Ruimtelijke Onderbouwing t.b.v. bestemmingswijziging

4 herenhuizen aan de Parklaan te Haarlem

27 september 2017

Huidige situatie aan de Parklaan

Inhoud

1. INLEIDING 1

1.1 Gegevens van de aanvrager 1

1.2 Gegevens opsteller RO 1

1.3 Locatiegegevens met betrekking tot het uit te voeren project 1

1.4 Uitgebreide voorbereidingsprocedure 2

2. OMSCHRIJVING VAN HET PLAN 4

2.1 Beschrijving van het project en verantwoording van de gemaakte keuzes 4

2.2 De wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties zijn betrokken 5

3. RELATIE MET GELDEND BELEID 6

3.1 Een goede ruimtelijke ordening 6

3.2 Rijksbeleid 6

3.3 Provinciaal beleid 7

3.4 Beleid Gemeente Haarlem 8

3.4.1 Structuurplan 2020 8

3.4.2 Structuurplan Binnenstad Haarlem (1990) 8

3.4.3 Beleid wonen 9

3.4.4 Bestemmingsplan Nieuwstad 10

4. RUIMTELIJKE ONDERBOUWING PROJECT 11

4.1 Planologische onderbouwing 11

4.2 Stedenbouwkundige onderbouwing 11

4.3 Landschappelijke onderbouwing 12

4.4 Cultuurhistorische onderbouwing 12

4.4.1 Gegevens 12

4.4.2 Ligging en stedenbouwkundige context 12

4.4.2 Historie 13

4.4.3 Plattegrond en opbouw nieuw 15

4.4.4 Voorgevel 17

4.4.5 Zijgevels 17

4.4.6 Motivering voor plaatsing op de gemeentelijke monumentenlijst 17

4.4.7 Wijzigingen aan monument t.b.v. bestemmingswijziging ... 17
4.5 Archeologische onderbouwing ... 17
4.6 Verkeerskundige onderbouwing ... 18
4.6.1 Openbaar Vervoer ... 18
4.6.2 Fietsen ... 18
4.6.4 Verkeersgeneratie ... 19
4.7 Sociaal-maatschappelijke en economische onderbouwing ... 19
4.8 Onderbouwing duurzaamheidsmaatregelen ... 19
5. MILIEUASPECTEN ... 20
5.1 Milieuvergunning ... 20
5.2 Geluid ... 20
5.3 Externe veiligheid ... 20
5.4 Bedrijven en milieuzonering ... 20
5.5 Bodem ... 20
5.6 Water ... 21
5.7 Flora/faunaonderzoek / habitatonderzoek ... 22
5.8 Sloopvergunning ... 22
6. BELEMMERINGEN PROJECT ... 23
6.1 Ligging kabels en leidingen, zonering ... 23
6.2 Privaatrechtelijke aspecten ... 23
6.3 Monument ... 23
7. UITVOERBAARHEID ... 24
7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid ... 24
7.2 Economische uitvoerbaarheid van het project ... 24
7.3 Eventuele planschade ... 24
8. ALGEMENE CONCLUSIE ... 25

Situatietekening

1. INLEIDING

Deze ruimtelijke onderbouwing (RO ziet op de (her)ontwikkeling van een gedeelte van het voormalig Bisschoppelijk paleis te Haarlem aan de Nieuwe Gracht.
Tot oktober 2016 is het pand in gebruik geweest bij het Bisdom Amsterdam - Haarlem voor een combinatie van functies. Verschillende delen van het complex zijn inmiddels verkocht en thans ligt voor de (her) ontwikkeling van een deel van het complex; de tuin en het parkeerterrein dat grenst aan de Parklaan. Het bouwplan waarvoor nu een omgevingsvergunning wordt aangevraagd, omvat de realisatie van 4 herenhuizen alsmede 15 parkeerplaatsen in een stallingsgarage.
De plannen voor de herontwikkeling van het Bisschoppelijk paleis, waarvan onderhavig plan deel uit maakt, is diverse keren in de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) besproken en daarmee is door de ARK ingestemd. Omdat de gewenste bestemming “wonen” niet passend is in het Bestemmingsplan Nieuwstad, vastgesteld 01-11-2012, is een Omgevingsvergunning aangevraagd. Deze ruimtelijke onderbouwing is onderdeel van de vergunningaanvraag.

1.1 Gegevens van de aanvrager

naam:	Projects & Development BV
adres:	Spaarndammerdijk 23
postcode en woonplaats:	2064 KM Spaarndam
telefoonnummer:	023-583.46.52
e-mail adres:	gvangorp@projects-development.nl

1.2 Gegevens opsteller RO

naam:	G.H.L. van Gorp
organisatie:	Projects & Development B.V.
adres:	Spaarndammerdijk 23
postcode en woonplaats:	2064 KM Spaarndam
telefoonnummer:	023-583.46.52
e-mail adres:	gvangorp@projects-development.nl

1.3 Locatiegegevens met betrekking tot het uit te voeren project

adres:	Parklaan
kadastrale aanduiding:	HAARLEM, sectie B, 3741
situering:	Het perceel is gelegen aan de Parklaan te Haarlem, tussen Parklaan 18 en 20.

1.4 Uitgebreide voorbereidingsprocedure

De wijziging van de bestemming is niet in overeenstemming met de gebruiksbepalingen van het Bestemmingsplan Nieuwstad. Ter plaatse zijn de gronden voor het belangrijkste deel bestemd als tuin en kent voor een klein deel een bedrijfs- en gemengde bestemming. Het realiseren van woningen en parkeren is in dit geval een strijdig planologisch gebruik waardoor de uitgebreide voorbereidingsprocedure van de Wabo van toepassing is, als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 Wabo.

Bestemmingen

Art. 03	B	Bedrijf
Art. 04	C-2	Centrum - 2
Art. 05	C-3	Centrum - 3
Art. 06	CO	Cultuur en ontspanning
Art. 07	GD-1	Gemengd - 1
Art. 08	GD-2	Gemengd - 2
Art. 09	GD-4	Gemengd - 4
Art. 10	GD-5	Gemengd - 5
Art. 11	GD-6	Gemengd - 6
Art. 12	G	Groen
Art. 13	M	Maatschappelijk
Art. 14	T-1	Tuin - 1
Art. 15	T-2	Tuin - 2
Art. 16	T-3	Tuin - 3
Art. 17	V	Verkeer
Art. 18	V-RV	Verkeer - Railverkeer
Art. 19	WA	Water
Art. 20	W	Wonen

Dubbelbestemmingen

Art. 21	WR-A1b	Waarde - Archeologie 1b
Art. 21	WR-A2	Waarde - Archeologie 2
Art. 21	WR-A3	Waarde - Archeologie 3
Art. 21	WR-A4	Waarde - Archeologie 4
Art. 21	WR-A5	Waarde - Archeologie 5
Art. 21	WR-A6	Waarde - Archeologie 6
Art. 22	WR-BS	Waarde - Beschermd stadsgezicht

Functieaanduidingen

(bw)	bedrijfswoning
(be)	belwinkel
(br)	brug
(ca)	casino
(da)	dansschool
(dh)	detailhandel
(ga)	garage
(gh)	groothandel
(h≤2)	horeca tot en met horecacategorie 2
(h≤3)	horeca tot en met horecacategorie 3
(h=4)	horeca van categorie 4
(kv)	kamerverhuur
(k)	kantoor
(mu)	museum
(nv)	nutsvoorziening
(ovs)	openbaar vervoerstation
(pg)	parkeergarage
(p)	parkeerterrein
(pr)	praktijkruimte
(sau)	sauna
(sb-rg)	specifieke vorm van bedrijf - rioolgemaal
(sb-wpl)	specifieke vorm van bedrijf - werkplaats
(sdh-vh)	specifieke vorm van detailhandel - veilinghuis
(sg-mg)	specifieke vorm van groen - monumentaal groen
(sm-kdv)	specifieke vorm van maatschappelijk - kinderdagverblijf
(ss-sps)	specifieke vorm van sport - sportschool
(sv-fk)	specifieke vorm van verkeer - fietsenkelder
(sv-fs)	specifieke vorm van verkeer - fietsenstalling
(sv-jupg)	specifieke vorm van verkeer - in- en uitrit parkeergarage
(sv-opg)	specifieke vorm van verkeer - ondergrondse parkeergarage
(s)	sport
(sph)	sporthal
(ste)	steiger
(vl)	verenigingsleven
(vm)	verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg
(w)	wonen
(wl)	woonschepenligplaats
(zw)	zorgwoning

Bouwvlak

bouwvlak

Bouwaanduidingen

[ond]	onderdoorgang
[sba-o1]	specifieke bouwaanduiding - orde 1
[sba-o2]	specifieke bouwaanduiding - orde 2

Maatvoeringaanduidingen

	maatvoeringsvlak
A	maximale goothoogte (m)
a - A	minimale-maximale goothoogte (m)
B	maximale bouwhoogte (m)
D %	maximum bebouwingspercentage (%)
A / B	maximale goot- en bouwhoogte (m)
a - A / b - B	minimale-maximale goot- en bouwhoogte (m)
r J	bouwhoogte (m)
s J	goothoogte (m)

2. OMSCHRIJVING VAN HET PLAN

2.1 Beschrijving van het project en verantwoording van de gemaakte keuzes

Het betreft nieuwbouw van 4 herenhuizen, gesitueerd aan de Parklaan en gelegen aan de tuinzijde van het voormalig Bisschoppelijk Paleis aan de Nieuwe gracht 80 en 80A.
De nieuwbouw zal zijn eigen identiteit in dit tijdsbeeld dragen maar zal wel op een aantal gebouwonderdelen refereren aan de bestaande gebouwen van het voormalig Bisschoppelijk Paleis.
Daarbij moet worden gedacht aan de keuzes van het metselwerk, spekbanden en de kleurstelling van het schilderwerk voor kozijnen, timmerwerk en sierlijsten (wit en grachtengroen).

2.2 De wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties zijn betrokken

Door de initiatiefnemers is in een vroeg stadium met de gemeente Haarlem contact opgenomen. In nauwe samenwerking met en aan de hand van adviezen vanuit stedenbouw en monumentzorg van de gemeente Haarlem is het plan tot stand gekomen. Dat heeft geleid tot het thans voor liggende plan dat ook door de ARK al is getoetst en akkoord bevonden.
Al in juli 2014 werd in het Bisschoppelijk paleis een bijeenkomst georganiseerd met de buurtbewoners, waarbij zo'n 25 bewoners aanwezig waren.
Tijdens deze avond werd een toelichting gegeven op de plannen zoals die destijds voorlagen; wonen aan de Parklaan achter het voormalig Bisschoppelijk Paleis waarin destijds nog een hotel was voorzien. In de afsluitende vragenronde is ook een aantal vragen ten aanzien van de bebouwing aan de Parklaan aan de orde gekomen:

- Ochtend zon

De vraag was of de bebouwing invloed heeft op de ochtend zon voor de panden aan Kruisweg 59 en 61. Dat is niet het geval. Tussen de nieuw te realiseren woningen aan de Parklaan en de woningen zit voldoende ruimte en bovendien heeft de diepte daarop ook geen invloed.

- Wat gebeurt er met de lindebomen in de tuin

Aangegeven is dat de Lindebomen achter de panden aan de Kruisweg voor zover mogelijk gehandhaafd zullen worden. Voor een aantal zal een kapvergunning worden aangevraagd in verband met de realisatie van een transformatiestation.

- de uitstraling van de panden

Gelet op de historie en geschiedenis van de panden in de omgeving en het beeld van de locatie moet er passende architectuur worden ontworpen
Hulsker architecten heeft zich aan deze opdracht gehouden en de ARK heeft zich al eerder, zie ook verslag dat is opgemaakt, zeer positief uitgelaten over de aanpak, het plan en kon instemmen met het ontwerp.

De ARK heeft al eerder aangegeven dat het geschetste beeld goed past in de gevelwand.

- Is er hinder te verwachten vanuit de bouw

Er is gewezen op het feit dat bouwen natuurlijk altijd een bepaalde overlast met zich meebrengt.

In het algemeen kan worden gesteld dat de buurtbewoners gerust gesteld zijn over de functie en positief staan t.o.v. het nieuwe gebruik van het perceel.

3. RELATIE MET GELDEND BELEID

Ruimtelijk beleid wordt op de drie overheidsniveaus vastgesteld. Van oudsher is het ruimtelijk beleid “top down” georganiseerd. Dit wil zeggen dat de Rijksoverheid de contouren van het ruimtelijk beleid in Nederland vaststelt. Op provinciaal niveau wordt het Rijksbeleid verder uitgewerkt per provincie. Op gemeentelijk niveau wordt het ruimtelijk beleid concreet vertaald in gemeentelijke structuurplannen en in bestemmingsplannen.
De nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening heeft de eigen verantwoordelijkheid van rijk, provincie en gemeenten als uitgangspunt. Dit betekent meer beleidsvrijheid van gemeenten bij het zoeken naar nieuwe locaties voor stads- of dorpsuitbreidingen of bedrijventerreinen, echter onder de voorwaarde dat wordt voldaan aan drie uitgangspunten: vrijheid, samenwerking en ruimtelijke kwaliteit.

3.1 Een goede ruimtelijke ordening

In de wet staat dat gemeenten ten behoeve van “een goede ruimtelijke ordening” bestemmingsplannen vaststellen. Wat een goede ruimtelijke ordening is, is niet letterlijk omschreven in de wet noch in het Besluit ruimtelijke ordening. Wel hebben zowel de inhoudelijke als de procedurele vergunningeneisen allemaal te maken met een goede ruimtelijke ordening.
Ruimtelijke ordening is de verdeling van de ruimte voor verschillende functies. Daarbij worden keuzes gemaakt omdat ruimte schaars is. Met dat doel worden alle ruimtelijk relevante aspecten op een rij gezet (geordend) en belangen afgewogen. Want belangen kunnen tegenstrijdig zijn. Deze belangenafweging is de ruimtelijke ordening. Bij een goede belangenafweging moet altijd duidelijk zijn, waar welke functie is en waarom die functie nodig is (nut en noodzaak) en nu juist op die plek is gelegen. Met andere woorden: er moet altijd een antwoord zijn op de vragen “Wat, waar en waarom daar”.

3.2 Rijksbeleid

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Een belangrijk basisprincipe is het leggen van verantwoordelijkheden en bevoegdheden op het juiste niveau. Rijk, provincie en gemeente zijn verantwoordelijk voor hun eigen belangen. Er is pas sprake van bemoeienis van rijk of provincie met het gemeentelijk ruimtelijk beleid indien dat noodzakelijk is vanwege onderscheiden “nationale”, respectievelijk “provinciale” belangen.
Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte
In maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte door het kabinet vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt de nota Ruimte.
In de visie heeft het Rijk drie hoofddoelen geformuleerd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden blijven.

De belangen van het nationale ruimtelijke beleid worden geborgd in de AMvB Ruimte, een juridische vertaling van het rijksbeleid. De nationale ruimtelijke belangen omvatten globaal de nationale planologische principes zoals gebundelde verstedelijking, de ontwikkeling van de mainports, het kustfundament, de bescherming en ontwikkeling van een aantal groene en blauwe gebiedscategorieën en ruimtelijke garanties m.b.t. defensiedoeleinden en energieproductie en -voorziening.

Voor onderhavig bestemmingsplan is vooral relevant de bevordering van krachtige steden. Behoud van het stedelijk draagvlak voor voorzieningen en van voldoende stedelijke “massa” en de daarbij horende economische agglomeratievoordelen is van groot belang. In dit bestemmingsplan zijn geen nationale belangen in het geding.

Conclusie:
Het vorenstaande in overweging nemende wordt het niet noodzakelijk geacht hier een verdere uiteenzetting van de het rijksbeleid op te nemen. Het plan is kleinschalig en is niet strijdig met de ruimtelijke beleidsuitgangspunten van de Rijksoverheid.

3.3 Provinciaal beleid

In de provinciale structuurvisie zijn de uitgangspunten van de Nota Ruimte verder uitgewerkt. De provincie zet in op “kwaliteit door veelzijdigheid”. Het Noord-Hollandse landschap is namelijk gevarieerd, open, heeft hoge cultuurhistorische waarden en is over het algemeen goed bereikbaar vanuit de stad. Noord-Holland moet daarom aantrekkelijk blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap. De identiteit van de landschappen in Noord-Holland zijn daarom in 2040 versterkt met behoud door ontwikkeling en door transformatie. De afwisseling tussen stad en open landschap is duidelijk herkenbaar.
Bestaande stedelijke woonmilieus dienen waar mogelijk verder te transformeren tot hoogstedelijke milieus. Bestaande (werk)locaties dienen waar mogelijk verder te intensiveren en herstructureren om nieuwe ontwikkelingen te accommoderen. Door te kiezen voor hoogstedelijke milieus en beperkte uitleg van bedrijventerreinen blijft het landelijk gebied open en dichtbij. De hoogstedelijke milieus kenmerken zich door functiemenging, hoogwaardige culturele voorzieningen en een goede bereikbaarheid. Een belangrijke drager voor de toeristische aantrekkelijkheid, leefbaarheid en economie van Noord-Hollandse steden is detailhandel. De hoofdwinkelstructuur dient daarom beschermd en versterkt te worden.
Om het toekomstbeeld ruimtelijk te realiseren heeft de Provincie Noord-Holland provinciale belangen benoemd. Deze vallen uiteen in drie hoofdbelangen: ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid. Deze zijn verankerd in de provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie. De structuurvisie en de provinciale verordening vormen enerzijds het toetsingskader voor de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van Noord-Holland (ruimtelijke kwaliteit) en anderzijds de juridische beleidsuitwerking.

In het kader van het hoofdbelang duurzaam ruimtegebruik worden gemeenten gestimuleerd het bestaand stedelijke gebied beter te benutten door de aanwijzing van het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG). Het BBG vervangt hiermee de rode contouren uit het oude Streekplan. Door te verdichten, stationslocaties en knooppunten optimaal te benutten, ondergronds te bouwen, en door woningbouwprogramma zoveel mogelijk te realiseren binnen het BBG, wordt intensivering en bundeling van stedelijkheid bevorderd. Hierdoor is ook een winst te behalen in het fiets- en OV-gebruik.
Het plangebied behoort tot het BBG. Voor ontwikkelingen binnen bestaand bebouwd gebied gelden geen aanvullende eisen uit de provinciale ruimtelijke verordening. Dit bestemmingsplan is niet in strijd met het provinciale beleid zoals vervat in de structuurvisie en met provinciale belangen zoals verwoord in de verordening.

Conclusie:
Het vorenstaande in overweging nemende, en de kleinschaligheid van het plan, kan worden vastgesteld dat het past binnen de doorstelling van de provincie, met name waar het verdichten en bouwen binnen Bestaand Bebouwd Gebied betreft. Het is niet noodzakelijk hier een verdere uiteenzetting van de provinciale Structuurvisie op te nemen.

3.4 Beleid Gemeente Haarlem

3.4.1 Structuurplan 2020

Het gemeentelijke Structuurplan legt voor de periode 2005 tot 2020 op hoofdlijnen de ambities en wensen vast die alles te maken hebben met ruimtelijke kwaliteit en de verdeling van ruimte in Haarlem. De speerpunten van beleid zijn profilering op een duurzaam goed woonklimaat, versterking van de zakelijke dienstverlening en versterking van de culturele en toeristische wervingskracht.
Uitgangspunt voor de ruimtelijke ontwikkeling van Haarlem is dat bewust met schaarse ruimte wordt omgegaan en dat er contrasten in de stad zijn. Naast plekken waar dynamiek wordt voorgestaan (in herstructureringsgebieden, op knooppunten van openbaar vervoer en in veranderzones) zijn er ook rustige woonwijken waar plaats is voor ondersteunende wijkvoorzieningen.
Primair staat het stimuleren van functiemenging in Nieuwstad voorop. Specifiek gaat het om het stimuleren van het (recreatief) gebruik van de bestaande, al dan niet toeristische, voorzieningen in de omgeving. Deze hangen samen met de verbetering van de toegankelijkheid en de bereikbaarheid van het gebied, stimuleren van intensiever grondgebruik en het aanbieden van betere en meer overnachtingsmogelijkheden. Bestaande rustige woongebieden in de omgeving dienen als rustig woongebied beschermd te worden.

Conclusie:
De realisatie van het plan is niet in strijd met het Structuurplan 2020

3.4.2 Structuurplan Binnenstad Haarlem (1990)

Dit Structuurplan dateert van 1990 en is geldig gebleven bij het in werking treden van het Structuurplan Haarlem 2020. Het primaire beleidsdoel van het Structuurplan Binnenstad Haarlem is versterking van de centrumfunctie van de historische binnenstad. Het handhaven en versterken van de bestaande structuur staat daarbij voorop. Deze wordt bepaald door drie elementen: het aanbod van voorzieningen, het verblijfsklimaat en de bereikbaarheid.

Karakteristiek in Nieuwstad is de aanwezigheid van publieksfuncties, waarbij er niet een specifieke functie domineert. Nieuwstad valt voor een deel onder “randcentrumgebied” en de rest van het plangebied valt onder “overig binnenstad”.
Acceptabele functies aan randcentrumstraten, zoals de Kruisweg, zijn : winkels, dag- en nachthoreca, kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid en kantoren, wonen en overige regionale verzorgende functies (gezondheidszorg, welzijn en onderwijs). In de regel zijn de centrale- en publieksfuncties op de begane grondlaag gevestigd, terwijl de woonfunctie op de bovenverdiepingen zal domineren.
De stationslocatie wordt omschreven als knooppunt binnen het “randcentrumgebied”, waarbij de entreefunctie voor Haarlem wordt benadrukt. Het is bij uitstek een geschikte locatie voor nieuwe, meer grootschalige kantoorvestigingen. In “overig binnenstad” wordt de handhaving van bestaande concentraties van kantoren en kleine bedrijven voorgestaan, mits hiervan geen overmatige hinder uitgaat (o.a. Jansstraat en Kenaupark). De behuizing van zakelijke dienstverlening gebeurt vaak in voormalige woonpanden. Een menging in combinatie met de woonfunctie wordt passend geacht om een zekere multifunctionaliteit te garanderen. De locatie langs een wel of niet drukke verkeersroute bepaalt de mate van menging van de functies.

Bepaalde voorzieningen zoals scholen en buurthuizen dienen bij voorkeur in de “overige binnenstad” gevestigd te zijn. Gebieden waar de woonfunctie het primaat heeft, dienen als dusdanig beschermd te worden.

Conclusie:
De woonfunctie op de locatie is niet in strijd met het Structuurplan Binnenstad Haarlem 1990.

3.4.3 Beleid wonen

Gebiedsopgave Haarlem 2015-2019, gebiedsanalyse stadsdeel Centrum:

De jaren 2015 - 2019 staan in het teken van het in stand houden en waar mogelijk verbeteren van de historische binnenstedelijke omgeving. De opgave voor het Centrum is om de verdere versterking van de economische en toeristische aantrekkingskracht hand in hand te laten gaan met het verder verbeteren van de leefbaarheid en de veiligheid. De vitaliteit van de binnenstad trekt mensen aan en zorgt ervoor dat Haarlem een zeer aantrekkelijke stad is om in te wonen, te werken en te recreëren. Voor het fysieke domein ligt de focus op het, met beperkte budgetten, behoud van een leefbare en aantrekkelijke omgeving. Daarnaast kent dit domein ook een stedenbouwkundige opgave. Met een aantal grootschalige ingrepen en herontwikkelingen zal de binnenstedelijke transformatie worden vervolmaakt. Verder ligt de nadruk op een goed onderhouden openbare ruimte, het behoud van waardevolle historische gebouwen en een goed beheer van het spaarzame openbaar groen.
Duurzame stedelijke ontwikkeling en economie, toerisme en cultuur binnen de Metropoolregio Amsterdam wordt steeds intensiever samengewerkt om de Haarlemse economie te stimuleren en meer bezoekers naar de stad te trekken. De Haarlemse binnenstad is daarbij een trekker van formaat. Zowel regionaal maar zeker ook landelijk en internationaal staat Haarlem steeds meer op de kaart. Haarlem figureert al jaren in de top-drie van de beste winkelsteden van Nederland en het aantal bezoekers aan de binnenstad stijgt nog steeds. De opgave is het behoud van veelzijdigheid en kleinschaligheid in het winkelaanbod.

Wonen
De binnenstad van Haarlem is een gewilde woonomgeving. De gemeente zet hier in op inbreiding. Vanuit oogpunt van milieu bevordert de gemeente het verduurzamen van de woningvoorraad en de doorstroming. In de binnenstad is de doorstroming al bovengemiddeld. Lege plekken komen in aanmerking voor kleinschalige bebouwing, bijvoorbeeld op de hoek van de Grote Markt met de Jansstraat, op het huidige parkeerterrein aan de Jansstraat, aan het Begijnhof en in de Essenstraat. Sommige van deze locaties lenen zich goed voor herontwikkeling en bebouwing door particuliere opdrachtgevers. De komende periode wordt een aantal van deze initiatieven opgestart. De leefbare binnenstad vraagt om het toevoegen van woningen in winkelstraten. Voor de continuering van het programma Wonen boven Winkels wordt naar andere financieringsvormen gezocht.

Openbare orde en veiligheid De mix van functies zoals wonen, winkelen, uitgaan en evenementen maken de binnenstad van Haarlem levendig en aantrekkelijk. De keerzijde hiervan is dat er ook een diversiteit aan veiligheidsthema’s speelt. Deze thema’s worden uitgewerkt in het Actieprogramma Integrale Veiligheid en handhaving 2015.

Conclusie:
De woonfunctie op de locatie is niet in strijd met de Gebiedsopgave Haarlem 2015-2019

3.4.4 Bestemmingsplan Nieuwstad

Het perceel aan de Parklaan ligt binnen het plangebied van het bestemmingsplan Nieuwstad en heeft volgens het vigerende bestemmingsplan een drietal bestemmingen:

- Tuin “T-1 ” en “ T (p)” en T-3 (zie artikel 1.4 in deze onderbouwing),
- Bedrijfsruimte “B-NV” (zie artikel 1.4 in deze onderbouwing),
- Gemengde bestemming “GD-4” (zie artikel 1.4 in deze onderbouwing).

Het bouwplan past maar gedeeltelijk binnen deze bestemming, de gemeente is echter voornemens om deze bestemming met een (omgevingsverguning-)procedure te wijzigen naar Wonen en parkeren.
Een verandering van de huidige bestemming vereist toestemming tot een afwijking van het bestemmingsplan. Deze mogelijkheid is geboden in artikel 2.12, eerste lid, onder A, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Voorwaarde voor deze afwijking van het bestemmingsplan is dat het project is voorzien van een ‘goede ruimtelijke onderbouwing’.
Sinds 5 december 1990 is de binnenstad van Haarlem en de Haarlemmerhout aangewezen als ‘beschermd stadsgezicht’ in de zin van de Monumentenwet 1988.
Dat betekent dat het bijzondere ruimtelijke en functionele karakter van het gebied in het bestemmingsplan wordt beschermd.

Conclusie:
De woonfunctie op de locatie is gedeeltelijk in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Voor de wijzing hiervan dient deze Ruimtelijke Onderbouwing.

4. RUIMTELIJKE ONDERBOUWING PROJECT

4.1 Planologische onderbouwing

Het perceel was onderdeel van het Bisschoppelijk Paleis.
Aan de Parklaan zijn in het bestemmingsplan Nieuwstad reeds tal van bestemmingen vertegenwoordigd:

- GD-1: De bestemming 'Gemengd' heeft tot doel de beperkte ruimte in het plangebied optimaal te gebruiken waar mogelijk. Uitgangspunt is functie menging te stimuleren ter bevordering van de leefbaarheid van de buurt. De milieuhinder van werk functies moet passen binnen de categorie A en B van de bedrijvenlijst.
- GD-4: Binnen deze bestemming gaat het om panden waar op de begane grond en overige verdiepingen zowel wonen als werk functies (kantoren en praktijkruimte) zijn toegestaan. De bestaande horeca voorzieningen zijn met een aanduiding in het plan mogelijk gemaakt en er is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om een hotel (horeca van categorie 4) mogelijk te maken.
- GD-5: Binnen deze bestemming gaat het om panden waar niet gewoond mag worden, functies als kantoor, praktijkruimte en dienstverlening zijn toegestaan.
- W: De bestemming 'Wonen' is bedoeld voor gebouwen binnen het plangebied die uitsluitend voor woningen worden gebruikt.
- Tuinen grenzend aan de openbare weg.

Conclusie:
De bestemmingen in de Parklaan zijn reeds sterk gevarieerd. Omdat de straat niet wordt gekenmerkt als verstild binnenstedelijk woonmilieu is bestemmingswijziging niet conflicterend met de uitgangspunten van het bestemmingsplan.

4.2 Stedenbouwkundige onderbouwing

De ruimtelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten van het bestemmingsplan Nieuwstad zijn:

- Behoud, bescherming en waar mogelijk versterking van het straat- en bebouwingsbeeld.
- Instandhouding en/of herstel van de monumenten en beeldbepalende gebouwen. Op de waarderingskaart respectievelijk aangegeven als orde 1 (rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten) en als orde 2 (beeldbepalende gebouwen).
- Bij beeldbepalende gebouwen (orde 2) dienen specifieke waarden van het pand (zoals opgenomen in de redengevende omschrijving (bijlage 7)) binnen de gevelwand behouden te blijven. Bij verbouwing wordt uitgegaan van een restauratieve aanpak van de straatgevels en de kap.

Het perceel aan de Parklaan ligt deels achter een wit geschilderd garage (restanten van een koetshuis), een traforuimte (ook wit geschilderd) en een hoge metselwerkwand met daarin een poort die leidt naar de parkeerplaatsen in het binnengebied en verder wordt beëindigd met een deur waarachter een looppad voor een aantal bewoners van de Kruisweg 59 (zie foto's bestaand).

Conclusie:
De bestemmingswijziging heeft geen invloed op de ruimtelijke stedenbouwkundige uitgangspunten.

4.3 Landschappelijke onderbouwing

Het meeste groen rond het plangebied is cultuurhistorisch waardevol, de Bolwerken en het Kenaupark zijn monumentale stadsparken. Een ring van water en groen (de Bolwerken tezamen met Ripperdapark, Parklaan, Kenaupark) vormen een schil van hoogwaardige openbare ruimte om het plangebied heen. De hoofdbomenstructuur loopt langs de Bolwerken, de Kinderhuissingel, Nieuwe Gracht en het Spaarne. Daarnaast zijn er in de omgeving monumentale (landelijk of plaatselijk), aankomende monumentale en waardevolle bomen te vinden. Meer hierover is te lezen in de Haarlemse Monumentale Bomenlijst 2009, waarin de toewijzing, definitie en de daarmee samenhangende criteria van de bomen terug te vinden zijn. De bescherming van de bomen is geregeld in de Bomenverordening. Nieuwstad heeft veel monumentale bomen, circa 85 stuks. De monumentale bomen staan verspreid over het Bolwerken park, Kenaupark en Ripperdapark.

De bomen op het binnenterrein van het perceel aan de Parklaan/Bisschoppelijk Paleis behoren niet tot de hoofdbomenstructuur en bevat ook geen monumentale bomen.
Er zal een kapvergunning worden aangevraagd voor de volgende onderdelen:

- Drie bomen (Kaspische els) nabij de belending Parklaan 20 in de tuin van het voormalig Bisschoppelijk Paleis i.v.m. de nieuwe bebouwing;
- Drie bomen (Italiaanse populier) in het midden van de tuin van het voormalig Bisschoppelijk Paleis i.v.m. de nieuwe bebouwing;
- Drie bomen (Ruwe berk) achter de tuinmuur i.v.m. de nieuwe traforuimte van Liander, opstelplaats fietsen en de nieuwe entree;
- Twee a drie bomen (Lindes) grenzend aan de achterzijde van de panden Kruisweg.

Deze zullen ook worden vermeld in de QuickScan Flora en Fauna.

Conclusie:
De bestemmingswijziging heeft geen invloed op openbaar/landschappelijk gebied

4.4 Cultuurhistorische onderbouwing

4.4.1 Gegevens

De bestaande traforuimte aan de Parklaan, tussen nummer 18 en 20, zal worden verplaatst naar de achterzijde van de panden aan de Kruisweg.
De afmetingen van de nieuwe traforuimte van Liander:
- 2 x 6 m1

4.4.2 Ligging en stedenbouwkundige context

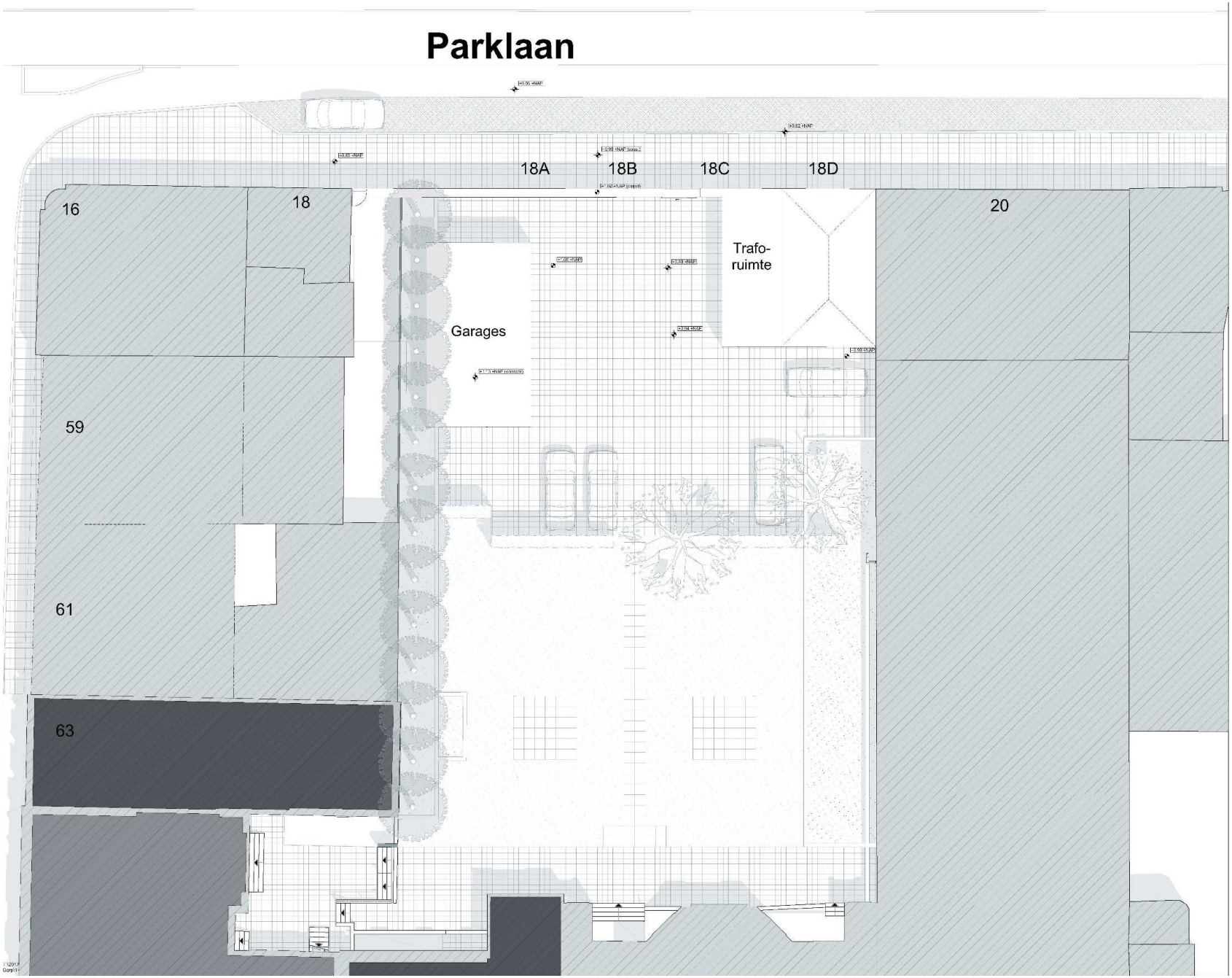
Het perceel is gelegen tussen de min of meer aaneengesloten gevelwand aan de zuidzijde van de Parklaan. Het te realiseren object sluit links aan op de belendende bebouwing en wordt rechts door een toegang gescheiden van het pand aan deze zijde.
Het huidige aanwezige transformatorstation wordt door Liander verplaatst naar een locatie aan de westzijde van het perceel

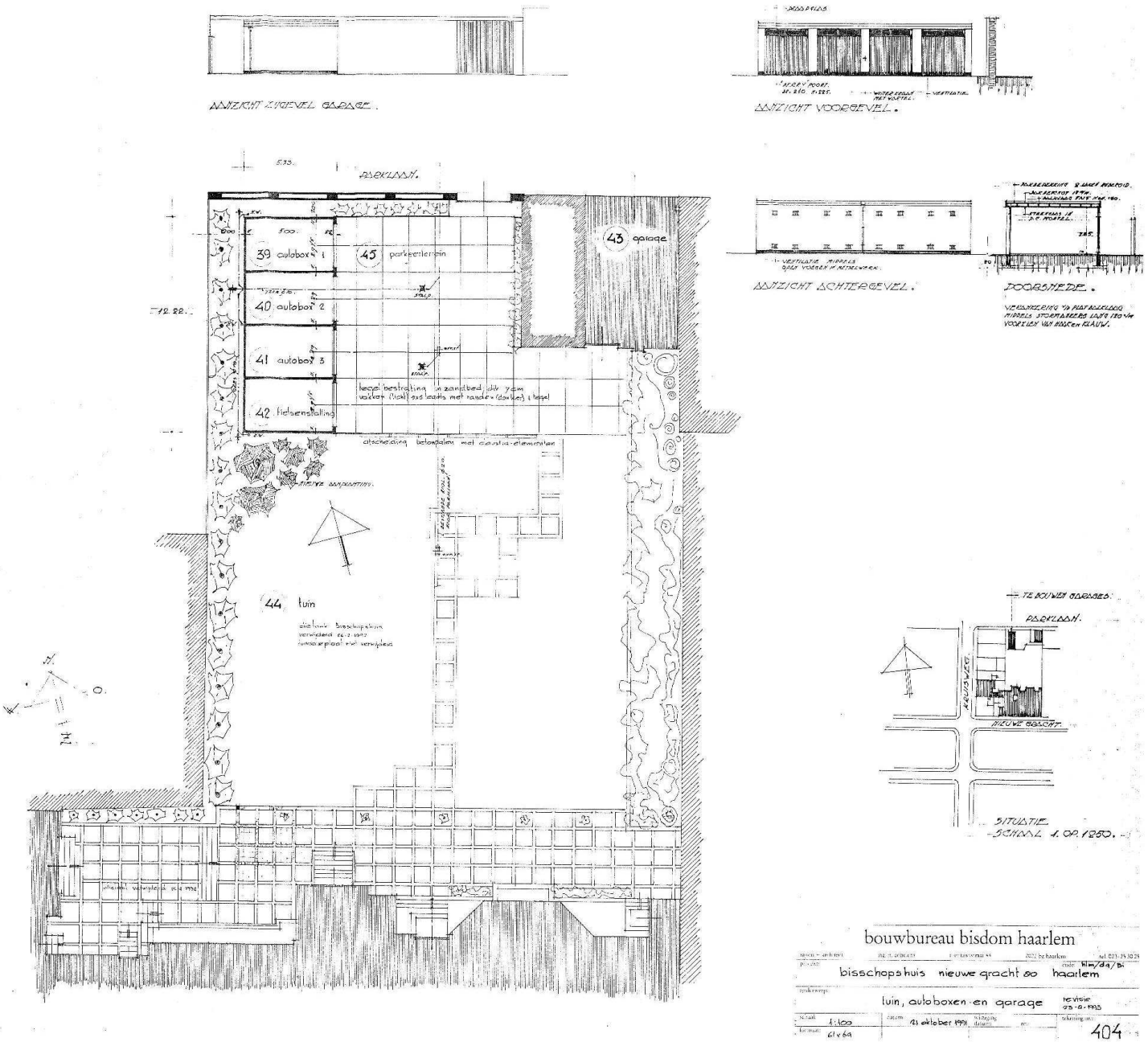
4.4.2 Historie

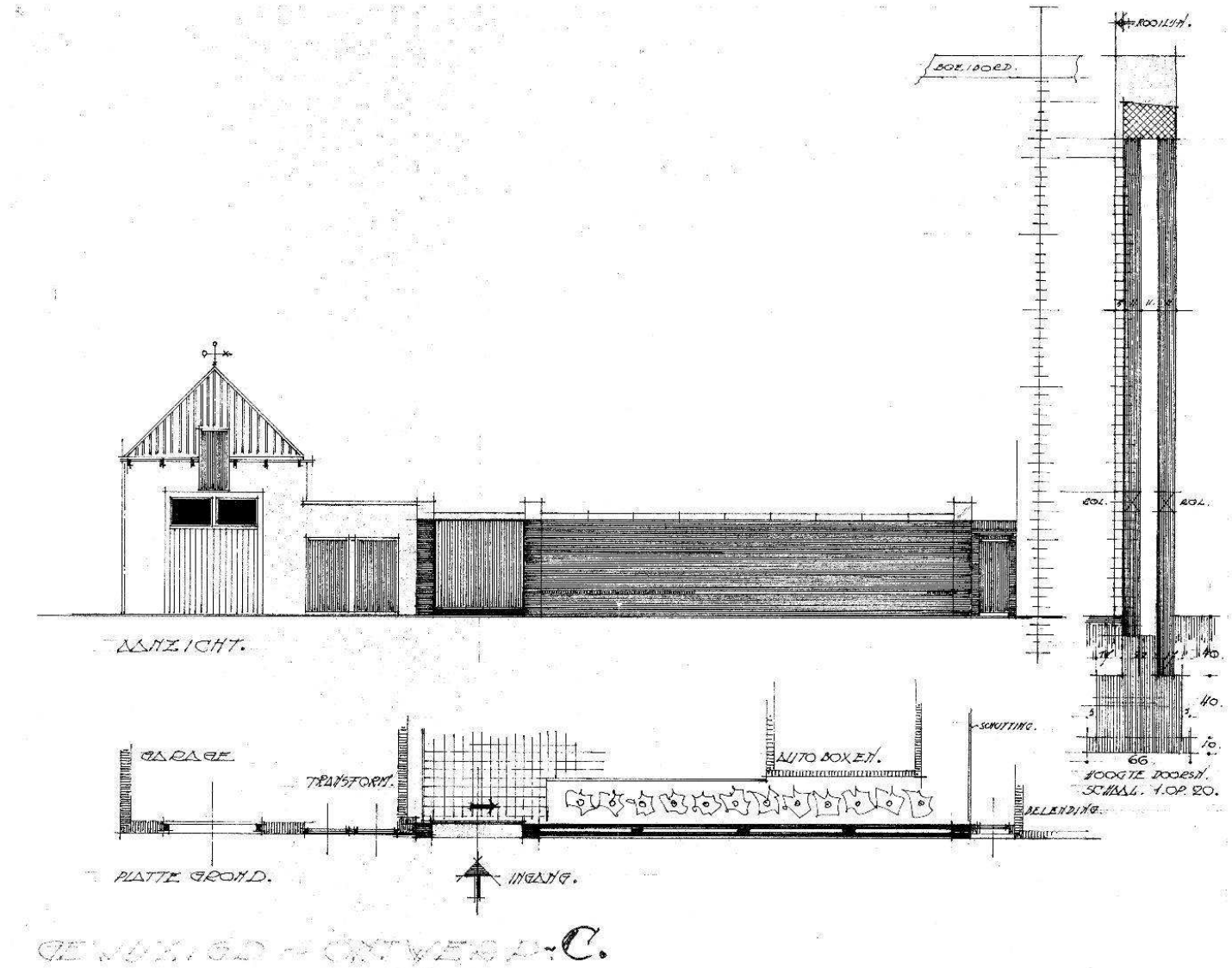
In een eerder stadium is er een bouwhistorische opname uitgevoerd, intern van het Bisschoppelijk Paleis, door bureau Conserf - Monumentenzorg te Leiden en later nog een aanvullend onderzoek door BMA te Nijmegen.
Deze document kunnen wij desgewenst beschikbaar stellen.

In de huidige binnentuin bevindt zich een drietal gebouwen:

- een deel van een mogelijk voormalig Koetshuis. Het betreft hier niet het oorspronkelijke koetshuis want dat zou 2x groter hebben moeten zijn dan het huidige gebouw (ook niet op archieftekening vermeld);
- Traforuimte;
- Garageboxen.


Parklaan
18A
18B
18C
18D
16
18
20
59
61
63
Garages
Trafo-
ruimte


AANZICHT ZIJGEVEL GARAGE.
AANZICHT VOORGEVEL.
AANZICHT ACHTERGEVEL.
DOORSNEDE.
39 autobox 1
40 autobox 2
41 autobox 3
42 fietsenstalling
43 garage
44 tuin
45 parkeerterrein
TE BOUWEN GARAGES.
NIEUWE GRACHT.
SITUATIE.
bouwbureau bisdom haarlem
bisschopshuis nieuwe gracht 80 haarlem
tuin, autoboxen en garage
1:100
61x69
404



GEWIJZIGD ONTWERP C.

NIEUWE TOESTAND V/D TUINMUUR A/D PARKLAAN BEHORENDE BIJ PERCEEL HOEK GRACHT 80. HAARLEM.
R.K. BISDOM VAN HAARLEM TE HAARLEM. SCHAAL 1. OP. 100.

CENTRALE BOUWINSPECTIE
BISDOM-HAARLEM.

4.4.3 Plattegrond en opbouw nieuw

Zie documenten/ tekeningen omgevingsvergunning

4.4.4 Voorgevel

Zie documenten/ tekeningen omgevingsvergunning

4.4.5 Zijgevels

Zie documenten/ tekeningen omgevingsvergunning

4.4.6 Motivering voor plaatsing op de gemeentelijke monumentenlijst

Architectuur-, bouw- en/of kunsthistorische waarde/ beschermd stadsgezicht:

Sinds 5 december 1990 zijn de binnenstad van Haarlem en de Haarlemmerhout aangewezen als beschermd stadsgezicht, in de zin van de Monumentenwet 1988.

Niet van toepassing

4.4.7 Wijzigingen aan monument t.b.v. bestemmingswijziging

Niet van toepassing

4.5 Archeologische onderbouwing

Voor het plangebied is een archeologisch vooronderzoek (bureau- en inventariserend veldonderzoek verkennende fase) uitgevoerd (RAAP-notitie 5602, 26092017). Geadviseerd wordt om een archeologisch vervolgonderzoek te laten plaatsvinden in de vorm van een waarderend proefsleuvenonderzoek.

Het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem kan instemmen met de aanbevelingen uit het archeologisch rapport (RAAP-notitie 5602, versie 3). Dit houdt in dat er een vervolgonderzoek dient plaats te vinden in de vorm van een waarderend proefsleuvenonderzoek. De onderzoeksstrategie met betrekking tot het proefsleuvenonderzoek moet in een Programma van Eisen (PvE) worden vastgelegd. Dit PvE dient voorafgaand aan het proefsleuvenonderzoek te worden opgesteld door een archeologisch bedrijf. Het PvE moet ten minste drie weken voorafgaand aan de start van het proefsleuvenonderzoek aan het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem ter beoordeling worden voorgelegd. Het proefsleuvenonderzoek kan pas starten nadat het PvE door het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem is geaccordeerd.

Op basis van de resultaten van het proefsleuvenonderzoek zal door het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem een selectiebesluit genomen moeten worden met betrekking tot de omgang met archeologische waarden in het plangebied. Dit kan zijn: geen vervolgonderzoek noodzakelijk, een archeologische opgraving voorafgaand aan de civieltechnische werkzaamheden of het laten verrichten van de bodemverstorende werkzaamheden onder archeologische begeleiding of een combinatie van de genoemde opties. Maar het kan bijvoorbeeld ook planaanpassing (behoud van de archeologische resten in de bodem [in situ]) betekenen.
De door het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem opgelegde voorwaarden dienen gevolgd te worden.

4.6 Verkeerskundige onderbouwing

4.6.1 Openbaar Vervoer

Het plan wordt op minder dan 5 minuten van het station Haarlem gerealiseerd. Het station ligt aan de kruising van de oost-west verbinding Amsterdam - Zandvoort en de noord-zuid verbinding van Alkmaar en Hoorn richting Den Haag, Rotterdam, Dordrecht en Breda. Het station vormt een belangrijke entree tot het centrum van de stad. Er zijn ongeveer 20 buslijnen die op het station stoppen. Hiermee vormt het station, met het omliggende gebied een belangrijke component in het bestemmingsplan.

4.6.2 Fietsen

De woningen beschikken over eigen bergingen en naast de trafo wordt voorzien in voorzieningen voor het parkeren van fietsen.

4.6.3 Parkeren

Op het maaiveld parkeren wordt in de binnenstad beperkt, parkeren in garages wordt gestimuleerd. Het HVVP gaat door op de inzet uit de nota ‘Haarlem Centrum Autoluw’. Dit plan is erop gericht de kwaliteit van de binnenstad te verbeteren, door onder andere het onmogelijk maken van doorgaand verkeer door de binnenstad. Het verkeer wordt om de binnenstad heen geleid, zoveel mogelijk over de tangenten. Verder wordt ingezet op verbetering en uitbreiding van het fietsnet en realiseren van stallingen bij stations.
Ten aanzien van het parkeren hanteert de gemeente Haarlem de parkeernorm. Deze normering is gebiedsafhankelijk. De Parklaan ligt in het gebied “Centrum”. Op het huidige perceel is ook al een 15 tal parkeerplaatsen voorhanden; 5 parkeerboxen en 10 parkeerplaatsen op maaiveld.
De nieuwe appartementen aan de Nieuwe gracht 80 en 80A, voormalig Bisschoppelijk Paleis kunnen ook gebruikmaken van deze nieuwe parkeervoorziening.

De huidige parkeernorm in Haarlem is 1,2 parkeerplaats per woning. Dan geldt voor de nieuwe situatie:

Functie	Norm	aantal	Parkeerbehoefte
4 nieuwbouwwoningen Parklaan	1,2	4,8	5;
Nieuwe gracht 80, 5 nieuwe appartementen	1,2	6	6;
Nieuwe gracht 80A, 3 nieuwe appartementen	1,2	3,6	4;

Totale parkeerbehoefte: 15 parkeerplaatsen

Geconcludeerd kan worden dat er met de bestemmingswijziging geen toename is qua parkeerdruk; benodigd zijn 15 parkeerplaatsen, deze zijn dan ook in het ontwerp voorhanden. De overige aanwezige parkeerplaatsen van het Bisschoppelijk Paleis komen in het nieuwe plan terug.

4.6.4 Verkeersgeneratie

Aan de Parklaan zullen een viertal nieuwbouwwoningen worden gerealiseerd. Woningen zullen anders dan kantoren, hotels, bioscopen of horeca geen extra grote belasting geven op de verkeersgeneratie. Er zijn genoeg gebiedsontsluitingen aanwezig voor de bereikbaarheid van het gebied.

Conclusie:
De bestemmingswijziging heeft geen invloed op verkeerskundige aspecten van het gebied. De minieme toename van de parkeerbehoefte kan op eigen terrein en tevens in de naburige omgeving d.m.v. openbare parkeerplaatsen of parkeergarages worden opgevangen.

4.7 Sociaal-maatschappelijke en economische onderbouwing

Niet van toepassing

4.8 Onderbouwing duurzaamheidsmaatregelen

De nieuwbouw zal voldoen aan de meest recente eisen in het Bouwbesluit 2012, aanvulling 01-01-2017.
Er zal derhalve worden voldaan aan de vereiste EPC = 0,4 die geldt voor nieuwbouw. De benodigde berekeningen worden toegevoegd bij de aanvraag omgevingsvergunning.

Op het gebied van duurzaamheid zullen de volgende energiebesparende maatregelen worden getroffen:

- gebalanceerd ventilatie/ verwarmingssysteem
- Zonnepanelen op het dak
- Op het gebied van watergebruik wordt thans overwogen om een grijswatersysteem toe te passen.

Conclusie:
De bestemmingswijziging heeft een positieve bijdrage op gebied van duurzaamheid.

5. MILIEUASPECTEN

5.1 Milieuvergunning

Niet van toepassing

5.2 Geluid

De geluidbelasting op het pand, informatie ontvangen van de Gemeente Haarlem, bedraagt 67,4 dB, exclusief aftrek art. 110g. Dit is de waarde die als uitgangspunt moet worden genomen voor de berekening van de geluidwering van de gevel.
Een berekening van de geluidwering van de gevel zal worden meegenomen in de documenten indiening omgevingsvergunning.

Conclusie:
Vanuit het aspect omgevingsgeluid bestaan geen belemmeringen voor de bestemmingswijziging.

5.3 Externe veiligheid

Niet van toepassing

5.4 Bedrijven en milieuzonering

Niet van toepassing

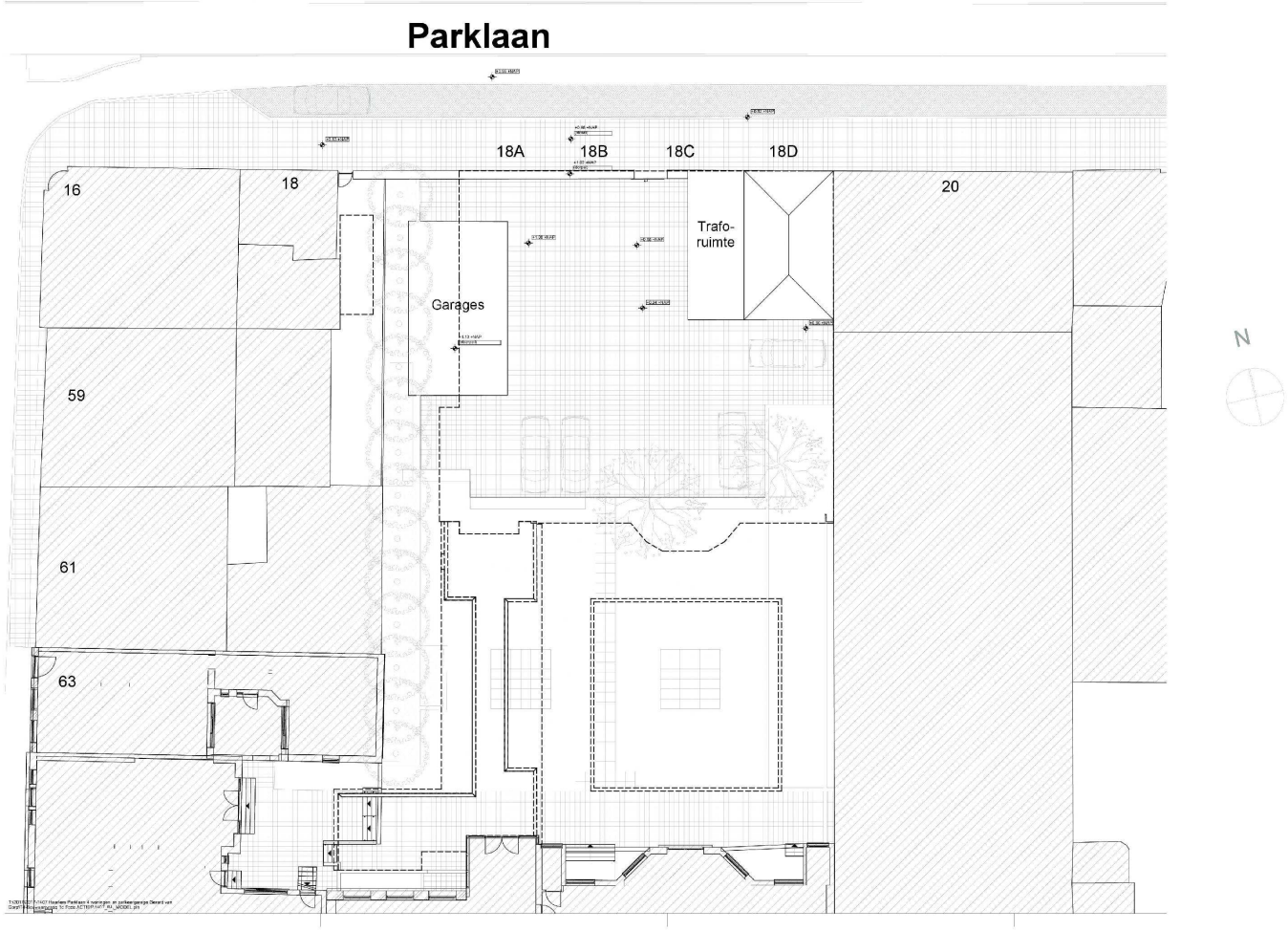
5.5 Bodem

Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in 2014. Dit document zal bij de aanvraag omgevingsvergunning worden aangeleverd.

Conclusie:
Vanuit het aspect bodemkwaliteit bestaan geen belemmeringen voor de bestemmingswijziging.

5.6 Water

De bestaande tuin van het voormalig Bisschoppelijk Paleis bestaat voor een groot gedeelte uit verharding. Het gedeelte van de bestaande verharding komt overeen met de nieuwe bebouwing en verharding, zie onderstaande tekening bestaand met de nieuwe bebouwing (gestippeld)



Conclusie:
De bestemmingswijziging heeft geen (nadelige) invloed op het verhard oppervlak tot gevolg. Derhalve hoeven formeel geen compenserende maatregelen getroffen te worden.

5.7 Flora/faunaonderzoek / habitatonderzoek

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.
Door de bestemmingswijziging zullen gebouwdelen worden gesloopt en wordt er nieuwbouw opgetrokken.

Er is een groentoets verplicht. Bij de groentoets wordt gekeken naar de gevolgen van een project voor de omliggende bomen.
En of het kappen van bomen echt noodzakelijk is.
De groentoets is gebaseerd op de bomeneffectanalyse (BEA) van de Bomenstichting. De BEA is een landelijke richtlijn voor de beoordeling van effecten en mogelijke alternatieven.

Er is een groentoets alsmede een Quickscan Flora en Fauna uitgevoerd, welke als bijlage is toegevoegd aan de indieningsdocumenten aanvraag omgevingsvergunning.

Conclusie:
Vanuit het aspect Flora en Fauna bestaan geen belemmeringen voor de bestemmingswijziging.

5.8 Sloopvergunning

Er zullen sloopwerkzaamheden plaatsvinden en gelijktijdig met de aanvraag van de omgevingsvergunning zal een sloopmelding worden gedaan.

Er is een asbestonderzoek op locatie uitgevoerd door BK, waarvan een asbestrapportage is opgesteld. Het rapport kunnen wij desgewenst overleggen.

Conclusie
Vanuit het aspect sloop en asbest bestaan geen belemmeringen voor de bestemmingswijziging.

6. BELEMMERINGEN PROJECT

6.1 Ligging kabels en leidingen, zonering

In bestemmingsplannen worden uitsluitend kabels en leidingen (gas, water, elektra, rioolpersleidingen) opgenomen die ruimtelijke relevantie hebben en/of van belang zijn in het kader van beheer, externe veiligheid of gezondheidsrisico's. Het gaat dan altijd om de hoofdtransportstructuur. De planologisch relevante leidingen. De ligging van de leiding is globaal vastgelegd op provinciale risicokaarten.
De gegevens van de kabels en leidingen (klic melding) in en om het bouwterrein zijn aangevraagd, ontvangen en in het bezit van de opdrachtgever.

De verplaatsing van het transformatorstation zal door en voor rekening van Liander worden uitgevoerd.

Conclusie:
De ligging van kabels en leidingen vormen geen belemmeringen voor de bestemmingswijziging.

6.2 Privaatrechtelijke aspecten

Niet van toepassing

Conclusie:
Privaatrechtelijke aspecten vormen geen belemmeringen voor de bestemmingswijziging.

6.3 Monument

Niet van toepassing

Conclusie:
De status gemeentelijk monument vormt geen belemmering voor de bestemmingswijziging.

6.4 Bomen kappen of sparen

Zie groentoets, QuickScan Flora en Fauna en kapvergunning in de aanvraag omgevingsvergunning.

Conclusie:
Eventueel bomen kappen of sparen vormt geen belemmering voor de bestemmingswijziging.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In aanloop naar de voorgenomen bestemmingsplanswijziging is het ontwerp gepresenteerd en heeft er overleg plaatsgevonden met buurtbewoners en in een verslag vastgelegd. Dit verslag is op verzoek te overleggen

7.2 Economische uitvoerbaarheid van het project

Niet van toepassing

7.3 Eventuele planschade

Verder kan een Wabo-projectbesluit leiden tot planschade. De gemeente werkt daarom alleen mee aan een Wabo-projectbesluit, als de aanvrager vooraf een overeenkomst heeft ondertekend waarin is bepaald dat de schade voor rekening van de aanvrager zal komen. De initiatiefnemer heeft een vooroverleg gehad met de gemeente en er zal een planschade overeenkomst door de gemeente worden opgesteld

8. ALGEMENE CONCLUSIE

De voorgenomen wijziging van de bestemming woonfunctie en parkeren is niet in overeenstemming met de gebruiksbepalingen van het Bestemmingsplan Nieuwstad.

T.a.v. de wijziging van de gebruiksbepaling valt te concluderen dat:

- deze niet in strijd is met geldend rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid;
- deze niet conflicteert met de uitgangspunten van de gebruiksbepalingen binnen het geldend bestemmingsplan;
- deze geen invloed heeft op de stedenbouwkundige, landschappelijke, cultuurhistorische, archeologische waarden van de locatie;
- deze op verkeerskundig gebied geen consequenties heeft;
- deze op sociaal-maatschappelijk gebied en op gebied van duurzaamheid een positieve bijdrage kan leveren;
- er geen belemmeringen zijn t.a.v. milieuaspecten;
- er geen belemmeringen zijn t.a.v. ligging kabels en leidingen, privaatrechtelijke aspecten, gemeentelijke monumentenstatus en bomen kappen of sparen;
- e.e.a. maatschappelijk, economisch en t.a.v. eventuele planschade uitvoerbaar is.