

Bijlage B Randvoorwaarden

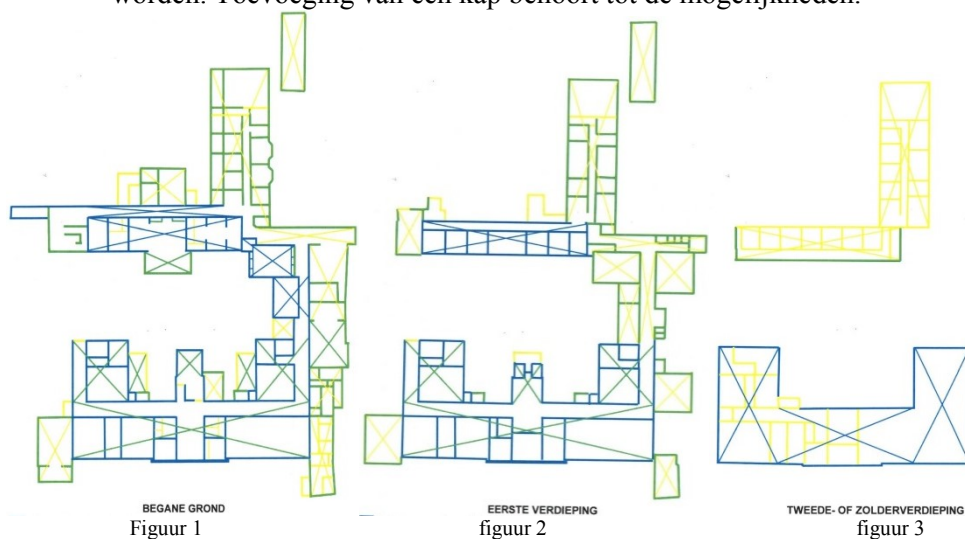
De randvoorwaarden hebben betrekking op: functionaliteit, kenmerken en behoud van het bestaande gebouw, de aansluiting op de omgeving en het bestaande groen, en overige punten. Op elk van de onderdelen wordt hierna nader ingegaan.

Mogelijke functies binnen het bestemmingsplan met wijzigingsbevoegdheid

- Transformatie naar hotelfunctie is een uitgangspunt. Een toekomstige hotelbestemming versterkt de (gemengde) functie en de economische wervingskracht van de binnenstad. Het monumentale gebouw sluit goed aan bij de sfeer en beleving die citymarketing aan bezoekers wil geven en past qua functie en nabijheid - bij het Museumkwartier Haarlem.
- Woonfunctie behoort (in combinatie met de hotelfunctie) tot de mogelijkheden; bij dit transformatieproject wordt het uitgangspunt om tenminste 30% in het sociale segment (huur of koop) te realiseren losgelaten wanneer deze in combinatie met de transformatie naar hotel (van tenminste 70% van bestaande BVO) gerealiseerd worden. Zorgwoningen behoren tot de mogelijkheden.
- Maatschappelijke functies (zoals praktijkruimte, educatie, yoga, levensbeschouwelijk) behoren tot de mogelijkheden.
- Culturele functies (zoals atelier, bibliotheek, congrescentrum, creativiteitscentrum, creatieve bedrijvigheid, dansschool, museum, muziekschool, theater, muziekzaal) behoren tot de mogelijkheden.
- Combinatie van functies: Dit pand leent zich goed voor een combinatie van bovenstaande functies. Daarbij behoren ook ondergeschikte detailhandel en ondergeschikte horeca tot de mogelijkheden.

Monumentale waarde

- De gebouwen van het voormalig ziekenhuis bevinden zich op het terrein van het middeleeuwse minderbroederklooster. Zowel vanwege eventuele muurresten van dit complex als van de gasthuisbebouwing en begravingen die door beide instellingen op het terrein zijn gedaan, is bij grondwerkzaamheden binnen de gebouwen en in de binnentuinen archeologische onderzoek en begeleiding noodzakelijk.
- De Egelantier is een monumentaal complex met zeer waardevolle en minder waardevolle delen; hiervoor is een bouwhistorisch rapport (zie bijlage C) met waardenstelling opgesteld. Dit rapport dient als inspiratiebron, uitgangspunt en toetsingsinstrument voor herontwikkeling. Op hoofdlijnen kan het volgende worden aangegeven:
 - Hoge monumentale waarden (blauwe delen (zie figuur 1, 2 & 3)): moeten behouden blijven
 - Positieve monumentale waarden (groene delen): behoud is wenselijk
 - Indifferente monumentale waarden (gele delen): vervangen toegestaan. Dit betekent dat de bovenste laag van de gebouwvleugels aan de tuinzijde vervangen kunnen worden. Hierbij mag de bestaande goothoogte van 12 meter niet overschreden worden. Toevoeging van een kap behoort tot de mogelijkheden.



De Egelantiertuin

- De Egelantiertuin (groen op figuur 4) is een belangrijke groenvoorziening van de binnenstad. Herontwikkeling van de Egelantier mag niet ten koste gaan van het groenoppervlak.
- De Egelantiertuin is een voormalige binnentuin die omzoomd is met achterkanten en –tuinen. De Egelantiertuin kampt dan ook met beperkte toegankelijkheid en weinig sociale controle. Herontwikkeling van de Egelantier zal moeten bijdragen aan meer gebruik van de Egelantiertuin en meer zicht en toezicht op de tuin. Er worden rond de Egelantiertuin geen achterkanten, achtertuinen en gesloten gevels meer toegestaan.
- Behoud van de monumentale bomen. Onder de kroonprojectie van de monumentale bomen zijn alleen beperkte grond- en bouwwerkzaamheden mogelijk.
- Om de wisselwerking tussen gebouw en Egelantiertuin te vergroten wordt langs het gebouw een strook tuin (voortuin) mee verkocht (zie oranje lijnen in figuur 4). Deze strook wordt gezien als voortuin en moet voorzien zijn van een groene fysieke (lage) erfscheiding met het openbare groen van de Egelantiertuin. De nieuwe situatie mag er niet toe leiden dat meer grond langs de Egelantiertuin als privétuin in gebruik wordt genomen.



Voorzijde van de Egelantier (Gasthuisvest)

- De voortuin (zie figuur 5) aan de Gasthuisvest is de representatieve toegangsruimte tot de Egelantier. Inrichting en gebruik moeten bijdragen aan de allure die passend is bij de monumentale omgeving (gebouw en beschermd stadsgezicht).
- De overgang van openbaar naar privé tussen de Gasthuisvest en de Egelantier is als volgt opgebouwd: openbare weg- hek – voortuin – voorgevel - Egelantier. Deze indeling verleent het complex een grote allure. Uitgangspunt is deze opvolging van ruimtes te handhaven en geen bebouwing toe te staan in de voortuin met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen die bijdragen aan versterking van deze sequentie.



Patio van de Egelantier

- Het Egelantiercomplex bevat een patio (groen op figuur 6) die aan de westzijde niet door bebouwing afgesloten is. Ten behoeve van een goede exploitatie van het gebouwcomplex bestaat er de mogelijkheid een extra vleugel tussen de gebouwdelen te bouwen. De ingesloten patio kan dan als interne tuin voor de nieuwe functie worden aangewend zonder te veel overlast naar aanliggende tuinen te veroorzaken. De bouwlocatie (in het rood) is op het kaartje aangegeven. Er geldt hier een goothoogte van 4m.



figuur 6

Overige randvoorwaarden

1. Haarlem heeft de ambitie om in 2030 Klimaatneutraal te zijn. Elke ontwikkeling wordt getoetst op haar bijdrage aan deze ambitie. Duurzaamheid maakt ten minste 30% uit in de wegingscriteria van het selectieproces (zie bijlage B).
2. Nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen aan een Goede Ruimtelijke Ordening. Aandachtspunt is geluid; deze locatie ligt binnen de geluidszone van de Gasthuisvest.
3. De locatie ligt in het hart van de autoluwe binnenstad. De nieuwe ontwikkeling moet infrastructureel goed inpasbaar zijn en geen aanmerkelijke toename van de verkeersbelasting tot gevolg hebben.
4. Haarlems parkeerbeleid is van toepassing. De parkeeropgave van de ontwikkeling kan niet op eigen terrein opgelost worden. Indien vrijstelling van de parkeereis nodig is dan moet voldaan worden aan de vrijstellingscriteria (afzien recht op parkeervergunning of een langjarig contract voor huur/ koop parkeerplaatsen elders).
5. Bevoorrading vanaf de Gasthuisvest vormt een knelpunt. De logistiek/bevoorrading bij herontwikkeling naar hotel dient via Kleine Houtstraat 126 te worden gefaciliteerd.