeenteraad alsnog een keuze kan maken t.a.v. de grote of kleine variant.
2. De corporaties behouden zich het recht voor om een nader te bepalen deel van de commerciële ruimten om te zetten in praktijk / atelier woningen, indien blijkt dat er onvoldoende vraag en / of markt is voor de totale hoeveelheid commerciële ruimten. Onder commerciële ruimten verstaan partijen winkels (incl. super), baliekantoren, showrooms, horeca, e.e.a. in de meest ruime zin des woord. Het is de bedoeling van partijen dat de plint langs de gehele Schipholweg een levendige commerciële uitstraling krijgt.
3. Het programma van de deelgebieden 3b, 4b en 6b is nog niet definitief en bindend voor partijen. De corporatie (Woonmaatschappij) kan hier besluiten in plaats van grondgebonden woningen (3b en 4b) appartementen te realiseren en Pré Wonen in plaats van appartementen (6b) grondgebonden woningen. Pré Wonen behoudt zich het recht voor om de bestaande woningen in blok 6b uiteindelijk niet te slopen, maar hoogwaardig te renoveren.
De realisatie van het programma van deelgebied 6a is in hoge mate afhankelijk van de medewerking van Kimman, die eigenaar is van een belangrijk deel van het deelgebied.
4. De corporaties hebben de vrijheid af te wijken van het in lid 1 bedoelde woningbouwprogramma (qua aantallen, categorie of prijsklasse) mits de afwijking niet leidt tot wezenlijke afwijking van de in het stedenbouwkundig plan opgenomen stedenbouwkundig ontwerp, beeldkwaliteit, plangrenzen en benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein en zij de andere partijen hierover vooraf in de stuurgroep informeren en deze afwijking niet meer dan 15% van het programma bedraagt. Voor afwijkingen die meer dan 15% t.o.v. het in bijlage 5 vermelde programma bedragen, is vooraf instemming van de andere partijen middels een besluit van de stuurgroep vereist.
5. Bij de uitvoering van hun plannen op het gebied van woningbouw houden de corporaties zich aan het Algemeen Sociaal Plan (ASP) dat tussen corporaties, gemeente en huurderorganisaties is vastgelegd.
6. In het kader van de MILO regelgeving spreken de corporaties de ambitie uit om in het kader van de GPR een gemiddeld cijfer 7 te realiseren.

Artikel 4. Sociaal beheer

1. Gezien de krapte op de Haarlemse woningmarkt komen de corporaties overeen om de benodigde wisselwoningen voor de huidige huurders onderling te regelen en zoveel mogelijk binnen het plangebied te realiseren. Hierover zullen zij nadere afspraken maken.
2. De tijdelijke verhuur van de oude woningen binnen het plangebied zullen de corporaties op elkaar afstemmen. Tevens zullen zij de (uitvoering van) sociale projectplannen op elkaar afstemmen.
3. Om de leefbaarheid van het plangebied tijdens de uitvoering van de projecten zoveel mogelijk op peil te houden, zullen partijen een interim beheerplan opstellen.

Artikel 5. Aanpak openbare ruimte

1. In aansluiting op het stedenbouwkundig plan zullen partijen hun voornemens voor de aanpak van het openbaar gebied in het plangebied nader vastleggen in een programma van eisen openbare ruimte (hierna "pve-or"). De gemeente is verantwoordelijk voor de opstelling van dit document. De stuurgroep stelt het pve-or vast.
2. Het pve-or dat aansluit op de kwaliteit van de nieuw te bouwen projecten legt vast welke visie en beleid van toepassing zijn op de ingrepen in het openbaar gebied van de onderscheiden deelgebieden. Op basis van het pve-or vindt bij de ondertekening van de projectovereenkomsten voor de deelgebieden definitieve besluitvorming plaats over bedoelde ingrepen.
3. De gemeente is verantwoordelijk voor de uitvoering, bekostiging en risico's van alle beoogde ingrepen in het openbaar gebied binnen het plangebied, aangegeven op bijlage 1.
4. Voor de aanleg en vernieuwing van het openbaar gebied binnen het plangebied, investeert de gemeente een taakstellend budget, vastgesteld conform de normbedragen per gerealiseerde woning als vastgelegd de Transformatieovereenkomst 2007.
5. De gemeente is gehouden tot besteding van deze middelen, indien en voor zover de corporaties uitvoering geven aan het in artikel 3 vermelde woningbouwprogramma en zij conform artikel 6 bijdragen aan de kosten van het openbaar gebied.
6. De gemeente informeert de corporaties voor de aanvang van de werkzaamheden van elke fase over de uit te voeren werkzaamheden, de kwaliteit en de kosten. Deze informatie wordt getoetst aan de begroting van de kosten van infrastructuur die partijen bij het aangaan van de overeenkomst hebben laten maken. De gemeente dient in dat kader aan te geven welke posten worden gefinancierd uit de post onvoorzien. Posten die reeds zijn voorzien in de begroting, worden niet

gefinancierd uit de post onvoorzien, tenzij de bedragen te laag waren begroot. Het bedrag uit de post onvoorzien dat resteert na de realisatie van de werken, wordt gebruikt om de kwaliteit van het plangebied te verhogen.

7. Het door de gemeente te maken definitief ontwerp van de openbare ruimte dient per fase te worden goedgekeurd door de corporaties, voordat met de uitvoering van de werkzaamheden wordt aanvangen. Partijen zullen bij de uitvoering van de werkzaamheden rekening houden met elkaars belangen bij de realisatie van de individuele bouwwerken en de aanleg van de infrastructuur, opdat de kosten van uitvoering niet onnodig worden verhoogd. Partijen voeren overleg over een goede aansluiting van de oplevering van de gebouwen en de werkzaamheden van woonrijpmaken.

Artikel 6. Financiering en risico's grondexploitatie

1. De gemeente opent voor haar rekening en risico een nieuwe grondexploitatie voor het plangebied. De aanleg en vernieuwing van het openbare gebied binnen het plangebied wordt gefinancierd uit deze grondexploitatie. De opbrengsten die in de grondexploitatie worden gegenereerd, bestaan uit de bijdragen van de corporaties en de gemeente voor de woonomgeving op grond van het bepaalde in de Transformatieovereenkomst 2007, de grondkosten voor de extra door de corporaties te realiseren woningen en commerciële functies, bijdragen van derden binnen het plangebied, alsmede de bijdrage van de gemeente in de kosten van omliggende infrastructuur t.b.v. de kantoorakavel. De geprognosticeerde kosten en opbrengsten zijn weergegeven in **bijlage 6**.
2. De corporaties betalen voor de extra te realiseren woningen een grondprijs van € 16.833.- per woning met de bestemming sociale huurwoning en een grondprijs van € 200.- per m² voor de commerciële ruimten in de plint van de gebouwen lang de Schipholweg. Deze grondprijzen zijn excl. btw en zijn gebaseerd op de nota grondprijzen 2007. Deze grondprijzen worden ieder jaar met 2 % verhoogd tot het moment van start bouw, voor de eerste maal in 2008.
3. De kosten van uitvoering van de voor het te realiseren plan noodzakelijke werkzaamheden buiten het plangebied aan de Schipholweg - in casu het verlagen van de minimum snelheid van 70 km naar 50 km, alsmede het aanbrengen van geluidarm asfalt - worden niet gefinancierd uit de grondexploitatie als vermeld in lid 1 van dit artikel, maar komen ten laste van de gemeente.
4. De opbrengsten van de kantoorakavel op de hoek van de Schipholweg en Prins Bernhardlaan komen ten goede aan de gemeente, die eigenaresse is van de grond. De kosten van bouwrijpmaken van deze kavel (o.a. verleggen diepriool en kabels en leidingen) komen voor rekening van de gemeente. Als bijdrage voor de aan te leggen infrastructuur rond deze kavel, betaalt de gemeente een bijdrage van € 1.311.000.- netto.
5. In afwijking tot het bepaalde in artikel 23 van de Transformatieovereenkomst 2007 komen de aanlegkosten van de parkeervoorzieningen op eigen terrein niet ten

laste van de transformatiebijdragen en komen geheel voor rekening van de corporaties.

6. Zodra alle werkzaamheden in het plangebied zijn uitgevoerd en de projecten zijn gerealiseerd, zal de gemeente de grondexploitatie afsluiten. Het saldo van de grondexploitatie komt ten goede aan de gemeente.
7. De gemeente ontvangt van het Rijk een bijdrage voor de aanleg van het openbare gebied (ISV gelden). De bijdrage van het Rijk staat vast voor de periode tot ultimo 2009. Indien en voorzover de gemeente voor de periode na 2009 (ISV 3 gelden) géén of minder gelden van het Rijk ontvangt, zullen partijen nader overleg voeren en zal de gemeente zich ten zeerste inspannen de uitvoering van het project op een andere wijze mogelijk te maken.

Artikel 7. Supermarkt

Partijen zijn van mening dat er binnen het plangebied één supermarkt aanwezig moet zijn voor de dagelijkse boodschappen van de bewoners. Momenteel zijn er twee supermarkten: de Aldi binnen het gebouwencomplex van Kimman aan de Merovingenstraat en de DeKa Markt aan de Schalkwijkerstraat. Indien blijkt dat deze supermarkten verdwijnen, zullen partijen nader overleg voeren waar de ruimte voor een nieuwe supermarkt dient te worden gerealiseerd. Partijen zullen in dit kader rekening houden met de gerechtvaardigde uitgangspunten van de exploitant ten aanzien van een verantwoorde commerciële exploitatie (locatie, omvang van de supermarkt en het aantal beschikbare parkeerplaatsen voor het winkelend publiek).

Artikel 8. Betrokkenheid van bewoners en belanghebbenden

1. De gemeentelijke Inspraak- en participatieverordening evenals de voor het overleg tussen de corporaties en hun huurderorganisaties geldende regels en afspraken (vastgelegd in het ASP), zijn voor partijen leidraad voor de communicatie met bewoners en belanghebbenden bij de ontwikkeling en uitvoering van de deelgebieden.
2. Partijen kiezen voor een open communicatiebeleid rond de planvorming. Hierbij worden wijkraad, bewonerscommissies en gevestigde ondernemers als actieve partners beschouwd. De Algemene Projectleiding (APL) stelt een werkgroep communicatie in. Het communicatieplan van de werkgroep wordt door de stuurgroep vastgesteld

Artikel 9. Betalingsverplichtingen en organisatie van de samenwerking

1. De afspraken over de betalingsverplichtingen (kasstromen) van de corporaties aan de gemeente voortvloeiend uit de in artikel 5 vermelde bijdragen, zullen door de stuurgroep vóór 1 juli 2008 worden vastgesteld.

2. De stuurgroep wordt voorgezeten door de wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling, Volkshuisvesting en Verkeers- en Vervoerbeleid. Voor het oplossen van knelpunten in de samenwerking tussen partijen bij de uitvoering van deze overeenkomst kan de stuurgroep een externe procesmanager aanwijzen. De stuurgroep legt in voorkomende gevallen de rol, taakomschrijving en honorering van deze externe procesmanager in een schriftelijke opdracht vast.
3. De stuurgroep vergadert ten minste vier maal per jaar en voorts zo vaak als partijen nodig achten.
4. Iedere partij wijst een accountmanager aan die bevoegd is namens hem op te treden jegens de andere partijen, bij voorbereiding of uitvoering van besluiten van de stuurgroep aangaande de uitvoering van de in deze overeenkomst vastgelegde afspraken.
5. De conform lid 4 aangewezen accountmanagers werken samen in de Algemene Projectleiding (APL) en dragen als zodanig gezamenlijk de verantwoordelijkheid voor de algehele leiding en voortgangsbewaking van de uitvoering van deze overeenkomst. De APL legt verantwoording af aan de stuurgroep en is verantwoordelijk voor de inhoudelijke voorbereiding van de vergaderingen van de stuurgroep.
6. De gemeente stelt een projectsecretariaat in ten behoeve van de uitvoering van deze overeenkomst. Dit projectsecretariaat ondersteunt de APL en draagt in uitvoerende zin zorg voor convocatie en secretariaat van de stuurgroep.

Artikel 10. Wijziging en aanvulling van de overeenkomst

1. Deze overeenkomst kan slechts worden gewijzigd indien partijen over de inhoud van de wijziging, alsmede over de gevolgen van deze wijziging, overeenstemming hebben bereikt.
2. Een wijziging is slechts van kracht indien zij schriftelijk is vastgelegd en door partijen is ondertekend.

Artikel 11. Duur, evaluatie, geschillen en beëindiging

1. Deze overeenkomst gaat in bij ondertekening en eindigt nadat alle projecten zijn gerealiseerd en het openbare gebied is aangelegd.
2. Partijen komen overeen de voortgang en resultaten van de overeenkomst tweejaarlijks te evalueren, voor het eerst in de tweede helft van 2009. Evaluatie kan leiden tot afspraken tussen partijen over bijstelling van de in deze overeenkomst vastgelegde voornemens voor ontwikkeling van deelgebieden en projecten en de daaraan verbonden afspraken inzake investeringen en bijdragen. Indien zich onvoorziene substantiële wijzigingen voordoen in de woningmarkt- of projectomstandigheden, kan dit reden zijn de afspraken tussentijds ter discussie te stellen.

3. Partijen zijn zich ervan bewust dat bij de ontwikkeling van de deelprojecten ingevolge deze overeenkomst onvoorziene en / of gewijzigde omstandigheden kunnen voordoen welke noodzaken tot overleg. Indien zulke omstandigheden zich voordoen zullen partijen constructief overleg voeren waarbij zij zullen streven naar een voor partijen aanvaardbare oplossingen, rekening houdend met hun wederzijdse belangen.
4. Tussentijdse beëindiging van de overeenkomst is niet mogelijk, tenzij partijen daartoe unaniem besluiten, of in een van de volgende gevallen:
 - a) indien een woningcorporatie noodgedwongen en met succes een beroep doet op het Centraal Fonds Volkshuisvesting, in staat van faillissement geraakt, wordt ontbonden of surseance van betaling aanvraagt en voorts indien een woningcorporatie wordt beperkt in haar bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten en/of bij beslaglegging op haar roerende en/of onroerende zaken en/of rechten;
 - b) indien voor de gemeente krachtens de gemeentewet de artikel 12-status van toepassing wordt verklaard.
5. Bij tussentijdse beëindiging van de overeenkomst zullen partijen hun wederzijdse betalingsverplichtingen volledig nakomen, indien en voor zover de wederpartij(en) in het kader van deze overeenkomst reeds verplichtingen is aangegaan en/of kosten heeft gemaakt.
6. Alle geschillen die naar aanleiding of in verband met deze overeenkomst of daaruit voortvloeiende verbintenissen tussen partijen mochten ontstaan, zullen worden beslecht door de gewone rechter.

Aldus overeengekomen te Haarlem op xx xx 2008

Elan Wonen	Pre Wonen	Ymere	gemeente Haarlem
G. Lowinsky	B.L. van Zijll	L.A. Bosveld	J. Nieuwenburg

Bijlagen:

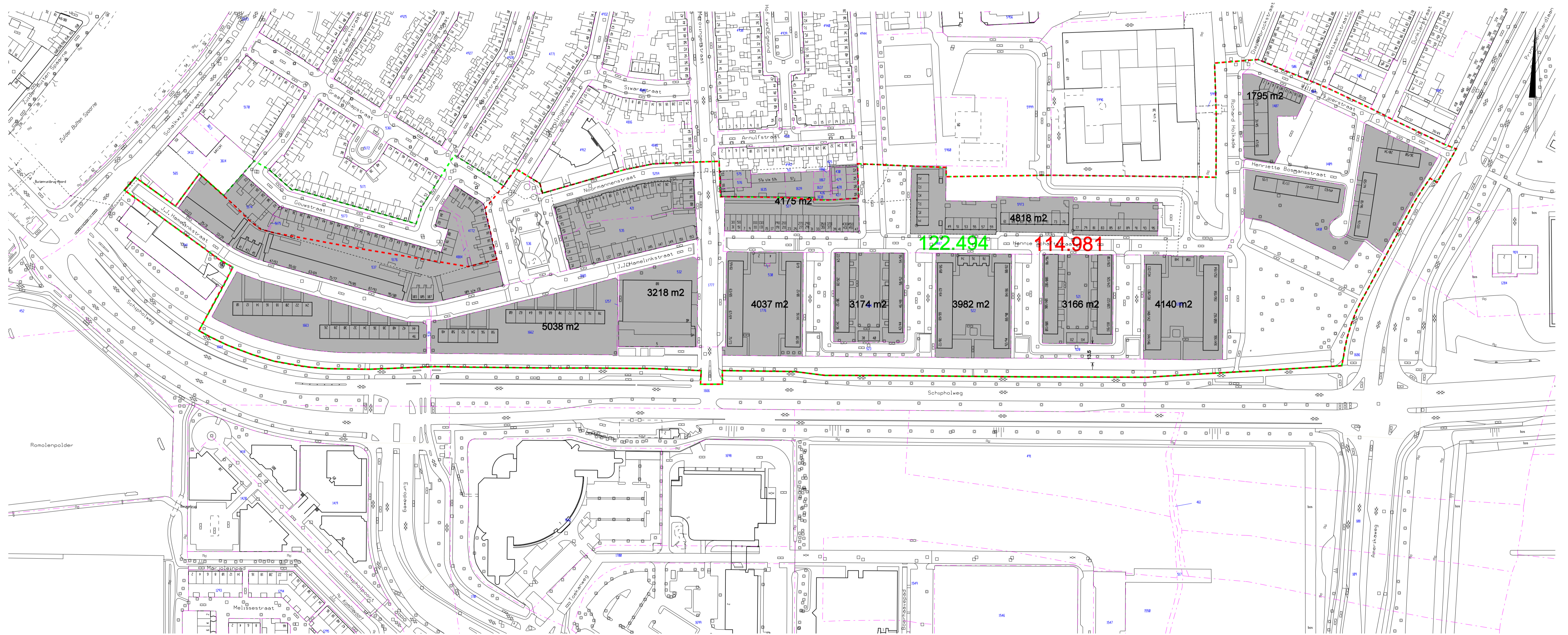
1. Plangebied.
2. Stedenbouwkundig plan, inhoudende:
 - a. projectbeschrijvingen
 - b. beeld / kwaliteit
 - c. grondgebruik en eigendomsverhoudingen
 - d. ontsluiting en parkeren
 - e. grote (basis) en kleine variant
3. Integrale Planning voorbereiding en uitvoering projecten

4. Samenstelling stuurgroep.

5. Overzicht deelgebieden en projecten.

6. Weergave van de te realiseren woningen en commerciële ruimten per fase en de geprognosticeerde kosten en opbrengsten.

Gebiedsgrens Slachthuisbuurt-Zuid



schaal 1 : 1500

Tek.nr. 300a1015

d.d. 28-08-2007

Inleiding

Achtergrond herstructureringsproject Slachthuisbuurt -zuid

De gemeente Haarlem staat de komende jaren voor de opgave om binnen het stedelijk gebied 5000 nieuwe woningen te realiseren. De woningbouwcorporaties Elan-Wonen, Pré-Wonen en Ymere passen in dat verband (in samenwerking met gemeente) de voorraad huurwoningen aan, aan de eisen van deze tijd; waar mogelijk middels renovatie, waar nodig middels sloop-nieuwbouw.

In de Zuidstrook Slachthuisbuurt zal herstructurering plaats vinden. De portiekflats uit de vijftiger jaren worden gesloopt en er zal binnen een nieuwe stedenbouwkundige structuur een groter aantal sociale huurwoningen worden teruggebouwd en zullen functies worden toegevoegd voor een leefbare buurt, rekening houdend met de huidige milieunormen m.n. (geluid en fijnstof).

Visie Slachthuisbuurt Zuid

Voor de herstructurering van de Zuidstrook Slachthuisbuurt is een stedenbouwkundige visie opgesteld. Om uiteenlopende redenen (milieunormen, sociale veiligheid, woonkwaliteit, heldere begrenzing openbare ruimte e.d.) is gekozen voor een stedenbouwkundige structuur van bouwblokken in vierkante opzet in plaats van de huidige strokenbouw. Langs de Schipholweg komen bouwblokken die de overgang vormen tussen het groot stedelijke karakter van de Schipholweg en het kleinschalige karakter van de Slachthuisbuurt.

De bouwblokken langs de Schipholweg worden gebouwd rond binnenhoven waarin het parkeren wordt opgelost. Tevens dienen de binnenhoven als verblijfsgebieden waarin groen wordt toegevoegd.

Tussen de bouwblokken langs de Schipholweg en de Slachthuisbuurt wordt een reeks geschakelde ruimtes aangelegd (met elkaar verbonden door de Hannie Schaftstraat en de Gouwstraat) die enerzijds zorgt voor een goede ruimtelijke overgang naar de Slachthuisbuurt en anderzijds een kwaliteitsimpuls geeft aan de openbare ruimte in de Slachthuisbuurt.

Doel groenplan

Dit groenplan maakt de consequenties inzichtelijk voor de oppervlakte groen en de bomen als het stedenbouwkundig plan (zoals weergegeven in de Visie Slachthuisbuurt - Zuid) wordt uitgevoerd. Enerzijds zullen bij maaiveldinrichting bestaande bomen gespaard en gehandhaafd kunnen worden. Het groenplan biedt tevens inzicht in de hoeveelheden te kappen bomen en de daarvoor in de plaats te planten bomen. De situering van de bouwblokken wordt als een vaststaand gegeven beschouwd. Hiervoor worden geen wijzigingen voorgesteld.

Groen in het stedenbouwkundig plan Slachthuisbuurt - Zuid

Groenstructuur

De toekomstige groenstructuur (zoals weergegeven in de stedenbouwkundige Visie Slachthuisbuurt - Zuid) bestaat uit de volgende onderdelen:

- de Schipholweg krijgt als belangrijke stadsentree een representatieve uitstraling door brede groene bermen met 4 tot 5 rijen bomen
- rond het Slachthuisterrein wordt een groene carré aangelegd dat in het hart van de Slachthuisbuurt in een groen wandelrondje voorziet
- langs de Gouwwetering wordt een park aangelegd (met een speel functie) die de verbinding vormt tussen het groene carré rond het Slachthuisterrein en het Reinaldapark
- aan de noordzijde van de bouwblokken langs de Schipholweg wordt een reeks geschakelde ruimtes aangelegd, met een groene invulling
- het overgrote deel van de straten wordt voorzien van een straatbomenstructuur

Hoeveelheid groen per woning

In de huidige situatie zijn er binnen het plangebied 694 woningen en is het onverharde (=groene) oppervlak 27.400 m². In de nieuwe situatie worden er 718 woningen gebouwd (volgens de grondexploitatie) en wordt het onverharde oppervlak 17.800 m². In het nieuwe stedenbouwkundig plan blijft de hoeveelheid openbaar toegankelijk groen per woning nagenoeg gelijk als rekening wordt gehouden met een publiek karakter van de binnenhoven.

De door VROM gepropageerde groennorm van 75 m² groen per woning is bij een verdichtingopgave binnen stedelijk gebied niet haalbaar. In het Structuurplan is de keuze gemaakt om het groenareaal in Haarlem niet te vergroten maar om in te zetten op goede (groen)recreatieve verbindingen naar de groengebieden buiten de stad. Het stedenbouwkundig plan biedt daarvoor een uitstekende basis. Er ontstaat tevens een verbeterde verbinding met het Reinaldapark en via het Reinaldapark met het buitengebied.

Boominventarisatie

Bomeninventarisatie kwantitatief

Het gehele plan is bekeken naar het aantal bomen. Wanneer het stedenbouwkundige plan wordt uitgevoerd betekent dit dat er:

- 128 bomen behouden kunnen blijven in het stedenbouwkundig plan
- 273 bomen moeten worden gekapt
- 233 nieuwe bomen worden geplant volgens het stedenbouwkundig plan
- voor 28 bomen in de latere planfasen moet worden uitgezocht of deze kunnen blijven staan.

Zie hiervoor kaart 5106-C05.

Van de 429 geïnventariseerde bomen zijn er 268 kapvergunningsplichtig (en 161 niet).

De gemeente Haarlem hanteert een 1:1 herplantplicht voor kapvergunningsplichtige bomen; hieraan wordt aan voldaan in de stedenbouwkundige visie.

Bomeninventarisatie kwalitatief

De Haarlemse Bomenwacht heeft een inventarisatie gemaakt van de waardevolle bomen in het gebied. Zie hiervoor Kaart Bomenwacht 5106-C06.

Doordat bij de herstructurering de stedenbouwkundige structuur sterk wordt gewijzigd is het niet mogelijk om alle waardevolle bomen te behouden.

Verbeteringsmogelijkheden groen in stedenbouwkundig plan

Aanpassingen in het stedenbouwkundig plan en de daarbij behorende consequenties:

1. Waterpartij niet vergroten

Effect: er kan een hele rij (7st.) waardevolle (grote) bomen (boomnummer: 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293) in het verlengde van de Hannie Schaftstraat blijven staan.

Consequentie: er kan binnen het plangebied niet voldaan worden aan de vereiste watercompensatie; op een andere plaats in de omgeving moet water worden gegraven. Omdat het hier om waardevolle bomen gaat wordt deze wijziging doorgevoerd.

2. Bij definitief ontwerp kijken of boomnummers 199, 201, 202, 203, 17, 27, 28, 32, 232, 233, 234, 260, 261, 262, 263, 264, 251, 266, 267, 268, behouden kunnen blijven.

Effect: er kunnen in het gunstigste geval 21 bomen blijven staan.

Consequentie: het kost waarschijnlijk een aantal parkeerplaatsen om deze bomen te handhaven.

3. Er zijn mogelijkheden om in de Merovingenstraat, de Noormannenstraat en de straat tussen de Gouwstraat en de ventweg Schipholweg meer bomen te planten dan in de stedenbouwkundige visie staat aangegeven. Rond het parkje aan de Gouwwetering kunnen bij verdere invulling van het gebied waarschijnlijk ook meer bomen worden geplant dan nu in de stedenbouwkundige visie staat aangegeven.

Effect: er worden in totaal meer bomen geplaatst

Consequentie: geen nadelige consequentie. Wordt als aandachtspunt meegenomen in het vervolgtraject.

Aandachtspunten vervolgtraject

- Bomen op de binnenterreinen van de bouwblokken; in de Stedenbouwkundige visie wordt een beeld geschetst van groene binnenhoven, er moet nauwlettend op worden toegezien dat dit beeld ook daadwerkelijk gerealiseerd gaat worden
- Er is in de openbare ruimte geen ruimte meer voor extra parkeerplaatsen; dit zou een te grote aanslag zijn op de kwaliteit van de openbare ruimte (met name op de "reeks geschakelde ruimtes")
- Kwaliteit "geschakelde ruimtes". Bij nadere uitwerking moet er zorg voor worden gedragen dat hier kwalitatief hoogwaardige openbare ruimtes ontstaan
- Er moet in de nadere uitwerking nauwkeurig gekeken worden of het mogelijk is de onder punt 2 van de verbeteringsmogelijkheden genoemde bomen (zie hierboven) te handhaven en op de onder punt 3 genoemde locaties extra bomen te planten.
- Er moet goed op gelet worden dat in het vervolgtraject afstemming plaatsvindt tussen de ondergrondse infrastructuur (tracékeuze kabels en leidingen) in relatie tot gewenste boomstructuur

Bijlagen

- Excellstaat Inventarisatie bomen Slachthuisbuurt zuid dd. 11-01-2008
- Boominventarisatie. Kaart 5106-C06 dd. 28-01-2008
- Boominventarisatie met wenselijk te behouden bomen van de Bomenwacht. Kaart 5106-C06 dd. 28-01-2008