Behoort bij agendapunt 7 raadsvergadering 6 juni 2019
Integrale Visie Groot Seminarie Warmond

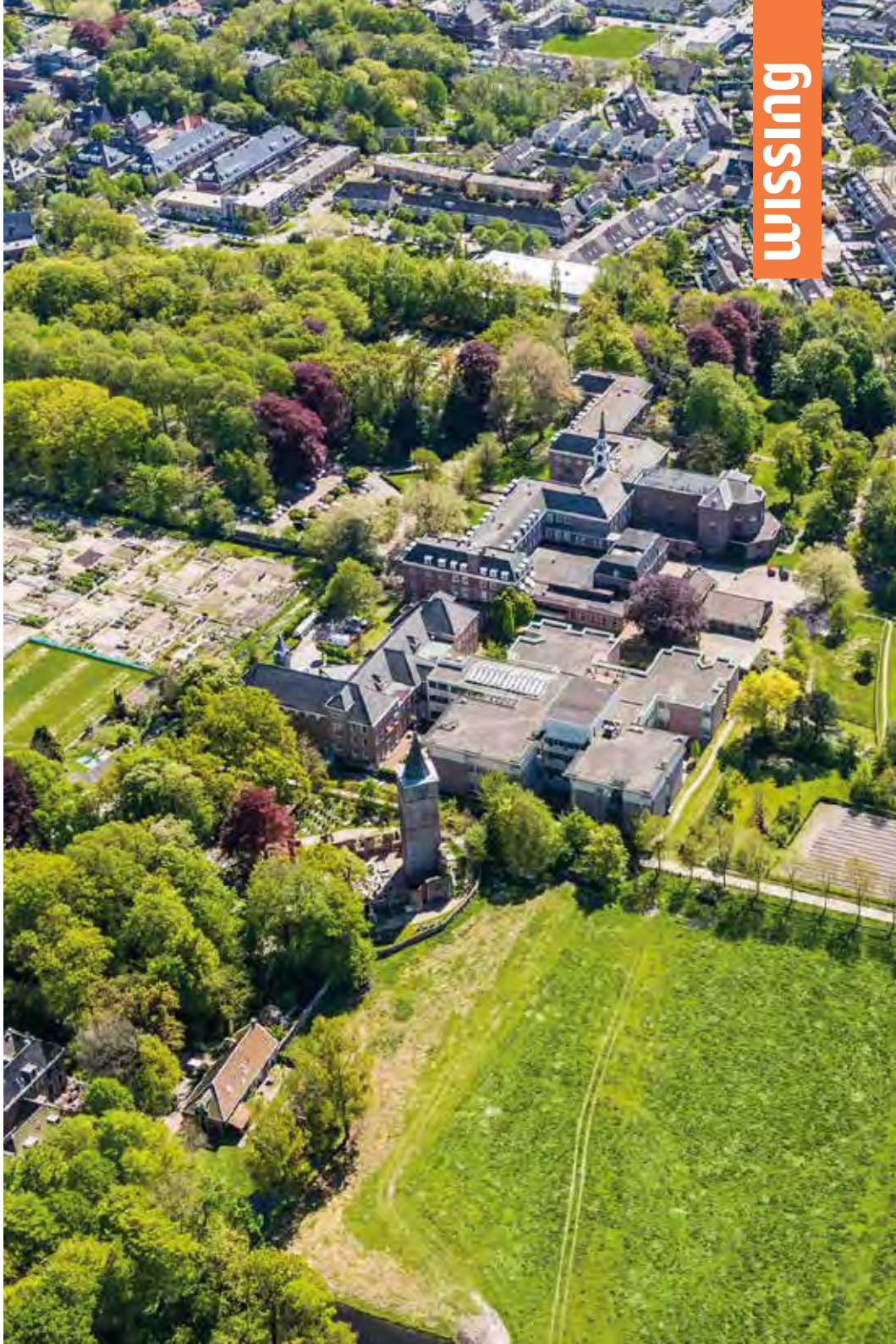
De griffier van de gemeente Teylingen,

Integrale Visie

GROOT SEMINARIE - WARMOND

april 2019
Definitief

“Een integrale visie voor Groot Seminarie.”



Opdrachtgever:

Gemeente Teylingen

Documentnaam:

Wissing-1152-Integrale Visie Groot Seminarie Warmond

Wijzigingsdatum:

4 april 2019

gemeente TEYLINGEN

STICHTING IN ARCADIË

ruimtelijke denkers

wissing

Alles uit dit document mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt mits de bron en auteur worden vermeld.

Aan de inhoud van dit document kunnen geen rechten worden ontleend.

Middenbaan 108, 2991 CT
Postbus 37, 2990 AA Barendrecht T +31 (0)180 61 31 44 www.wissing.nl

Inhoud

1. Inleiding 4

2. Aanpak 6

3. Analyse 8

3.1 Kansen cultuurhistorie 10
3.2 Kansen stedenbouw en architectuur 14
3.3 Kansen landschap 16
3.4 Conclusie Denkrichting 18

4. Integrale visie 20

4.1 Deelgebieden 22
4.2 Wegen en paden 24
4.3 Sociale samenhang 26

5. Criteria 28

5.1 Algemene criteria 30
5.2 1 - Oprijlaan 32
5.3 2 - Voortuinen Mariëngaerde en Mariënhaven 38
5.4 3 - Parkaanleg in landschapsstijl 42
5.5 4 - Ontwikkeling Mariënhof 46
5.6 5 - Ontwikkeling Schoonoord 52
5.7 6 - Transformatie Mariëngaerde en Mariënhaven 56
5.8 7 - Kerketuin 58
5.9 8 - Voormalige kasteellocatie 60
5.10 9 - Bospark 62
5.11 10 - Park Klinkenberg 64

6. Bijlage 66

Poort Bisschopslaan

De Oude Toren

Bisschopslaan

Park Klinkenberg

Mariëngaerde

Boszoom linker vleugel Mariëngaerde

1. Inleiding

De nieuwe eigenaar, Mariënhaven Warmond BV, beoogt naast een revitalisatie van een groot deel van de bestaande gebouwen tevens een herontwikkeling van het terrein Groot Seminarie in Warmond en het hoofdgebouw als rijksmonument is beschermd. Mede vanwege het feit dat dit gebied onderdeel is van het Beschermd Dorpsgezicht van Warmond moet hierbij bijzondere aandacht worden besteed aan de historische waarden van het gebied en de ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkelingen. Voor het gehele terrein wordt daarom het Integrale Visie Groot Seminarie Warmond opgesteld. De integrale visie is voor het gehele seminarie-terrein op het gebied van cultuurhistorie, landschap, stedenbouw en architectuur. De visie geeft het gewenste streefbeeld aan voor de toekomst. De basis van deze visie is het Tuinhistorisch onderzoek en waardestelling van 1 november 2017, dat de Stichting In Arcadië in opdracht van de gemeente Teylingen heeft opgesteld.

De integrale visie Groot Seminarie Warmond richt zich op de terreininrichting van het gehele gebied en de nieuwbouwontwikkelingen op de locatie van het huidige Mariënstaete (Kompas) dat zal worden gesloopt. De bestaande bebouwing op locatie Marienhaven en Mariëngaerde zal worden gerevitaliseerd. Voor de revitalisatie van Mariëngaerde loopt echter een aparte procedure omgevingsvergunning met een bouwhistorisch onderzoek en vormt geen onderdeel van deze visie. Ook de kapel maakt geen onderdeel uit van deze visie, omdat er nog nadere onderzoeken en overleggen plaatsvinden met het Bisdom Rotterdam, de Rijksdienst en de Erfgoedcommissie Teylingen over de herbestemming hiervan en het religieus inventaris.

De visie Groot Seminarie geeft door middel van een structuurkaart en criteria aan hoe de sfeer en kwaliteit, op het gebied van cultuurhistorie, landschap, stedenbouw en architectuur leidt tot een goede ruimtelijke inpassing. Voor Groot Seminarie is gekozen om geen dikke gebruiksaanwijzing als ‘blauwdruk’ vast te leggen. Voor de terreininrichting van het complex en de nieuwbouw ontwikkelingen wordt gestreefd naar een effectief en vooral ook gezamenlijk proces. In nauwe samenwerking met ABC Nova (in opdracht van Westplan Investors), Wissing (stedenbouw), Stichting In Arcadië (tuin-cultuurhistorie), Copijn (landschap) en Van Egmond (architectuur) stelt de gemeente Teylingen de integrale visie Groot Seminarie Warmond op. Zo blijft de kwaliteit gewaarborgd, maar is ook de nodige flexibiliteit mogelijk.

De voorliggende Integrale Visie Groot Seminarie Warmond vormt het toetsingskader en inspiratiebron voor de herinrichting van het gehele terrein en de uitwerking van de revitalisatieplannen en nieuwbouwontwikkelingen.

In de visie wordt aan de hand van de opgestelde criteria nader onderzocht waar de kansen liggen om te komen tot transformatie en herstel van de historische waarden van de diverse deelgebieden. De visie wordt vastgesteld door de raad van de gemeente Teylingen.

De gemeente zal over diverse (uitvoerings)aspecten uit deze visie en de bijbehorende planning schriftelijk afspraken maken met de initiatiefnemer en deze vastleggen.

Om de nodige draagkracht te krijgen zijn diverse betrokkenen/stakeholders vanuit de omgeving van het terrein geïnformeerd. Zij hebben hun reactie en inbreng hierop kunnen geven. Zij zullen ook in het verdere proces betrokken blijven. Het gaat hierbij om de VVE Park Klinkenberg, Vereniging Betrokken Teylingers, Historisch Genootschap Warmelda, Landgoed Oostergeest en het kerkbestuur Matthias. Ook de Erfgoedcommissie Teylingen is om advies gevraagd en zal betrokken blijven.

Het streefbeeld voor het herstel en het verbeteren van de inrichtingskwaliteit van het gehele complex Groot Seminarie Warmond is een grote opgave die niet alleen is te bekostigen vanuit de herbestemming en herontwikkeling van de gebouwen. Om het gewenste streefbeeld voor de terreininrichting van het gehele complex te kunnen realiseren zullen aanvullende middelen (bijvoorbeeld subsidies) en samenwerkingspartners moeten worden gezocht.

Laan van Oostergeest
Klinkenberg
Herenweg
Seminarielaan
Bisschopslaan
Monseigneur Aengenentlaan
Park Klinkenberg
Oude Dam
Herenweg
1.
2
3.
4.
5.
6.
7.
N
1. Mariëngaerde
2. Mariënhaven
3. Het Kompas
4. Park Klinkenberg
5. Volkstuin De Krogt
6. Ketelhuis
7. Franse kostschool
Plangebied

2. Aanpak

Dit onderhavige boekwerk 'Integrale Visie Groot Seminarie Warmond' is tot stand gekomen in een gezamenlijk proces dat bestaat uit de volgende onderdelen:

Analyse

Denkrichtingen en uitgangspunten

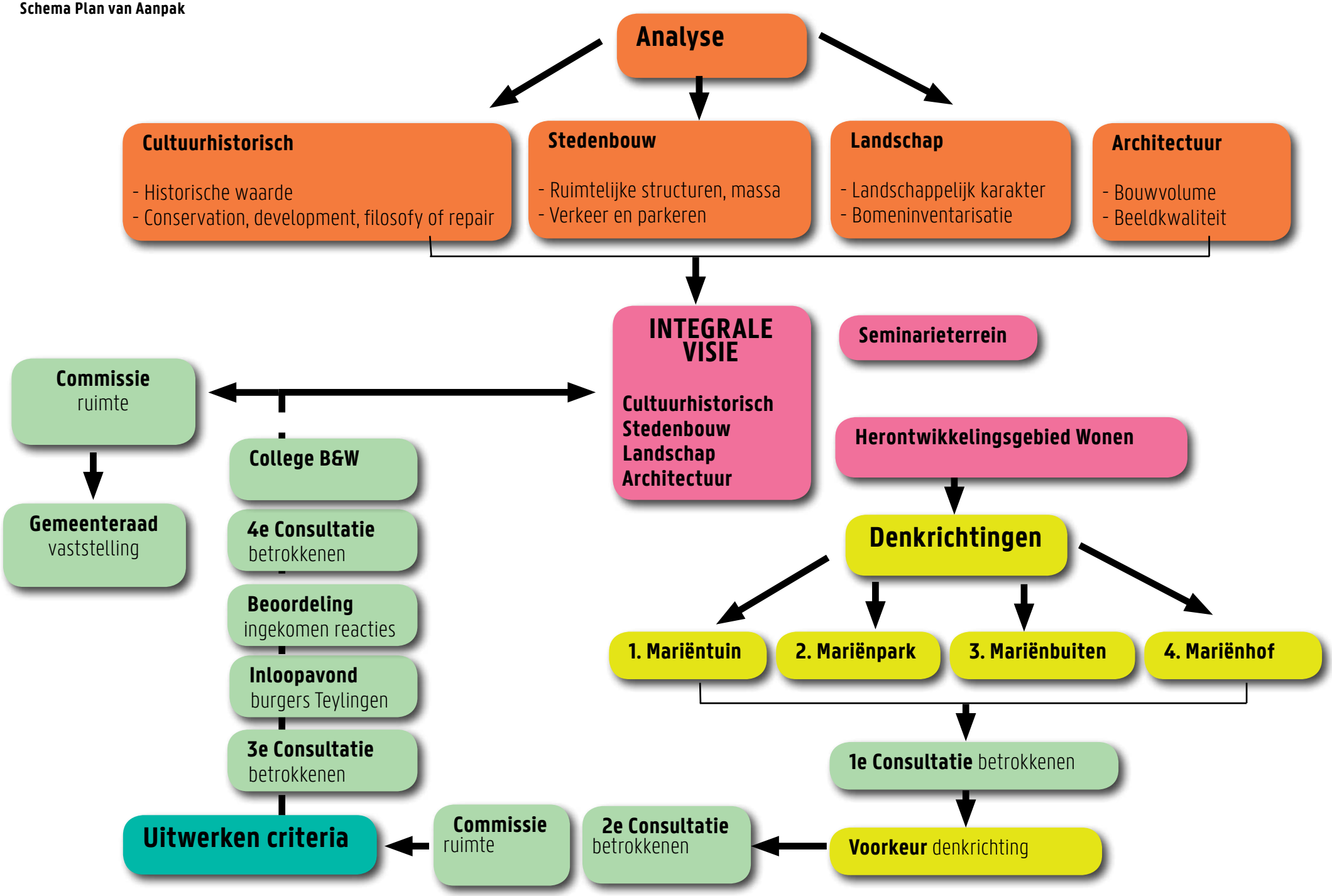
Integrale visie

Criteria

Tussen de verschillende stappen heeft een consultatieronde met eerder genoemde betrokkenen (stakeholders) en raadscommissie Ruimte plaatsgevonden. In totaal drie rondes. De processtappen zijn verwerkt in het schema Plan van Aanpak Visie Groot Seminarie.

Dit boekwerk licht de stappen 1 tot en met 5 toe. De conclusies uit de analyse (stap 1) op het gebied van cultuurhistorie, landschap, stedenbouw en architectuur en de conclusies uit de denkrichtingen (stap 2+3) staan in hoofdstuk 3. Hoofdstuk 4 licht de visie toe op basis van de volgende thema's: deelgebieden van transformatie, verkeersstructuur en plekken van interesse. In dit hoofdstuk is per deelgebied de bijbehorende criteria beschreven (stap 4+5).

Schema Plan van Aanpak



3. Analyse

Voor het opstellen van de visie is een uitgebreide analyse uitgevoerd in samenwerking met de betrokken partijen op het gebied van cultuurhistorie, landschap, stedenbouw en architectuur. In hoofdstuk 3 is een samenvatting gegeven van de analyse per thema. Het gaat hierbij om de kansen bekeken vanuit één thema. In hoofdstuk 4 van de Visie zijn de kansen uit de vier verschillende thema's Cultuurhistorie, Stedenbouw, Architectuur en Landschap samen gebracht tot één structuurkaart met per deelgebied de bijbehorende criteria. De criteria in hoofdstuk 4 van de Visie is het toetsingskader. De analyse met de daar uit voorkomende kansen worden behandeld op basis van de volgende paragrafen:

Kansen cultuurhistorie

volgens Stichting in Arcadië

Kansen stedenbouw

volgens Wissing en van Egmond

Kansen architectuur

volgens Wissing en van Egmond

Kansen landschap

volgens landschappelijke visie Copijn

Bischoplaan

3.1 Kansen cultuurhistorie

Volgens Stichting in Arcadië

Inleiding

In Warmond wordt gewerkt aan de planvoorbereiding van de herontwikkeling van het terrein, een waardevol en ensemble van gebouwen en terreinen met een bijzondere cultuurhistorisch achtergrond als voormalige seminarie. Het complex is ook onderdeel van het beschermd dorpsgezicht Warmond.

Bij de herontwikkeling moet het complex als een samenhangend geheel worden beschouwd, waarbij ook nadrukkelijk de buitenruimte met zorgvuldigheid moet worden behandeld. De voorliggende kansenkaart heeft tot doel kansen aan te duiden en inspiratie te geven voor de planvorming.

Voor het complex in het algemeen geldt dat de buitenruimte in de huidige toestand een enigszins rommelige en verwaarloosde indruk maakt. Er is als eerste punt veel winst te behalen met een verbetering van het beheer en onderhoud van de buitenruimte. De twee belangrijke kansen voor het complex als geheel zijn een versterking van de ruimtelijke samenhang het gebied en het repareren van verschillende minder gelukte transformaties in het recente verleden, zodat de bij de herontwikkeling de cultuurhistorische waarde als geheel bij de herontwikkeling wordt versterkt.

Verder heeft het terrein een complexe geschiedenis waarbij de waardestelling op onderdelen zeer verschillend is en varieert van indifferent tot hoog. Desalniettemin is het belangrijk om het terrein als eenheid te benaderen, de ruimtelijke samenhang te versterken en het als integraal onderdeel van het beschermd stads- en dorpsgezicht van Warmond te beschouwen.

Aan de kansenkaart ligt het rapportage Complex Mariënhaven te Warmond. Tuinhistorisch onderzoek en waardestelling (Stichting In Arcadië, november 2017) ten grondslag.

Op de kaart is het complex, in overeenstemming met dit rapport, verdeeld in verschillende onderdelen/deelgebieden. Per onderdeel worden één of meerdere aandachtspunten en kansen benoemd vanuit de tuinhistorische waardering zoals vastgelegd.

1. Parkgebied zuidwestzijde van het hoofdgebouw

Waardestelling: "De tuinhistorische waarde van het deelgebied is indifferent met uitzondering van de restanten van de aanleg in landschapsstijl (beplanting en vijver) die positief zijn."

Aandachtspunten: De oorspronkelijke parkinrichting is deels nog aanwezig (uiterst west); naast het hoofdgebouw is de parkaanleg door bouwactiviteiten verdwenen, hier ligt nu een tuinhistorisch indifferente aanleg.

Kansen: Het park in landschapsstijl herstellen. Dat hiermee tevens bijdraagt aan herstel van de rondwandeling door het gehele complex.

2. Voormalige moestuin/boomgaard Kerketuin

Waardestelling: Deze locatie behoort niet tot het studiegebied zoals door de opdrachtgever is aangegeven.

NB: Was tot 1968 onderdeel van deelgebied R.K. kerk St. Matthias dat een hoge tuinhistorische waarde heeft.

Aandachtspunten: De locatie is in 1968 van het bezit van de R.K. kerk Sint Matthias afgescheiden ten behoeve van de bouw van kleuterschool de Hummelburcht en later R.K. basisschool De Waaier. Deze locatie is eigendom van de gemeente. Deze locatie heeft op dit moment nog geen bestemming.

Kansen: De locatie betrekken bij deelgebied R.K. kerk St. Matthias en bij de inrichting van dit deelgebied betrekken. Bijvoorbeeld herstel van voormalige moestuin en voormalige boomgaard op deze locatie. Wat hiermee tevens bijdraagt aan herstel van de rondwandeling door het gehele complex.

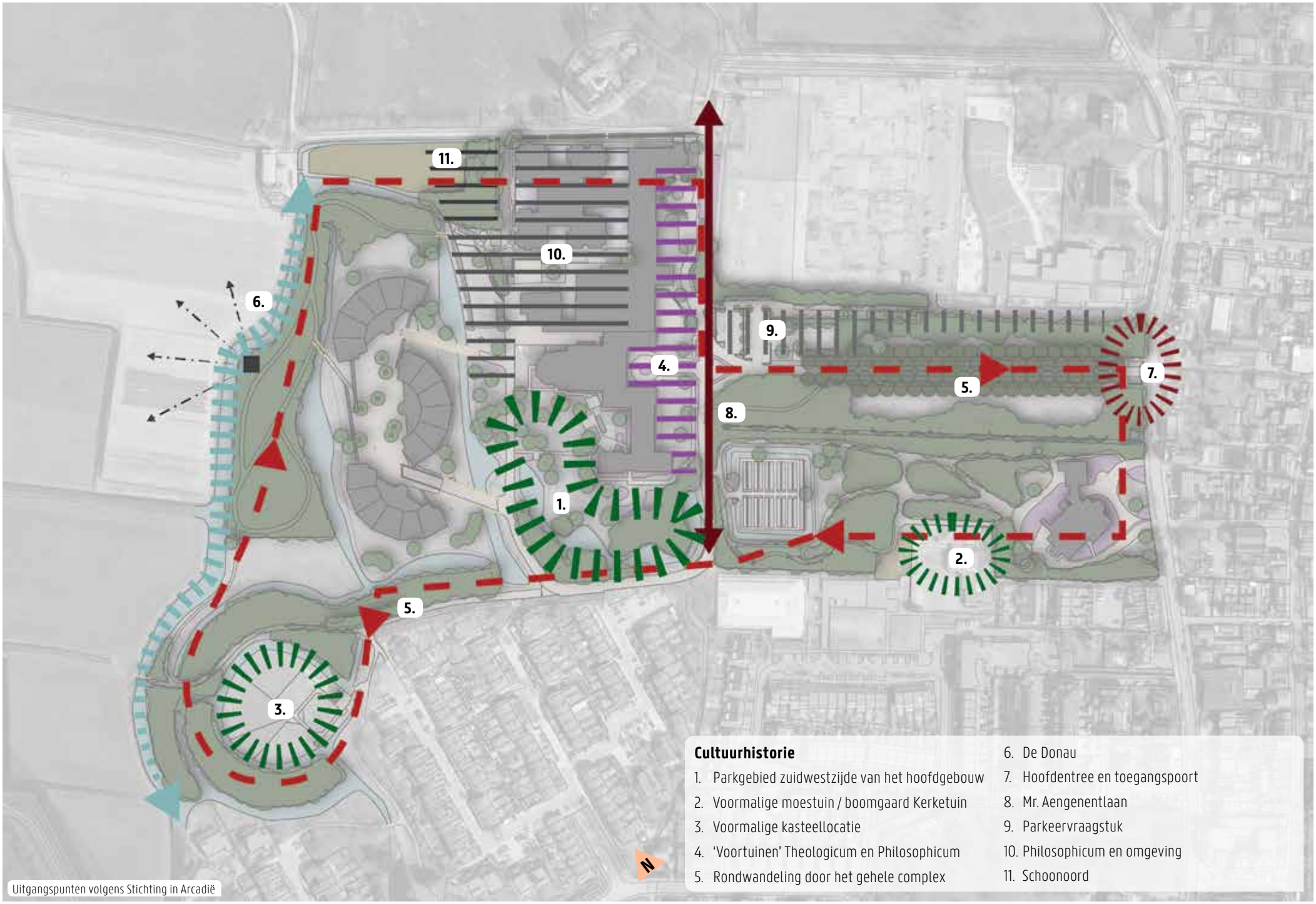
3. Voormalige kasteellocatie

Waardestelling: "De tuinhistorische waarde van het deelgebied is op structuurniveau hoog en op maaiveldniveau voor de inrichting als kinderboerderij indifferent."

Aandachtspunten: Deze locatie is van hoge archeologische en tuinhistorische waarde, maar is in de actuele situatie nauwelijks beleefbaar als kasteellocatie. Het terrein heeft een utilitaire inrichting als kinderboerderij en is slechts voor klein deel toegankelijk. De rondwandeling is onderbroken.

Kansen:

- De historie van de locatie beter beleefbaar maken;
- Een kwaliteitsverbetering van de inrichting;
- De locatie beter toegankelijk maken en multifunctioneler inrichten;
- Herstel rondwandeling.



Cultuurhistorie

1. Parkgebied zuidwestzijde van het hoofdgebouw
2. Voormalige moestuin / boomgaard Kerketuin
3. Voormalige kasteellocatie
4. 'Voortuinen' Theologicum en Philosophicum
5. Rondwandeling door het gehele complex
6. De Donau
7. Hoofdentree en toegangspoort
8. Mr. Aengenentlaan
9. Parkeervraagstuk
10. Philosophicum en omgeving
11. Schoonoord

Uitgangspunten volgens Stichting in Arcadië

4. ‘Voortuinen’ Theologicum en Philosophicum

Waardestelling:

- “De tuinhistorische waarde van het deelgebied is in de actuele situatie hoog, met uitzondering van de strook voor Mariënhaven, die een indifferente tuinhistorische waarde heeft.”

Aandachtspunten: Door de op handen zijnde functieverandering zal deze locatie waarschijnlijk integraal opnieuw worden ingericht.

Kansen: De locatie herinrichten zodat de gevels en tuinen als cultuurhistorische eenheid beleefd kunnen worden. Het herstel van de Mr. Aengenentlaan (zie punt 8), hangt hiermee samen.

5. Rondwandeling door het gehele complex

Waardestelling: De rondwandeling is essentieel om het complex als ruimtelijke eenheid en in samenhang te kunnen beleven.

Aandachtspunten: In de actuele situatie is het niet mogelijk de historische rondwandeling te maken, deze wordt node gemist.

Kansen: Herstel van de oorspronkelijke rondwandeling. De rondwandeling door het complex als geheel maakt in de rijke geschiedenis en onderlinge samenhang beleefbaar en vormt een belangrijke kwaliteitsimpuls binnen het Beschermd dorpsgezicht.

6. De Donau

Waardestelling: “De tuinhistorische waarde van het deelgebied is in de actuele situatie indifferent, met uitzondering van het bosparkje waarvan de tuinhistorische waarde positief is.”

NB: De Donau valt in het positief gewaarde deel.

Aandachtspunten: De Donau is een oude structuur en watergang met een wandeltraditie. Dit is echter in de actuele situatie niet beleefbaar. Vanaf de Donau is er zicht op het open landschap.

Kansen:

- Een fraaie wandeling langs de Donau herstellen en het slingerbos aantakken op de voormalige kasteellocatie, als onderdeel van de grote rondwandeling om het hele complex, die verwijst naar de bestaande wandeltraditie.
- De bunker onderdeel van de route maken en de historie ervan beter beleefbaar maken.

7. Hoofdentree en toegangspoort

Waardestelling: “De tuinhistorische waarde van het deelgebied is in de actuele situatie hoog, met uitzondering van de strook met parkeerplaats, die een indifferente tuinhistorische waarde heeft.”

Aandachtspunten: De hoofdtoegang van het complex heeft aan uitstraling verloren.

Kansen: Kwaliteitsverbetering van de hoofdtoegang als beelddrager van het complex.

8. Mr. Aengenentlaan

Waardestelling:

- “De tuinhistorische waarde van het deelgebied is in de actuele situatie hoog, met uitzondering van de strook voor Mariënhaven, die een indifferente tuinhistorische waarde heeft.”
- **Aandachtspunten:** De weg is een belangrijk structurerend element dat in de actuele situatie niet uit de verf komt door verbouwingen in de 20e eeuw.

Kansen: Herstel als structureren element met de uitstraling van een weg met daarnaast een voortuin.

9. Parkeervraagstuk

Waardestelling: “De tuinhistorische waarde van Bisschops- en Seminarielaan is in de actuele situatie hoog, met uitzondering van de strook met parkeerplaats, die een indifferente tuinhistorische waarde heeft.”

Aandachtspunten: De huidige parkeerplaats verstoort de parkbeleving en is qua omvang niet toereikend. De fietsenstallingen blokkeren in de actuele situatie het zicht over de Krogt.

Kansen: De parkeerplaatsen herstructureren zodat de Bisschops- en Seminarielaan hun kracht terugkrijgen en zichtlijnen hersteld kunnen worden.

10.Philosophicum en omgeving

Waardestelling: "De tuinhistorische waarde van het deelgebied is indifferent, met uitzondering van de restanten van de aanleg in landschapsstijl (beplanting en vijver), die positief zijn."

Aandachtspunten: De gebouwen en omgeving hebben in de actuele situatie een indifferente tuinhistorische waarde.

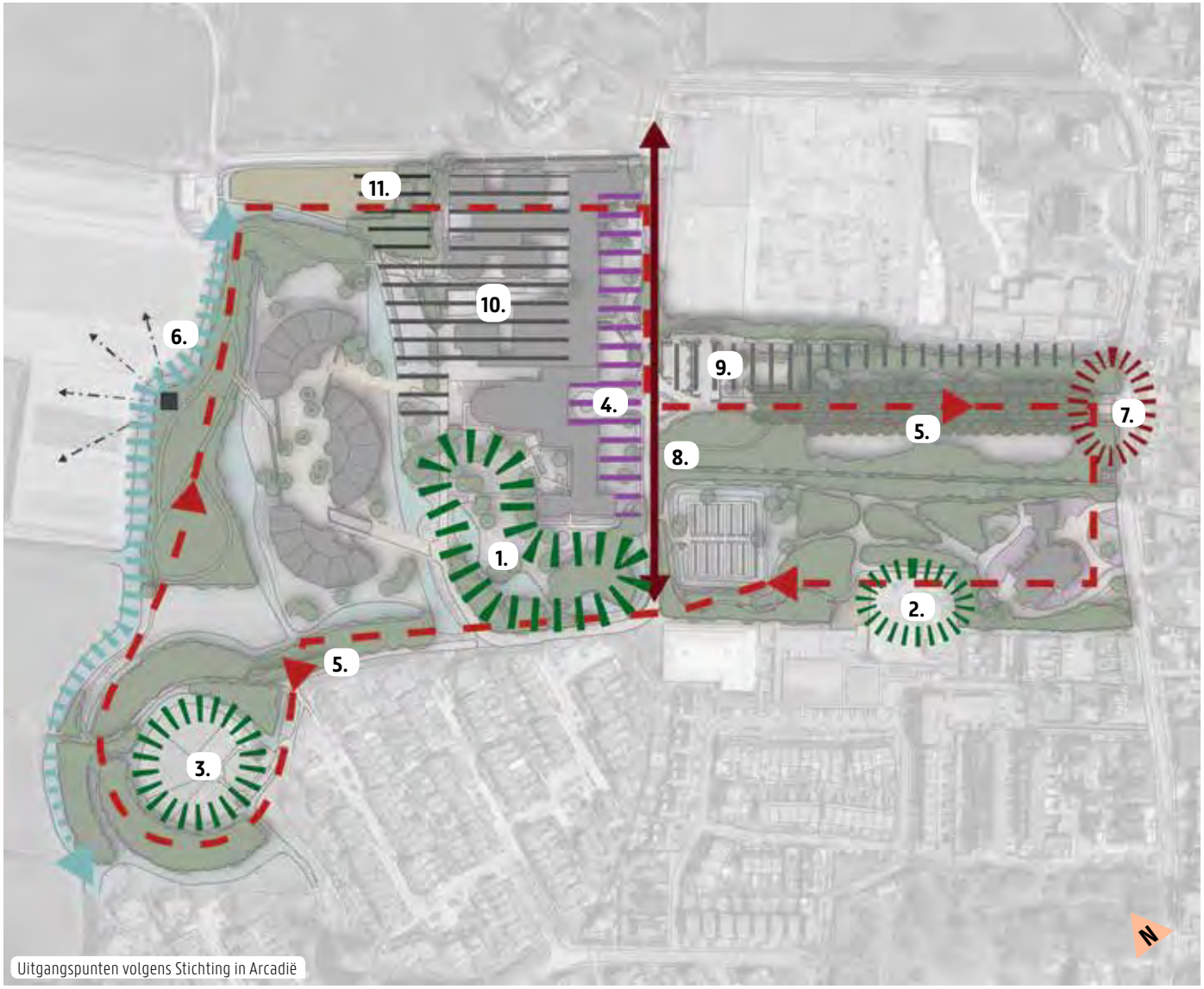
Kansen: Dit deelgebied is een bouwlocatie. Er kan mogelijk gebouwde parkeergelegenheid gecreëerd worden en er liggen ook kansen voor het verbeteren van de ontsluiting, die in dit deelgebied een rommelige indruk maakt.

11. Schoonoord

Waardestelling: "De tuinhistorische waarde van deelgebied terrein Schoonoord is in de actuele situatie indifferent."

Aandachtspunten: Dit perceel is een restant van de buitenplaats Schoonoord. Het heeft in de actuele situatie een indifferente tuinhistorische waarde en kan een nieuwe bestemming krijgen.

Kansen: Het perceel benutten als economische drager onder buitenplaats Oostergeest.



Uitgangspunten volgens Stichting in Arcadië

3.2 Kansen stedenbouw en architectuur

Volgens Wissing en Van Egmond

De stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten zijn door Wissing en Van Egmond gevisualiseerd in het hiernaast weergegeven kaartbeeld. De gebouwen hebben een hoge ensemblewaarde, waarbij de relatie van de gebouwen met de omgeving erg belangrijk is.

4 ruimtelijke karakteristieken

1. Oprijlaan en voortuinen
2. Parkaanleg in landschapsstijl
3. Park Klinkenberg
4. Gebruikstraditie/nutsfuncties

De eerste twee karakteristieken (1-2) hebben betrekking op de 'Philosophy of Repair'. Dit betekent dat de oprijlaan, voortuinen en parkaanleg in landschapsstijl met een hoge en positieve tuinhistorische waarde waar weinig transformatie heeft plaats gevonden, behouden blijven en versterkt worden. Voor de betreffende gebieden met een indifferente tuinhistorische waarde dient gestreefd te worden naar herstel. Park Klinkenberg is een zelfstandige eenheid binnen het terrein Groot Seminarie. Het gebied met de voormalige gebruikstraditie kan worden getransformeerd naar een passende herontwikkeling met woningen. Het transformatiegebied moet een positieve bijdrage leveren aan het terrein en de historische functie.

Gebouwen met cultuurhistorische waarden

De bestaande historische gebouwen zijn imposant met een hoge ensemblewaarde en kennen een duidelijke 'gelaagdheid' in de tijd. De nieuwbouw van het seminarie vond plaats in de eerste helft van de 19e eeuw. De gebouwen bestaan uit Mariëngaerde met kapel en bijbehorend stookhuis. Deze gebouwen hebben een rijksmonumentale status. Mariënhaven bestaat uit het voorgebouw van het voormalig Philosophicum met de bijbehorende kapel en dateert uit de bouwfase 1929-1935. De nokhoogte varieert tussen de 13,9m en 17,5 meter van de kapel. In die periode is het voorgebouw ook voorzien van twee zijarmen en een dwarsarm. Daarmee vormden de gebouwdelen een hof. Deze hofstructuur heeft in 1996 plaatsgemaakt voor een klaverbladvormig zorggebouw, Het Kompas. Het gebouw Mariënhaven heeft geen Rijksmonumentale status maar is wel cultuurhistorisch waardevol. Het Kompas heeft geen cultuurhistorische waarde en heeft een matig tot slechte beeldkwaliteit.

Kansen: Met de nieuwbouw zal hier een nieuwe tijdlaag aan worden toegevoegd. Mariëngaerde - Mariënhaven 2 afzonderlijke gebouwen. De nieuwbouw staat 'los' en is ondergeschikt aan de historische gebouwen en doet geen poging op het oude te lijken, maar is te zien als een eigentijdse toevoeging.

Relatie gebouwen en omgeving

Het Seminarie terrein bestaat uit een cluster van gebouwen. De relatie van het gebouw met de omgeving is belangrijk. Zo heeft het gebouw een duidelijke representatieve voorzijde, "de entree". De achterzijde daarentegen heeft meer een functionele uitstraling met aan de noordoostzijde het nutsgedeelte met o.a. het stookhuis, wasserette en moestuinen. Aan de zuidoostzijde grenst het gebouw aan het park, in die tijd gebruikt voor wandelen en converseren.

Kansen: Bij (her)ontwikkeling van het terrein en gebouwen is het onderscheid in beleving van 'voorzijde' en 'achterzijde' het uitgangspunt. De zichtlijnen van de gebouwen naar de omgeving spelen hierbij een belangrijke rol.

Verkeersveilige ontsluiting en parkeren zoveel mogelijk uit het zicht

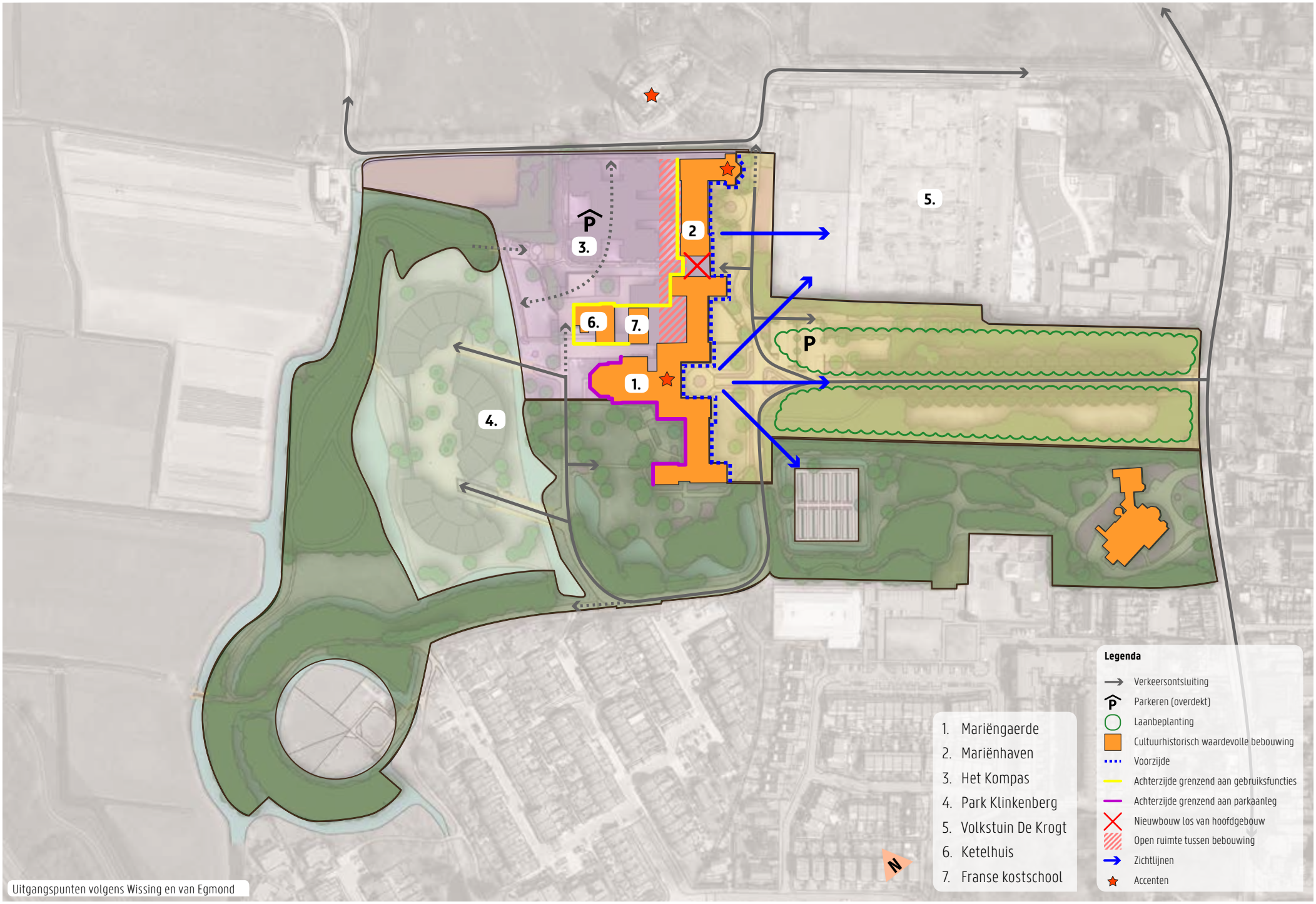
De hoofdontsluiting voor de auto is de Bisschopslaan en Park Klinkenberg. Het parkeren is gesitueerd aan de voorzijde in het entreegebied. Expeditie vindt plaats aan de achterzijde met tevens toegang tot ondergrondse parkeergarage van Park Klinkenberg. De Bisschopslaan wordt aan het einde ter plaatse van de voortuin niet meer ondersteund/begeleid door de water/groenstructuur. Het parkeren aan de Bisschopslaan en entreegebied is rommelig. Mgr. Aengenentlaan heeft een aantal slingers. Dit doorbreekt de eenduidigheid van het entreegebied voortuin. Park Klinkenberg is een nieuwe structuur die niet beeldbepalend is. Het langzaamverkeer heeft een fijnmazig netwerk. Via het historisch lint Herenweg en aangrenzende woonbuurt Kloosterweide is het terrein van het Seminarie bereikbaar. De wandelroutes zijn wel gefragmenteerd per deelgebied en een eenduidige relatie tussen de routes per deelgebied ontbreekt.

Kansen: Aan de achterzijde van de gebouwen is parkeren uit het zicht opgelost. Inpassing van het parkeren op maaiveld vindt plaats aan de voorzijde van het complex, zodat (in het eindbeeld) de parkachtige achterzijde van het complex vrij blijft van parkeren. De hoofdontsluiting voor auto's van de nieuwbouw vindt daarom ook aan de oostzijde plaats. Wandelroutes moeten verbinden en aantrekkelijk worden gemaakt. Bij de herinrichting is verkeersveiligheid een belangrijk uitgangspunt.

Laanbeplanting en bossageranden langs Bisschopslaan en Seminarielaan

De laanbeplanting en bossageranden langs Bisschopslaan en Seminarielaan zijn beeldbepalend.

Kansen: Seminarielaan herinrichten, accent op groenstructuur en beperken van de auto. Verbeteren parkeren aan de Bisschopslaan en entreegebied.



Uitgangspunten volgens Wissing en van Egmond

3.3 Kansen landschap

Volgens Copijn

De landschappelijke uitgangspunten zijn door Copijn gevisualiseerd in het hiernaast weergegeven kaartbeeld. Deze uitgangspunten ondersteunen de (her)ontwikkeling van 'Groot Seminarie' als wandelpark voor Warmond. Het park is gebaseerd op de historische context, de functie van het gebied in het huidige stedenbouwkundige verband en maakt gebruik van de aanwezige groene en blauwe kwaliteiten.

Wonen in een parkachtige groene setting

De lommerrijke dubbele rij lindebomen langs de Bisschopslaan vormt een statige entree met allure. De bijna theatrale oprijlaan met zicht op Mariëngaerde geven een enorme verwachting van wat gaat komen. Rondom het voormalige Seminariegebouwen ligt een parkachtige buitenruimte in Engelse landschapsstijl. Dit groene erfgoed vormt het decor voor een nieuwe woonomgeving in parkachtige setting.

De groene setting met enkele prachtige solitaire bomen, heestergroepen en waterpartij biedt volop potentie voor een prettige groene leefomgeving. De inrichting dient recht te doen aan de grote kwaliteit die het terrein in zich heeft. Het goed functioneren van de buitenruimte draagt daar aan bij.

Wandelen in parkaanleg in landschapsstijl

Naast woonomgeving vormt het terrein tegelijkertijd een recreatief wandelpark voor Warmond. Door bestaande routes (weer) op elkaar aan te sluiten ontstaat een netwerk van wandelpaden en kan een 'rondje Groot Seminarie' worden gemaakt. Als onderdeel van de groene recreatieve structuur van Warmond krijgt het terrein daarmee een sociaal maatschappelijke functie die beweging en ontmoeting stimuleert.

Behoud gezond bomenbestand

Het bomenbestand kent enkele prachtige exemplaren die sfeer en identiteit aan de plek geven. Dit boomrijke karakter blijft behouden. Uitgangspunt is om het bomenbestand gezond te houden voor de toekomst. Interventie in het bomenbestand is in eerste instantie gericht op het creëren van een gezond bomenbestand. Bij de herinrichting wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met bestaande bomen. Nieuw programma wordt zo zorgvuldig mogelijk tussen de bestaande bomen ingepast.

Heldere begrenzing (openbaar-privé)

Waar een private of collectieve buitenruimte direct grenst aan openbaar toegankelijk gebied, dient voldoende aandacht te worden besteed aan de vormgeving van de erfgrens. Geen diffuse grens, maar een heldere begrenzing. Zowel om de privacy van de bewoners te waarborgen, als om te voorkomen dat publieke ruimte toegeëigend wordt. Afhankelijk van de plek bestaat de erfgrens uit een haag, beplanting of muurtje. Eenheid in vorm en materialisatie zorgt voor samenhang en komt de algehele uitstraling van het terrein ten goede.

Parkeren landschappelijk ingepast

Bij de nieuwe functie hoort ook een parkeeropgave. Voor zover mogelijk wordt het parkeren in een gebouwde voorziening ingepast. Parkeren op maaiveld wordt zorgvuldig ingepast en vormgegeven. Inpassing van het parkeren vindt plaats aan de voorzijde van het complex, zodat (in het eindbeeld) de parkachtige achterzijde van het complex vrij blijft van parkeren.

De zichtas van de Bisschopslaan blijft vrij van parkeren. De parkeeroplossing houdt rekening met bestaande bomen en de groeiplaatsinrichting daarvan. Beplanting wordt ingezet om auto's zoveel mogelijk aan het zicht te ontnemen.

Nieuwbouw ondergeschikt/afwijkend van bestaande bouw

De bestaande bouw is imposant en kent een duidelijke 'gelaagdheid' in de tijd. Met de nieuwbouw wordt hier een nieuwe tijdlaag aan toegevoegd. Juist door deze afwijkend te laten zijn, komt de bestaande bouw beter tot zijn recht. Zowel in maat en schaal als in kleur- en materiaalgebruik is de nieuwbouw ondergeschikt. De nieuwbouw doet geen poging op het oude te lijken, maar is te zien als een eigentijdse toevoeging.

Verrijking biodiversiteit

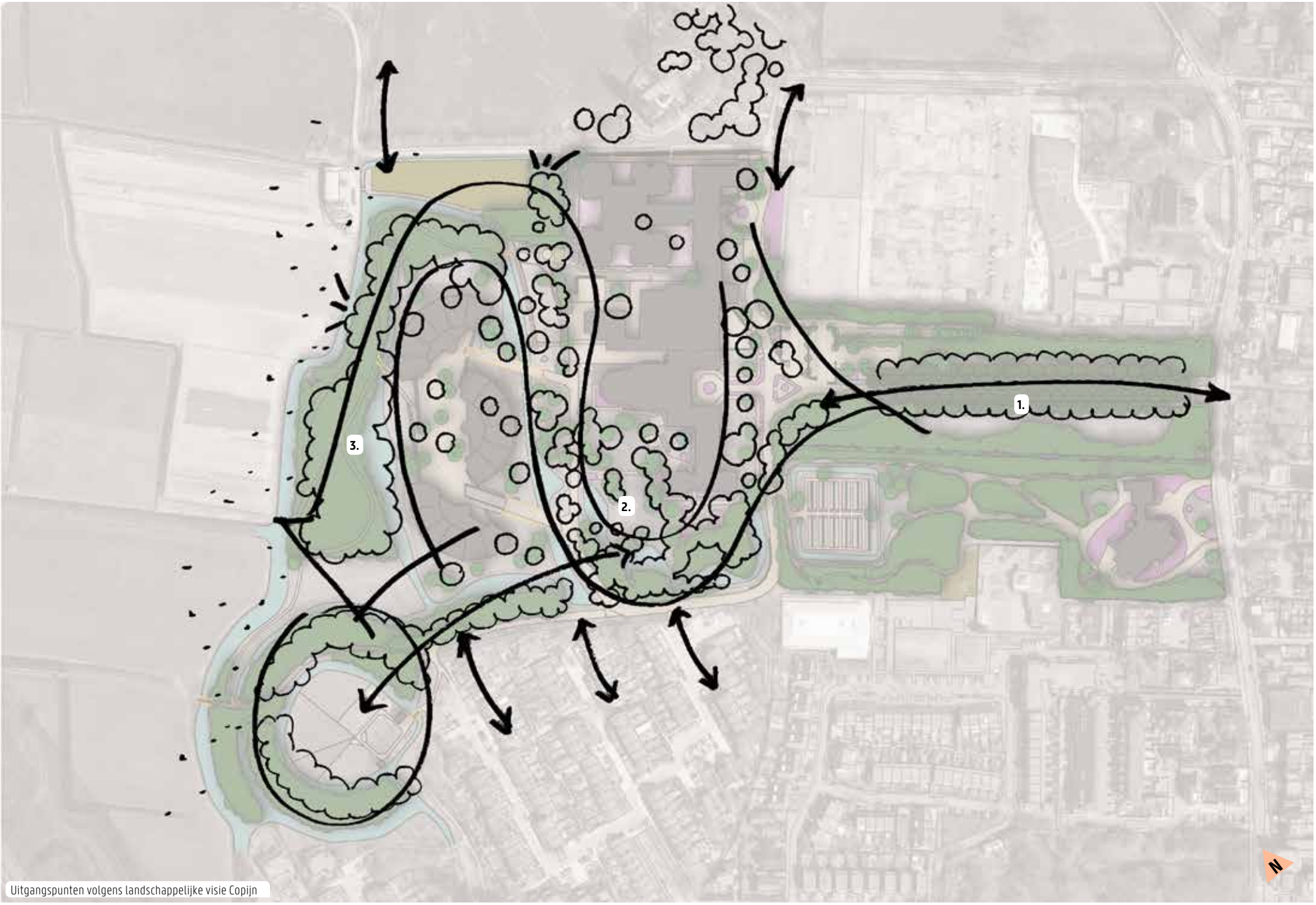
Kansen voor verrijking van de natuurwaarde en biodiversiteit op het terrein liggen in zowel aanleg als beheer: toepassing van vooral inheemse soorten, aanleg van natuurlijke oevers en extensief beheerde bloemrijke randen met meer kruidachtige vegetatie vergroot de diversiteit van het gebied, wat de soortenrijkdom van zowel flora als fauna ten goede komt.

Visieschets landschap

Landschappelijk gezien kent het terrein een heldere driedeling met elk een eigen ruimtelijke opbouw en sfeer: De oprijlaan, een parkachtige tuin en een natuurlijk bosje.

1. Statige dubbele lindelaan met zicht op het hoofdgebouw.
2. Park in Engelse landschapsstijl vouwt zich om de gebouwen heen.
3. Natuurlijk ogend bosje, gekenmerkt door soorten van de nattere gronden.

Verbetering van de aansluitingen met de omgeving vergroot de betekenis van het terrein als wandelpak voor Warmond.



Uitgangspunten volgens landschappelijke visie Copijn

3.4 Conclusie Denkrichting

De stedenbouwkundige denkrichtingen hebben betrekking op het gebied dat in aanmerking komt voor herontwikkeling met wonen ter plaatse van het huidige Mariënstate. De 4 denkrichtingen Mariëntuin, Mariënpark, Mariënhof en Mariënbuiten zijn allen geïnspireerd op het historisch verleden van het Seminarieterrein. In gezamenlijkheid is één denkrichting gekozen die vervolgens verder is uitgewerkt in hoofdstuk 4 Integrale visie, die als kader dienen voor de verdere uitwerking van de plannen.

Mariënbuiten is als eerste denkrichting afgevallen. Een nieuwe buitenplaats toevoegen aan het Seminarieterrein wordt als te concurrerend gezien. Het complex is hiervoor te klein. **Mariëntuin** is een interessante denkrichting maar wordt meer gezien als een toevoeging in de uitwerking van de plannen op het gebied van inrichting openbare ruimte. **Mariënpark** en **Mariënhof** zijn de twee denkrichtingen die verder onderzocht zijn om een afgewogen keuze te kunnen maken op het gebied van versterken cultuurhistorie, landschappelijke inpassing, maatschappelijke betekenis, massa van de bebouwing, ontsluiting, parkeren en economische haalbaarheid. In een afwegingsmatrix zijn beide denkrichtingen op bovenstaande punten beoordeeld.

Mariënhof is de denkrichting die op alle punten het hoogst scoort.

Mariënhof voldoet aan de volgende uitgangspunten:

- Passend bij oorspronkelijk historische gebouw Mariënhaven (Philisophicum).
- Diversiteit; toevoegen van landschapspark en nieuw hof met intieme sfeer.
- Combinatie tuin, educatie en wandelen mogelijk.
- Bebouwing is geclusterd/compact. Landschap is minder versnipperd.
- Hof biedt mogelijkheid om substantieel deel van het parkeren uit het beeld in te passen.
- Programma sluit aan op de vraag en is meest economisch haalbaar.

Chronotopografische kaart Bonneblad nr 402, uitgave 1951,
Bron: Historisch onderzoek en waardestelling, stichting Arcadië

“Geïnspireerd op de oorspronkelijke achterbouw Philosophicum.”

Luchtfoto met zicht op park Mariënhaven
Bron: Historisch onderzoek en waardestelling, stichting Arcadië

4. Integrale visie

Integrale Uitgangpunten

Bij de herontwikkeling moet het complex als een samenhangend geheel worden beschouwd, waarbij de buitenruimte en de karakteristieke bebouwing met zorg moeten worden behandeld. De belangrijke kansen voor het geheel zijn een versterking van de ruimtelijke samenhang en het repareren van verschillende minder gelukte transformaties in het recente verleden. Doel hiervan is om bij de herontwikkeling de cultuurhistorische waarde als geheel bij de herontwikkeling te versterken. Veranderingen moeten een positieve bijdrage leveren aan het geheel.

Nieuwbouw is ondergeschikt aan de historische bebouwing en voegt een nieuwe tijdlaag toe. Nieuwe gebouwen zijn te zien als een eigentijdse toevoeging aan de historische gelaagdheid en leveren een bijdrage aan het ruimtelijk karakter van het gebied als onderdeel van het beschermd dorpsgezicht. Nieuwbouw staat daarom 'los' en doet geen poging op het oude te lijken.

Het integrale visie is opgebouwd op basis van de volgende thema's:

Deelgebieden

Wegen en paden

Sociale samenhang

In de volgende hoofdstukken worden de thema's verder toegelicht.

De legenda op deze pagina behoort bij de kaarten met betrekking tot de visie in hoofdstuk 4 en 5.

Legenda

Water
- Huidige waterstructuur
- Donau, beeldbepalende structuur

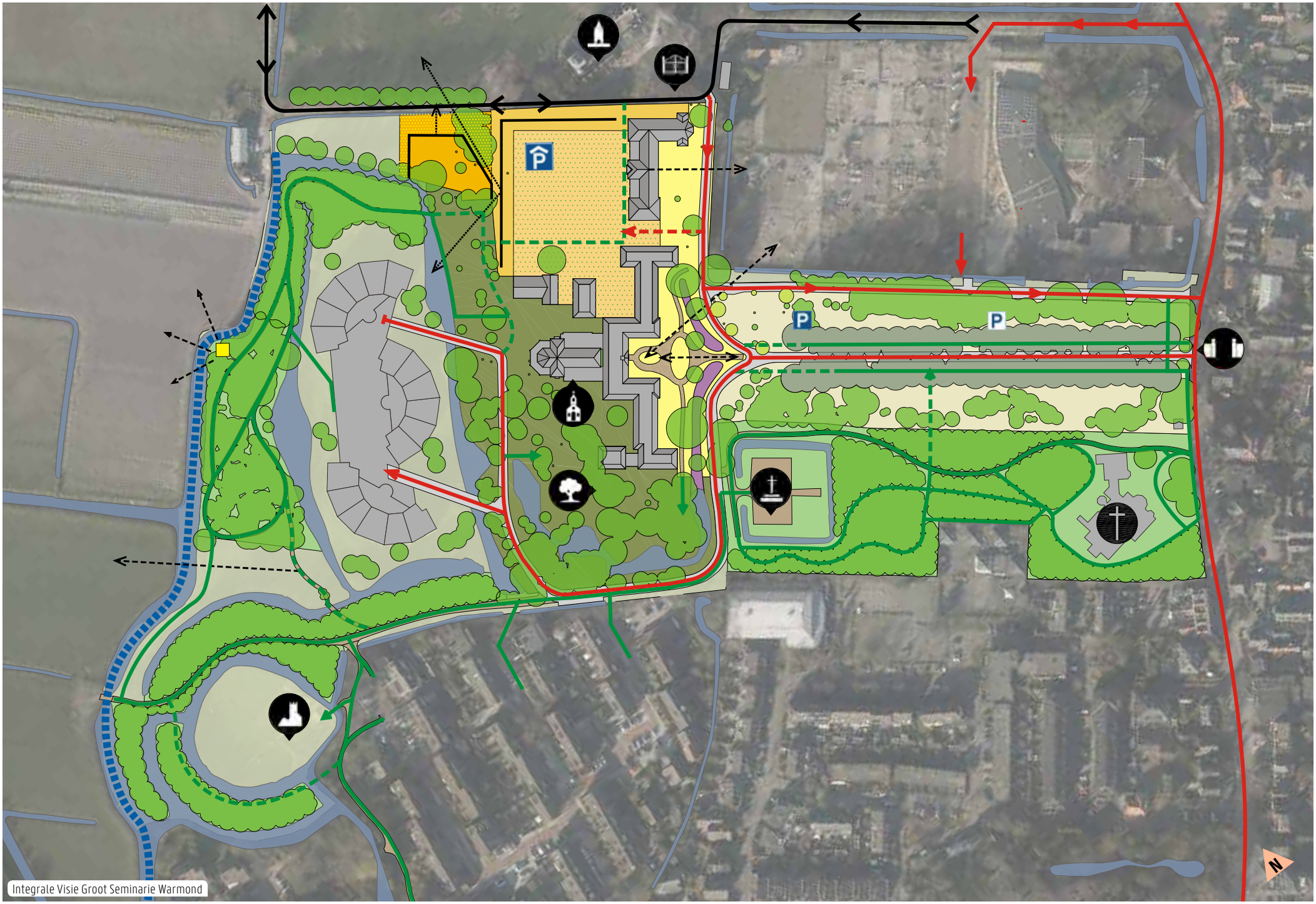
Groen
- Beeldbepalende bossageranden
- Parkaanleg in landschapsstijl
- Laan beplanting
- Individuele boom
- Open grasland

Verkeer en parkeren
- Autoroute - bestaand
- Autoroute - nieuw
- Bestemmingsverkeer
- Parkeren - nieuw
- Parkeren - overloop
- Ontsluiting - langzaamverkeer bestaand
- Ontsluiting - langzaamverkeer nieuw

Locaties van interesse
- Zichtlijn
- Begraafplaats
- Voormalige kasteellocatie
- Wandelpark in landschapstijl
- Hoofdentree en toegangspoort terrein
- Hek
- De Oude Toren
- Groot Seminarie en kapel
- Sint Matthiaskerk
- Bunker

Streefbeeld terrein
- oprijlaan
- voortuinen
- Parkaanleg in landschapsstijl
- kasteellocatie
- hoofdentree en toegangspoort terrein
- parkeren binnen oprijlaan
- aanduiden historische structuur
- verbeteren inrichtingskwaliteit
- herstructureren en verbeteren inrichtingskwaliteit

Streefbeeld gebouwen
- Transformatie naar wonen
- Ontwikkelingsgebied Mariënhof
- Groen hof, besloten intieme sfeer
- Ontwikkelingsgebied Schoonoord
- Groen erf, openheid, relatie met buitengebied
- Gebouwde parkeervoorziening
- Maximale bebouwingslijn
- Zichtlijn



Integrale Visie Groot Seminarie Warmond

4.1 Deelgebieden

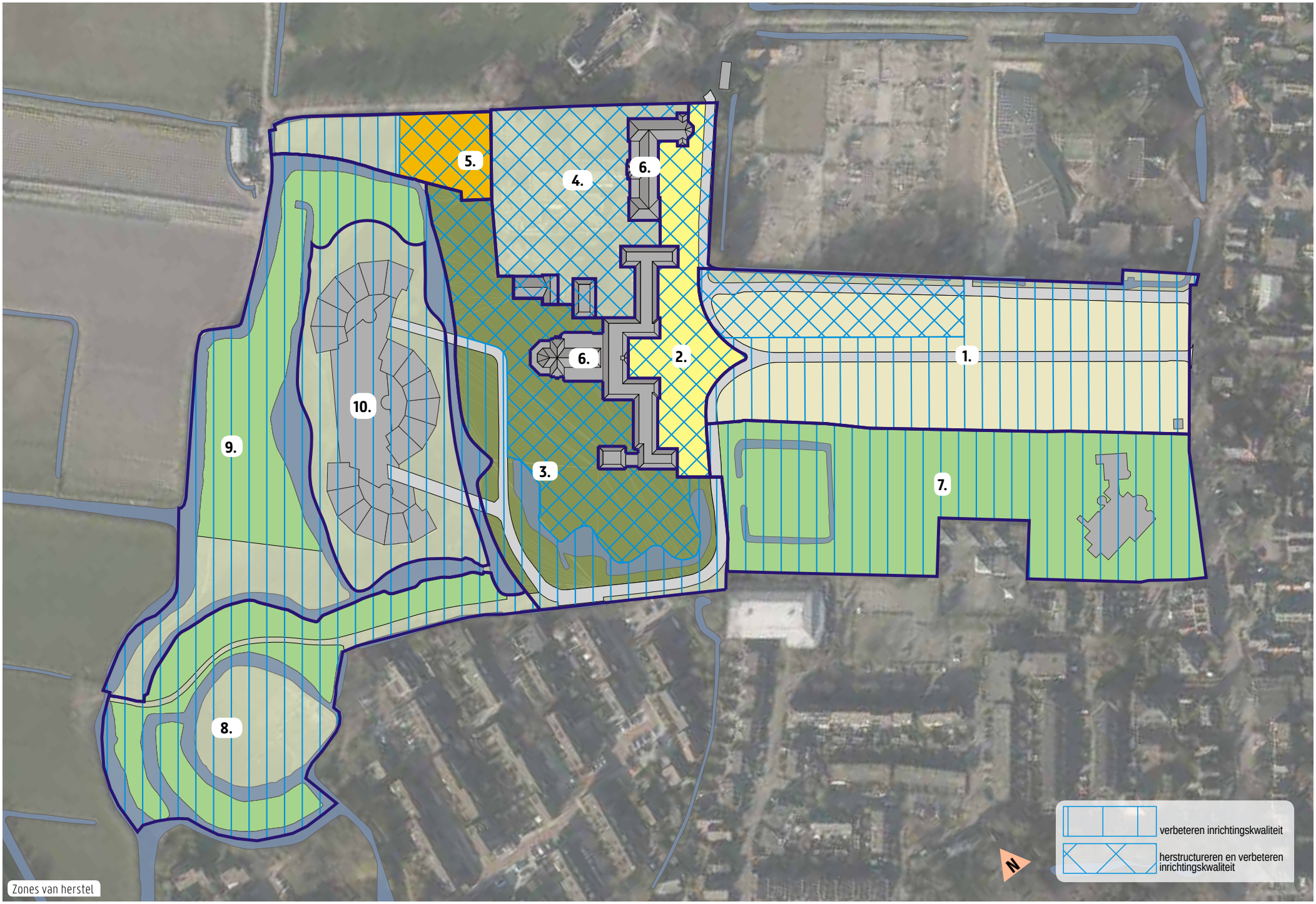
In de naastgelegen kaart zijn voor het totale terrein Groot Seminarie de verschillende deelgebieden in beeld gebracht. Op basis van de analyse kan het plangebied in 10 gebieden worden verdeeld met ieder zijn eigen ruimtelijke en cultuurhistorische kenmerken. Voor de deelgebieden is tevens aangegeven waar herstructureren en verbeteren inrichtingskwaliteit gebied met indifferente tuinhistorische waarde plaatsvindt en waar op termijn de inrichtingskwaliteit van het gebied verbeterd worden met een afwerkingsniveau passend bij het Beschermd Dorpsgezicht.

De verschillende karakteristieken per deelgebied zorgen voor de identiteit van het Groot Seminarieterrein. Het is belangrijk dat bij herstructurering en verbeteren inrichtingskwaliteit het karakter en het onderscheid tussen de verschillende deelgebieden behouden blijft.

Per deelgebied zijn criteria opgesteld die het transformatieproces in de toekomst moet gaan begeleiden. De criteria zijn in hoofdstuk 5 toegelicht.

Groot Seminarieterrein bestaat uit de volgende deelgebieden:

1. Oprijlaan
2. Voortuinen Mariëngaerde en Mariënhaven
3. Wandelpark in landschapsstijl
4. Nieuwe ontwikkeling Mariënhof
5. Nieuwe ontwikkeling Schoonoord
6. Transformatie Mariëngaerde en Mariënhaven
7. Kerketuin
8. Voormalige kasteellocatie
9. Bospark
10. Park Klinkenberg



Zones van herstel

4.2 Wegen en paden

In de naastgelegen kaart zijn voor het totale terrein Groot Seminarie de verschillende wegen en paden in beeld gebracht verdeeld naar autoroute en langzaamverkeer. Uitgangspunt is een heldere en verkeersveilige ontsluiting en parkeren zoveel mogelijk uit het zicht. Op basis van de analyse kan de ontsluitingsstructuur op een aantal plekken worden verbeterd. Voor het autoverkeer zijn dat de acties A. en B., voor het langzaamverkeer is dit 1-8.

Door het verbeteren van de ontsluitingsstructuur kan herstel van de oorspronkelijke rondwandeling plaatsvinden. De rondwandeling over het terrein als geheel maakt in de rijke geschiedenis en onderlinge samenhang beleefbaar en vormt een belangrijke kwaliteitsimpuls binnen het Beschermd Dorpsgezicht. De rondwandeling knoopt daarnaast de verschillende plekken van interesse aan elkaar.

De situering van de pijlen op de kaart ter verbetering van de ontsluitingsstructuur zijn indicatief en geven vooral aan waar nieuwe verbindingen nodig zijn. De exacte situering hiervan is een nadere uitwerking bij inrichtingsplannen openbare ruimte.

A. Auto-ontsluiting oostzijde

Auto-ontsluiting voor de nieuwbouwontwikkeling vindt plaats aan de oostzijde. Het parkeren vindt plaats in een gebouwde parkeervoorziening die via de auto-ontsluitng direct toegankelijk is.

De auto-ontsluiting naar Park Klinkenberg is bestemd voor de bewoners van Park Klinkenberg.

B. Parkeren langs de laan

De parkeerplaatsen en ontsluitingsstraat herinrichten zodat de Bisschops- en Seminarielaan hun kracht terugkrijgen en zichtlijnen hersteld kunnen worden. Uitgangspunt is herstructureren van de bestaande parkeerplaatsten aan de kop van Bisschopslaan en een overloop voor extra parkeerplaatsten defineren met aanvullende maatregelen.

1-2. Uitbreiden wandelpaden rondom Kasteellocatie

De locatie beter toegankelijk maken, realiseren van ontbrekende schakel die bijdraagt aan herstel van de rondwandeling over het gehele terrein.

3-4. Uitbreiden wandelpaden rondom nieuwbouwontwikkeling

De locatie beter toegankelijk maken, realiseren van wandelpaden tussen de Parkaanleg in landschapsstijl en de nieuwe ontwikkeling Mariënhof. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan het herstel van de rondwandeling door het gehele terrein.

5-6. Uitbreiden wandelpaden rondom Parkaanleg in landschapsstijl

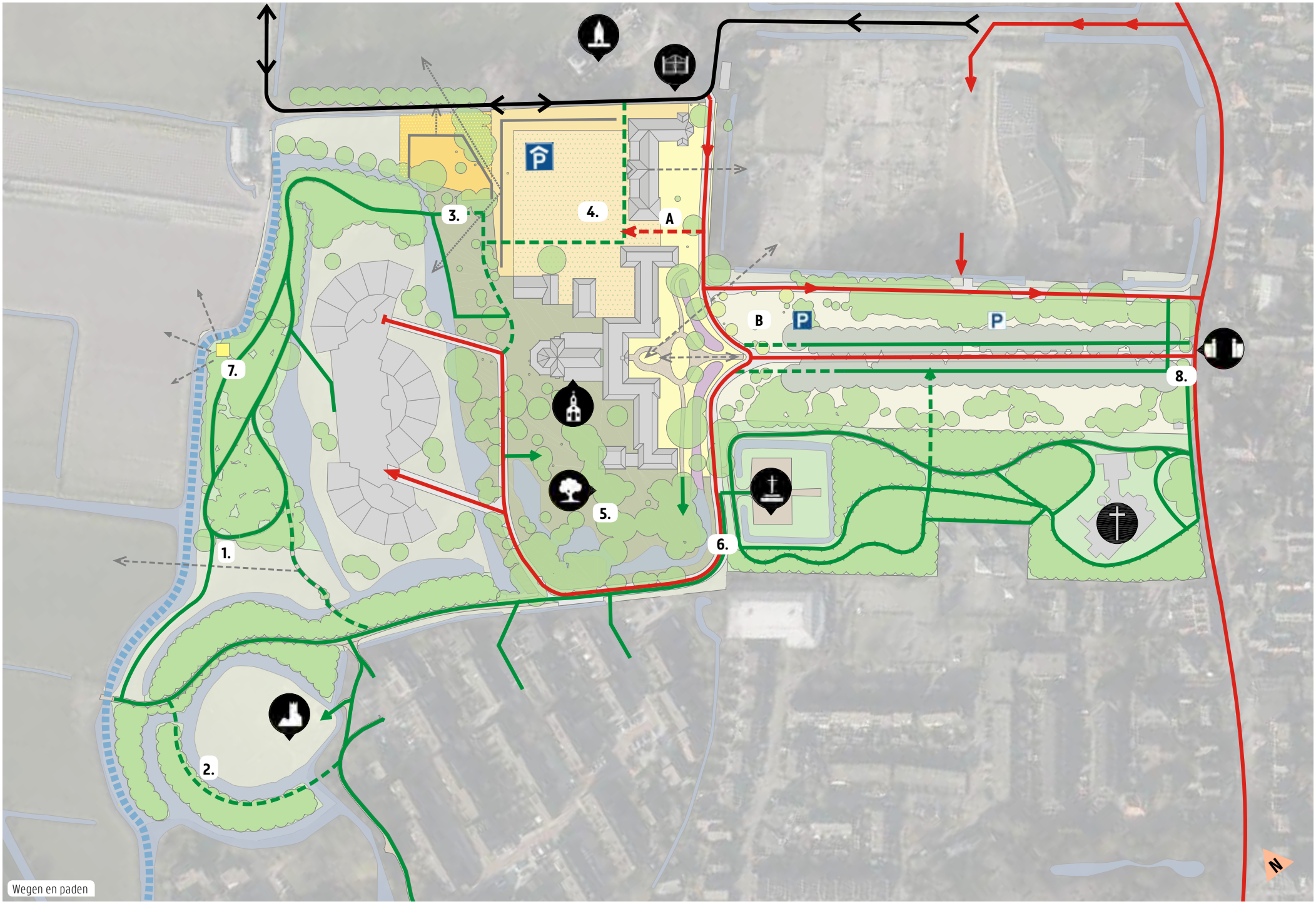
- Uitbreiden wandelpaden Parkaanleg in landschapsstijl, verbinding tussen kerketuin en park. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan het herstel van de rondwandeling door het gehele terrein.

7. Uitbreiden wandelpaden langs de Donau

- Een wandeling langs de Donau behouden en het Parkbos aantakken op de voormalige kasteellocatie, als onderdeel van de grote rondwandeling om het hele terrein. De bunker onderdeel van de route maken en de historie ervan beter beleefbaar maken.

8. Hoofdentree en toegangspoort

- Hoofdentree en toegangspoort. Kwaliteitsverbetering van de hoofdtoegangspoort als beelddrager van het terrein.


1.
2.
3.
4.
5.
6.
7.
8.
A
B
N
Wegen en paden

4.3 Sociale samenhang

Het basis gedachtegoed van een seminarie is sociale samenhang, waarin o.a. zorgen, ontmoeten, delen en educatie centraal staan. Daarnaast heeft het Groot Seminarieterrein een grote betekenis binnen de gemeenschap van Warmond. Herinneringen uit de kindertijd en de kapel van Mariëngaerde spelen hierbij een belangrijke rol. Bij de herontwikkeling van het Groot Seminarie terrein naar een nieuwe woonbuurt moet sociale samenhang voor de nieuwe bewoners maar ook de bezoekers een nieuwe eigentijdse invulling krijgen.

Weet wie je buren zijn

Elkaar kennen leidt tot begrip voor elkaar en sociale samenhang. Daarmee ontstaat van nature de wens om samen zorg te dragen voor je woonomgeving. De bekende zin “heb je misschien een kopje suiker voor mij?” leidt misschien direct tot iets moois. Het is in ieder geval het begin van contact met je buren en dat heeft vele voordelen. Denk aan oppassen op elkaars kinderen, de planten watergeven in de vakantie en een oogje in het zeil houden op elkaars spullen. De kapel van van Mariëngaerde kan een centrale ontmoetingspunt in de buurt zijn.

Van hebben naar gebruiken

We hebben allemaal de natuurlijke drang om te bezitten en daardoor kopen we heel veel spullen die we maar weinig gebruiken, spullen die het merendeel van de tijd in de kast wegkwijnen. Zoals een boor: we hebben er bijna allemaal één, maar gemiddeld wordt dat apparaat maar twaalf minuten van zijn leven gebruikt. En wat denkt u van een statafel, een tent, feestverlichting of een grasmaaier? We willen slechts het product gebruiken en dat wordt steeds makkelijker. Loop langs bij de buren of kijk op websites als Peerby of Spullendelen waar je heel makkelijk kunt zien wie in de buurt wat te bieden heeft. Of richt met de bewoners een groepsapp op.

Buurtinitiatieven

Geslaagde buurtinitiatieven laten zien dat een geleidelijke ontwikkeling van een buurtcollectief uiteindelijk tot duurzame samenwerkingsverbanden leidt. Grootste bezwaren tegen buurtcollectieven zijn tijdgebrek, het weg ebben van interesse of wegvallen van kartrekkers. Elk van deze bezwaren zijn begrijpelijk. Echter er zijn genoeg voorbeelden die laten zien dat een ‘klein beginnen’ aanpak met een flinke dosis aanstekelijk enthousiasme hele rijke ontwikkelingen teweeg brengt. Voor het terrein Groot Seminarie kan gedacht worden aan rondwandeling met een gids, een kerstconcert in de kapel van Mariëngaerde of een tentoonstelling voor kunst. Voor bewoners ontmoetingsruimte aanvullend incidenteel en cultureel respect met kapelgodsdient

Bewust en gezond leven

De inrichting van het terrein Groot Seminarie nodigt uit tot bewegen. Bijvoorbeeld in de vorm van eetbare tuin, kruitentuin, moestuin.

Wonen en zorg

De zorg en het zorgvastgoed zijn continue aan verandering onderhevig. Nu de traditionele zorgvormen, zoals bijvoorbeeld verzorgingstehuizen, onder druk staan en er ook steeds meer ouderen zorg behoeven, wordt er gezocht naar allerlei verschillende vormen van wonen en zorg. Bij het maken van een planontwikkeling Groot Seminarie van deze omvang is het wenselijk om ook naar de toekomst toe ruimte te laten voor aanpassing in programma waar we een breed palet aan doelgroep nu vertegenwoordigd is. Mariëngaerde had tot op heden een zorgfunctie. Het is de bedoeling het gebruik hiervan te wijzigen naar wonen, waardoor er een bredere palet aan doelgroepen kunnen komen te wonen. Daarnaast is er de wens om ook de zorgfunctie in de plannen te laten terugkomen, waardoor er een dubbelfunctie van wonen en zorg ontstaat.

Oranje Fonds
DE
WAT DOE JIJ
OP BURENDAG?

5. Criteria

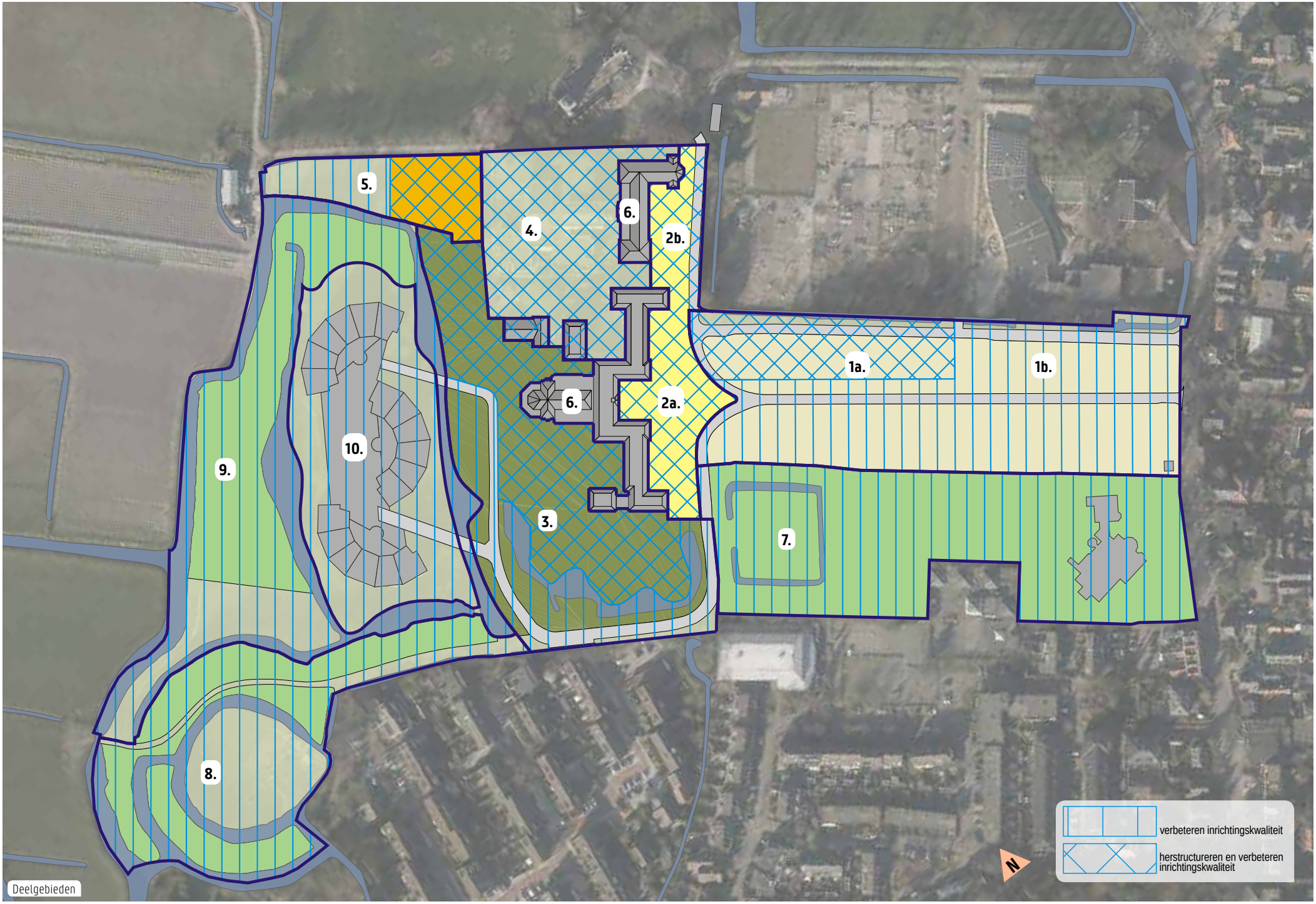
In de volgende paragrafen benoemen we de verschillende deelgebieden aangevuld met randvoorwaarden op het gebied van cultuurhistorie, stedenbouw, landschap en architectuur. De algemene criteria hebben betrekking op alle deelgebieden en hebben betrekking op parkeren, bomen, bestratingsmateriaal en inrichtingselementen, sociale samenhang en duurzaamheid.

Binnen de randvoorwaarden is een balans tussen harde kaders en flexibele invulling. De ontwikkelingen bieden kansen om het terrein van Groot Seminarie fraai, duurzaam en klimaatbestendig in te richten.

Groot Seminarieterrein bestaat uit de volgende deelgebieden:

1. **Oprijlaan**
2. **Voortuinen Mariëngaerde en Mariënhaven**
3. **Parkaanleg in landschapsstijl**
4. **Ontwikkeling Mariënhof**
5. **Ontwikkeling Schoonoord**
6. **Transformatie Mariëngaerde en Mariënhaven**
7. **Kerketuin**
8. **Voormalige kasteellocatie**
9. **Bospark**
10. **Park Klinkenberg**

Alle referentiebeelden in dit hoofdstuk zijn bedoeld ter inspiratie.


5.
4.
6.
2b.
1a.
1b.
6.
2a.
10.
9.
3.
7.
8.
verbeteren inrichtingskwaliteit
herstructureren en verbeteren inrichtingskwaliteit
N
Deelgebieden

5.1 Algemene criteria

In de kaart op bladzijde 29 is het gebied opgedeeld in deelgebieden. De gebieden omvatten kansen op herstel. Deze zijn in de onderstaande tekst nader toegelicht. Bij verdere uitwerking van het plan zullen de betreffende locaties nader onderzocht gaan worden waar de kansen liggen om te komen tot een herstel van historische waarden hiervan. En waar een impuls kan worden gegeven om relevantie van het complex in de toekomst veilig te stellen.

Als algemene criteria geldt dat de uitwerking van de (deel)plannen zijn geïnspireerd op het verleden met een eigentijdse uitwerking. De inspiratie uit het verleden wordt gehaald tot aan de hoogtepunt ontwikkeling Seminarie net na de Tweede Wereldoorloog 1945/1946. Het is niet de bedoeling om de historie letterlijk te herstellen, het terrein is immers niet meer in gebruik als seminarie maar wordt getransformeerd tot woon- en verblijfsgebied. Bruikbaarheid bij de functie moet hierbij in beschouwing worden genomen. De overige algemene criteria parkeren, bomen, bestratingsmateriaal, inrichtingselementen, doelgroepen en duurzaamheid zijn criteria die gelden voor elk deelgebied indien van toepassing.

A1. Verkeer en parkeren

Verkeersveilige ontsluiting en kwalitatieve inpassing van parkeren.

Criteria

- Middels een integrale parkeerbalans (gehele terrein Groot Seminarie) wordt inzichtelijk gemaakt hoe het parkeren is ingepast.
- Aantal parkeerplaatsen voldoen aan het geldende bestemmingsplan “Paraplubestemmingsplan parkeren Teylingen”.
- Van dit bestemmingsplan kan worden afgeweken voor zover op andere wijze in de benodigde parkeergelegenheid wordt voorzien dan wel middels een parkeeronderzoek kan worden onderbouwd
- Bij de verdere uitwerking van het plan en het op te stellen bestemmingsplan zal aan de hand van een verkeersonderzoek moet worden aangetoond, dat voor iedere verkeersdeelnemer de verkeersveiligheid op de locatie gewaarborgd is.
- In dit verkeeronderzoek zal ook moeten worden aangetoond, dat de verkeersveiligheid voor de aansluitingen van de Bisschopslaan en de Seminarielaan op de Herenweg gewaarborgd is/wordt.
- Ook de relatie tussen het geparkeerde (auto) verkeer en de ontsluitingsstructuur zal expliciet aandacht nodig hebben. Op basis van dit verkeersonderzoek zullen indien noodzakelijk de betreffende verkeersmaatregelen worden getroffen.

A2. Bomen

Boomrijk karakter behouden.

Criteria

- Doelstelling is behoud van gezond bomenbestand waarbij gestreefd wordt naar het behoud van zoveel mogelijk bomen.
- Ten behoeve van een zorgvuldige landschappelijke inpassing wordt bij het ontwerp van de openbare ruimte inzichtelijk gemaakt hoe met de bestaande bomen en opgaande beplanting is omgegaan.
- Kappen van bomen is mogelijk bij zorgvuldige afweging op kwaliteit, importantie en toekomstverwachting.
- Zorgvuldige afweging en totaalbeeld staan centraal.
- Beplanting/bomen leveren onder andere een bijdrage aan het vergroten van de biodiversiteit, seizoensbeleving, landschappelijk enscenering en historisch karakter van de plek.
- Het inrichtingsplan openbare ruimte wordt getoetst door de gemeente.

A3. Inrichting en materiaal

Afwerkingsniveau passend bij Beschermd Dorpsgezicht en het rijksmonument.

Criteria

- Bij het ontwerp van de terreinen wordt een inrichtingsplan openbare ruimte opgesteld, waarin inzichtelijk wordt gemaakt hoe met de bestratings-materiaal en inrichtingselementen is omgegaan.
- Een zorgvuldige afweging en totaalbeeld staan centraal.
- Het Inrichtingsplan openbare ruimte wordt getoetst door gemeente Teylingen.

A4. Sociale samenhang

Sociale samenhang als verbindende factor.

Criteria

- Woonprogramma en doelgroepen sluiten zoveel mogelijk aan op de Woonvisie Teylingen.
- Een breed palet aan doelgroepen is wenselijk waarin ruimte is voor nieuwe zorgvormen die goed samen gaan met wonen,
- Initiëren en stimuleren om een bewonersvereniging opzetten van buurtinitiatieven.
- De centrale functie van sociale interactie en verbinding blijft voor de kapel behouden. Als onderdeel van het hoofdgebouw Mariëngaerde zal de kapel-ruimte ter beschikking staan aan zijn bewoners in de functie van gemeenschapsruimte.

A5. Duurzaamheid

Duurzame leefomgeving.

Criteria

- De leefomgeving onderscheidt zich door de samenhang tussen duurzame bouwstenen voor:
  - Leefgebied voor plant en dier
  - Gezondheid
  - Klimaat
  - Veilig- en leefbaarheid
  - Energie en duurzaam bouwen
- Deze bouwstenen zijn vertaald naar een integraal samenhangend plan.

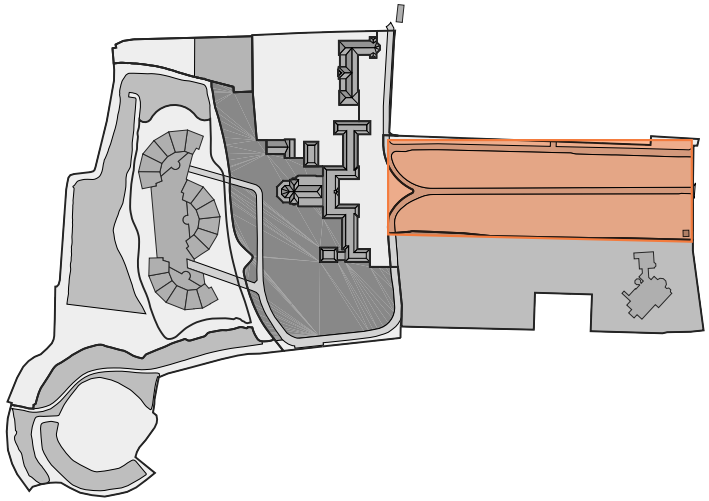
A6. Stedenbouw en architectuur

Bebouwing draagt bij aan het karakter en de historische gelaagd-heid van het gebied.

Criteria

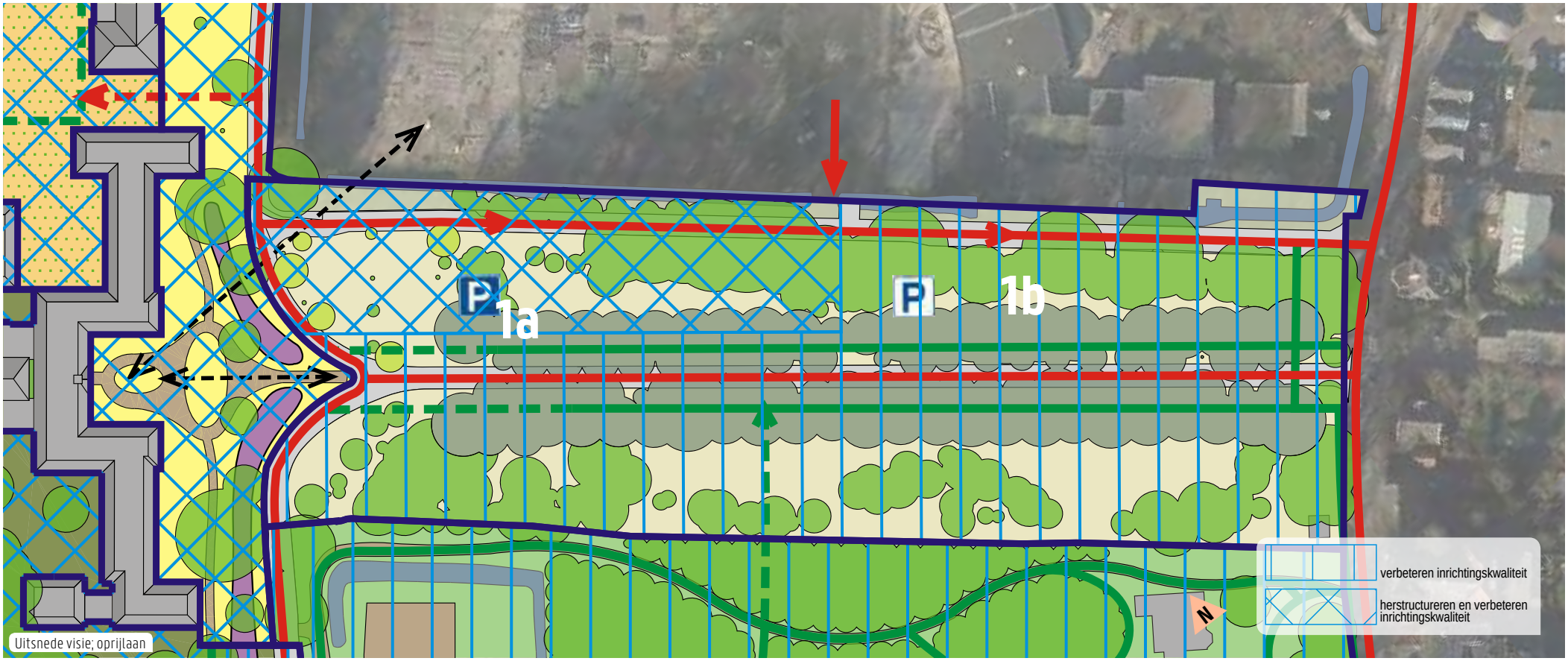
- Bouwwerken zorgvuldig en met aandacht voor zichtlijnen plaatsen in de omgeving
- Gebouwen zijn alzijdig
- Nieuwbouw is ondergeschikt aan de historische bebouwing
- Nieuwbouw draagt in maat, schaal en architectuur bij aan het gebiedskarakter
- Wijzigingen aan bestaande gebouwen zorgvuldig afstemmen op de architectuur

5.2 1 - Oprijlaan



De tuinhistorische waarde van Bisschopslaan en de Seminarielaan is in de actuele situatie hoog, met uitzondering van de strook met parkeerplaats, die een indifferente tuinhistorische waarde heeft*. Voor dit deelgebied geldt daarom herstructureren en verbeteren inrichtingskwaliteit gebied met indifferente tuinhistorische waarde. Voor het overige deel kan op termijn de inrichtingskwaliteit van het gebied verbeterd worden met een afwerkingsniveau passend bij het Beschermd Dorpsgezicht.

* Bron: Complex Mariënhaven te Warmond, tuinhistorisch onderzoek en waardestelling.



Uitsnede visie; oprijlaan

1 - Oprijlaan

Cultuurhistorisch

Symmetrisch laanprofiel behouden en versterken.

Criteria

- Behoud beeldbepalende randen en laanbeplanting.
- Binnen de cultuurhistorische ontwerplijnen van het laanprofiel worden geen parkeerplaatsen gesitueerd.
- Bij situering van de parkeervakken blijft openheid-transparantie in de lengterichting (parallel aan de middenas) behouden.
- Herstellen structuur huidige voetpaden binnen symmetrisch profiel.
- Ter plaatse van de zichtlijnen herstellen zichtlijn naar De Krogt.
- De overgang van oprijlaan naar voortuin wordt in samenhang ontworpen.

Stedenbouw

Parkeerplaatsen zijn ondergeschikt aan karakter/kwaliteit van de oprijlaan.

Criteria

- Het herstructureren van het parkeren aan de oprijlaan vindt plaats binnen het gebied aangeduid met herstructureren en verbeteren inrichtingskwaliteit (1a).
- Voor overloopgebied parkeren voor bezoekers is het zoekgebied 1b aangewezen, ten oosten van Bisschopslaan. De parkeerplaatsen in gebied 1b kunnen pas aangelegd worden als de laanprofiel (1a) ter plaatse van bestaande parkeerplaatsen is hersteld.
    - Uitbreiding van parkeerplaatsen in zoekgebied 1b is niet zonder meer mogelijk. Hieraan zijn aanvullende criteria verbonden:
    - Inpassing parkeerplaatsten tussen bestaande bomen (minimale kap (waardevolle) bomen)
    - Halfverharding, waardoor het parkeren nog meer opgaat in landschappelijke setting
- Aantal parkeerplaatsen voldoen aan de algemene criteria Verkeer/Parkeren, zie A1.

Landschap

Zorgvuldig inpassen van parkeerplaatsen en bestaande opgaande beplanting en bomen.

Criteria

- Monumentale laanbeplanting behouden.
- Boomrijk karakter behouden, parkeren wordt zoveel mogelijk ingepast tussen de bestaande bomen.
- De overgang van oprijlaan naar voortuin wordt in samenhang ontworpen met passende beplanting.
- Parkeerplaatsen zijn landschappelijke ingepast en uit de zichtas van de oprijlaan.
- Algemene criteria A2 Bomen, A3 Inrichting en materialen en A5 Duurzaamheid.

Architectuur

Hoofdtoegangspoort als beelddrager van het terrein.

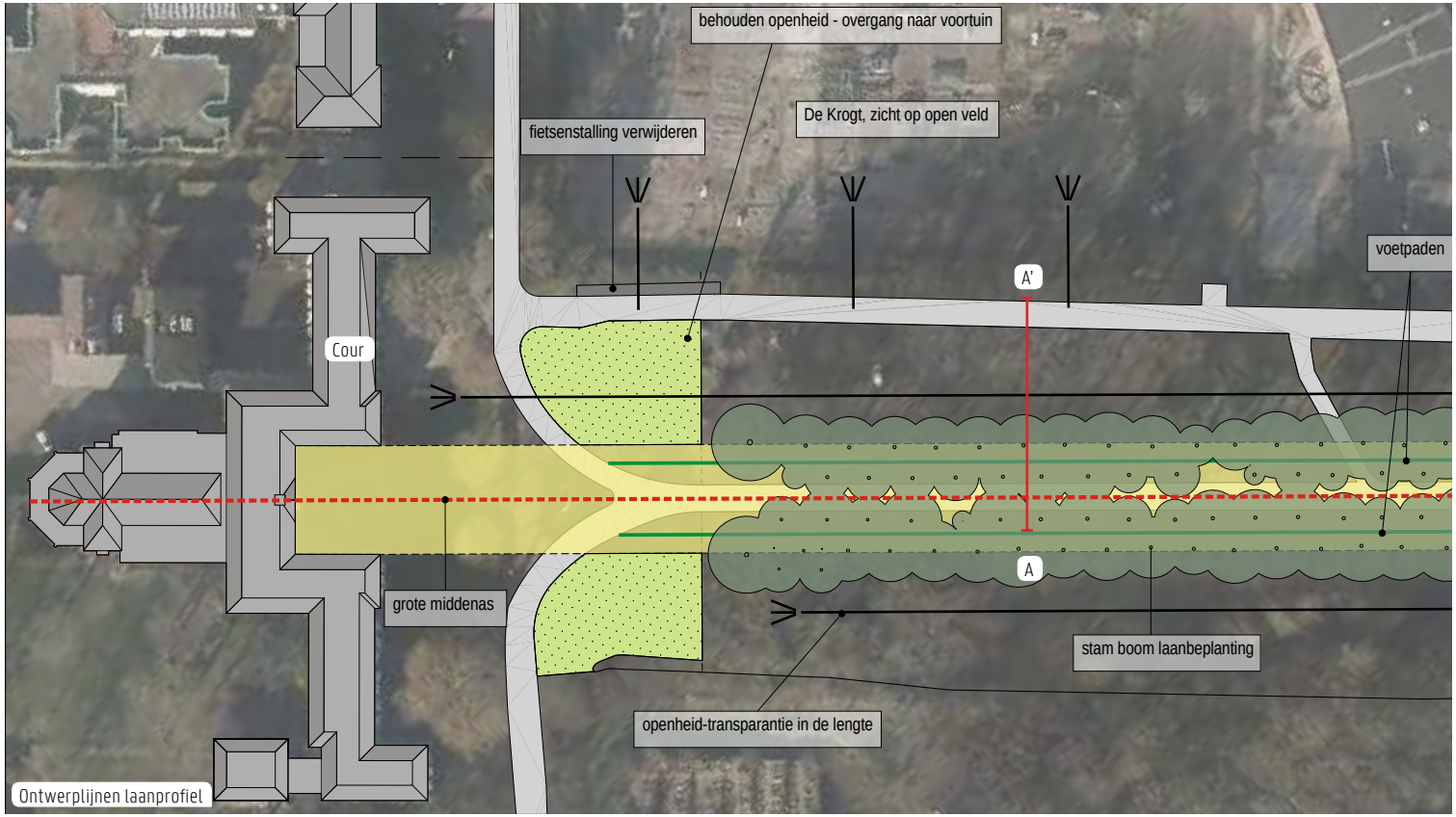
Criteria

- Toegangspoort aan Herenweg herstellen:

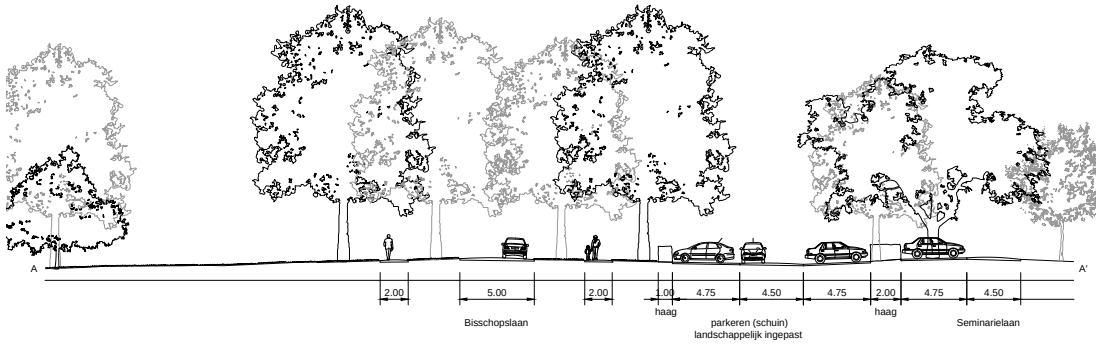
1 - Oprijlaan

Symmetrisch laanprofiel

Voor de inrichting van de omgeving van de oprijlaan gelden de historische ontwerpcriteria van het laanprofiel in samenhang met gebouw Mariëngaerde. De Bisschopslaan wordt gekenmerkt door een symmetrisch laanprofiel met een brede duidelijk herkenbaare middenas. De rijbaan, laanbeplanting en voetpaden liggen parallel aan deze grote as.



“Ontwerplijnen laanprofiel is in samenhang met cour van het gebouw.”



Bossfeer met beplanting

Groene parkeerkoffer - hagen

Open plek tussen bomen

Huidige situatie (camerahoogte 1,60 m)

Huidige situatie (camerahoogte 1,95 m)

Nieuwe situatie (camerahoogte 1,60 m)

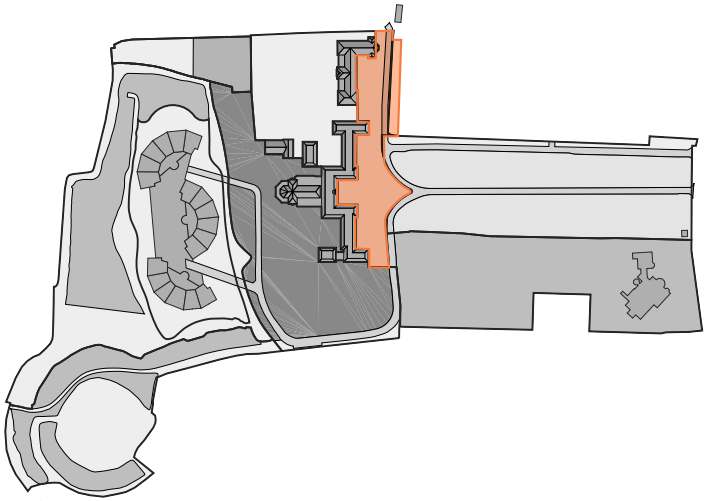
Nieuwe situatie (camerahoogte 1,95 m)

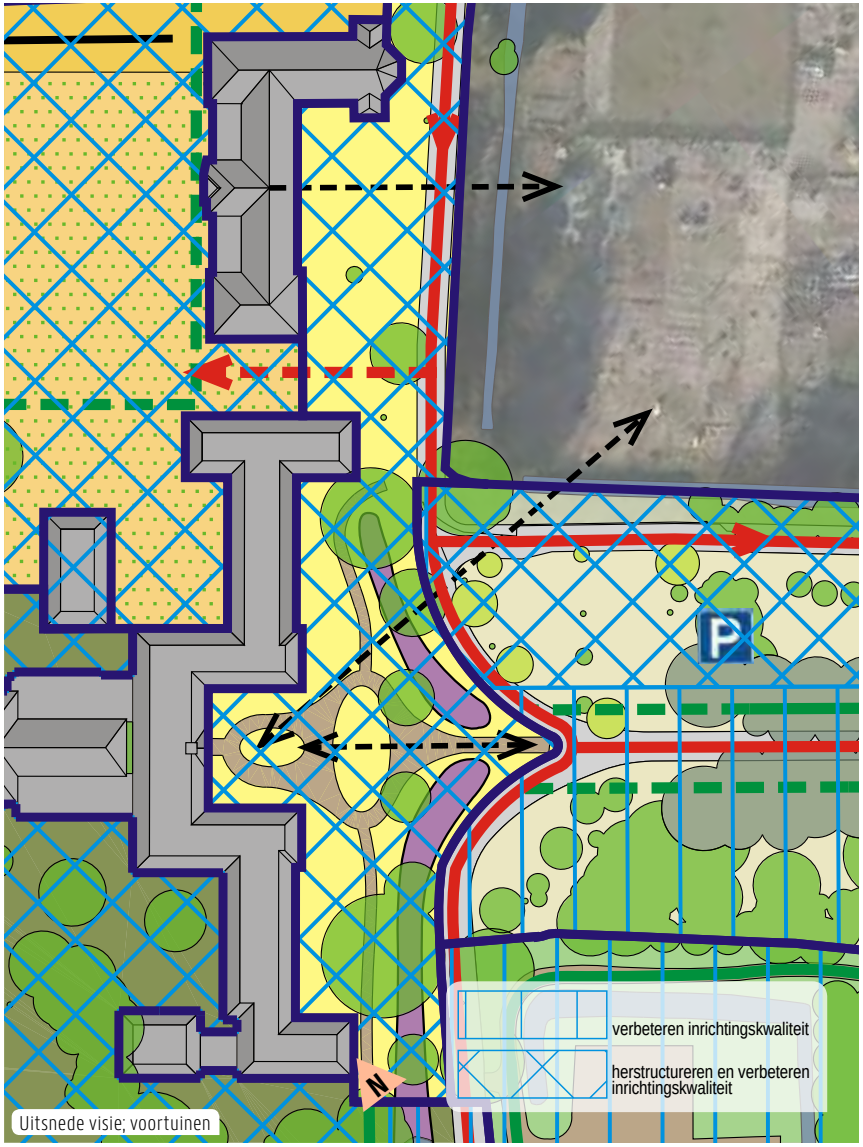
5.3 2 - Voortuinen Mariëngaerde en Mariënhaven

De tuinhistorische waarde van de voortuin Mariëngaerde is in de actuele situatie hoog en van de voortuin Mariënhaven indifferent. De Mgr. Aengenentlaan is in oorsprong een middeleeuwse weg die ter hoogte van het seminariecomplex met de aanleg van de voorpleingracht werd gewijzigd en met de demping van de grachten in de jaren '70 opnieuw is aangelegd. Om de snelheid van gemotoriseerd verkeer te minderen is hij later tot zijn huidige vormgeving aangepast.*

Voor het gehele deelgebied geldt daarom herstructureren en verbeteren inrichtingskwaliteit met een afwerkingsniveau passend bij het Beschermd Dorpsgezicht en rijksmonument Groot Seminarie.

* Bron: Complex Mariënhaven te Warmond, tuinhistorisch onderzoek en waardestelling.





Uitsnede visie; voortuinen

2 - Voortuinen Mariëngaerde en Mariënhaven

Cultuurhistorisch

De voortuinen herinrichten zodat de gevels en tuinen als cultuurhistorische eenheid beleefd kunnen worden.

Criteria

- Groene uitstraling voortuinen Mariëngaerde en Mariënhaven.
- Ontwerp voortuinen Mariëngaerde en Mariënhaven is geïnspireerd op de historie, met een eigentijdse uitwerking.
- Voortuinen Mariëngaerde en Mariënhaven hebben ieder een eigen identiteit. Voortuin Mariëngaerde = statige entree. Voortuin Mariënhaven = groene voortuin.
- Versterken statige entree Mariëngaerde door herstel historische structuur.
- (Oorspronkelijke) kleine parkhek terugplaatsen in de middenas Mariëngaerde.
- Het herstel van de Mgr. Aengenentlaan als structurerend element.
- Terugplaatsen hekje Mariënhaven.

Stedenbouw

Groen autoluw karakter en zorgvuldige aansluiting netwerk van routes.

Criteria

- Voortuinen Mariëngaerde en Mariënhaven hebben autoluw karakter.
- Binnen de voortuinen Mariëngaerde en Mariënhaven zijn voorzieningen zoals terrassen voor bewoners, kiss en ride, Miva, hulpdiensten en fietsenstalling zorgvuldig ingepast.
- Zorgvuldige situering overgang privé voortuin en gemeenschappelijke buitenruimte bij Mariënhaven.
- Geen privé voortuin bij Mariëngaerde.
- Aansluiting Mgr. Aengenentlaan aan fijnmazig netwerk van wandelroutes.
- Aan Mgr. Aengenentlaan zorgvuldig vormgeven entree auto-ontsluiting Mariënhof.
- Herstellen zichtlijn naar De Krogt.
- De overgang van oprijlaan naar voortuin wordt in samenhang ontworpen.
- Versterken gebruikswaarde van de tuinen voor de bewoners.

Landschap

Zorgvuldig inpassen van bestaande opgaande beplanting en bomen en verwijzing naar historische structuren.

Criteria

- Structuur van de niet meer aanwezige historische watergangen herstellen, uitwerking geïnspireerd op de historie.
- Voortuin Mariëngaerde: voortuin is symmetrisch van opzet en wordt onderverdeeld in twee elementen die reageren op de ruimte van de 'cour' en passend zijn bij huidige gevelopzet.
- Voortuin Mariënhaven: voortuin met een duidelijke scheiding tussen rijbaan, tuin, buitenruimte en privé passend bij huidige gevelopzet.
- Algemene criteria A1, A2, A3 en A5.

Architectuur

Toegangspoort als entree van de voortuinen

Criteria

- Terugbrengen historische toegangspoort voortuin.

historische structuren watergangen herstellen door bijvoorbeeld beplanting

Steendruk van het seminarie te Warmond door D.J. Couvée, 1859-1860

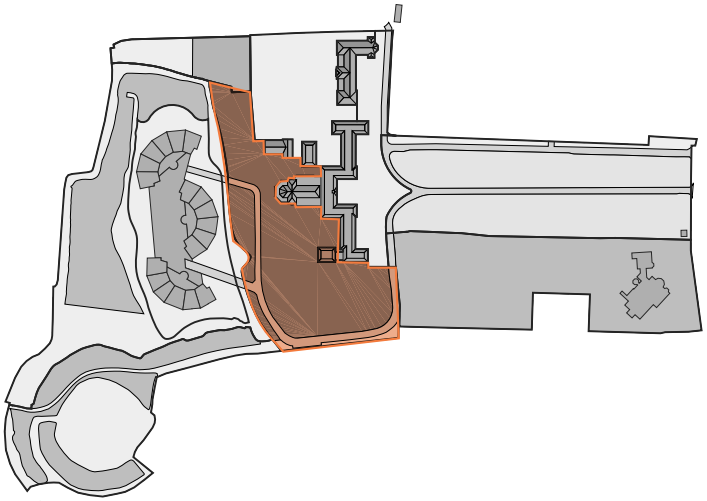
Luchtfoto april 1948, Aviodrome

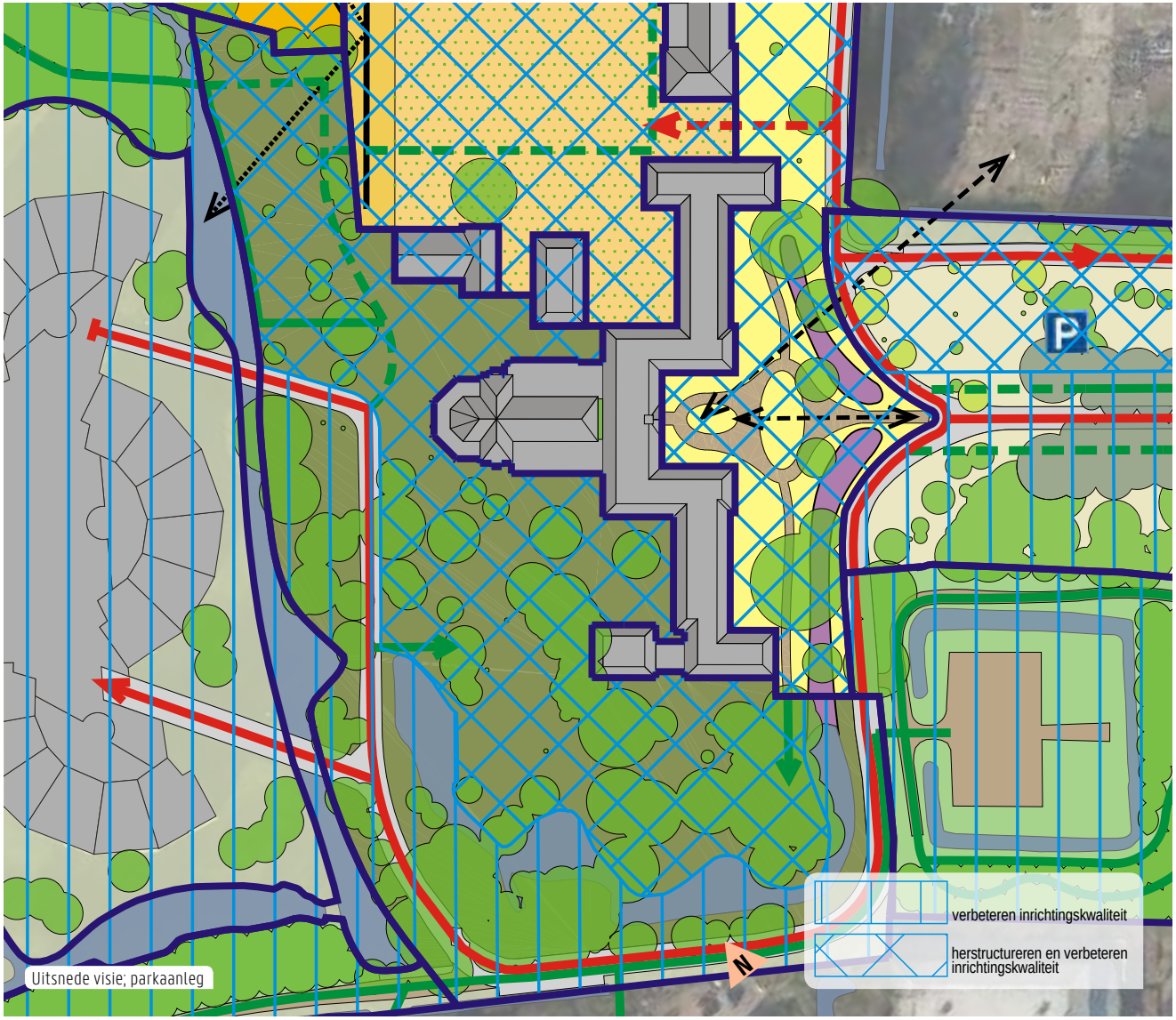
5.4 3 - Parkaanleg in landschapsstijl

De tuinhistorische waarde van het deelgebied parkaanleg in landschapsstijl is indifferent met uitzondering van de restanten van de aanleg in landschapsstijl (beplanting en vijver). In het zuidelijk deel zijn de waarden positief.*

Voor het gehele deelgebied geldt daarom herstructureren en verbeteren inrichtingskwaliteit met een afwerkingsniveau passend bij het Beschermd Dorpsgezicht en rijksmonument Groot Seminarie.

* Bron: Complex Mariënhaven te Warmond, tuinhistorisch onderzoek en waardestelling.





Uitsnede visie; parkaanleg

3 - Parkaanleg in landschapsstijl

Cultuurhistorisch

De oorspronkelijke inrichting van het park in landschapsstijl dient ter inspiratie voor een nieuwe parkaanleg. Herstel van de rondwandeling door het gehele terrein.

Criteria

- De nieuwe inrichting is geïnspireerd op een historische parkaanleg in landschapsstijl.
- Het parkgebied bevat een netwerk van wandelpaden waarover een rondwandeling gemaakt kan worden.
- Verspreid in de aanleg staan verpoosplekken.
- Vijvers hebben de uitstraling van een vijver in een historische parkaanleg in landschapsstijl, met vloeiende oeverlijn en een strakke overgang tussen gazon en water.
- Het van oudsher besloten karakter van het parkgebied benutten als gemeenschappelijke buitenruimte voor de bewoners van het hoofdgebouw. Het gebied krijgt een semi-openbaar karakter.

Stedenbouw

Groen autoluw karakter en zorgvuldige aansluiting netwerk van routes.

Criteria

- Autoluw karakter.
- Versterken gebruikswaarde voor de bewoners.
- Verbeteren toegankelijkheid terrein: realiseren van paden en de rondwandeling.
- Zorgvuldige situering van overgang privétuin en gemeenschappelijke buitenruimte.

Landschap

Beplanting geïnspireerd op een historische parkaanleg in landschapsstijl. Landschappelijke enscenering met bomen en heesters.

Criteria

- De inrichting van het park is geïnspireerd op een historische aanleg in landschapsstijl met slingerende wandelpaden, grasvelden, een soortenrijke heester- en boombeplanting en stinzenflora.
- Verpoos- (en verblijfs)functies zijn kleinschalig passend in de landschapsstijl en bevorderen beweging en ontmoeting.
- Landschappelijke vormgeving van overgang privé en openbaar.
- Algemene criteria A1, A2, A3 en A5.

Architectuur

Verpoos- (en verblijfs)functies zijn kleinschalig passend in de landschapsstijl.

Criteria

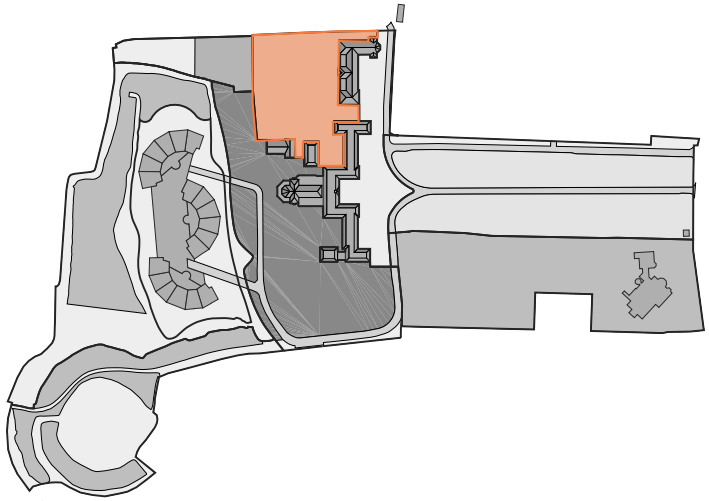
- Verpoos- (en verblijfs)functies zijn objecten in het park die een bijdrage leveren aan de sfeer van landschapsstijl..

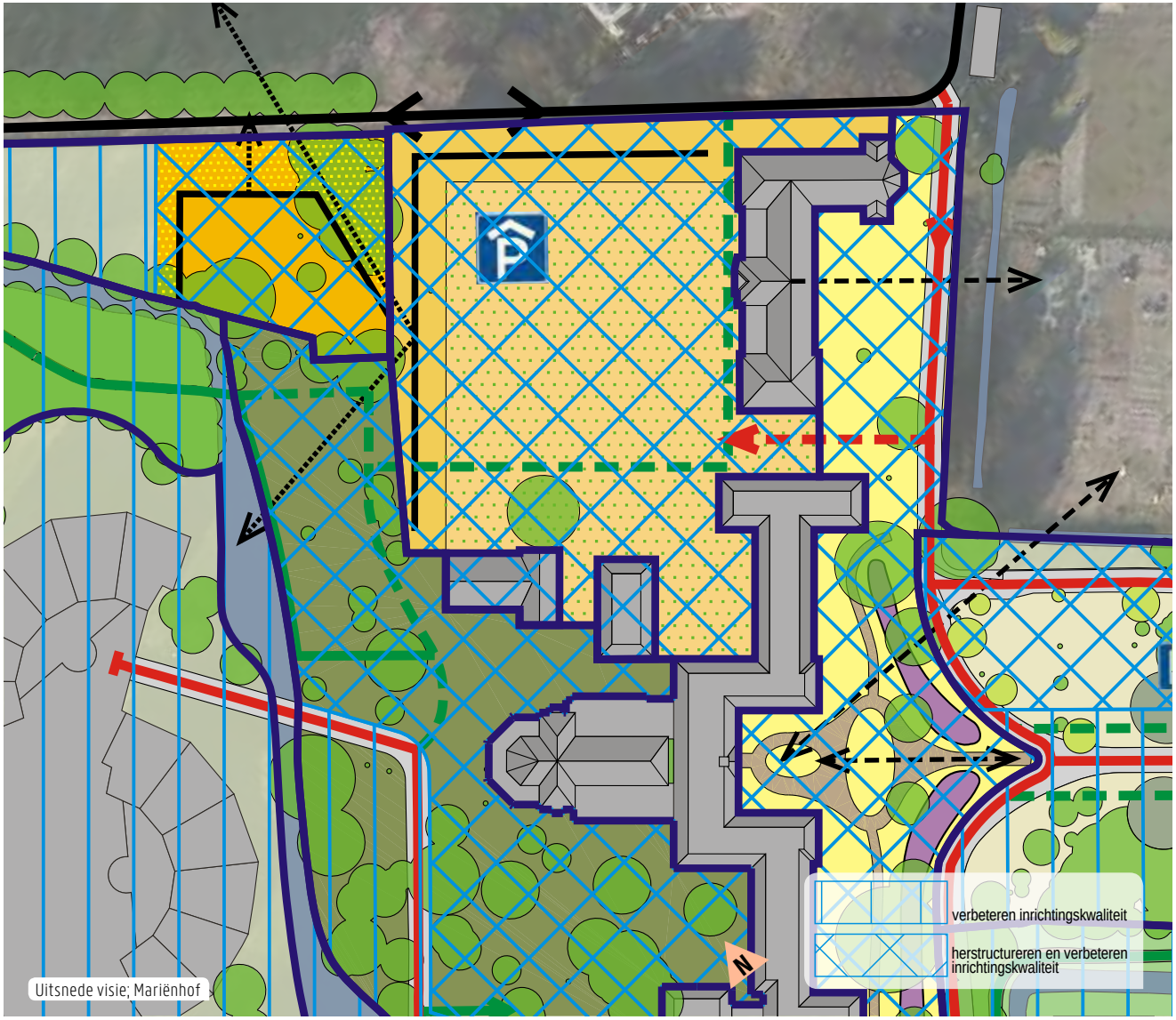
5.5 4 - Ontwikkeling Mariënhof

De tuinhistorische waarde van het deelgebied ontwikkeling Mariënhof is indifferent.*

Voor het gehele deelgebied geldt daarom herstructureren en verbeteren inrichtingskwaliteit met een afwerkingsniveau passend bij het Beschermd Dorpsgezicht en rijksmonument Groot Seminarie.

* Bron: Complex Mariënhaven te Warmond, tuinhistorisch onderzoek en waardestelling.





Uitsnede visie; Mariënhof

4 - Ontwikkeling Mariënhof

Cultuurhistorisch

Herontwikkeling is geïnspireerd op de oorspronkelijk opzet van het gebouw met een groot binnenhof en de oorspronkelijke terreininrichting met verschillende hoven en nutstuinen.

Criteria

- Het bestaande gebouw en de nieuwbouw vormen een samenhangend complex met een groot binnenhof. Rond de grote hof zijn verschillende kleinere hoven gesitueerd.
- Het gebouwencomplex is samengesteld uit bestaande en nieuwe bouwdelen; deze vormen samen een harmonische ruimtelijke eenheid.
- Het historische gebouw Mariënhaven blijft het architectonisch hoofdmoment.
- De inrichting van de hofjes zijn passend bij historische gebruiksfunctie Seminarie en leveren een bijdrage aan educatie, eetbaar, ontmoeten, wandelen en spelen.

Stedenbouw

De hovenstructuur wordt als één ensemble vormgegeven en bestaat uit meerdere gebouwen.

Criteria

- Asymmetrische opzet gebouwen.
- De gebouwen zijn gesitueerd binnen de aangeduide maximale bebouwingslijn
- De nieuwe gebouwen zijn voorzien van een kap.
- De maximale nokhoogte van de kap is gelijk aan het huidige gebouw Mariënhaven , maximaal 14 meter
- Overschrijding van de maximale bebouwingslijn is alleen toegestaan ten behoeve van een stedenbouwkundig accent en is maximaal 2 meter
- Afwijken van de maximale nokhoogte voor toevoegen van accenten is mogelijk tot maximaal 17,5 meter (de nokhoogte van de huidige kapel)
- Voor het stedenbouwkundig accent moet een aanvullende motivatie worden opgesteld waar uit blijkt dat het accent passend is in de omgeving en samenhang heeft met de bestaande hoogteaccenten, en geen onevenredig belemmeringen oplevert vanuit het buitengebied en landgoed Oostergeest
- De nieuwe gebouwen staan 'los' van Mariënhaven; afstand tot hoofdmassa's is circa 10 meter, bouwmassa ten behoeve van parkeergarage, fietsenstalling en trappartijen met een maximale hoogte van 1 bouwlaag minimale afstand tot hoofdmassa's.
- Doorzichten en poort(en) naar de omgeving.
- Hovenstructuur is onderdeel van de rondwandeling.
- Voor de levendigheid van de openbare ruimte zijn de gevels van de woningen representatief aan zowel de binnen (hof)zijde en buitenzijde.
- Hoven zijn autovrij, met uitzondering van hulpdiensten en laden en lossen.
- Parkeren is geconcentreerd en uit het zicht van de openbare ruimte opgelost in een gebouwde parkeergarage.
- Aantal parkeerplaatsen voldoen aan de algemene criteria parkeren, zie A1.
- De doelgroep voldoet aan de algemene criteria wonen, zie A2.
- Het maximaal aantal woningen voor de nieuwbouw Mariënhof en bestaande Mariënhaven samen bedraagt maximaal 80 woningen.
- Wanneer met een behoefteonderzoek het belang wordt aangetoond om nieuwe zorgvormen en daardoor meer woningvariatie te realiseren, kan van het maximum aantal woningen worden afgeweken. De nieuwe zorgvormen zijn passend bij de woonfunctie.

Landschap

De hovenstructuur bestaat uit verschillende kleinere hofjes met verschillende sferen.

Criteria

- Hofjes hebben een besloten/semi openbaar karakter.
- De hovenstructuur gelegen op maaiveldniveau is onderdeel van de rondwandeling.
- Hoogteverschil naar gebouwde parkeervoorziening wordt zorgvuldig vormgegeven en vormen een integraal ontwerp met de buitenruimte en Mariënhaven.
- Zorgvuldige overgangen naar de randen; parkaanleg, Schoonoord en Landgoed Oostergeest.
- Zorgvuldig en integraal landschappelijke vormgeving van de overgang van openbaar en privé.
- Algemene criteria bomen, zie A3, en bestratingsmateriaal en inrichtingselementen, zie A4.

4 - Ontwikkeling Mariënhof

Architectuur

Eigentijdse architectuurstijl, bestaande uit één ensemble met statige uitstraling geïnspireerd op de oorspronkelijke opzet van het complex.

Criteria architectuurstijl, volume en plastiek

- De nieuwbouw is harmoniserend en niet concurerend in architectuurstijl met de historische gebouwen.
- Er worden twee soorten accenten toegepast:
  1. Eén stedenbouwkundig accent van maximaal 1 extra woonlaag.: Rooilijnsprong maximale bebouwingslijn, maximaal 2 meter en nokhoogte maximaal 17,5 meter.
  2. Subtiele architectonische accenten ter verlevendiging van het gevelbeeld.
- Eenvoudig hoofdvolume waarop entreepartij, erkers en andere ondergeschikte aan- en opbouwen zoals torentjes, luifels, balkons, trappartijen, daklichten, schoorstenen, etc. mogen plaatsvinden met een overschrijding van maximaal 1,5 meter ten opzichte van het hoofdgebouw (comform de standaardregels uit het handboek bestemmingsplannen gemeente Teylingen).

Criteria dakvorm, dakhelling en goten

- Hoofdvolume heeft een kap tussen 45-60 graden. Uitzondering bij mansardekap hier is de dakhelling maximaal 75 graden.
- Eventueel afgeknotte kap is toegestaan.
- De kappen benadrukken de lengte van het hof. Dakkapellen, loggia's en accenten zijn ondergeschikt.
- Zonnepanelen en zonnecollectoren dienen zodanig te zijn aangebracht dat deze tot een integraal onderdeel van het woningontwerp behoren.
- Eventuele schoorstenen worden als onderdeel van de architectuur van het gebouw ontworpen. Dakdoorvoeren worden daarbij zoveel mogelijk geclusterd.
- Dakranden en goten zijn passend bij de architectuurstijl.
- In geval sprake is van boven het gebouw uitstekende technische installaties of liftopbouwen dienen deze een bij de architectuur van het gebouw behorend bouwdeel ontworpen te worden.

Gevelopbouw- en compositie

- Algemene stelregel is dat de gevel opbouw en compositie een rustig karakter heeft. Ritmiek in gevels zijn rustig en repeterend met hier en daar een accent in de gevels bv door torentje, poort, boog, decoratief element etc.
- Er is sprake van een alzijdig gebouw, er zijn geen blinde gevels.
- Buiten gevel parkeervoorziening aan de zijde van Mariënhaven onderdeel van de openbare ruimte.
- Doorzichten en poorten worden zorgvuldig vormgegeven en hebben een relatie met de omgeving.

Materialen en kleuren

- Materiaal- en kleurgebruik is harmoniserend aan het historische gebouw Mariënhaven.
- Daken: keramische pannen, leien of vergelijkbaar kwalitatief hoogwaardig alternatief.
- Kleurgebruik daken is passend bij de zonnepanelen.
- Gevels: hoofdmateriaal is baksteen, met eventueel secundaire toevoegingen van natuursteen, beton, stucwerk, geschilderd en ongeschilderd hout (in delen, niet in panelen).
- Witte/crème bakstenen en betonstenen zijn niet toegestaan.

Geveldetailleringen en –decoraties

- Geveldetailleringen en –decoraties zijn zorgvuldig.
- Gevels worden verlevendigd door toepassing van plastiek en vormen elementen die de relatie binnen-buiten benadrukken.
- Bij de uitwerking van de gevels is er een goede balans tussen rust en plastiek.

Balkons, loggia's

- Balkons vormen onderdeel van architectuur.

Erfafscheidingen

- Uitgangspunt is dat de erfafscheiding als onderdeel van het gebouw en de openbare ruimte wordt mee-ontworpen.

Statig ensemble

Ritmiek in gevels is rustig.

Hofwoningen

“Architectuur geïnspireerd op elementen van historische hoven.”

Binnentuin

Accenten bv door torentje, poort, boog, decoratief element etc.

Indicatieve schets hovenstructuur

Stoepen en terassen voor bewoners

Kleinere hofjes met verschillende sferen.

“Eigentijdse architectuurstijl met kap.”

Doorzichten en poortjes

Hoogteverschil

Seizoensbeleving

Landschap levert bijdrage aan educatie, eetbaar, ontmoeten, wandelen en spelen.

Beleving

Groen decor & nutstuin

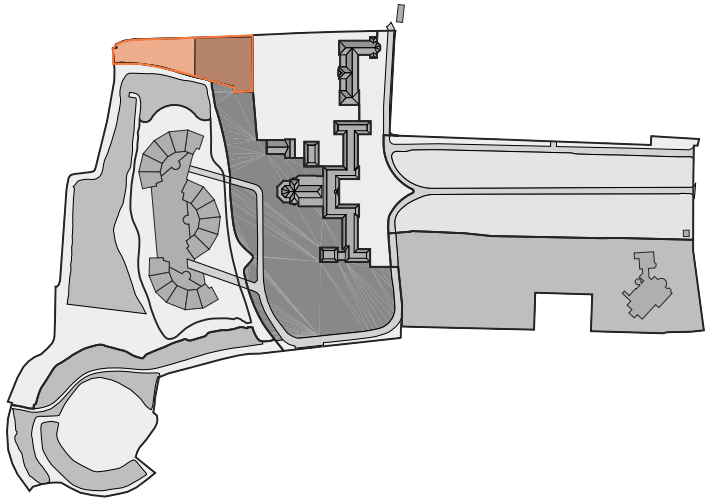
“Landschap geïnspireerd op historische gebruiksfunctie Seminarie.”

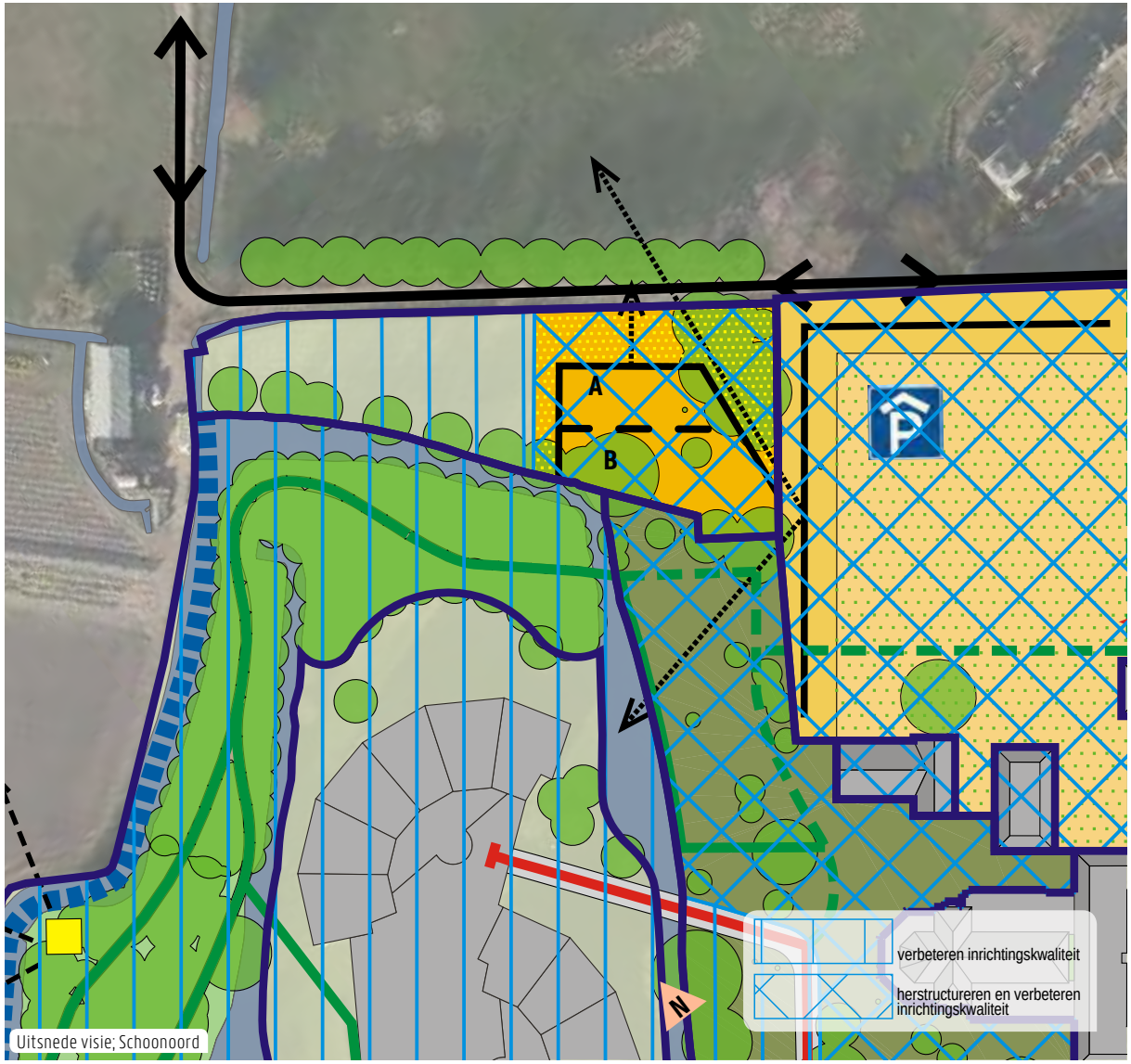
5.6 5 - Ontwikkeling Schoonoord

De tuinhistorische waarde van het deelgebied ontwikkeling Schoonoord is indifferent.* Deze indifferente waarde is beoordeeld vanuit het terrein Groot Seminarie. Het deelgebied Schoonoord heeft wel cultuurhistorische waarde vanuit het omringende agrarische cultuurlandschap.

Voor het zuidelijk (rechter) deel geldt daarom herstructureren en verbeteren inrichtingskwaliteit met een afwerkingsniveau passend bij het eigen landelijk karakter van het buitengebied en het Landgoed Oostergeest. Voor het noordelijk deel geldt alleen verbeteren inrichtingskwaliteit met behoud van open en groene karakter.

* Bron: Complex Mariënhaven te Warmond, tuinhistorisch onderzoek en waardestelling.





Uitsnede visie; Schoonoord

5 - Ontwikkeling Schoonoord

Cultuurhistorisch

Het perceel vormt onderdeel van het omringende agrarische cultuurlandschap in de omgeving van landgoed Oostergeest.

Criteria

- Landelijk idioom / eigen karakter passend bij bollenland landgoed Oostergeest.

Stedenbouw

Eigen landelijk karakter passend bij bollenland landgoed Oostergeest.

Criteria

- De gebouwen zijn gesitueerd binnen de aangeduide maximale bebouwingslijn
- Maximaal twee woningen bestaande uit één bouwvolume.
- Bouwhoogte hoofdgebouw (A) is maximaal twee bouwlagen met kap. De maximale goot- en nokhoogte bedraagt 5/10 meter De maximale goot- en nokhoogte van bijgebouwen (B) bedraagt 3/5 meter. Hoogte wordt gemeten vanaf afgewerkt maaiveld Mariënhof.
- Woningen zijn georiënteerd met de voorkant naar de open velden.
- Ontsluiting van de woningen bevinden zich aan het bestaande pad Klinkenberg.
- Aantal parkeerplaatsen voldoen aan de algemene criteria parkeren, zie A1.

Landschap

Zorgvuldige inpassing met de omgeving.

Criteria

- Behoud opgaande beplanting zijde huidige gebouwen Park Klinkenberg.
- Inrichting voorterrein geinspireerd op een landelijk erf
- Zichtlijnen naar buitengebied versterken.
- Zorgvuldig en integraal ontwerp tussen overgang openbaar-privé .
- De achtertuinen vormen een geleidelijke overgang naar het parkaanleg in landschapsstijl.
- Algemene criteria bomen, zie A3,

Architectuur

Traditioneel met eigen identiteit.

Criteria

- Traditionele architectuur passend bij agrarische landschap en landgoed Oostergeest
- Om het agrarisch-landelijk karakter te versterken heeft minimaal 40% van de gevel een maximale goothoogte van 4 meter gemeten vanaf afgewerkt maaiveld Mariënhof

“Landelijk - agrarische uitstraling.”

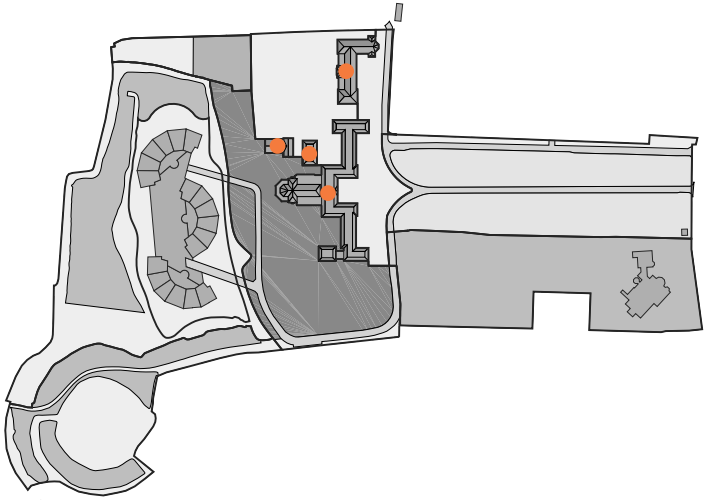
Indicatieve schets landelijk erf

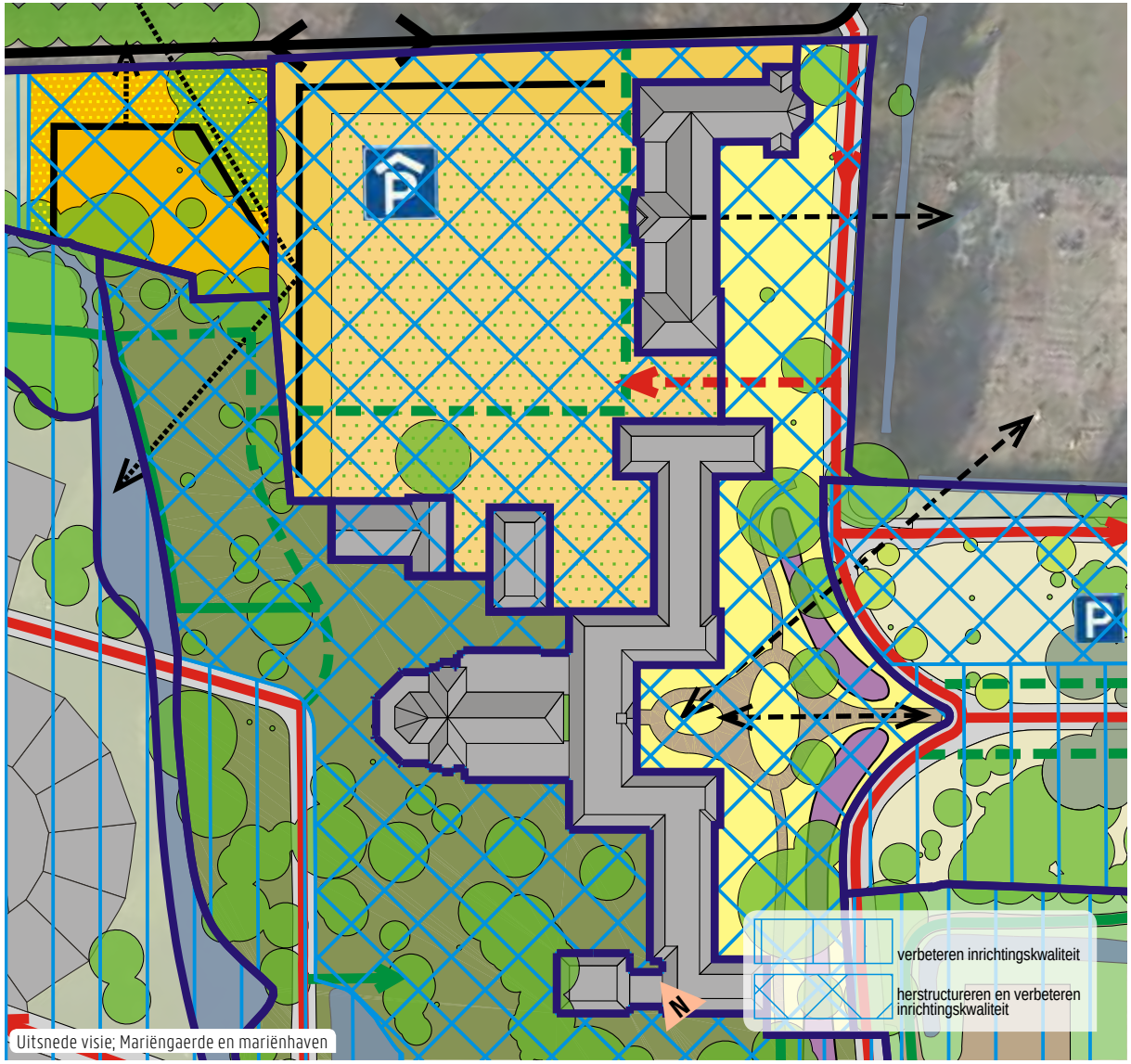
5.7 6 - Transformatie Mariëngaerde en Mariënhaven

De tuinhistorische waarde van het deelgebied bestaande gebouwen is hoog.*

De bestaande bebouwing op locatie Mariënhaven en Mariëngaerde zal worden gerevitaliseerd. Voor de revitalisatie van Mariëngaerde loopt echter een aparte procedure omgevingsvergunning met een bouwhistorisch onderzoek en vormt geen onderdeel van deze visie. Ook de kapel maakt geen onderdeel uit van de visie, omdat er nog nadere onderzoeken en overleggen plaatsvinden met het Bisdom Rotterdam, de Rijksdienst en de Erfgoedcommissie Teylingen over de herbestemming hiervan en het religieus inventaris.

* Bron: Complex Mariënhaven te Warmond, tuinhistorisch onderzoek en waardestelling.





Uitsnede visie; Mariëngaerde en mariënhaven

6 - Transformatie Mariëngaerde en Mariënhaven

Cultuurhistorisch

Revitaliseren van de bestaande historische gebouwen.

Criteria

- De kapel van Mariëngaerde is ontworpen in neogotische architectuurstijl. De kapel als geheel heeft een rijksmonumentale status en wordt als 'hoge monumentenwaarde' beoordeeld.
- Het ketelhuis en Franse kostschool hebben een duidelijke cultuurhistorische samenhang met het gebouw Mariengaerde en zijn kapel, als onderdeel van het gehele Seminarieterrein. De gebouwen hebben geen rijksmonumentale status maar is wel cultuurhistorisch waardevol.
- Het hoofdgebouw Mariënhaven heeft een duidelijke cultuurhistorische samenhang met het gebouw Mariengaerde en zijn kapel, als onderdeel van het gehele Seminarieterrein. Het gebouw heeft geen rijksmonumentale status maar is wel cultuurhistorisch waardevol.

Stedenbouw

De historische gebouwen hebben een hoge ensemblewaarde.

Criteria

- Voor de kapel van Mariëngaerde blijft de centrale functie van sociale interactie en verbinding behouden. Als onderdeel van het hoofdgebouw Mariëngaerde zal de kapel-ruimte ter beschikking staan aan zijn bewoners in de functie van gemeenschapsruimte.
- Het ketelhuis en Franse kostschool vormen een ensemble met het nieuwe Mariënhof.
- Het historische hoofdgebouw Mariënhaven fungeert als 'kopgebouw' voor deze vernieuwde hofstructuur.
- Mariënhaven wordt gerenoveerd naar een woon(zorg)gebouw. In de renovatie wordt de hoofdopzet van de gevel gerespecteerd.

Landschap

Zorgvuldig ontworpen buitenruimte.

Criteria

- Grenzend aan de woningen op de begane grond is er de mogelijkheid om een individueel te gebruiken buitenruimte te ontwerpen, binnen de hoofdopzet van het deelgebied 'voortuin' van het hoofdgebouw Mariënhaven.

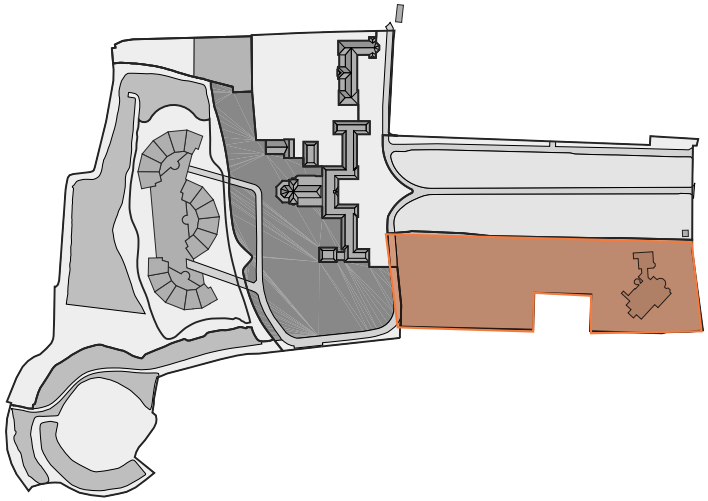
Architectuur

Revitalisering passend binnen ritmiek historische gevels.

Criteria

- Het bestaande interieur van de kapel van Mariëngaerde wordt zorgvuldig geïnventariseerd, beoordeeld en waar mogelijk, hergebruikt in de nieuwe renovatieplannen. Het Bisdom zal een belangrijke adviserende rol hierin vertolken.
- De gemeenschapsfunctie van de kapel voorziet in gevarieerd gebruik. Hierbij moet gedacht worden aan bijvoorbeeld een bibliotheek, een koffiekeuken, een flexwerkplek en lounge. Het biedt ook ruimte aan tijdelijke initiatieven of kleinschalige evenementen zoals een kunstexpositie of openstelling voor publiek op de jaarlijkse Open Monumentendag.
- Het ketelhuis en Franse Kostschool worden respectievelijk getransformeerd naar bergingen/installaties en woningbouw zie omgevingsvergunning Mariëngaerde
- Voor Mariënhaven is in dienst van de woonfunctie mogelijk om de gevel aan te passen door gevelopeningen te verruimen naar frans balkons, balkons en openslaande deuren naar het maaiveld, passend binnen de ritmiek van de historische gevel.
- Daglicht toetreding voor de woningen in de voormalige kapel zal toegevoegd worden. Deze gevelopeningen zullen zorgvuldig moeten worden ingepast binnen de bestaande gevelopbouw.

5.8 7 - Kerketuin

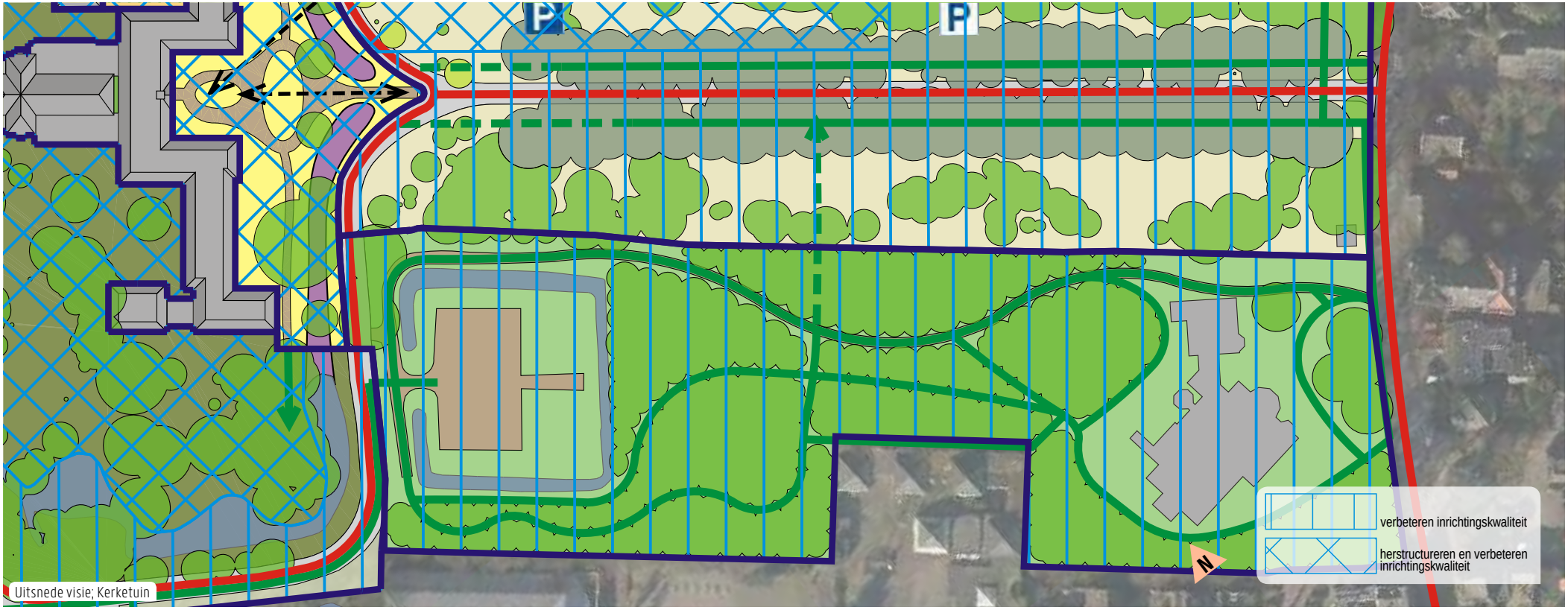


De tuinhistorische waarde van de katholieke kerk met kerketuin en begraafplaats is hoog. *

Voor het deelgebied kan op termijn de inrichtingskwaliteit van het gebied

verbeterd worden met een afwerkingsniveau passend bij het rijksmonument R.K. kerk St. Matthias en Groot Seminarie.

* Bron: Complex Mariënhaven te Warmond, tuinhistorisch onderzoek en waardestelling.



Uitsnede visie; Kerketuin

7 - Kerketuin

Cultuurhistorisch

Behoud samenhang in het gebied.

Criteria

- Het perceel bos met begraafplaats is in samenhang met de bouw van de kerk en pastorie omgevormd tot een kerketuin met wandeling. Er is sprake van ensemblewerking; het hele deelgebied vormt een samenhangend geheel.

Stedenbouw

Groen karakter en zorgvuldige aansluiting netwerk van routes.

Criteria

- Groenkarakter.
- Verbeteren toegankelijkheid terrein: realiseren van paden en de rondwandeling.

Landschap

Informele beplanting met bomen en heesters.

Criteria

- Algemene criteria bomen, zie A3, en bestratings-materiaal en inrichtingselementen, zie A4, en Duurzaamheid, zie A5

Architectuur

Er worden geen criteria gesteld vanuit architectuur.

Criteria

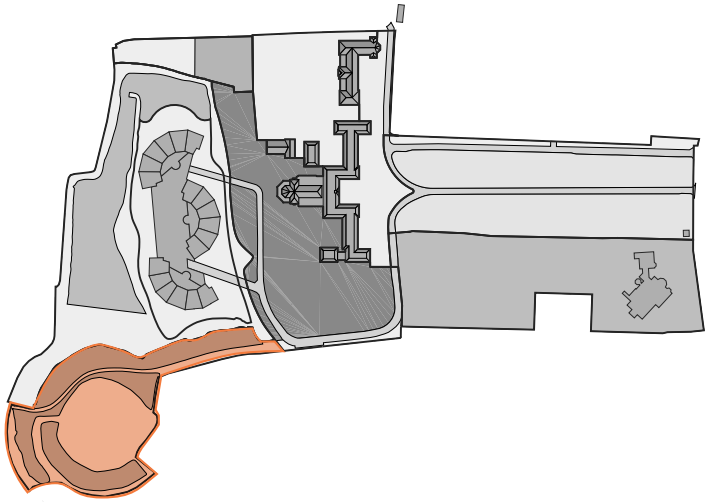
- Nvt.

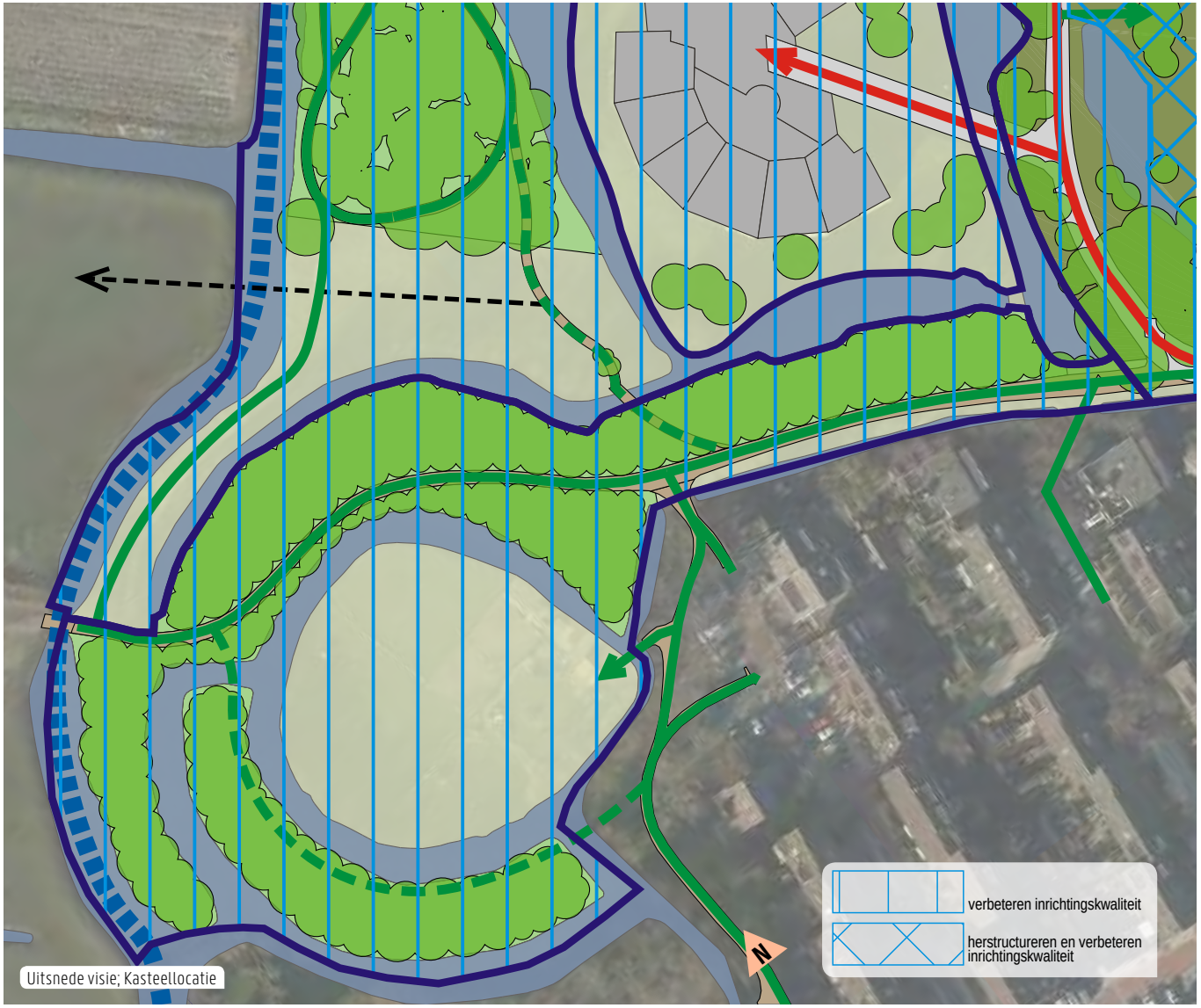
5.9 8 - Voormalige kasteellocatie

De tuinhistorische waarde van deelgebied Voormalige Kasteellocatie is op structuurniveau hoog en op maaiveldniveau voor de inrichting als kinderboerderij indifferent. *

Voor het deelgebied kan op termijn de inrichtingskwaliteit van het gebied verbeterd worden met een afwerkingsniveau passend bij het rijksmonument Groot Seminarie.

* Bron: Complex Mariënhaven te Warmond, tuinhistorisch onderzoek en waardestelling.





Uitsnede visie; Kasteellocatie

8 - Voormalige kasteellocatie

Cultuurhistorisch

De historie van de locatie beter beleefbaar maken.

Criteria

- De middeleeuwse structuur van een ronde waterburcht is intact en zeer herkenbaar aanwezig.
- De voormalige kasteellocatie is onderdeel van de rondwandeling die mogelijk was beginnend bij de Bisschopslaan langs de Donau en het seminariecomplex naar de voormalige kasteellocatie. De Oude Dam is van oudsher een wandelpad en onderdeel van deze rondwandeling.
- Kwaliteitsverbetering van het terrein geïnspireerd op de overblijfselen van het kasteel van Dirc van Teylingen.

Stedenbouw

Groen karakter en zorgvuldige aansluiting netwerk van routes.

Criteria

- Groenkarakter.
- Verbeteren toegankelijkheid terrein: realiseren van nieuwe paden en de rondwandeling.
- Versterken gebruikswaarde voor de bezoekers.
- Inrichtingselementen passend bij voormalige kasteellocatie .

Landschap

Behoud boomrijk karakter en versterken van aanwezige historische elementen en structuren.

Criteria

- Opstellen beheersvisie t.b.v.:
  - behoud gezond bomenbestand
  - verrijken biodiversiteit
  - vergroten en verbeteren gebruik en beleving
- Algemene criteria bomen, zie A3, en bestratingsmateriaal en inrichtingselementen, zie A4, en Duurzaamheid, zie A5

Architectuur

Nvt.

Criteria

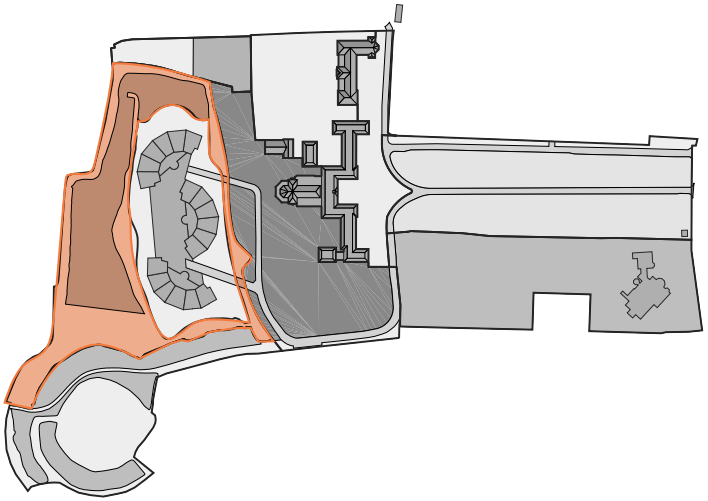
- Nvt.

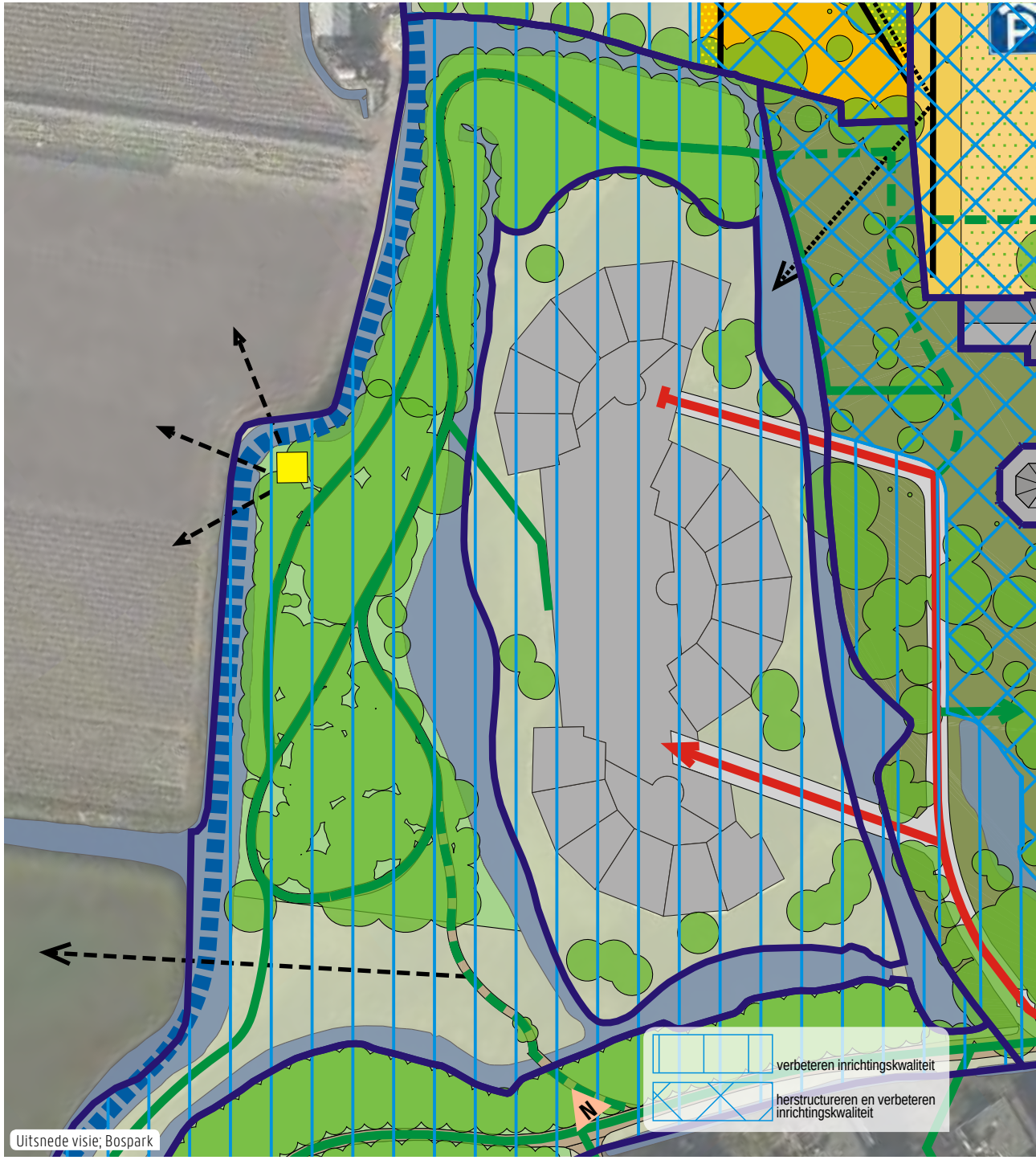
5.10 9 - Bospark

De tuinhistorische waarde van deelgebied bospark is positief. Het bosparkje tussen het boezemwater de Donau en het appartementencomplex is ouder, en vormt een onderdeel van de rondwandeling. *

Voor het deelgebied kan op termijn de inrichtingskwaliteit van het gebied verbeterd worden met een afwerkingsniveau passend bij het rijksmonument Groot Seminarie.

* Bron: Complex Mariënhaven te Warmond, tuinhistorisch onderzoek en waardestelling.





Uitsnede visie; Bospark

9 - Bospark

Cultuurhistorisch

Herstel van de rondwandeling door het gehele terrein.

Criteria

- Behouden structuur, bestaande uit watergangen/ sloten.
- Het bospark aan de noordzijde was onderdeel van de rondwandeling die mogelijk was over het hele studiegebied. Het bospark vormt een markante scheiding met het open weidelandschap.
- Versterken relatie met Donau en open weidelandschap.

Stedenbouw

Groen karakter en zorgvuldige aansluiting netwerk van routes.

Criteria

- Groen karakter.
- Versterken relatie met Donau en open weidelandschap, versterken uitzichtpunt bunker
- Verbeteren toegankelijkheid terrein: realiseren van paden en de rondwandeling.
- Versterken gebruikswaarde van de voor de bewoners en bezoekers

Landschap

Natuurlijk bosje met gebiedseigen soorten.

Criteria

- Opstellen beheersvisie t.b.v.
  - behoud en ontwikkeling bomenbestand
  - verrijken biodiversiteit
  - vergroten en verbeteren gebruik en beleving
- Algemene criteria bomen, zie A3, en bestratingsmateriaal en inrichtingselementen, zie A4, en Duurzaamheid, zie A5

Architectuur

Er worden geen criteria gesteld vanuit architectuur.

Criteria

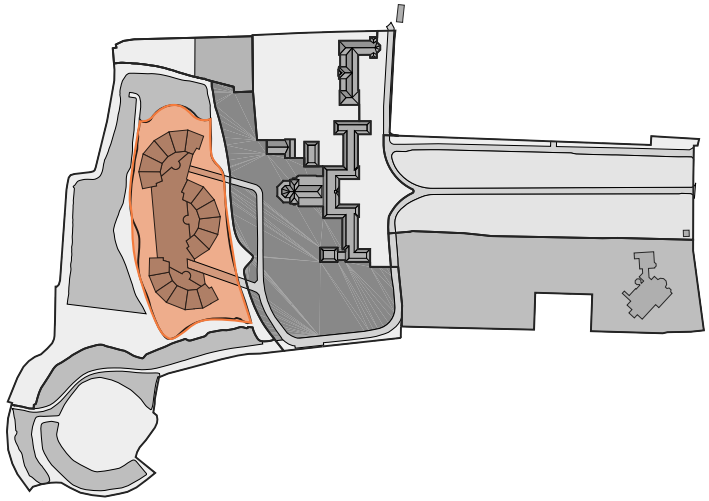
- Nvt.

5.11 10 - Park Klinkenberg

De tuinhistorische waarde van deelgebied Park Klinkenberg is indifferent. De directe omgeving van de appartementencomplexen is in samenhang met de gebouwen ingericht. Zowel inrichting als gebouwen zijn van recente datum (2005). *

Voor het deelgebied kan op termijn de inrichtingskwaliteit van het gebied verbeterd worden met een afwerkingsniveau passend bij het rijksmonument Groot Seminarie.

* Bron: Complex Mariënhaven te Warmond, tuinhistorisch onderzoek en waardestelling.



Uitsnede visie; Park Klinkenberg

10 - Park Klinkenberg

Cultuurhistorisch

Er worden geen criteria gesteld vanuit cultuurhistorie.

Criteria

- Nvt.

Stedenbouw

Deelgebied versterken als onderdeel van Groot Seminarie terrein

Criteria

- Behouden autoluwkarakter.
- Terrein inrichting vergroenen
- Onderdeel van rondwandeling
- Versterken gebruikswaarde voor de bewoners

Landschap

Versterken groene karakter als onderdeel van parkaanleg

Criteria

- Behoud openheid groene zoom (gras met solitaire bomen).
- Watergangen rondom.
- Behoud en versterken wandelverbindingen.
- Algemene criteria bomen, zie A3, en bestratingsmateriaal en inrichtingselementen, zie A4, en Duurzaamheid, zie A5

Architectuur

Er worden geen criteria gesteld vanuit architectuur.

Criteria

- Nvt.

6. Bijlage

Culhistorische analyse , zie apart boekwerk: Complex Mariënhaven te Warmond, tuinhistorisch onderzoek en waardestelling dd 1 november 2017

ruimtelijke
denkers