van Egmond, *architecten*

project:
Mariënhof te Warmond
voor van Rhijn ontwikkeling

onderwerp:
presentatie

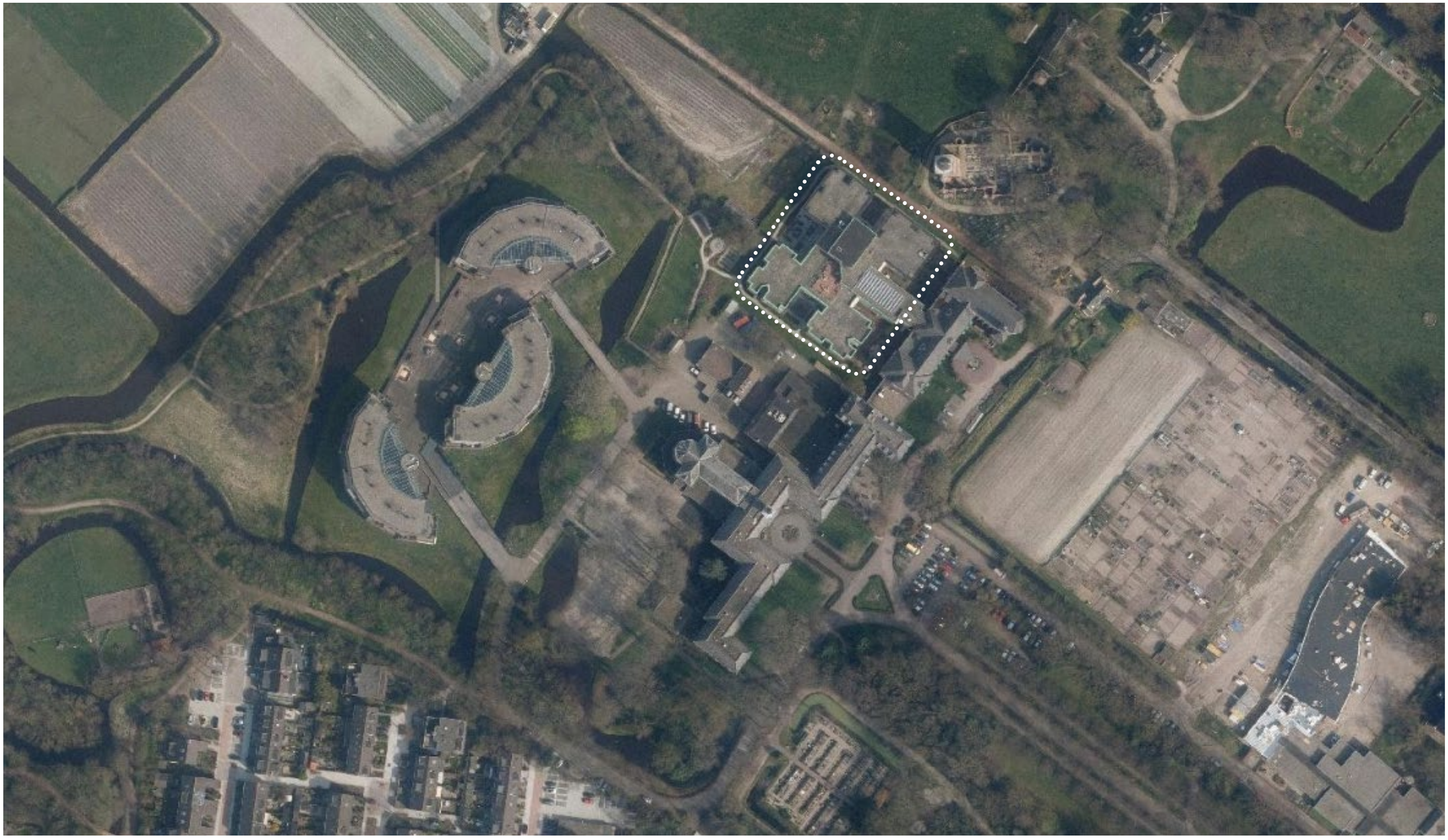
werknummer:
21221

datum:
9 maart 2021

VRP
VAN RHIJN PROJECTONTWIKKELING

Full Service Architectuur

Luchtfoto



Vogelvlucht



Mariënhaven en het Kompas











Historisch Mariënhaven

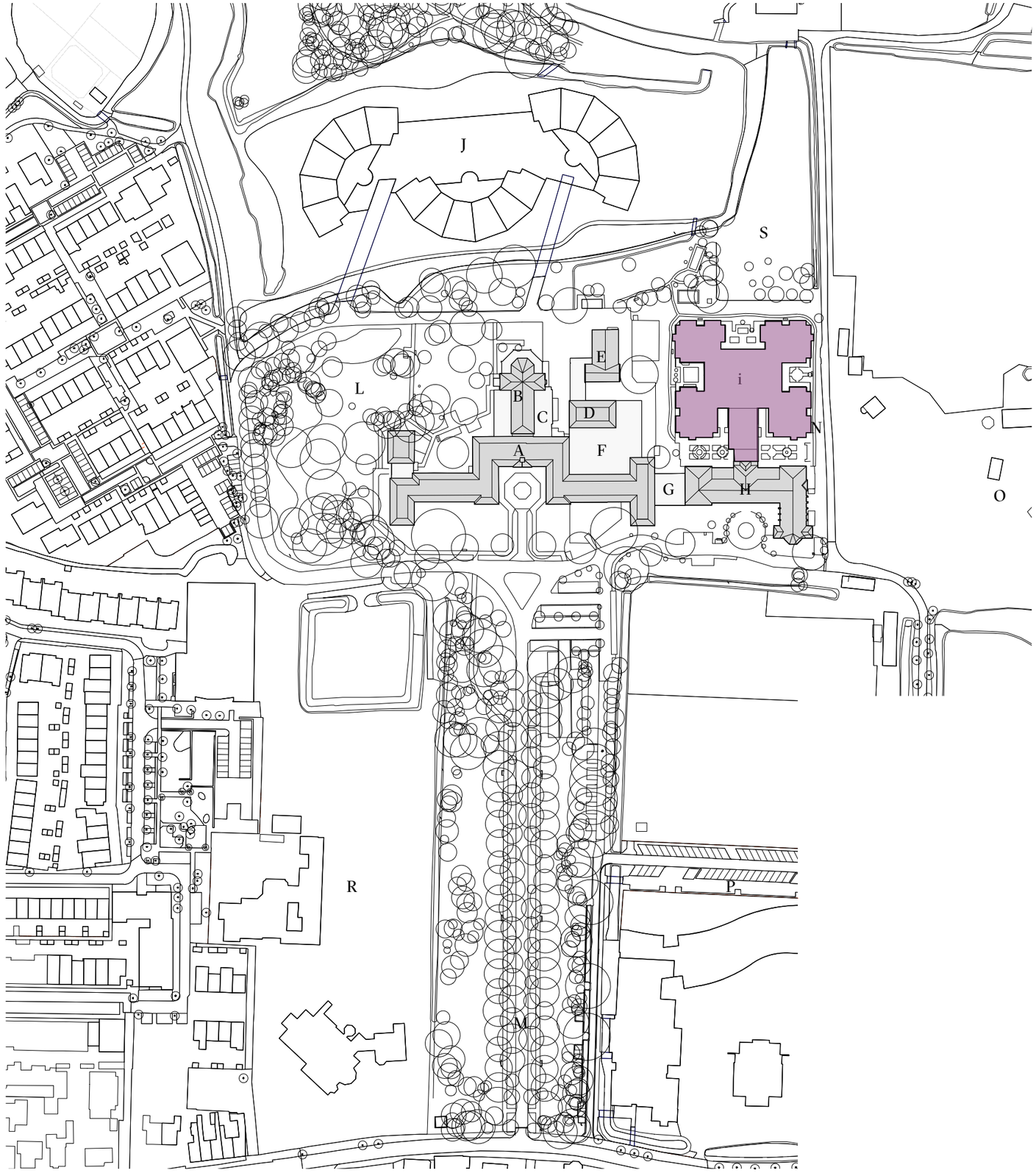


Luchtfoto met zicht op park Mariënhaven
Bron: Historisch onderzoek en waardestelling, stichting Arcadië

Situatie tekening 2017

Naams aanduidingen

A	Mariëngaerde
B	Kapel Mariëngaerde
C	Mortuarium
D	Frans kostschool
E	Ketelhuis
F	Diensten centrum | gesloopt
G	Tussenlid
H	Mariënhaven
I	Het Kompas
J	Park Klinkenberg
K	Kinderboerderij
L	Park / achtergebied
M	Oprijlaan
N	Ruïne
O	Woonhuis fam. Lehmans
P	Volkstuinen
Q	School
R	begraafplaats
S	Grond fam. Leemans
T	Ooievaarsnest
U	Buurtcentrum
V	Katholieke kerk



locatie:
Bestaande situatie

schaal:
1:2000

noord

van Egmond, *architecten*

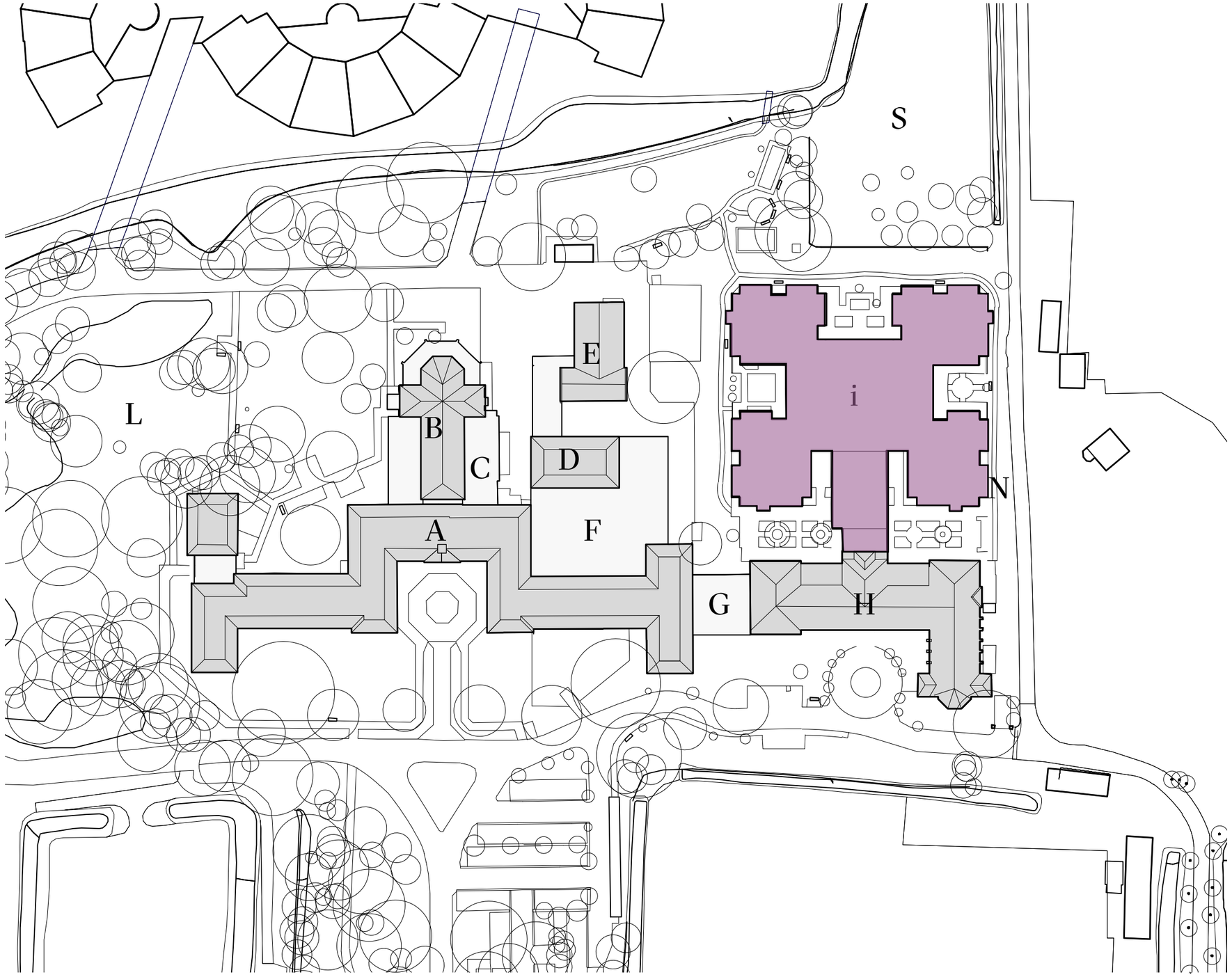
Full Service Architectuur

Bestaande situatie

na revitalisatie Mariëngaerde

Naams aanduidingen

A	Mariëngaerde
B	Kapel Mariëngaerde
C	Mortuarium
D	Frans kostschool
E	Ketelhuis
F	Diensten centrum | gesloopt
G	Tussenlid
H	Mariënhaven
I	Het Kompas
J	Park Klinkenberg
K	Kinderboerderij
L	Park / achtergebied
M	Oprijlaan
N	Ruïne
O	Woonhuis fam. Lehmans
P	Volkstuinen
Q	School
R	begraafplaats
S	Grond fam. Leemans
T	Ooievaarsnest
U	Buurtcentrum
V	Katholieke kerk



locatie:
Bestaande situatie

schaal:
1:1000

noord

van Egmond, *architecten*

Full Service Architectuur

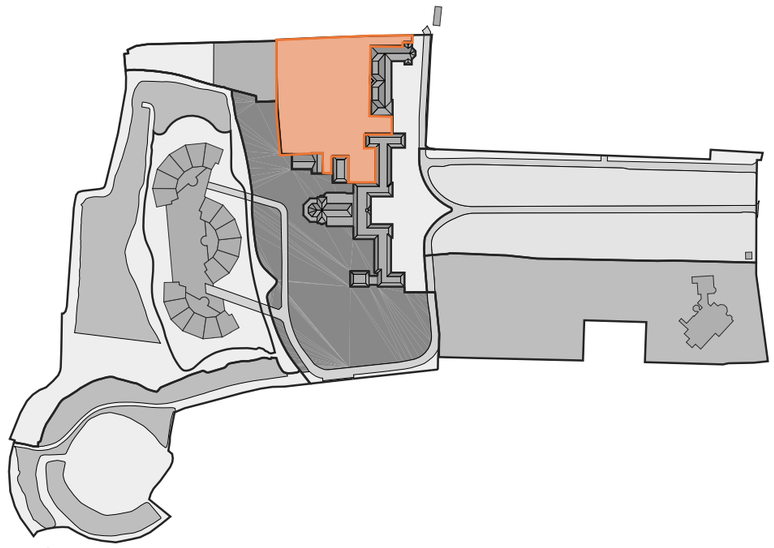
Integrale Visie - Groot Seminarie Warmond

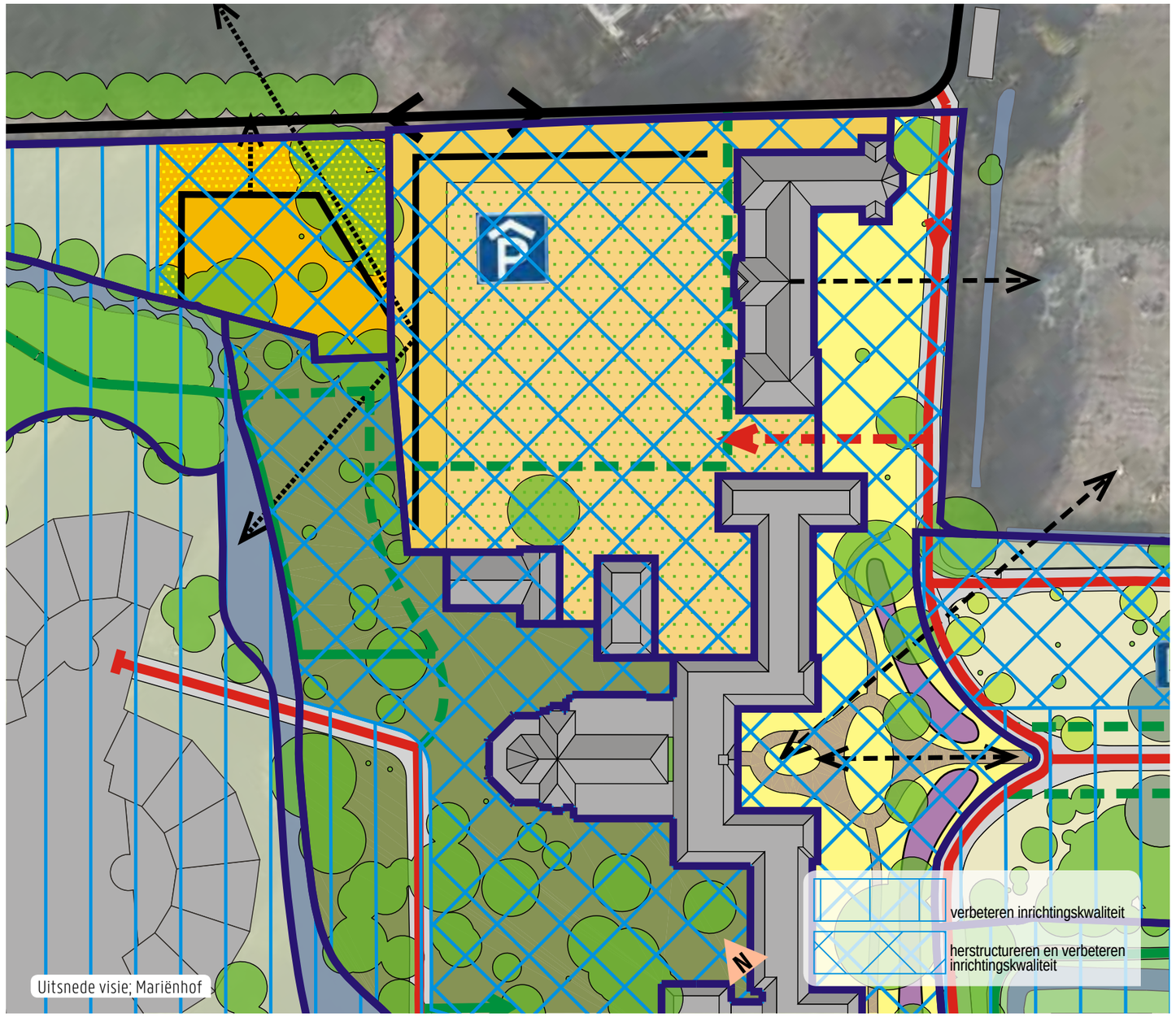
Deelgebied Marienhof

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

Integrale Visie - Groot Seminarie Warmond

criteria Marienhof

Cultuurhistorisch

Herontwikkeling is geïnspireerd op de oorspronkelijk opzet van het gebouw met een groot binnenhof en de oorspronkelijke terreininrich ting 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.

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 verleven-diging 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 vormgeven 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

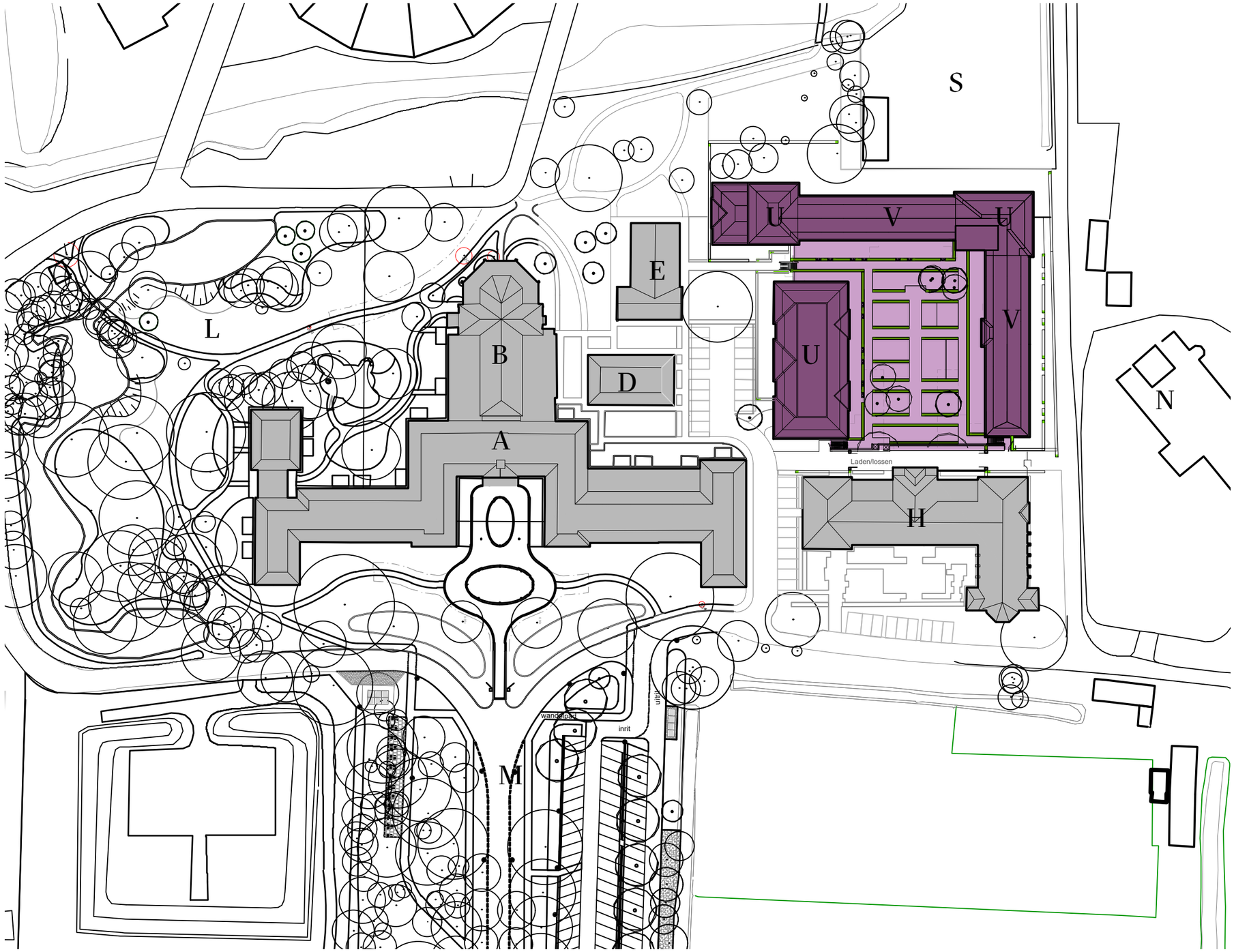
- Uitgangspunt is dat de erfafscheiding als onderdeel van het gebouw en de openbare ruimte wordt mee-ontworpen.

Plan Mariënhof

Situatie tekening

Naams aanduidingen

A	Mariëngaerde
B	Kapel Mariëngaerde
D	Frans kostschool
E	Ketelhuis
H	Mariënhaven
L	Park / achtergebied
M	Oprijlaan
N	Ruïne
S	Grond fam. Leemans
T	Tuin appartementen
U	Hof appartementen
V	Hofwoningen



locatie:
situatie tekening

schaal:
1:1000

noord

van Egmond, *architecten*

Full Service Architectuur

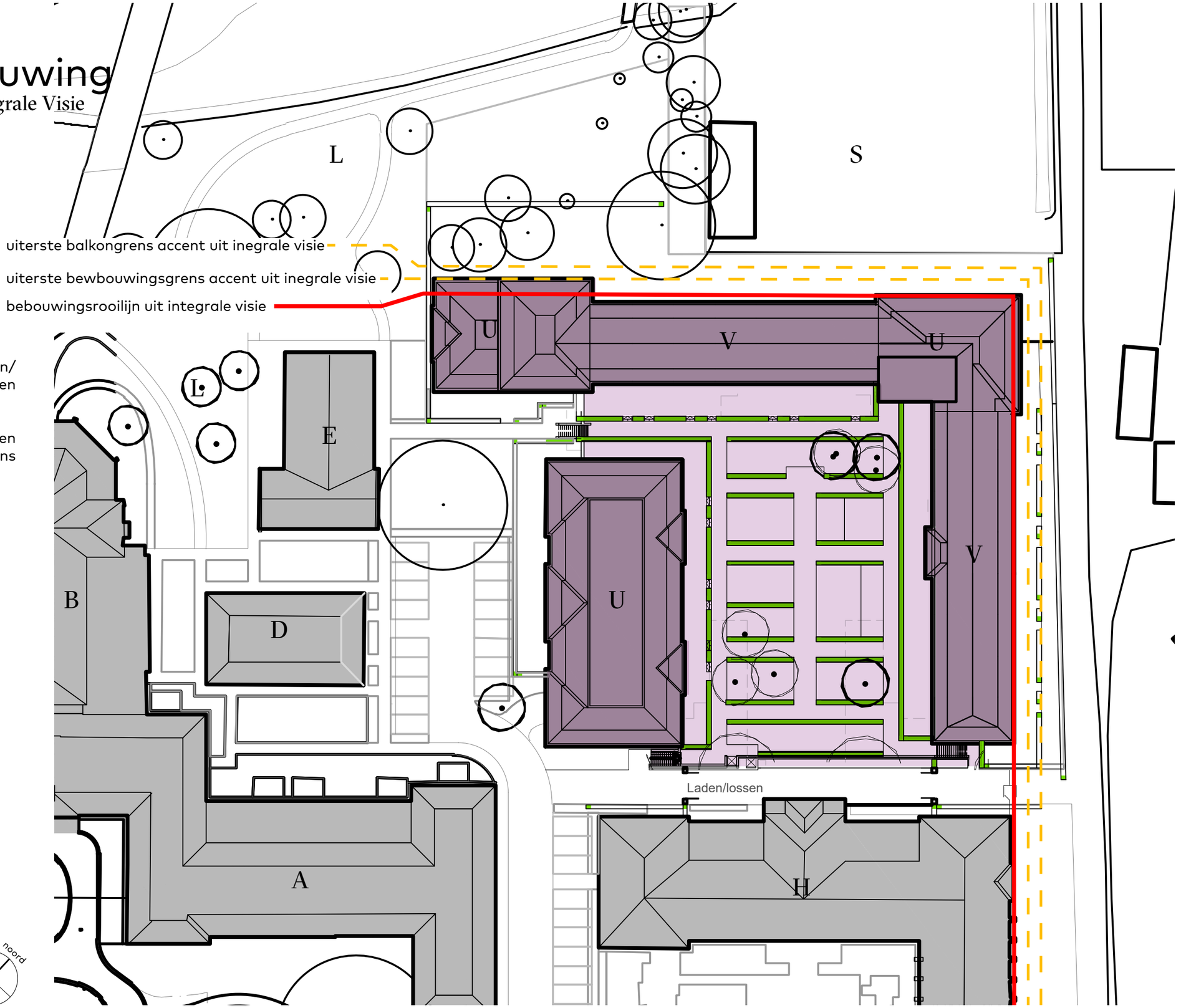
Situatie hofbebouwing

Bebouwing t.o.v. rooilijnen uit de integrale Visie

Naams aanduidingen

A	Mariëngaerde
B	Kapel Mariëngaerde
D	Frans kostschool
E	Ketelhuis
H	Mariënhaven
L	Park / achtergebied
S	Grond fam. Leemans
U	Hof appartementen
V	Hofwoningen

In de inegrale visie wordt de rooilijn besproken/ hierin staat vermeld dat de rooilijn doorbroken mag worden door:
- 1.5 meter voor balkons
- 2 meter door bebouwing tbv het accent en daarbuiten nogmaals 1.5 meter voor balkons van het accent



locatie:
Erfdienstbaarheid tekening

schaal:
1:500

noord

van Egmond, *architecten*

Full Service Architectuur

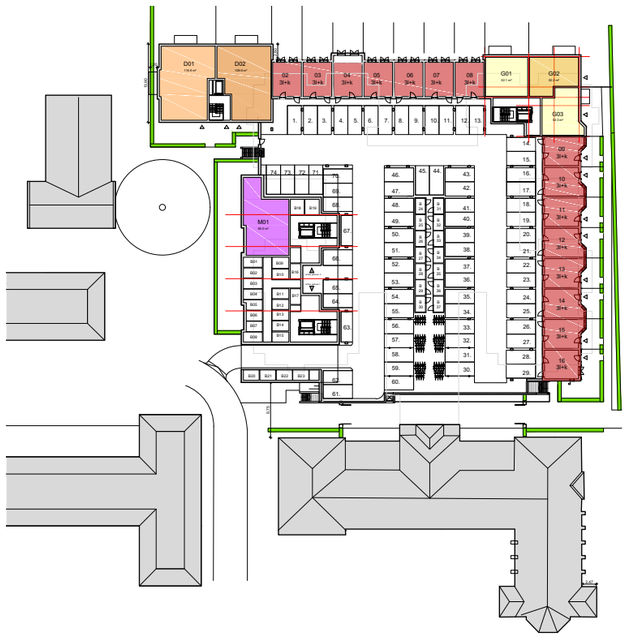
Programma

Programma

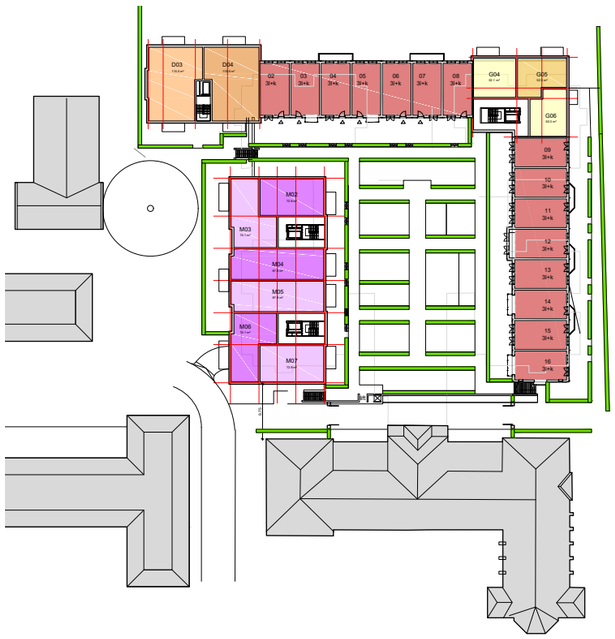
	type	omschrijving	aantal
	G	appartementen (goedkoop)	12
	M	appartementen (middel duur)	18
	D	appartementen (duur)	6
		eengezinswoning (3 laag+kap)	15
		totaal aantal woningen	51

	type	aantal	GO min	GO max
	G	12	46m²	57m²
	M	18	75m²	90m²
	D	6	115m²	205m²
		15	-	163m²

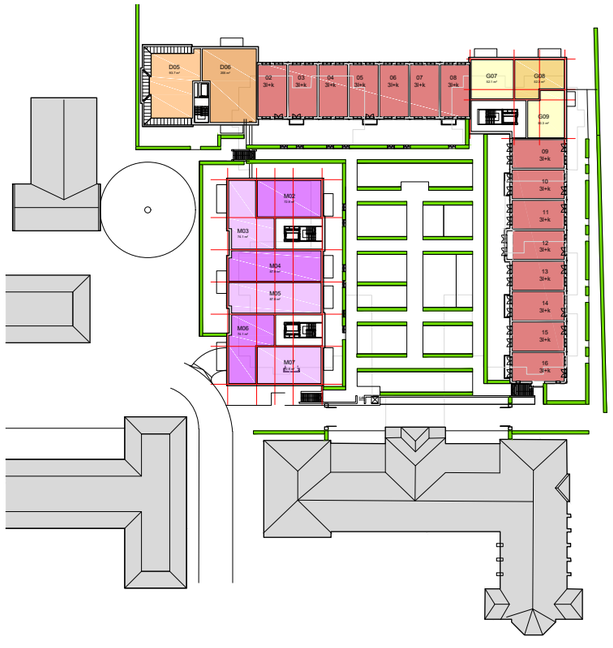
begane grond



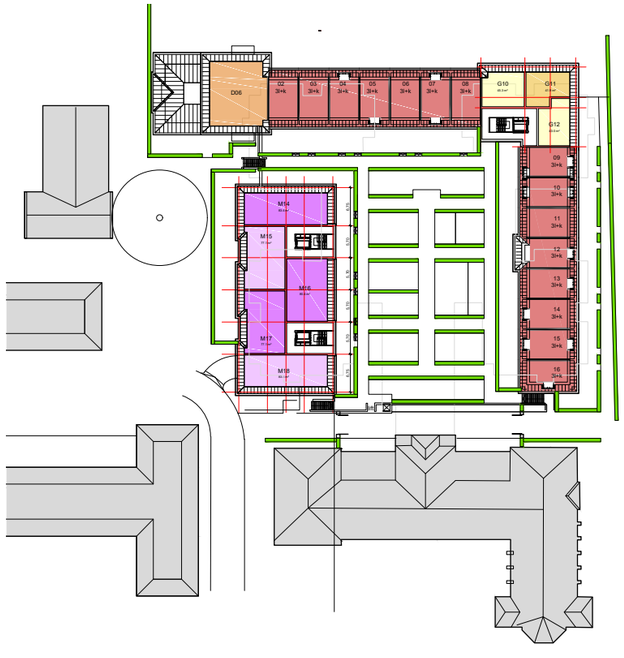
hof verdieping



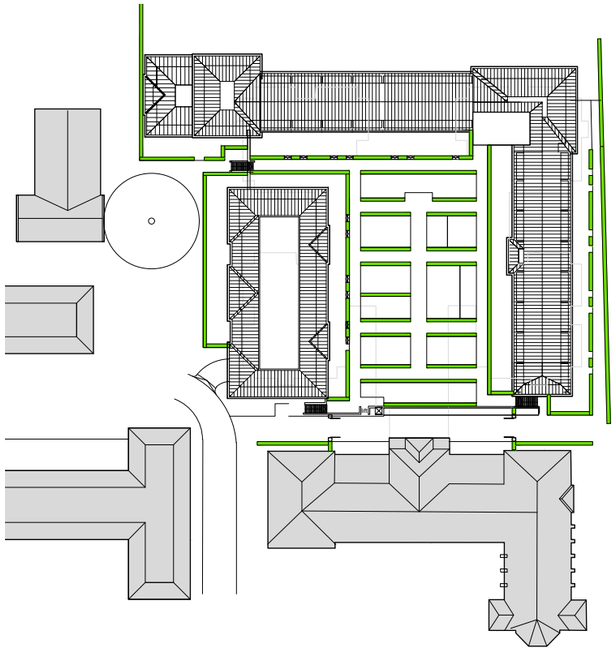
tweede verdieping



derde verdieping



Dak aanzicht



van Egmond, *architecten*

Full Service Architectuur

Overzicht parkeergarage

telmodel 1

specificatie garage

74	parkeerplaatsen
51	bergingen (37 in garage en 15 inpandig bij EGW)
46	fietsparkeerplaasten

fietsparkeerplaatsen:
parkeernota 2014 gemeente Teylingen artikel 4.1 & art 7.2.1; Indien woning buitenberging bezit a 5m2 met breedte min 1.8m1, dan geen gemeenschappelijke fietsenberging noodzaak.

Indien woning geen buitenberging heeft, dan gemeenschappelijke fietsenberging noodzaak met afmeting van 1,5m2 per woning.

Ontwerp marienhof bestaat uit 51 woningen en 51 (buiten)bergingen conform parkeernota.
hierdoor geen noodzaak tot gemeenschappelijke fietsenberging.

Optioneel is gemeenschappelijke fietsenberging mogelijk en ingetekend.



rooilijn uit visie
maximale bebouwingslijn accent uit visie

locatie:
parkeergarage

schaal:
1:500

noord

van Egmond, *architecten*

Full Service Architectuur

Positioneringaccent

Mariënhof, het stedenbouwkundige accent

Positie en stedenbouwkundige onderbouwing

Conform de Integrale visie Groot Seminarie Warmond is er de mogelijkheid om in het Mariënhof een stedenbouwkundig 'accent' te realiseren. Het accent betreft een bouwdeel van het hof dat op die positie wat betreft de hoogte en/of de breedte maat groter zijn dan het aangelegen bouwdeel van het Hof.

Het accent in het voorliggende model gaat om een bouwdeel waarbij één gevelrooilijn een sprong maakt. Er is geen sprake van een accent in de hoogte.
Zie de bijgevoegde situatie voor de positie aanduiding.

In de Integrale Visie Groot Seminarie Warmond is aan dit mogelijke accent nadere voorwaarden meegegeven:

Eén stedenbouwkundig accent van maximaal 1 extra woonlaag, rooilijnsprong maximale bebouwingslijn, maximaal 2 meter en nokhoogte maximaal 17,5 meter

Met de aanvullende aanduiding:
'Voor het stedenbouwkundig accent moet een aanvullende motivatie worden opgesteld waaruit 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.'

Motivatie

In de stedenbouwkundige opzet is sprake van een structuur van meerdere hoven van verschillende afmetingen. Deze hoven worden elk gekenmerkt door een eigen inrichting. Zo onderscheiden we o.a. het grote verhoogde 'kruiden-hof' van het nieuw te ontwikkelen Mariënhof en het kleinere hof bij de Franse Kostschool en het Ketelhuis, met de prachtige monumentale boom.

Deze hoven kennen allen duidelijke bebouwings-wanden die de hoven omsluiten en markeren.
Het bouwdeel dat wij aanduiden als 'accent' bevindt zich op de overgang van het verhoogde hof naar het kleinere hof.

Visueel fungeert de gevel als wand van dit kleinere hof. Dit bouwdeel telt dan ook af in hoogte van drie lagen plus kap in het grote hof, naar twee lagen plus kap in het kleinere hof. Deze hoogte sluit goed aan bij de hoogte van het Ketelhuis in het kleine hof.

Dit bouwdeel markeert het einde van de arm van het grote Marienhof en vindt zijn aansluiting in het kleine hof. Daarmee is het een uitgelezen plek om een accent in de gevel te maken in de vorm van een sprong in de rooilijn.

Deze sprong bevindt zich zowel in de voorgevel rooilijn als in de achtergevel rooilijn. De sprong in de achtergevel rooilijn is onderwerp voor onderbouwing in relatie tot de regelgeving in de Integrale visie. De sprong blijft wat betreft zijn uitkraging binnen de gestelde afmetingen in de Integrale visie: het accent steekt de toegestane 2 m. uit t.o.v. de vastgestelde rooilijn. De buitenruimtes (balkons) van dit accent blijven binnen de toegestane 1,5 m lijn.

'Samenhang met de omliggende hoogteaccenten'
Deze vereiste voor een mogelijk accent zoals aangegeven in de Integrale Visie, is niet van toepassing omdat de hoogte van het voorgestelde accent twee lagen plus kap telt. Hiermee is het een van de lagere bebouwingen van het terrein en niet in concurrentie met de bestaande hoogte accenten in de omgeving.

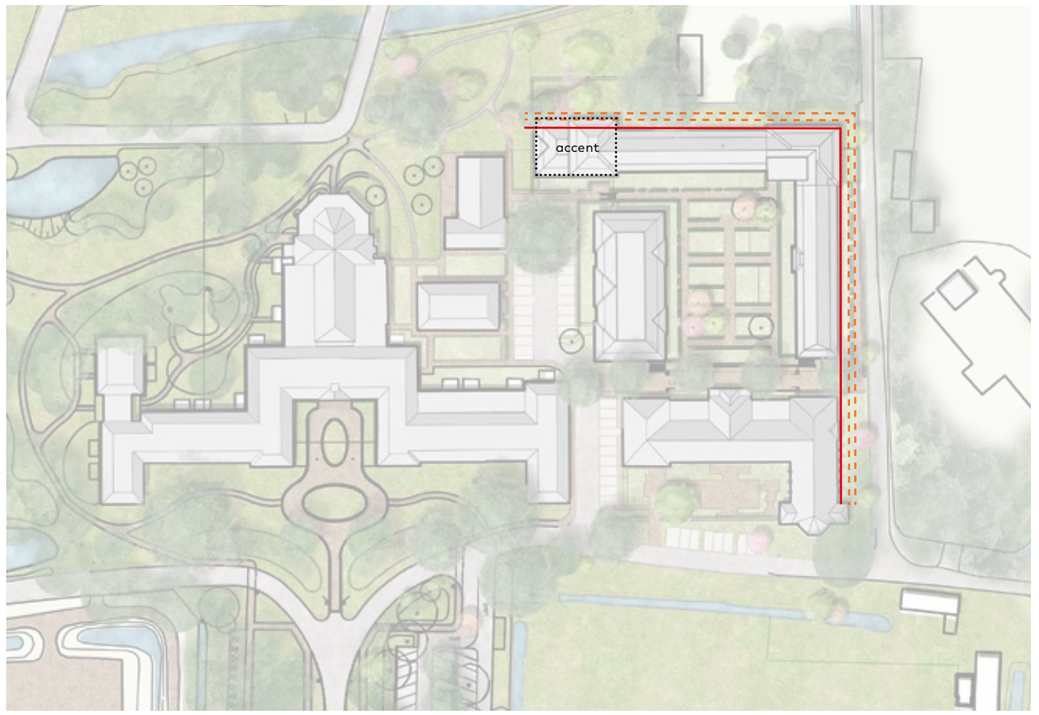
'Het accent mag geen onevenredige belemmering opleveren vanuit het buitengebied en Landgoed Oostergeest.'
Het accent is gelegen aan de 'binnenzijde' van het Seminarie terrein, gericht naar de reeds bestaande bebouwing. Daarmee is het minder in zicht vanuit het buitengebied en Landgoed Oostergeest. Omdat het accent een rooilijn sprong betreft, die passend is binnen de gestelde voorwaarden mbt afmetingen, uit de Integrale Visie en omdat het wat hoogte betreft zeer bescheiden is, zal dit geen visuele of fysieke belemmeringen opleveren vanuit het buitengebied of Landgoed Oostergeest.

Programmatische onderbouwing

Binnen de compacte vorm van het Hof, is met de gemeente Teylingen een verplicht woonprogramma vastgesteld. Dit betreft een mix van verschillende typologieën en bijbehorende doelgroepen, in de categorie duur, naar middelduur tot betaalbare woningen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen grondgebonden woningen en appartementen.
Deze woningen kennen in hun typologie en organisatie een heel eigen vorm. De appartementen vragen om een dieper bouwdeel dan de grondgebonden woningen. Programmatisch betreft het accent de appartementen over drie lagen verdeeld. Het accent met appartementen vraagt om een dieper bouwdeel dan de naastgelegen grondgebonden woningen. Door deze programmatische gevelsprong op de hoek van het hof te plaatsen, vormt zich een natuurlijke beëindiging en markering van de hoek.



Rooilijn vanuit integrale visie



Rooilijn projectie op Mariënhof

Analyse Omgeving\ karakter landschappelijke structuren & overgangen

De directe omgeving van het Groot Seminarie terrein kenmerkt zich door:
- de landschappelijke structuur
- de vele overgangen tussen de gebieden
- de aanwezigheid van de hoogte accenten

Het karakter van het omliggende terrein wordt gekenmerkt door de aanwezige landschapsstructuren zoals:
- de landgoederen
- het landschapspark
- agrarisch cultuurlandschap (buitengebied)
- het groene karakter van de Klinkerberg weg (laanstructuur)

Deze landschapsstructuren zoals hiernaast aangegeven hebben allemaal een eigen vorm van landschappelijke uiting, maar doordat deze verschillende structuren in elkaar overvloeien werkt het samen als een homogeen landschap.

De overgangen naar de deelgebieden zijn historisch gezien bijna onveranderd. (Zie de historische foto op pag. 3 en huidige foto's op pag. 4.) De positie is misschien door de jaren heen verplaats maar het type overgang blijft hetzelfde.

Overgang Seminarie terrein en Landgoed Oostergeest:
Historisch gezien is de Klinkenberg weg altijd de duidelijke scheiding geweest. Dit is een harde scheiding van bebouwing aan de ene zijde en aan der andere zijde vinden we de laanbomen.

Overgang buitengebied met park en landgoed:
Het park en de landgoederen hebben een vrij harde overgang naar het buitengebied. Op veel plaatsen is een waterpartij in de vorm van een sloot of plas de scheiding waarbij aan de ene zijde een boslandschap is en aan de andere een gras landschap.

Overgang landschapspark naar Seminarie terrein:
Van oudsher staan de hoofdgebouwen aan de voorzijde van het terrein als solitaire gebouwen in het park. De overgang aan de achterzijde van de hoofdgebouwen is altijd gedaan door de kleinschalige achterbebouwing. Deze waren meer ingebed in het park en zorgden voor een hoogte opbouw vanuit het park naar de hoofdgebouwen.

Invloed van het accent op de omgeving.
De ontwikkeling van het nieuw te bouwen Mariënhof is er een die past binnen de historische typologie. Immers, er wordt een nieuw hof terug gebracht op de plek waar voorheen een soortgelijke hofbebouwing was gerealiseerd. Het accent dat wij in het nieuwe Mariënhof plaatsen, betreft een gevelsprong van een bouwdeel dat gericht is naar de huidge bebouwing, meer intern gericht tussen de reeds bestaande bebouwing.
Als duidelijk te onderscheiden bouwdeel, vormt het accent een verbetering aan de historische hovenstructuur.
Het accent heeft geen belemmerende werking op de landschappelijke aansluitingen met het omliggende gebied. Het geeft ruim baan aan het aangrenzende landschapspark.



Locatie accent Mariënhof in het grotere geheel

Het accent dat wij bij het hof realiseren betreft een bouwdeel met een sprong in de gevelrooilijn. Deze voldoet aan de voorgeschreven regelgeving in de Integrale visie. Het past binnen de visie van het 'terugbouwen' van het historische hof dat in het verleden plaats heeft moeten maken voor sloop en nieuwbouw van het huidige 'Kompas'.

Het accent betreft het bouwdeel dat zich bevindt op de overgang tussen het grote verhoogde Mariënhof en het kleinere naastgelegen hof. Het geeft ruimte aan een appartementengebouw van twee lagen plus kap, overgaand naar het hogere hof dat drie lagen plus kap telt. Het appartementengebouw vormt hiermee een goede beeindiging van het grotere hof en duidt het begin aan van het kleinere hof. Het bouwdeel vormt een duidelijke wand voor het kleinere hof.

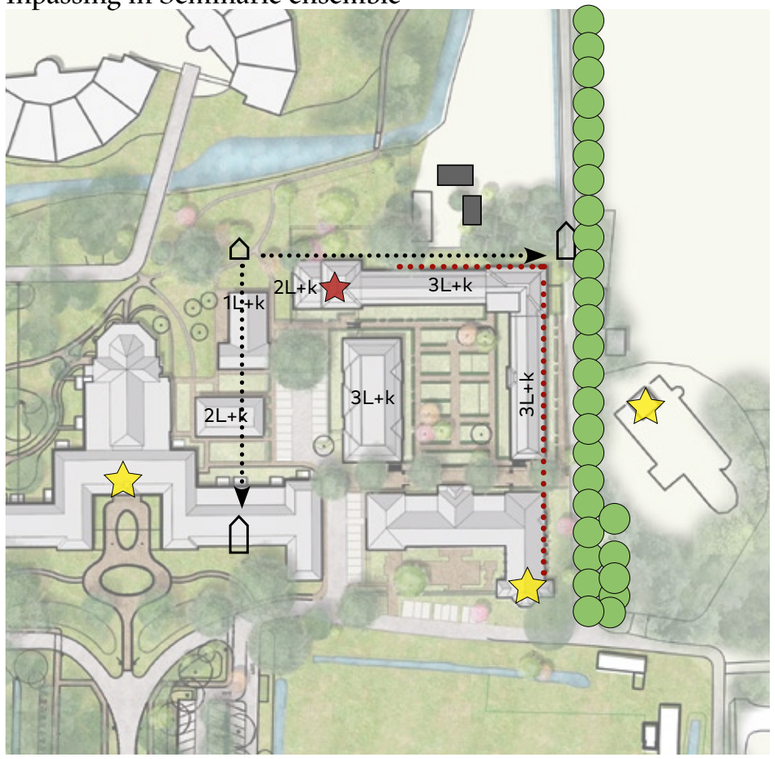
Het bouwdeel is goed zichtbaar vanuit de entree tussen het monumentale hoofdgebouw Mariëngaerde en het gebouw Mariënhaven. De lange zichtlijn wordt als het ware opgevangen in het kleine hof.

In opvolgende pagina's wordt de positie van het gekozen accent in rooilijn sprong uiteengezet in relatie tot het grotere geheel van het Seminarie terrein.
De volgende omgevingsfactoren worden uitgelicht:
- Zichtlijnen
- Bezonning
- Inpassing in het Seminarie ensemble (hoogte)
- Relatie tot andere hoogte accenten
- Relatie tot het landschapspark
- Relatie tot locatie Schoonoord
- Relatie tot Park Klinkenberg
- Kleinschaligheid van de hoven
- Asymmetrische opzet Mariënhof



Toelichting accent positie

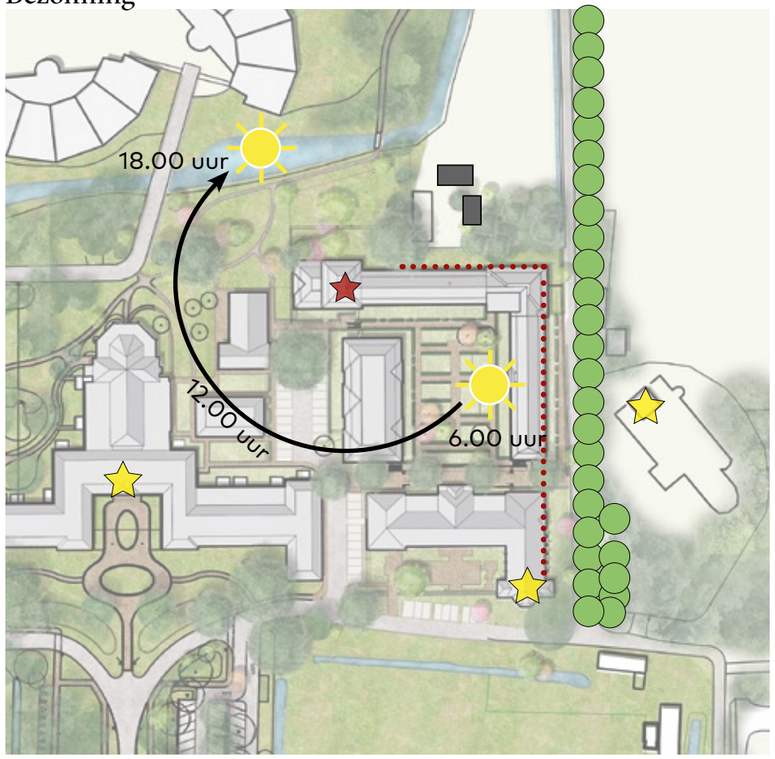
Inpassing in Seminarie ensemble



Het accent betreft een sprong in de gevelrooilijn t.o.v. het naastgelegen bouwdeel. Programmatisch geeft het bouwdeel ruimte aan 6 appartementen. Het accent bouwt zich af van 3 lagen met kap (in het Mariënhof) naar 2 lagen met kap (in het naastgelegen kleinere hof). Door deze opbouw in hoogte, vormt het accent een goede overgang van het iets grootschaliger Mariënhof naar de kleinschalige maat van het naastgelegen hof met zijn ketelhuis (1L+K) en eengezinswoningen (3L+K).

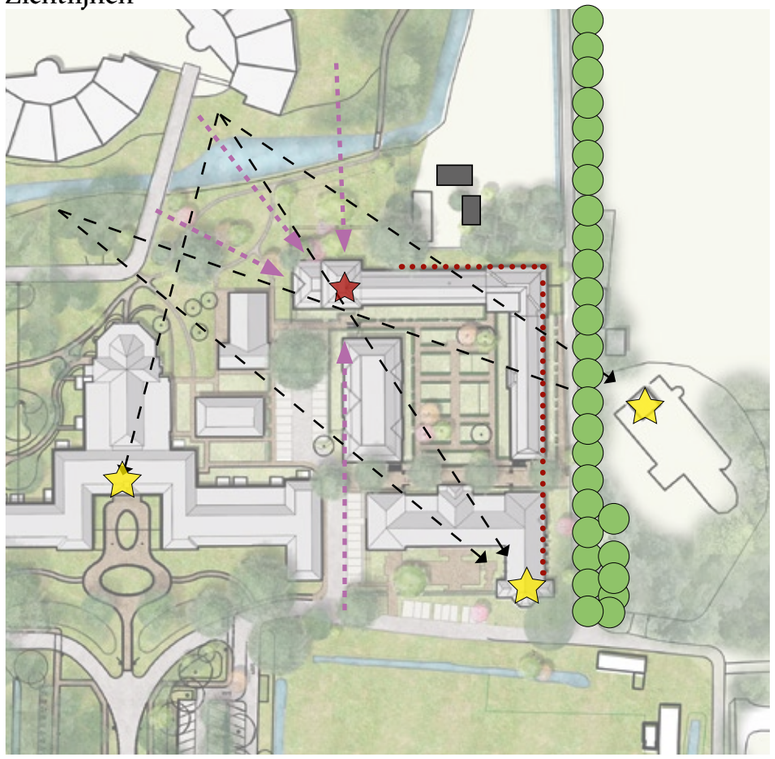
Zie ook de doorsneden verderop in dit boekwerk.

Bezonning



De gekozen positie is qua schaduwval en bezonning zeer gunstig. De overige bebouwing van Mariënhof en de toekomstige bebouwing van locatie Schoonoord ondervinden geen nadelige schaduwval door het accent. Te meer omdat het accent 2 en 3 lagen met kap telt en daarmee gelijk is aan overige bebouwing van Mariënhof.

Zichtlijnen



De gekozen positie voor het accent is als eindpunt van de zichtlijn tussen Mariëngaerde en Mariënhaven gesitueerd.

Vanuit het landschapspark en de hoven is het accent duidelijk te zien als aankondiging van Mariënhof. De rooilijnsprong en daarmee de verbreding, heeft geen directe gevolgen qua zichtlijnen voor de omgeving

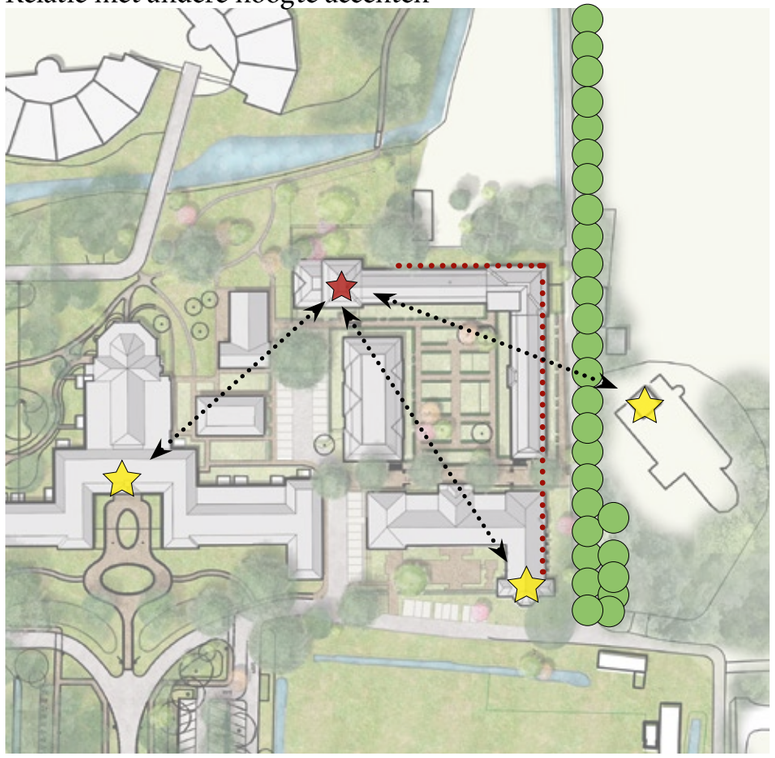
Doordat er sprake is van een accent in de vorm van een rooilijn sprong en er geen sprake is van een hoogte accent zijn de historische hoogte accenten (de klokkentorens) goed zichtbaar vanuit het landschapspark en overige plaatsen in het seminarie terrein.

noord

beoogde accent positie
Asymetrisch ensemble
Vast gestelde Rooilijn Mariënhaven
Zicht vanuit hoven naar park
Zicht vanuit Park Klinkenberg
Hoogte opbouw van laag naar hoog
Hoven
Toren accenten
Nieuwe bebouwing locatie Schoonoord

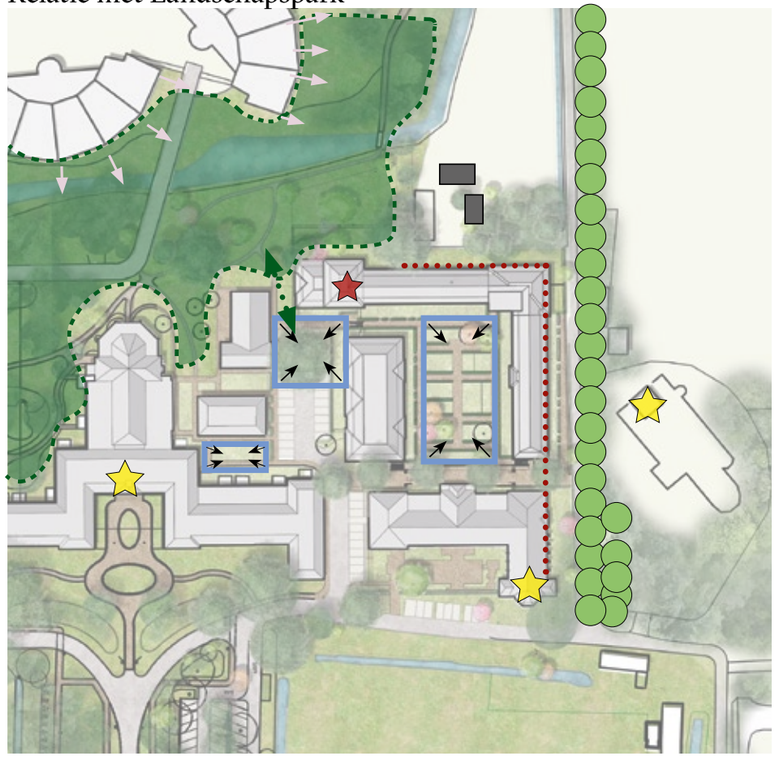
Toelichting accent positie

Relatie met andere hoogte accenten



Het accent in het voorliggende model is een sprong in de rooilijn. de hoogte van 2 of 3 lagen met kap zal niet concurerend zijn met de omliggende hoogteaccenten. Doordat alle nieuwbouw binnen de toegestane hoogten blijft conform de opstelling in de Integrale Visie, zullen de hoogteaccenten hun eigen sterke kwaliteit en zichtbaarheid behouden.

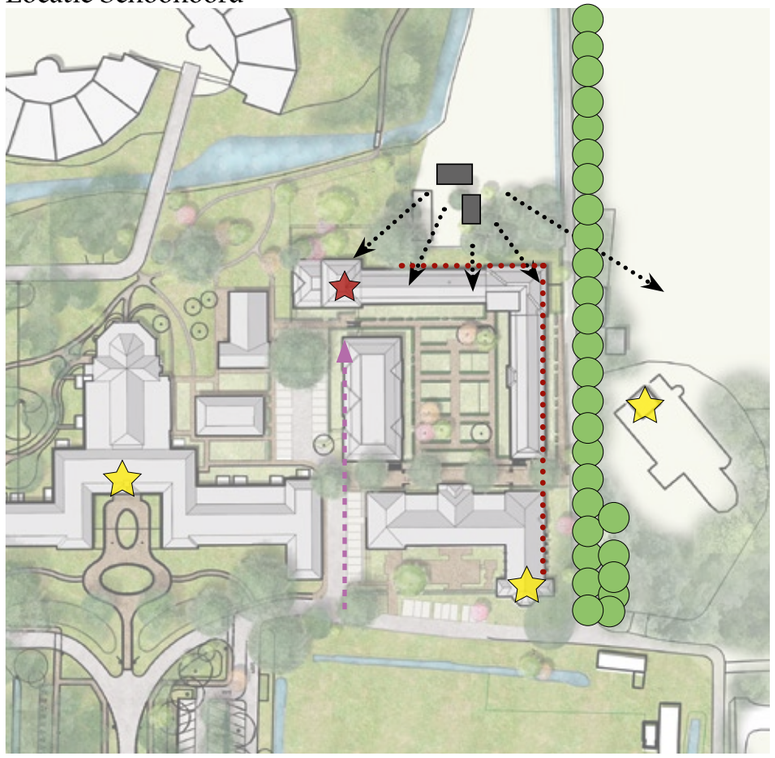
Relatie met Landschapspark



De bebouwing van Mariënhof vormt historisch gezien een duidelijke overgang van het landschapspark naar de hoven structuur. Door het nieuwe Mariënhof terug te bouwen in eigentijdse vorm, zal het landschapspark als vanouds als een zachte groene structuur tussen en langs de bebouwing glooien. Dit is conform de landschappelijke waardebepaling zoals aangegeven in de Integrale Visie.

De hoven zullen hun eigen inrichting krijgen, behorend bij een hof. Zo zal het verhoogde hof van Mariënhaven dienst doen als gezamenlijke binnentuin voor de bewoners. De beplanting zal aansluiten bij de aard van de historische kruidentuin die daar oorspronkelijk zijn plek had.

Locatie Schoonoord



De scheiding tussen locatie Schoonoord en Mariënhof wordt gekenmerkt door een groenstructuur (hoge bomen en heesters) tussen de beide locaties. Het bouwdeel met accent met gevelsprong is relatief ver verwijderd gelegen en werpt door deze positie geen extra schaduw op de locatie Schoonoord. De brede groenstructuur zorgt voor een royale en natuurlijke scheiding tussen de beide ontwikkelingen.

noord

beoogde accent positie

Asymetrisch ensemble

Vast gestelde Rooilijn Mariënhaven

Zicht vanuit hoven naar park

Zicht vanuit Park Klinkenberg

Hoogte opbouw van laag naar hoog

Hoven

Toren accenten

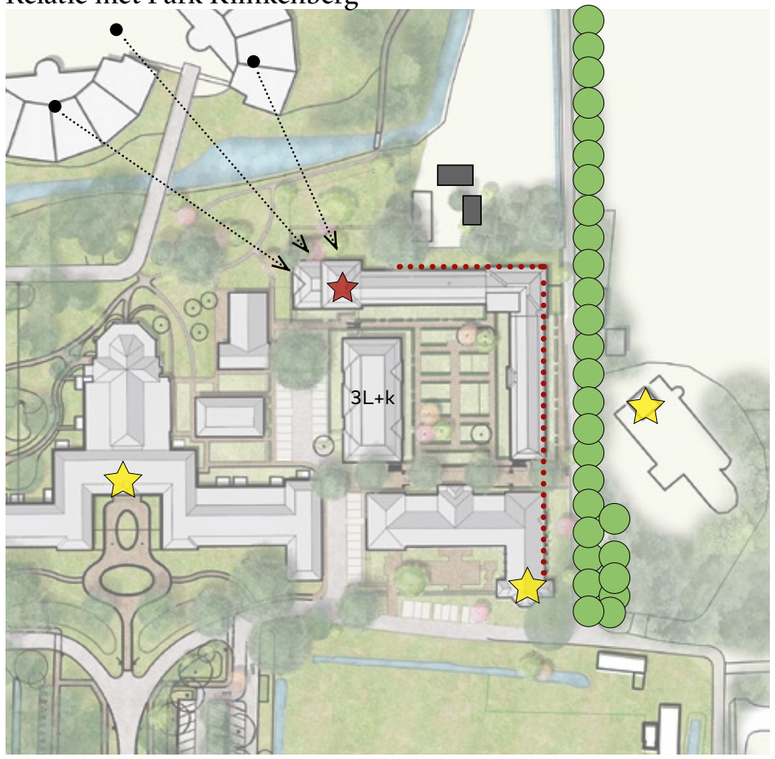
Nieuwe bebouwing locatie Schoonoord

van Egmond, *architecten*

Full Service Architectuur

Toelichting accent positie

Relatie met Park Klinkenberg

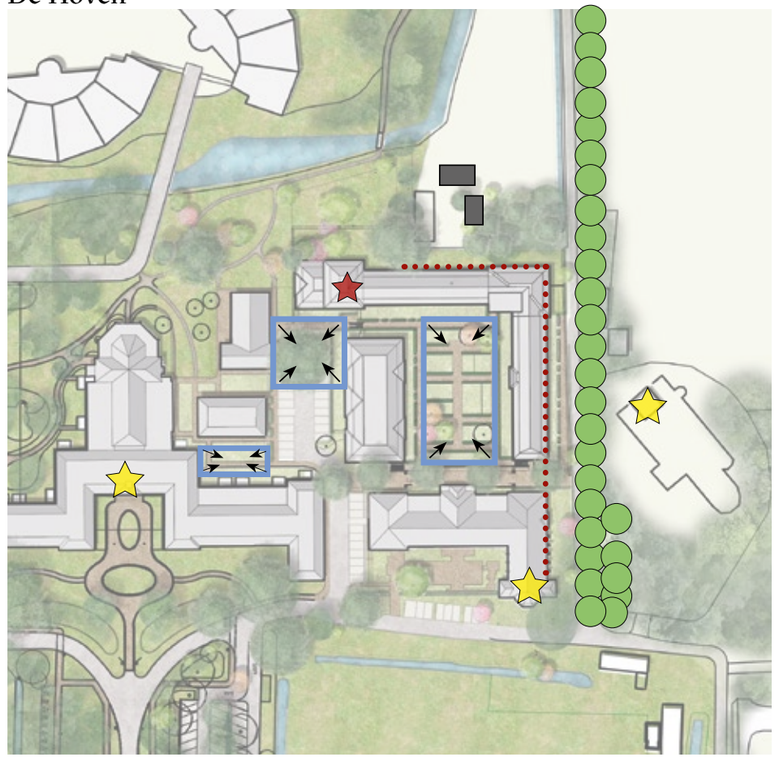


De locatie van het accent is een aankondiging van de bebouwing van Mariënhof. Deze nieuwe bebouwing is zichtbaar vanaf de woningen van Park Klinkenberg. Het romantische landschapspark vormt de scheiding tussen de bebouwingen. Vervolgens begint de hoven-structuur van Mariënhof en de kleinere hoven. De sprong in de gevelrooilijn, het accent zal door zijn hoogte opbouw van het kleine lage hof naar het grotere Mariënhof, vriendelijk ogen. Doordat er is gekozen een gevelsprong te maken af te bouwen naar de kleinschaligheid van het ketelhuis zal dit veel minder belemmerend zijn dan wanneer er een hoogte accent zou zijn.

Het Kompas heeft een accent van 15m hoog. De nieuwbouw ontwikkeling heeft geen hoogte accent, en houdt zich aan de hoogte restricties. Er onstaat daardoor eenduidig dakvlak met een rustig en vrij zichtveld richting de historische accenten en landgoed Oostergeest?

Het Seminarieterrein voor de renovatie had een duidelijke verrommelde ‘achterkant’ situatie waar de bewoners van Park Klinkenberg direct zicht op hadden (keuken met afvoeren, logistiek, afval, vervallen gebouwen). De bebouwing van Het Kompas sloot verschillende wandelpaden af. Met de renovatie van het terrein en zijn opstallen worden de wandelpaden verbeterd en is het mogelijk om een goede wandeling te maken langs alle zijden van het Seminarieterrein. Ook is met de renovatie van de opstallen, geen sprake meer van een rommelige achterzijde. De zichtzijde voor Park Klinkenberg is kwalitatief hoogwaardig opgeknapt.

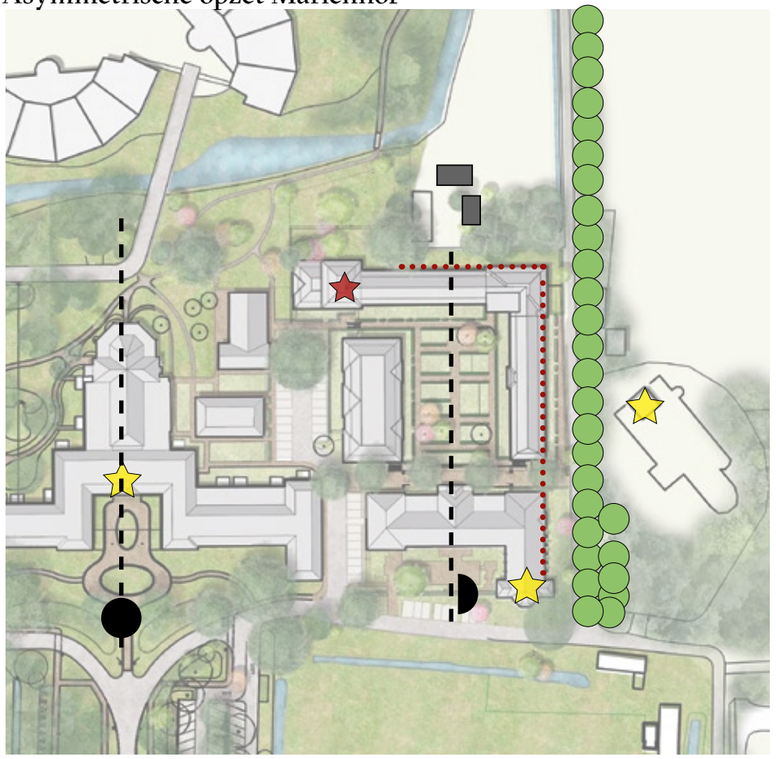
De Hoven



De opstelling van de gebouwen onderling en het toevoegen van het nieuwe Marienhof resulteert in een versterking van de historische hoven structuur. Door de zorgvuldige positie van gebouwen langs de hoven, wordt elk hof goed gevormd door duidelijke ‘wanden’.
We onderscheiden een drietal hoven, elk met hun eigen inrichting en afmeting.

Het accent dat wordt toegevoegd aan de nieuwbouw betreft een accent door sprong in de gevelrooilijn van het betreffende bouwdeel. Dit gebeurt in een bouwdeel dat zich bevindt op de overgang van het grote verhoogde Marienhof naar het kleine lager gelegen hof met de imposante monumentale boom.
Deze sprong in gevelrooilijn wordt versterkt door de overgang van gebouwhoogte. Van twee lagen plus kap bij het kleinere hof naar drie lagen plus kap bij het verhoogde Marienhof.

Asymmetrische opzet Mariënhof



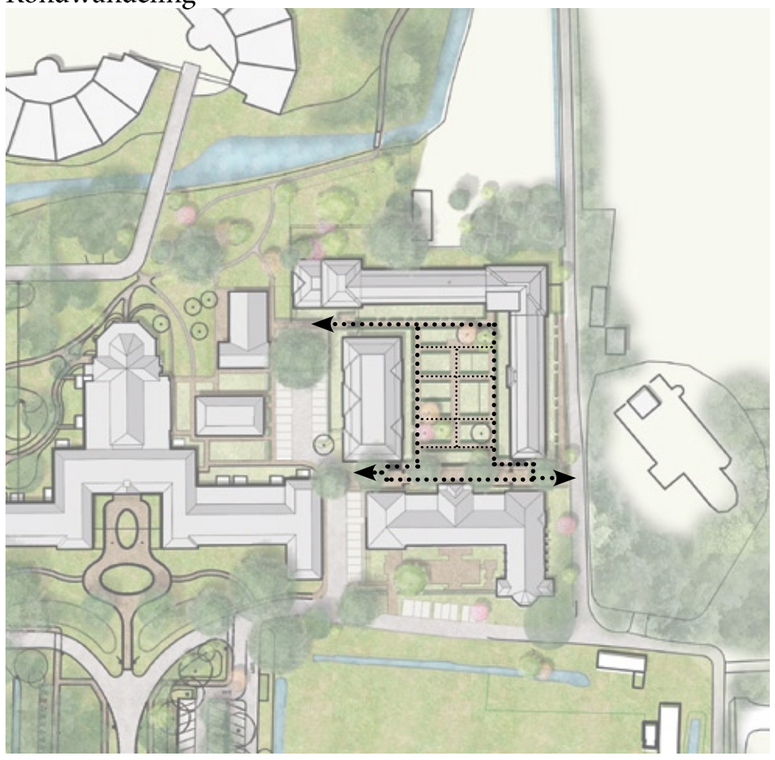
Conform de richtlijnen van de Integrale Visie, dient het hof opgebouwd te zijn uit een asymmetrische opzet van gebouwen. Het Marienhof wordt geformeerd door het hoofdgebouw Mariënhaven, een L-vormige hoek van aaneengesloten bebouwing en een los geplaatst volume, dat de verhoogde binnentuin omsluit. Doordat de bouwdelen niet allen aaneengesloten zijn, geeft dit verschillende toegangen tot dit hof. Daarmee heeft het een semi-openbaar karakter en nodigt het uit tot bezoek en verblijf.

De L-vormige bebouwing reikt tot net buiten het hof, uitkomend bij het appartementendeel met het accent in gevelsprong. Deze verbreding in de bebouwing van het hof benadrukt de asymmetrie. Deze asymmetrische opzet heeft een spannende opbouw ten gevolg: Enerzijds is er de omsluiting van het hof, anderzijds de doorgaande bebouwing in overgang naar het kleinere hof.

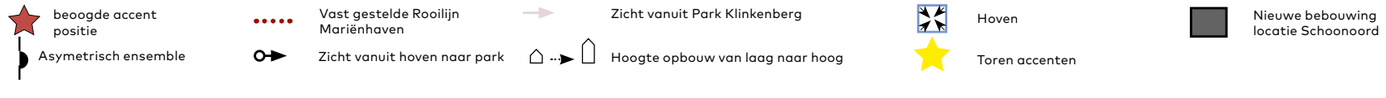
beoogde accent positie
Asymetrisch ensemble
Vast gestelde Rooilijn Mariënhaven
Zicht vanuit hoven naar park
Zicht vanuit Park Klinkenberg
Hoogte opbouw van laag naar hoog
Hoven
Toren accenten
Nieuwe bebouwing locatie Schoonoord

Toelichting accent positie

Rondwandeling



De rondwandeling vanuit het park wordt in Mariënhof voortgezet.
De rondwandeling loopt door de hofjes en sluit uiteindelijk aan op de Monsigneur Aengenentlaan.



Principe doorsnede

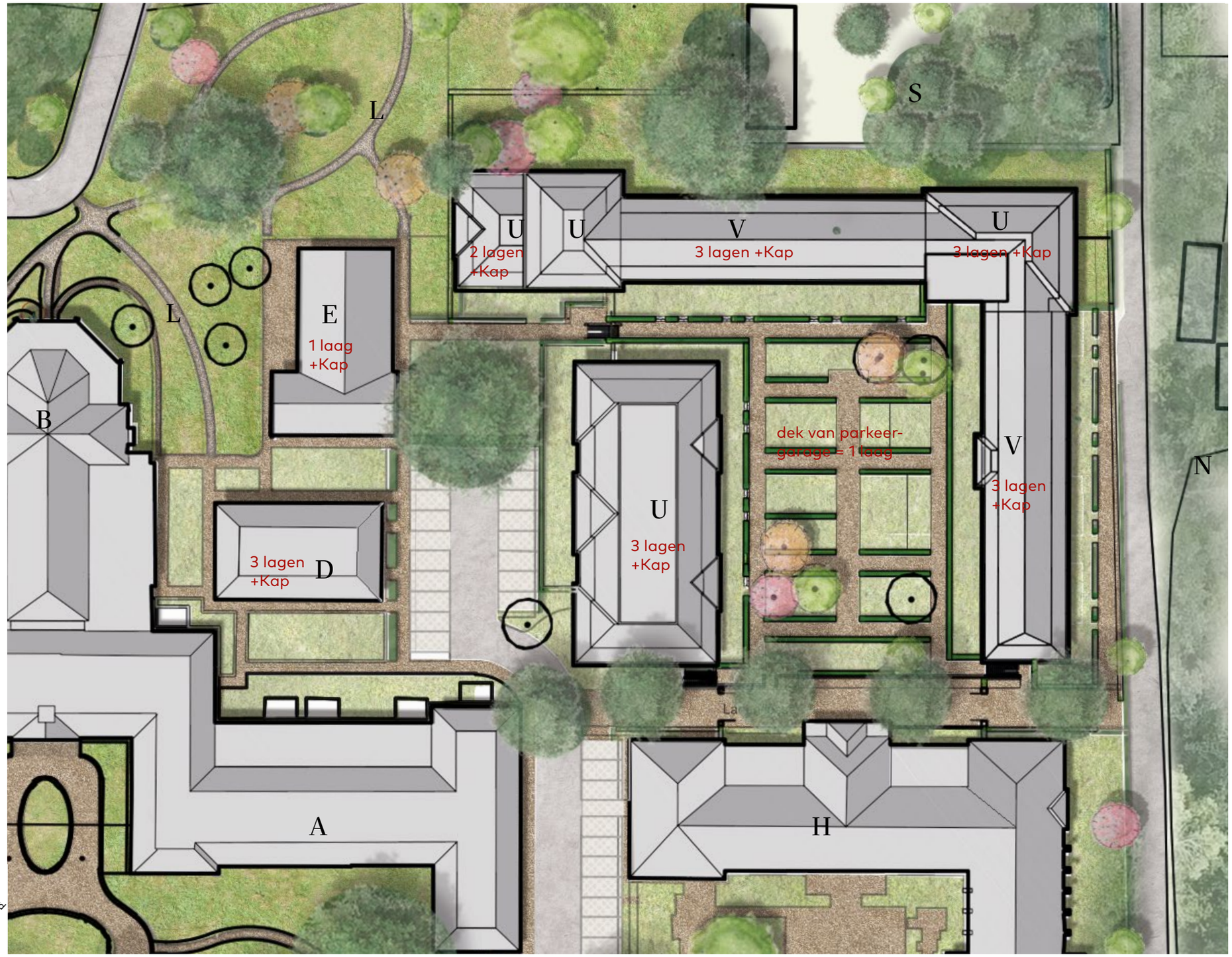
Situatie

bebouwingshoogte

Naams aanduidingen

A	Mariëngaerde
B	Kapel Mariëngaerde
D	Frans kostschool
E	Ketelhuis
H	Mariënhaven
L	Park / achtergebied
M	Oprijlaan
N	Ruïne
S	Grond fam. Leemans
U	Hof appartementen
V	Hofwoningen

De woningen aan het kruidenhof
(het dek van de parkeergarage) zijn 2 verschillende hoogte :
- Gezien vanaf het dek van de parkeergarage 2 lagen + Kap
- gezien vanaf maaiveld 3 lagen met kap



locatie:
bebouwingshoogte

schaal:
1:500

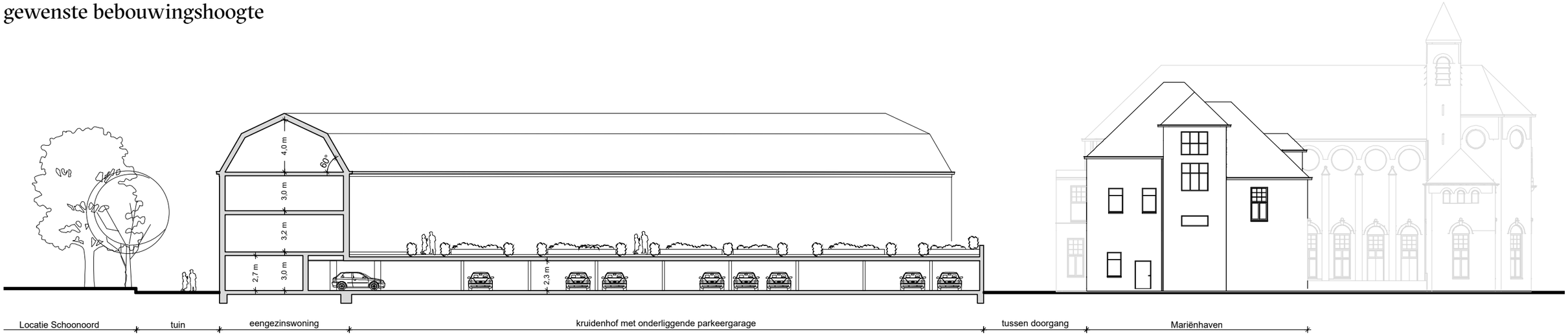
noord

van Egmond, *architecten*

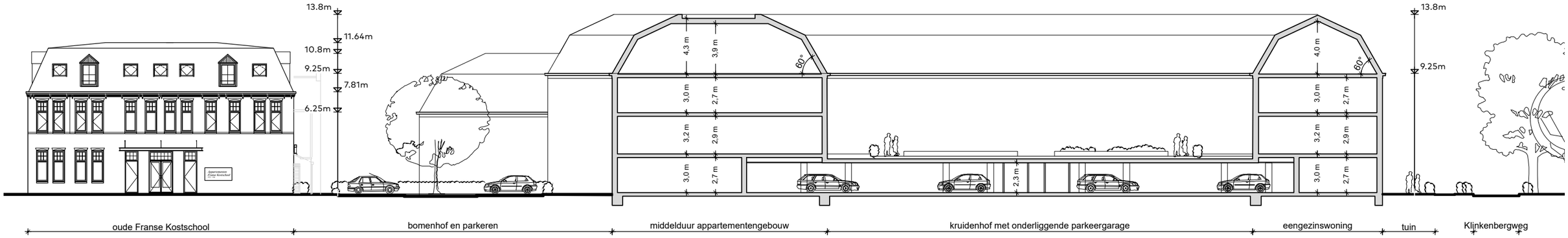
Full Service Architectuur

Principe doorsnede

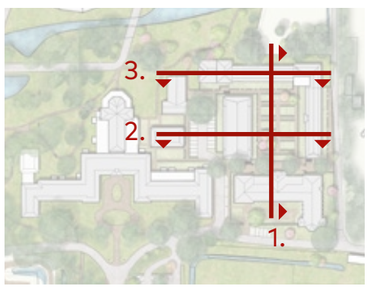
gewenste bebouwingshoogte



doorsnede 1



doorsnede 2

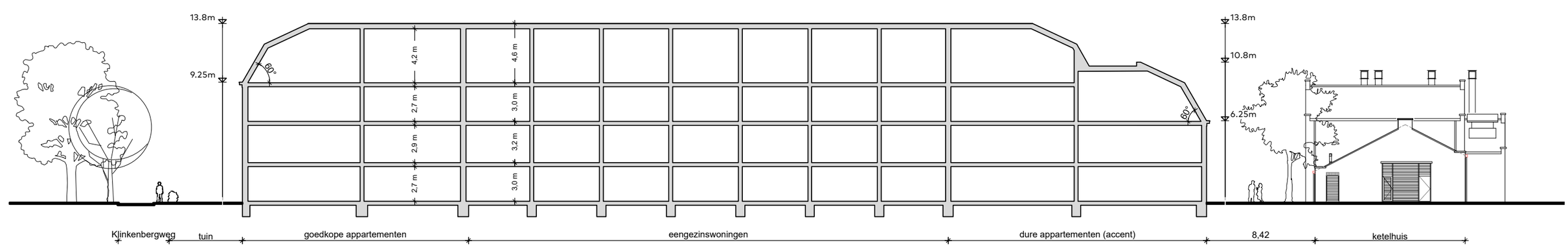


Eisen vanuit integrale visie Groot Seminarie:

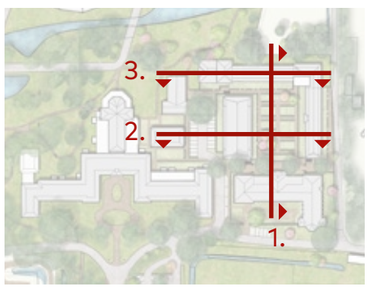
- Panden moet worden voorzien van een kap
- Maximale goothoogte is gelijk aan Mariënhaven
- Maximale nokhoogte is 14 m
- Accent heeft maximale nokhoogte van 17.5m
- Kaphelling tussen 45-60graden
- Bij mansarde kaphelling maximaal 75 graden

Principe doorsnede

gewenste bebouwingshoogte



doorsnede 3



Eisen vanuit integrale visie Groot Seminarie:

- Panden moet worden voorzien van een kap
- Maximale goothoogte is gelijk aan Mariënhaven
- Maximale nokhoogte is 14 m
- Accent heeft maximale nokhoogte van 17.5m
- Kaphelling tussen 45-60graden
- Bij mansarde kaphelling maximaal 75 graden

Mariënhof impressies

De impressies op de navolgende pagina's zijn met de grootst mogelijke zorg samengesteld en gebaseerd op een architectonisch Voorlopig Ontwerp (VO). Ook zijn gegevens behorend tot het omliggende gebied Groot Seminarie geintegreerd.

De impressies dienen het doel een realistisch 3D beeld te genereren van de toekomstige Mariënhof bebouwing passend binnen de directe omgeving en gebaseerd op de vastgestelde uitgangspunten.

Aan de impressies kunnen vanwege de conceptuele status van het plan geen rechten worden ontleend.

Van Rhijn Projectontwikkeling B.V. maart 2021

Impressie

Vogelvlucht vanaf Mariëngaerde



Aan de impressies kunnen vanwege de conceptuele status van het plan geen rechten worden ontleend

Impressie

Vogelvlucht



Aan de impressies kunnen vanwege de conceptuele status van het plan geen rechten worden ontleend

Impressie

Mariënhof gezien vanuit weg tussen Mariënhaven en Mariëngaerde



Aan de impressies kunnen vanwege de conceptuele status van het plan geen rechten worden ontleend

Impressie

Middeldure appartementen gezien vanaf parkeer terrein tussen Franse Kostschool en Mariënhof



Aan de impressies kunnen vanwege de conceptuele status van het plan geen rechten worden ontleend

Impressie

Dure Appartementen / Mariënhof gezien vanuit het park



Aan de impressies kunnen vanwege de conceptuele status van het plan geen rechten worden ontleend

Impressie

Middeldure appartementen gezien vanaf Hof met grote boom



Aan de impressies kunnen vanwege de conceptuele status van het plan geen rechten worden ontleend

Impressie

Middeldure appartementen gezien vanaf daktuin niveau



Aan de impressies kunnen vanwege de conceptuele status van het plan geen rechten worden ontleend

Volume Impressie

Het kruidenhof kijkend naar hofwoningen en middeldure appartementen



Aan de impressies kunnen vanwege de conceptuele status van het plan geen rechten worden ontleend

Volume Impressie

Het kruidenhof kijkend naar hofwoningen



Aan de impressies kunnen vanwege de conceptuele status van het plan geen rechten worden ontleend

Volume Impressie

De Hofwoninngen vanaf de Klinkenbergweg



Aan de impressies kunnen vanwege de conceptuele status van het plan geen rechten worden ontleend

Volume Impressie

Zicht vanaf buitengebied naar de goedkope appartementen



Aan de impressies kunnen vanwege de conceptuele status van het plan geen rechten worden ontleend