



GROOT SEMINARIE

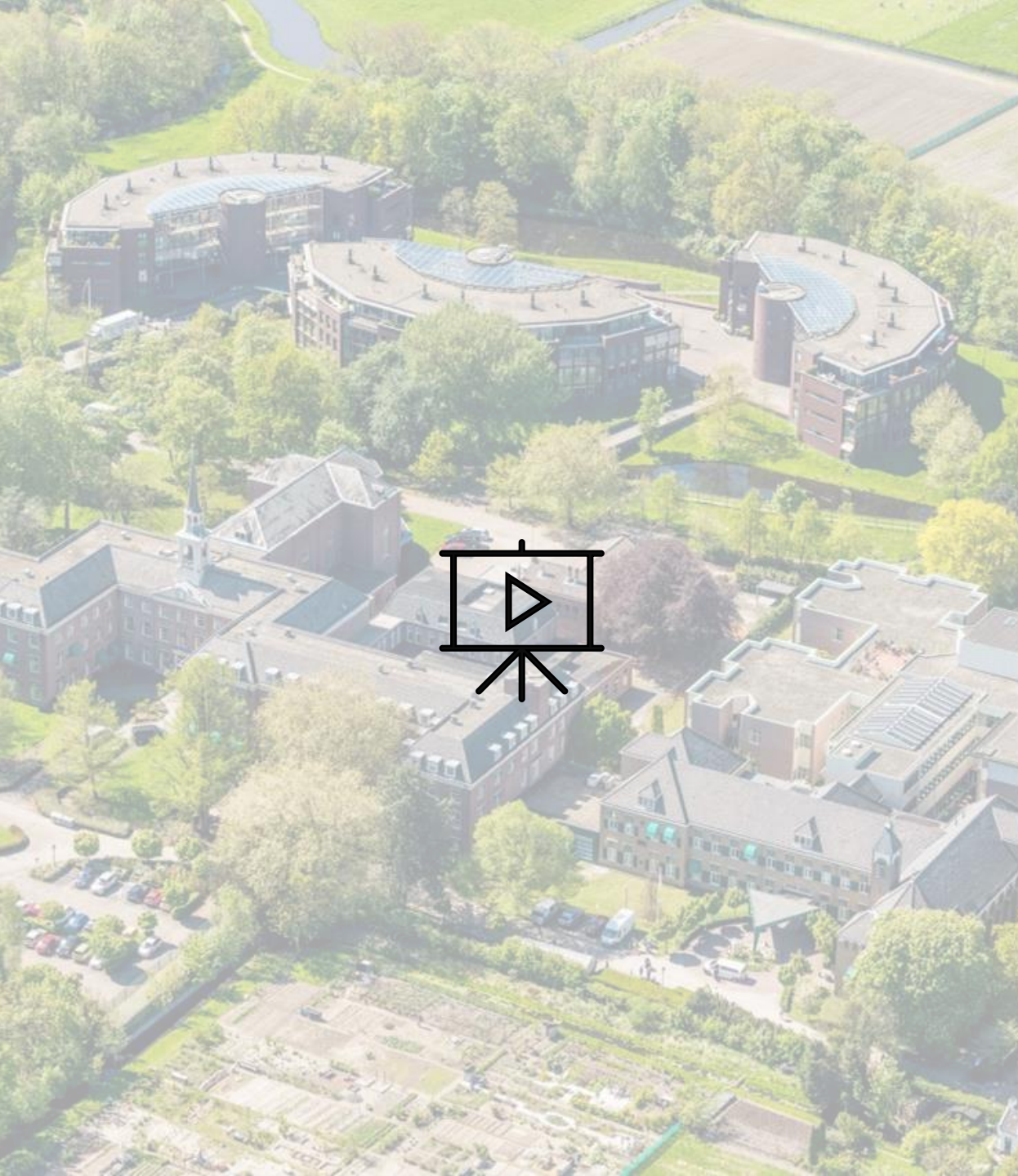
12 juni 2020

TOELICHTING

Vanwege het Coronavirus zijn we helaas niet in de gelegenheid om middels een bijeenkomst u te informeren over het project Groot Seminarie. Toch willen wij u graag informeren over de stand van zaken en is besloten om dit middels video's en een presentatie vorm te geven. Dit is uiteraard niet gelijk aan een bijeenkomst, maar wij hopen u middels deze weg toch goed te kunnen informeren en u de gelegenheid te geven uw reactie op het project en de stukken te kunnen geven.

De presentatie is opgedeeld in verschillende hoofdonderwerpen. Per onderdeel wordt er via een video een toelichting gegeven. De link naar de betreffende video kunt u herkennen aan het symbool  dat op de eerste pagina van het betreffende onderdeel is afgebeeld. Door op dit symbool te klikken, wordt de video geopend in YouTube. U zult daarvoor op het internet aangesloten moeten zijn.

Voor aanvullende projectinformatie verwijzen wij u ook naar www.teylingen.nl/Grootseminarie.



WELKOM

- Welkom
- Doel bijeenkomst
- Aankomende periode
- Projectpotentie

TEAM GROOT SEMINARIE



abcnova
ADVISEURS | PROJECTMANAGERS | PROCESMANAGERS

- Ontwikkelaar: Marienhaven Warmond B.V.
- Vertegenwoordiger ontwikkelaar: *abcnova* B.V.
 - Jos Verhulst
 - Stefan van Vliet



- Wethouder: Marlies Volten
- Projectleider: Diana Winkelhuijzen

PROJECTTEAM

van Egmond,
architecten



abcnova
ADVISEURS | PROJECTMANAGERS | PROCESMANAGERS



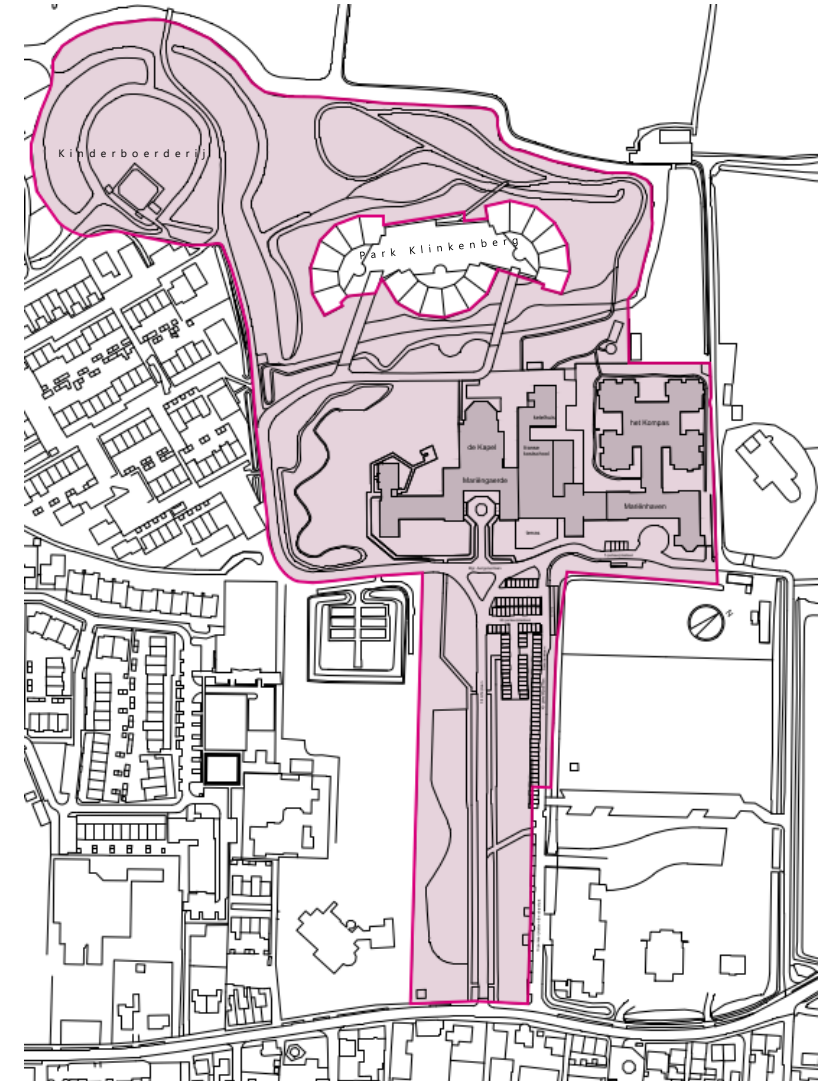
STAND VAN ZAKEN



2017

De locatie Groot Seminarie is in 2017 door Marienhaven Warmond B.V. aangekocht. De verkoop betrof de gronden zoals in bijgevoegde kaart weergegeven. De gebouwen Mariënhaven, Kompas, Mariëngaerde en het omliggende terrein vanaf de Herenweg tot aan het gebouwencomplex Park Klinkenberg en tot en met het terrein van de kinderboerderij.

De gebouwen worden gefaseerd door voormalig eigenaar Marente overgedragen. Het gebouw Mariëngaerde (met Franse School en Ketelhuis) en bijbehorende gronden zijn per juni 2017 aan Marienhaven Warmond B.V. overgedragen. De gebouwen Mariënhaven en het Kompas worden in september overgedragen. Tot die tijd zijn de gebouwen nog door Marente in gebruik.



2018-2019



De aankoop van Groot Seminarie en het initiatief om het Rijksmonument Mariëngaerde te renoveren heeft er toe geleid dat in 2018 een Integrale visie voor het gebied Groot Seminarie is uitgewerkt, welke in juni 2019 door de gemeenteraad is vastgesteld.

Met de overdracht van het gebouw Mariëngaerde, stond ook het gebouw per die dag leeg en ontstond daarmee ook de noodzaak om het gebouw te revitaliseren.

De vergunning aanvraag voor de verbouwing is in december 2017 aangevraagd. Na het verwerken van adviezen van het Rijks Cultureel Erfgoed en de Erfgoedcommissie is de vergunning voor de aanvraag van de verbouwing in december 2018 verleend en in maart 2019 onherroepelijk geworden.



2020

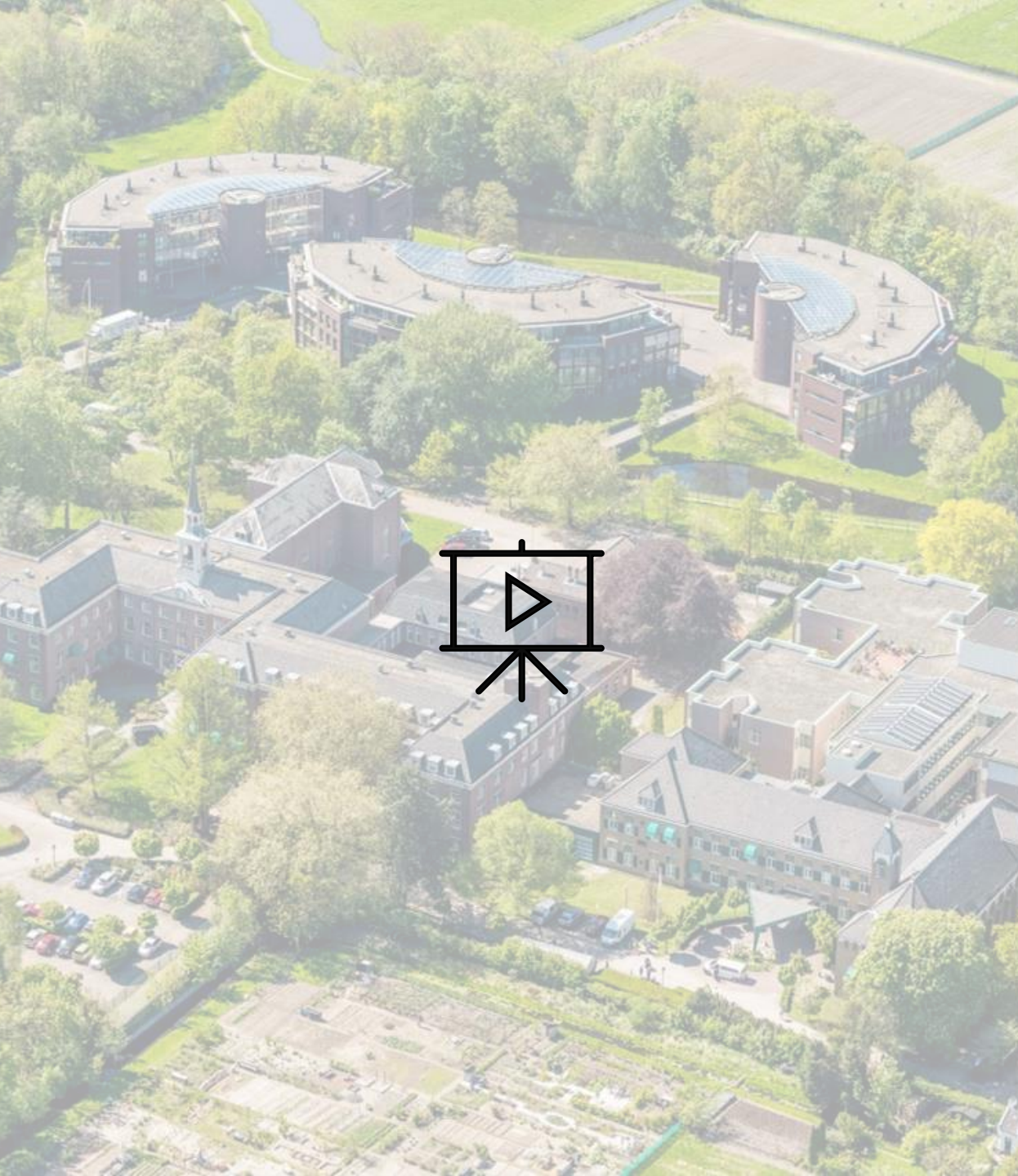


De bouwwerkzaamheden aan het gebouw Mariëngaerde worden tussen mei en augustus 2020 afgerond.

De gebouwen van het Groot Seminarie hebben in het huidige bestemmingsplan de bestemming 'Maatschappelijk-zorg gerelateerd wonen'. In aansluiting op de visie om meer woningdifferentiatie in het gebied te integreren, is het initiatief genomen om de bestemming van het gebouw Mariëngaerde te wijzigen naar 'Wonen'. Met de plannen voor de overige gebouwen Mariënhaven en Kompas/Mariënhof met bijbehorende parkeeroplossing nog in de maak, kan de bestemming nog niet als zodanig definitief worden gewijzigd.

Met de wens om vanaf het eerste (nieuwe) gebruik de bestemming 'Wonen' aan het gebouw Mariëngaerde toe te kennen, is per mei 2020 een vergunning afgegeven waarin de bestemming voor tijdelijke duur is gewijzigd, totdat met de planvorming van de overige deelplannen de bestemming definitief kan worden gewijzigd.

10	ACHTERGROND
27	GEBOUWEN EN FUNCTIES
44	INRICHTINGSPLAN
60	AFRONDING



ACHTERGROND

- Historie
- Hoe is het gebied aangetroffen
- Complexe opgave en balans
- Integrale visie en deelplannen

HISTORIE

Het gebied heeft een rijke historie, waarbij in de jaren de gebouwen en het terrein vele aanpassingen hebben ondergaan.



HISTORIE

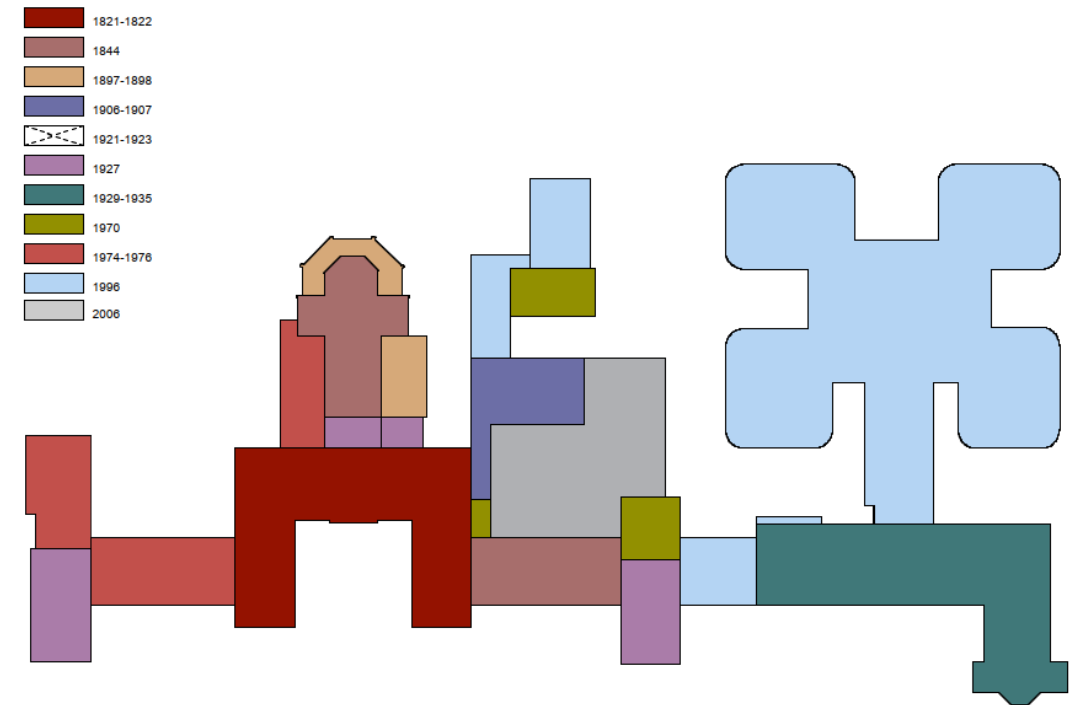
In het complex was tot 1967 een **seminarie** gevestigd. De bebouwing van het voormalige seminarie, dat in 1799 werd gesticht, bestond uit een woonhuis waarin in 1675 een **Franse kostschool** was gevestigd.

In 1822 werd een nieuw seminariegebouw gerealiseerd naar ontwerp van de Italiaanse architect Giudici.

In 1897 werd er een **voorgebouw gerealiseerd** waardoor er een besloten binnenplaats ontstond. Naast het nieuwe voorgebouw kreeg de kapel een kapellenkrans met altaarnissen.

Nadat het seminarie in 1967 was opgeheven werd het **verpleegtehuis**. Het voorgebouw werd geheel verwijderd, evenals de bovenste bouwlagen met de platte daken.

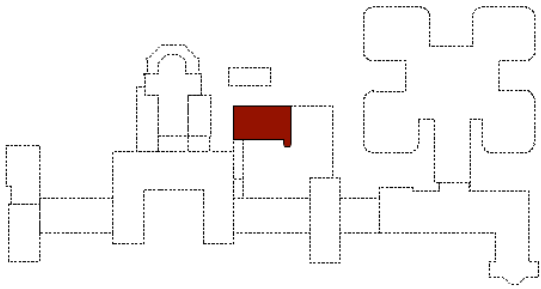
In 1996 werd het grootste deel van het voormalige philosophicum vervangen door nieuwbouw, nu bekend als het **Kompas**.



Diverse bouwfases in de
bestaande voetprint

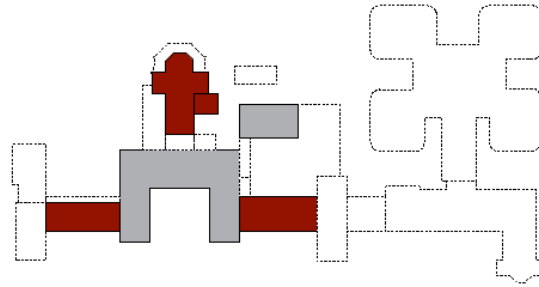
HISTORIE

Een greep uit de bouwhistorie is hier weergegeven. Voor een uitgebreide weergave verwijzen wij u naar het bouwhistorisch rapport.



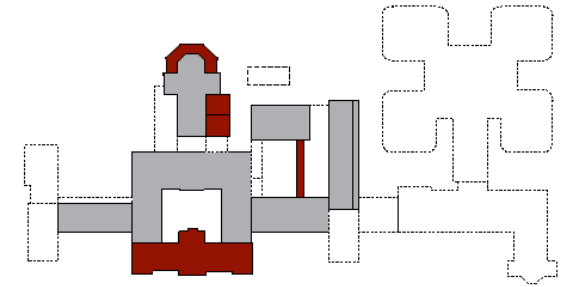
1799

De Franse kostschool
verschijnt op de locatie
van het Groot Seminarie



1844

De contouren van
Mariëngaerde ontstaan
door uitbreiding en een
nieuwe kapel



1897

Er ontstaat een
voorgebouw en de
kappellenkrans

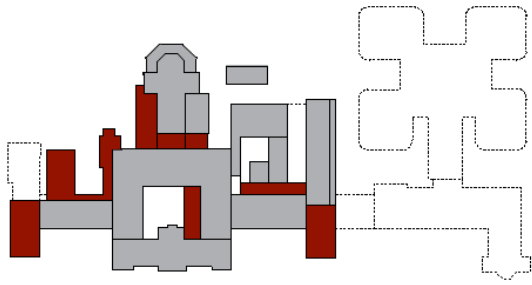
HISTORIE

Prent van het
seminariegebouw
anno 1821



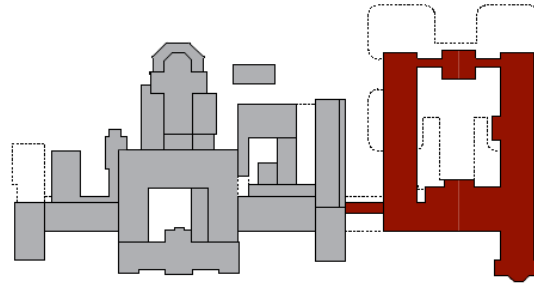
Bron: ELO

HISTORIE



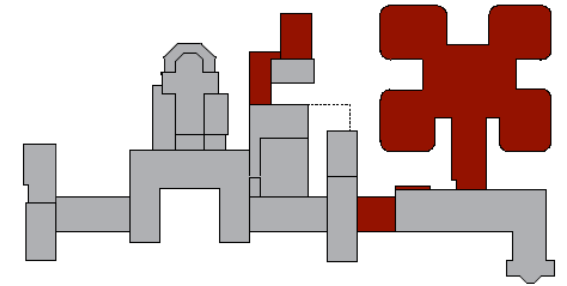
1927

Het seminarie wordt
verder uitgebreid met
nog twee gebouwvleugels
aan de zijvleugels



1929-1935

Naast het bestaande
seminarie, het
theologicum, wordt een
philosophicum
gerealiseerd



1996

Het philosophicum wordt
gesloopt en het kompas
ontstaat

HOE IS HET GEBIED AANGETROFFEN

Een prachtige plek die de nodige aandacht behoeft om het gebruik te differentiëren, om de cultuurhistorie en groenstructuur te herstellen en waarbij de verkeersveiligheid in het gebied verbeterd moet worden.





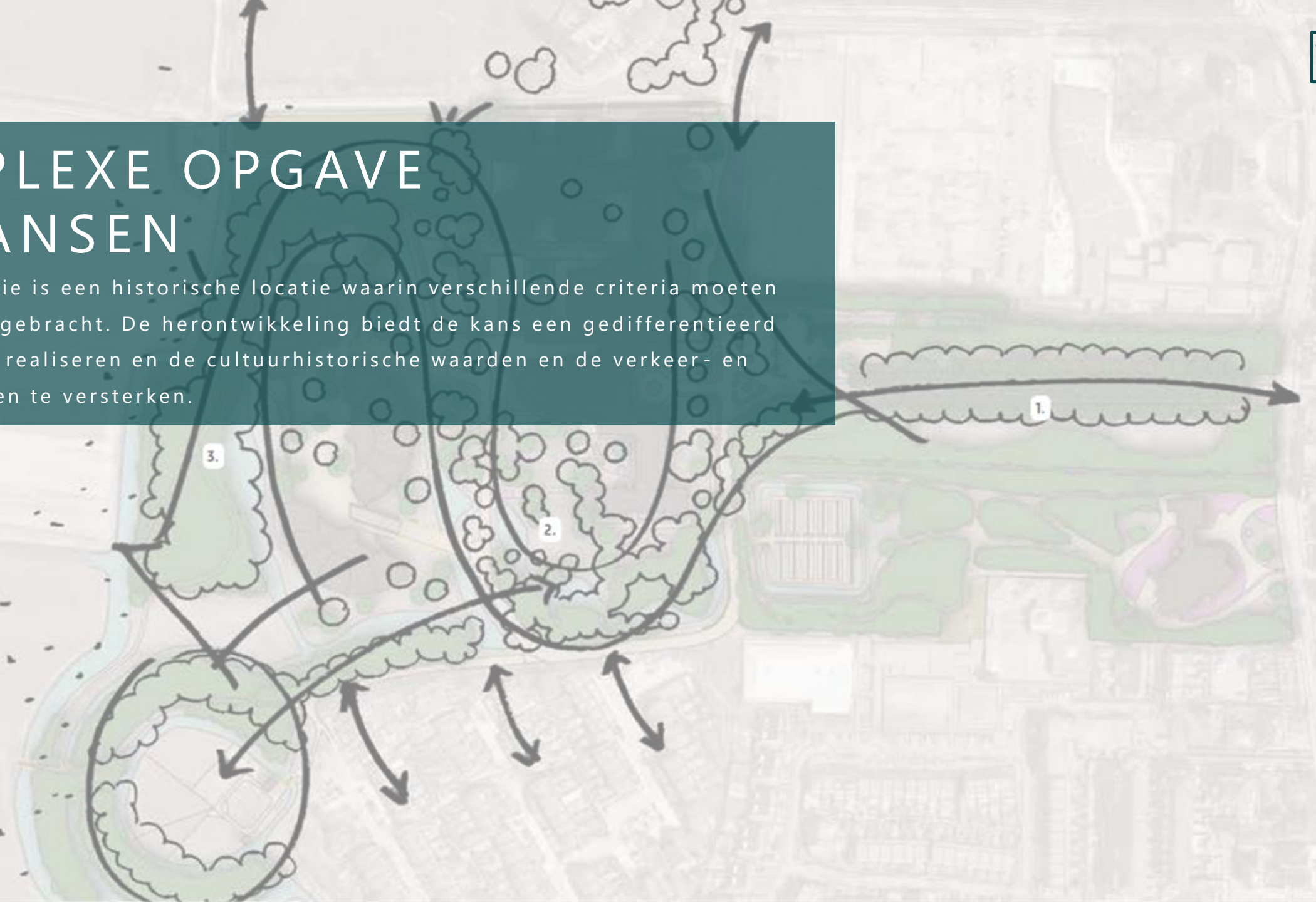
VOORZIJD

ACHTERZIJDE



COMPLEXE OPGAVE EN KANSEN

Groot Seminarie is een historische locatie waarin verschillende criteria moeten worden samengebracht. De herontwikkeling biedt de kans een gedifferentieerd programma te realiseren en de cultuurhistorische waarden en de verkeer- en groenstructuren te versterken.



KANSEN

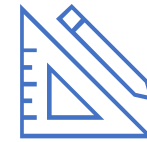
Cultuurhistorisch



Kansen:

- Het **park in landschapstijl** herstellen
- Herinrichten zodat gevels en tuinen beleefd worden als **cultuurhistorische eenheid**
- De **rondwandeling** door het complex herstellen
- Kwaliteitsverbetering van de **hoofdtoegang als beelddrager** van het complex
- Herstel **structuur Mr. Aengenentlaan**, een weg met daarnaast een voortuin
- Parkeerplaatsen herstructureren zodat de Bisschops- en Seminarielaan hun **kracht terugkrijgen** en zichtlijnen hersteld worden
- Verbetering van **ontsluiting bouwgebied**

Stedenbouw en architectuur



Kansen:

- **Nieuwbouw is eigentijds**, staat los en is ondergeschikt aan de historische gebouwen
- Onderscheid in beleving 'voorzijde' en 'achterzijde' is het uitgangspunt, **zichtlijnen** spelen een belangrijke rol
- In de parkachtige omgeving is **parkeren uit het zicht**
- Seminarielaan herinrichten, **accent op groenstructuur** en beperken van de auto
- Duidelijke en veilige **verkeer- en parkeerstructuur** voor verschillende gebruikers

KANSEN

Landschap



Kansen:

- Wonen in een **parkachtige** groene omgeving
- Wandelen in parkaanleg in **landschapsstijl**
- Behoud **gezond bomenbestand**
- Heldere **begrenzing** (openbaar-privé)
- Parkeren **landschappelijk ingepast**
- Verrijking **biodiversiteit**
- Visieschets landschap:
 - **Dubbele lindelaan** met zicht op het hoofdgebouw
 - Park in **Engelse landschapsstijl** vouwt zich om de gebouwen heen
 - Natuurlijk ogend **bosje**

Sociale samenhang



Kansen:

- Integreren van **verschillende functies**
- Een **gedifferentieerd woonprogramma** en woning typologieën
- Stimuleren van buurtinitiatieven en **sociale cohesie** in het gebied

Integrale Visie

GROOT SEMINARIE - WARMOND

april 2019

Definitief

“Een integrale
visie voor Groot
Seminarie.”



INTEGRALE VISIE

De integrale visie geeft
richting aan de ontwikkeling
Groot Seminarie.

Cultuurhistorie

Stedenbouw

Verkeer/
parkeren

Landschap

Sociale
samenhang

INTEGRALE VISIE

In samenwerking tussen de gemeente en ontwikkelaar is in 2018 gestart met het uitwerken van een visie voor het gebied Groot Seminarie. Dit heeft zich vertaald in de Integrale visie, die in juni 2019 door de gemeenteraad is vastgesteld.

De integrale visie omschrijft de criteria voor de verschillende gebieden van het Groot Seminarie waar toekomstige plannen aan dienen te worden getoetst.

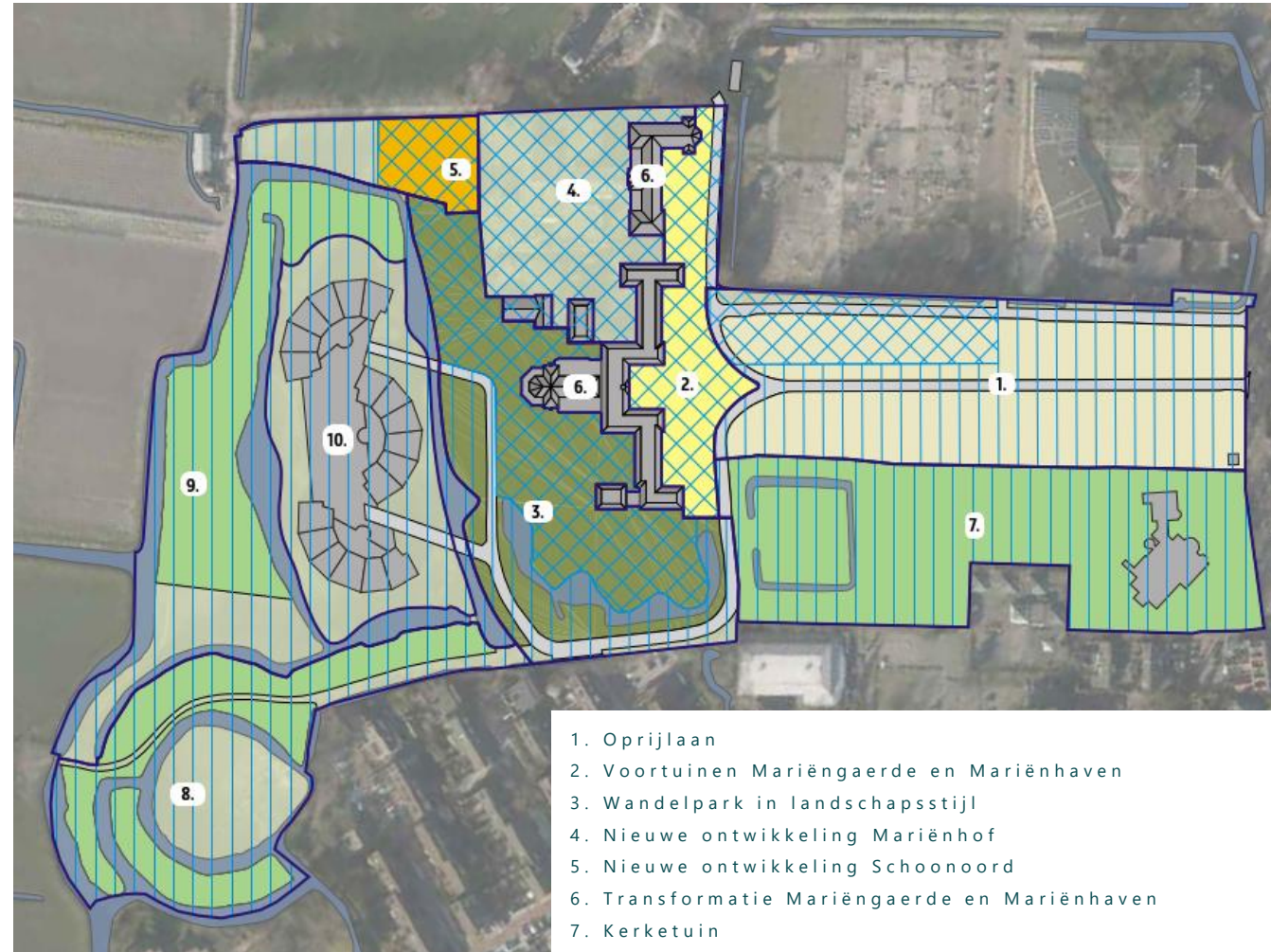
Het integrale visie document kunt u terugvinden op de projectwebsite.

INTEGRALE VISIE

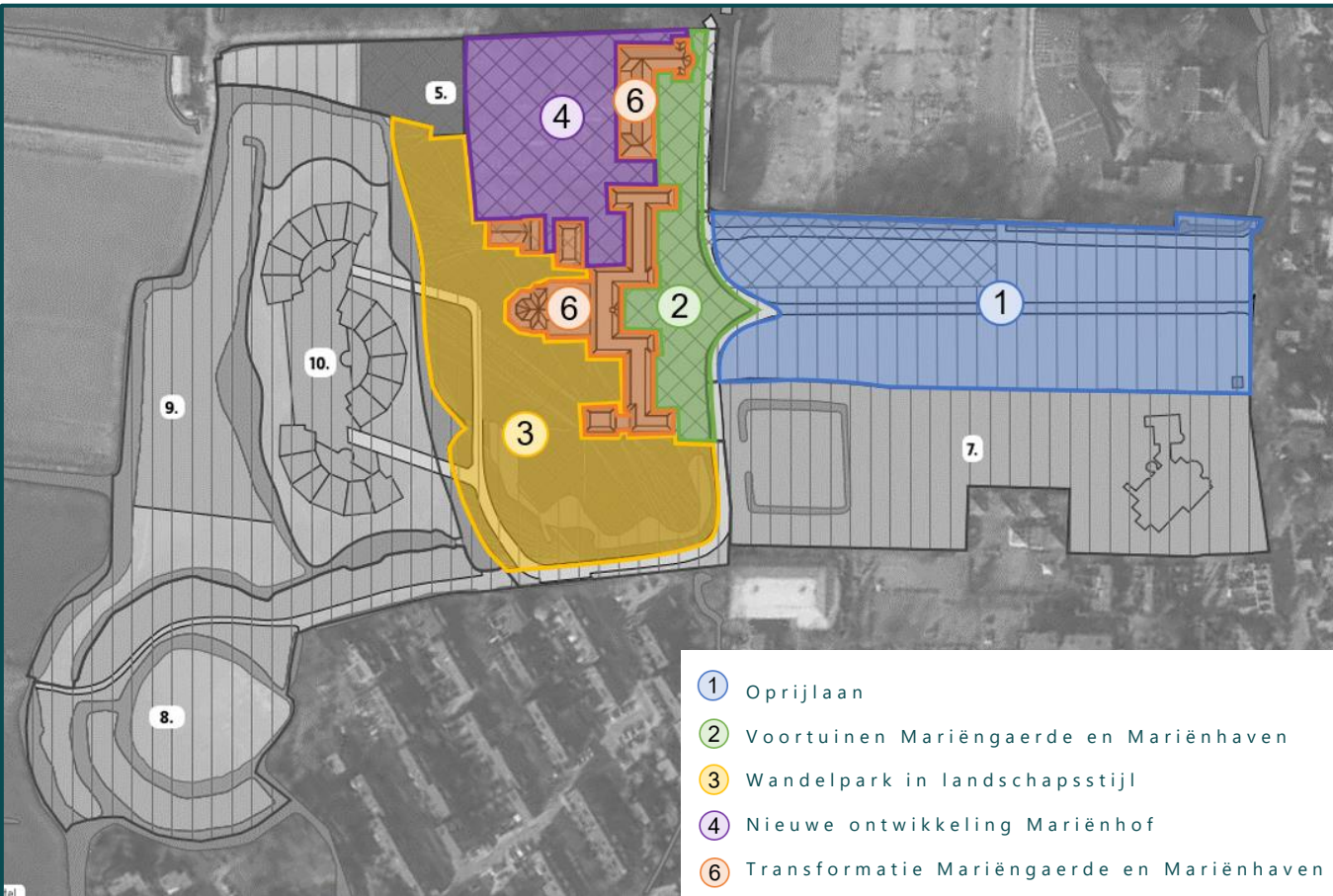
Het gebied Groot Seminarie, zoals beschreven en weergegeven in de integrale visie, is een groot omvattend gebied met diverse grondeigenaren.

Het gebied is opgedeeld in deelgebieden. Naast de algemene criteria voor het gehele gebied, maakt de integrale visie ook een verwijzing naar de verschillende criteria per deelgebied.

De verschillende deelgebieden zijn in naastgelegen kaart afgebeeld.



1. Orijlaan
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



PROJECTGEBIED

Mariënhaven Warmond B.V. wenst de gebouwen Mariëngaerde, Mariënhaven en het Kompas en bijbehorende tuinen en voorterrein te revitaliseren / herontwikkelen.

Met de herontwikkeling van de gebouwen en inpassing van parkeren ligt binnen de gebiedskaart de nadruk op de deellocaties zoals in naastgelegen afbeelding is weergegeven. Dit wordt het projectgebied genoemd.

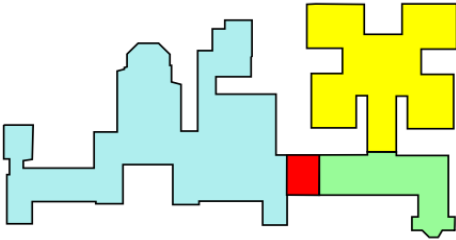
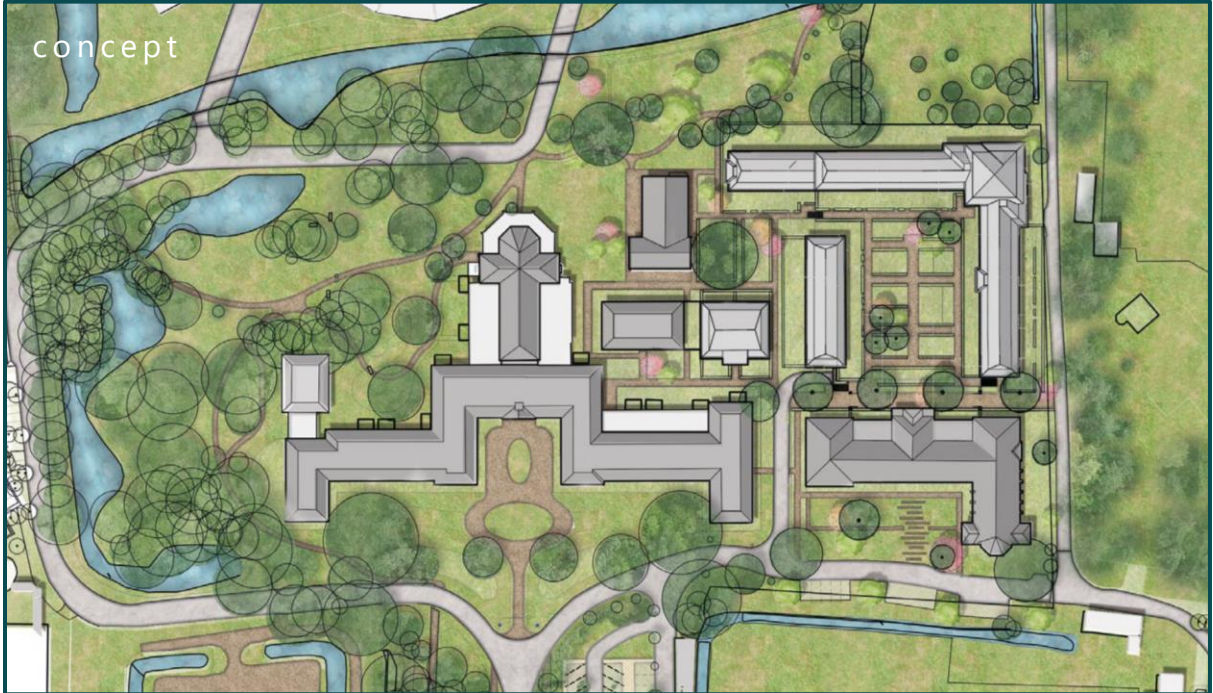
Het projectgebied strekt zich uit van Herenweg, langs Seminarie- en Bisschoplaan tot aan Park Klinkenberg. Het projectgebied bestaat daarbij uit vier deelplannen Mariëngaerde, Mariënhaven, Mariënhof en omliggend terrein, welke integraal met elkaar worden uitgewerkt.

GEBOUWEN EN FUNCTIES

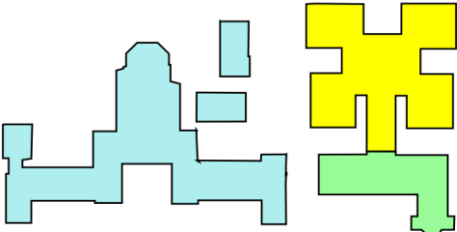
- Programma en differentiatie
- Mariëngaerde
- Mariënhaven
- Kompas/Mariënhof



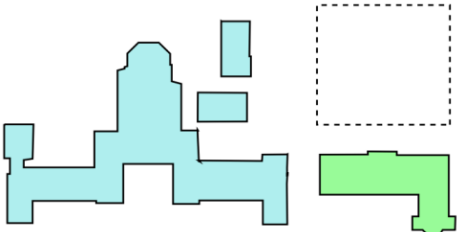
GEBOUWEN



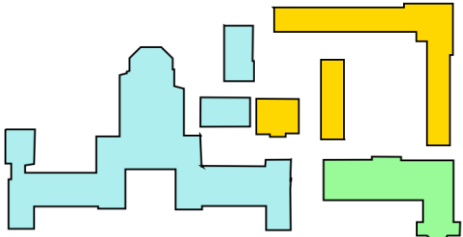
2017



2019

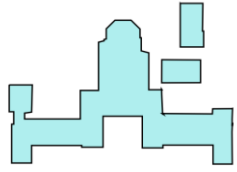


VISIE

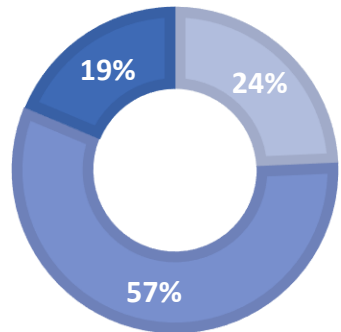


VISIE MARIËNHOF

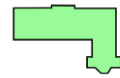
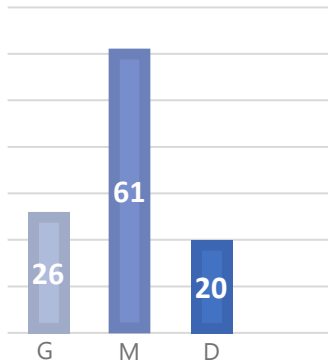
PROGRAMMA EN DIFFERENTIATIE



MARIËNGAERDE



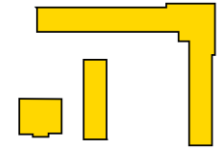
Goedkoop Middelduur Duur



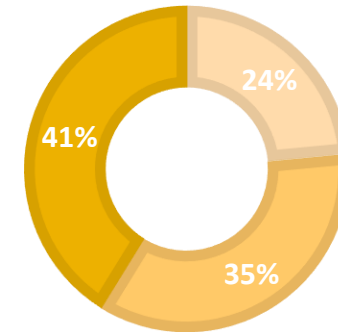
MARIËNHAVEN



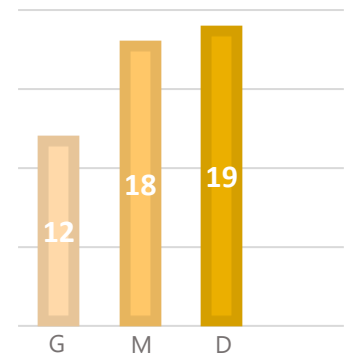
Zorgappartementen gericht op psychogeriatrische zorg (PG verpleging) en herstelzorg



MARIËNHOF



Goedkoop Middelduur Duur



MARIËNGEARDE

Het project wordt in twee fases opgeleverd. De eerste 71 woningen zijn per eind mei 2020 afgerond. De overige 36 woningen zijn per eind augustus gereed.

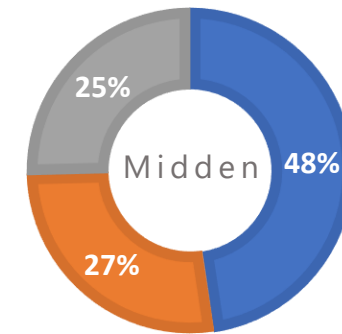
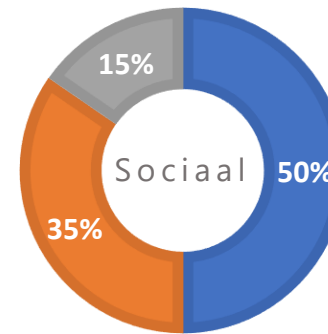
Stand verhuur sociale en middeldure sector (per 12 juni):

Sociaal: 26 van de 26 verhuurd/onder optie

Middelduur: 58 van de 61 verhuurd/onder optie



Ruim 75% van de bewoners komt uit de directe en bredere regio.



■ Directe regio

■ Bredere regio

■ Buiten regio

Directe regio: Sassenheim, Oegstgeest, Warmond, Voorhout, Rijnsburg.

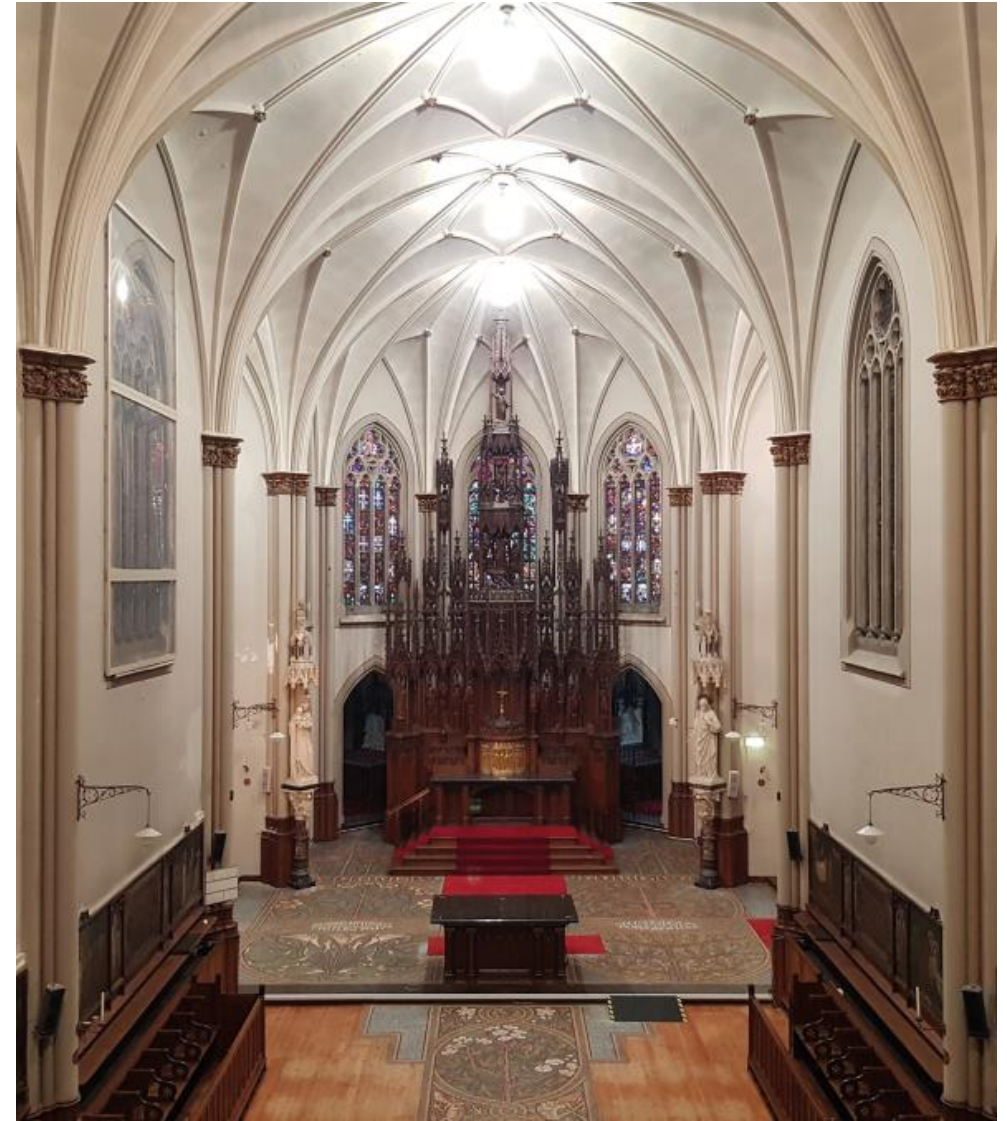
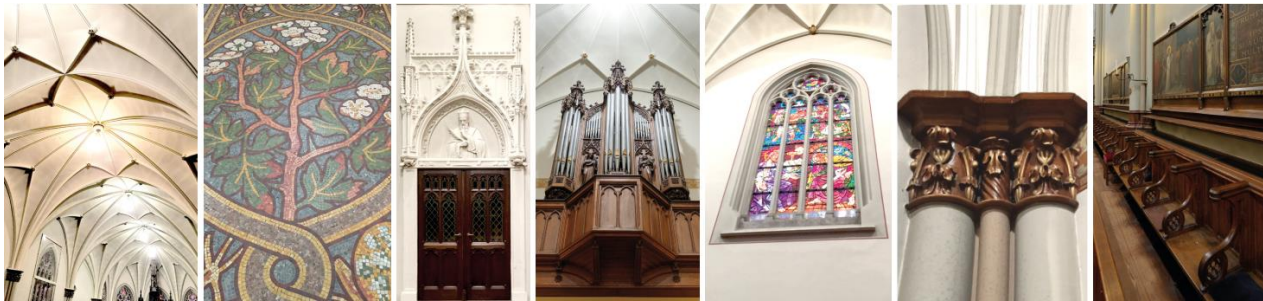
Bredere regio: Lisse, Leiden, Hillegom, Noordwijk, Hoogmade, Noordwijkerhout, Wassenaar, Valkenburg.

Buiten regio: O.a. Hoofddorp, Amsterdam, Alphen a/d Rijn.

MARIËNGEARDE - KAPEL

De kapel maakt onderdeel uit van het Rijksmonument gebouw Mariëngaerde. De vorige eigenaar Marente hield de kapel aan als onderdeel van christelijke vieringen voor hun cliënten. Met de verkoop in juni 2017 is de kapel niet langer als zodanig in gebruik. De kapel is na de ontwijding eigendom geworden van Marienhaven Warmond B.V.

Bij de eigendomsoverdracht is er in nauw overleg met het Bisdom Rotterdam gekeken naar het hergebruik van de kapel en de uitplaatsing van verschillende kerkelijke erfstukken.



MARIËNGEARDE - KAPEL

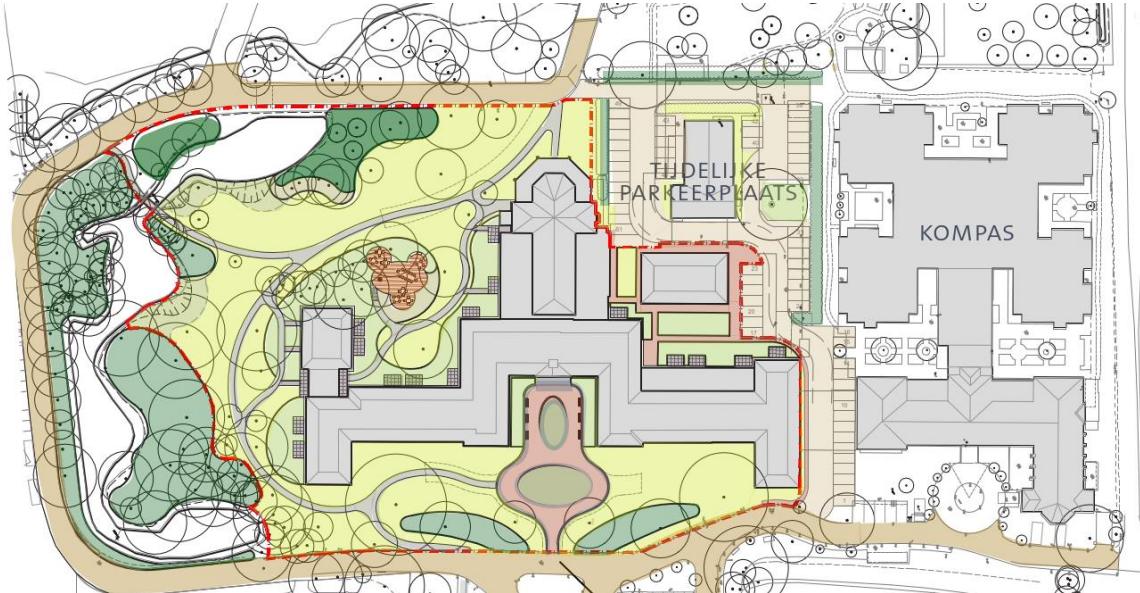


Het idee is om de kapelruimte in te richten als gemeenschappelijk bewonersruimte, wat kan bijdragen aan de sociale cohesie. Bijkomend kan de kapel ruimte bieden voor het organiseren van exposities.

Meer informatie is te lezen in de vergunning aanvraag documentatie zoals terug te vinden op de projectwebsite.

MARIËNGAERDE - TUIN

Met de bouw is de tuin rondom het gebouw verslechterd. De tuin zal na de bouwwerkzaamheden dan ook weer worden opgeknapt en opnieuw worden ingericht.



Nieuwe paden verbinden het voor- en achter terrein, wat bijdraagt aan de gewenste wandelpark structuur in het gebied. Groenstructuren worden hersteld en de inrit aan de voorzijde wordt geherstructureerd om cultuurhistorische waarden te versterken.

Op de bestaande verharding en op de plek van gesloopte gebouwen rondom het ketelhuis wordt een parkeerterrein gerealiseerd. Dit betreft een tijdelijk parkeerterrein, tot het moment dat het inrichtingsplan van het voorterrein is afgerond.

Het tijdelijk parkeerterrein wordt vóór 1 september 2020 afgerond. In de tussentijd zijn er extra parkeerplekken in de tuin van Mariëngaerde aangelegd.

Nadat het tijdelijk parkeerterrein is opgeleverd, zullen de extra plekken in de tuin worden verwijderd en wordt ook dit deel van de tuin hersteld conform het ontwerp.

Meer informatie is te lezen in de vergunning aanvraag documentatie zoals terug te vinden op de projectwebsite.

MARIËNHAVEN



Het gebouw Mariënhaven behoudt de functie zorg. Er is aan het begin van de planvorming gekeken in hoeverre het object naar 'Wonen' kan worden getransformeerd. De bestaande gebouwenstructuur liet het niet toe om op een effectieve manier goede woningplattegronden te realiseren. Tussentijds is ook de vraag gesteld om naar gevarieerde groep van gebruikers in het gebied te kijken en is uiteindelijk besloten de functie zorg aan te houden.

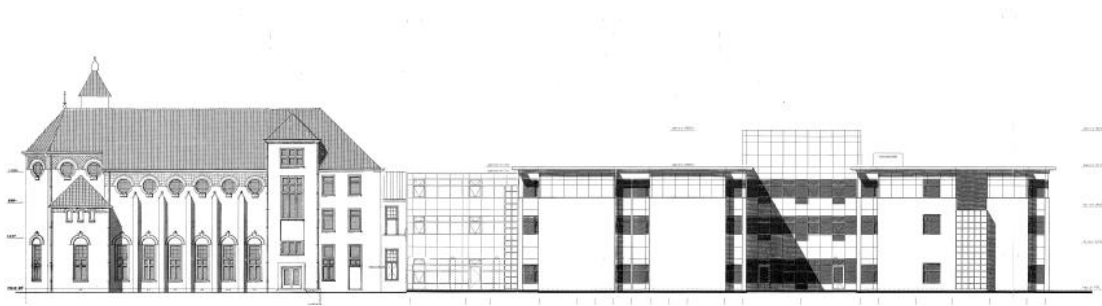
Het gebouw zal door een zorgpartij worden gerenoveerd. De bestaande gebouw- en gevelstructuur blijft zo veel als mogelijk ongewijzigd. In afstemming met de Erfgoedcommissie zal er worden gekeken naar de inpassing van nieuwe gevelopeningen.

Meer informatie over de voorgenomen revitalisatiewerkzaamheden volgt op korte termijn.

KOMPAS

Met de sloop van het achterste deel van het Philosophicum is in 1996 het Kompas gerealiseerd.

Het Kompas sluit niet aan bij de cultuurhistorische waarden van de omliggende gebouwen en van het gebied. Het is daarom de wens om het gebouw te slopen en te vervangen door nieuwbouw. Nieuwbouw die ondergeschikt is aan de historische gebouwen.



rechter zijgevel



linker zijgevel

MARIËNHOF





rechterzijde



achterzijde



Het complex Mariënhof kent een hof structuur. Het hof is verhoogd, met daaronder een bebouwde parkeervoorziening op maaiveld niveau. De stallingsgarage biedt ruimte voor circa 70 parkeerplekken. De parkeerplaatsen zijn door de omliggende bebouwing volledig uit het zicht.



Met de gebouwen Mariënhaven en Mariëngaerde losstaand, en met parkeren onder het hof, kunnen de wandelroutes in het gebied worden versterkt en ontstaat er meer ruimte voor groen rondom de gebouwen.



linkerzijde



rechter hof-gevel





De eerste paar meter vanaf de gevel van de woningen is bestemd als privé-tuin.



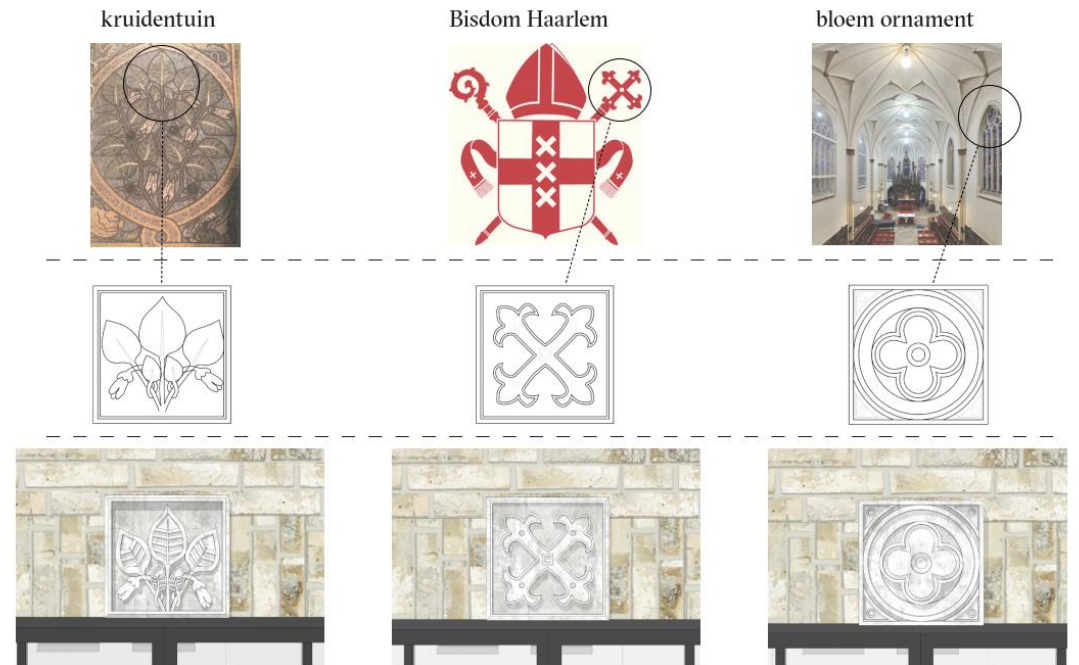
Het overige deel van hof is straks privé-eigendom van de Vereniging van Eigenaren van het complex, maar zal vrij toegankelijk blijven voor het publiek.

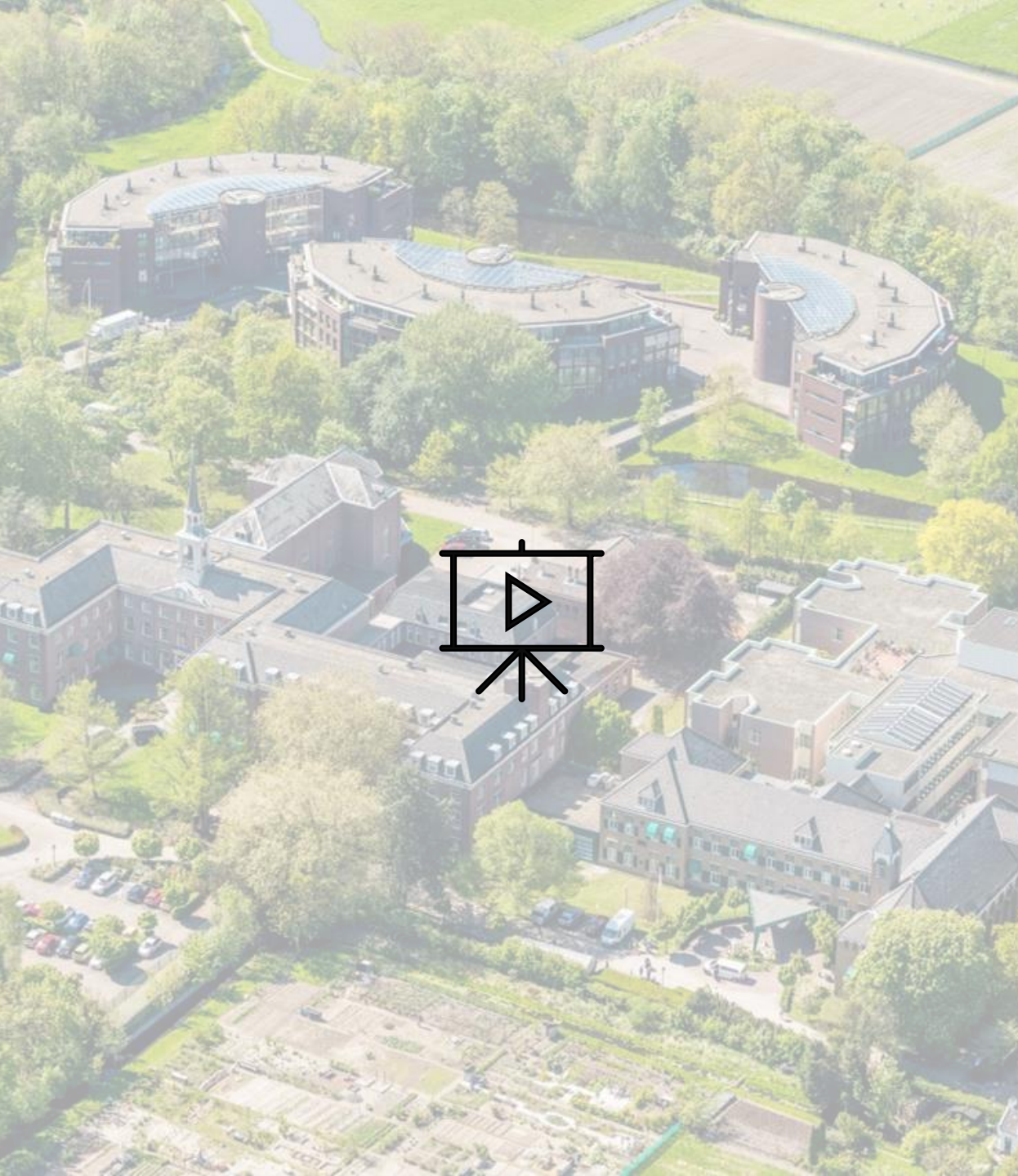






In de verdere planvorming zal er worden gekeken naar de integratie van historische details zoals hier afgebeeld.





INRICHTINGSPLAN

- Parkeeropgave
- Verkeer
- Bomen
- Cultuurhistorisch
- Varianten inrichtingsplan voorterrein

PARKEEROPGAVE

De gemeente heeft de ontwikkelaar voor het parkeren op deze locatie twee vertrekpunten meegegeven:

- Parkeren voor eigen ontwikkeling mogelijk maken
- Het gedifferentieerd (woon)programma aanhouden

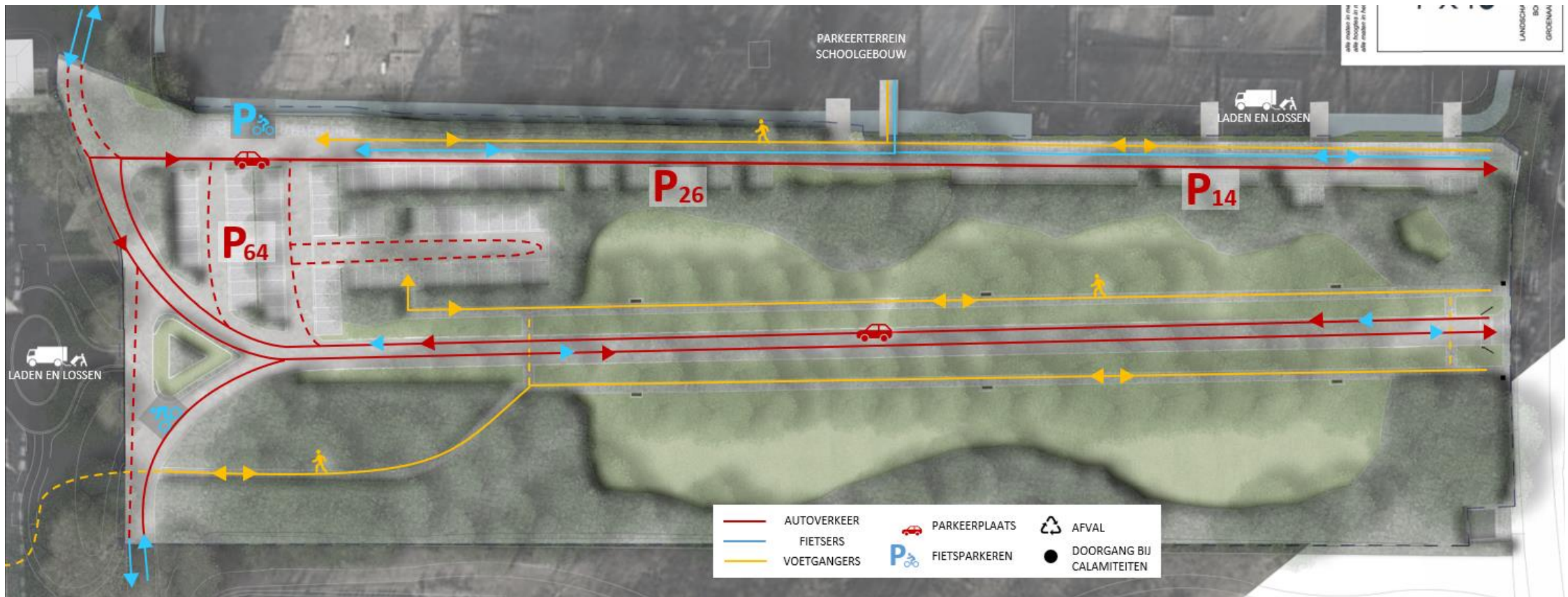
Met het project hebben we te maken met bestaand vastgoed en cultuurhistorische waarden. In de integrale visie wordt er een verwijzing gemaakt naar de mogelijke parkeerlocaties in het gebied.

Het inpassen van parkeren in het gebied is een uitdagend onderdeel in deze ontwikkeling.

Bij de planvorming wordt ook specifiek aandacht besteed om de verkeersafwikkeling en de verkeersveiligheid voor alle gebruikers te verbeteren.



VERKEER



Het gebied wordt intensief gebruikt, door diverse type gebruikers. Er is sprake van o.a. auto verkeer, tractor verkeer, fietsverkeer, voetgangers waaronder ook schoolkinderen.

Er is in de oorspronkelijke situatie geen duidelijke verkeerstructuur, waardoor de verschillende gebruikers elkaar kruisen en waardoor schoolkinderen genoodzaakt zijn het parkeerterrein te gebruiken om van en naar de sporthal te lopen.

BOMEN

Er is een inventarisatie uitgevoerd naar de bomen in het gebied. Een groot deel van de bomen langs de Seminarielaan is verslechterd en er zijn recent al enkele bomen wegens stambreuk gevaar gekapt.

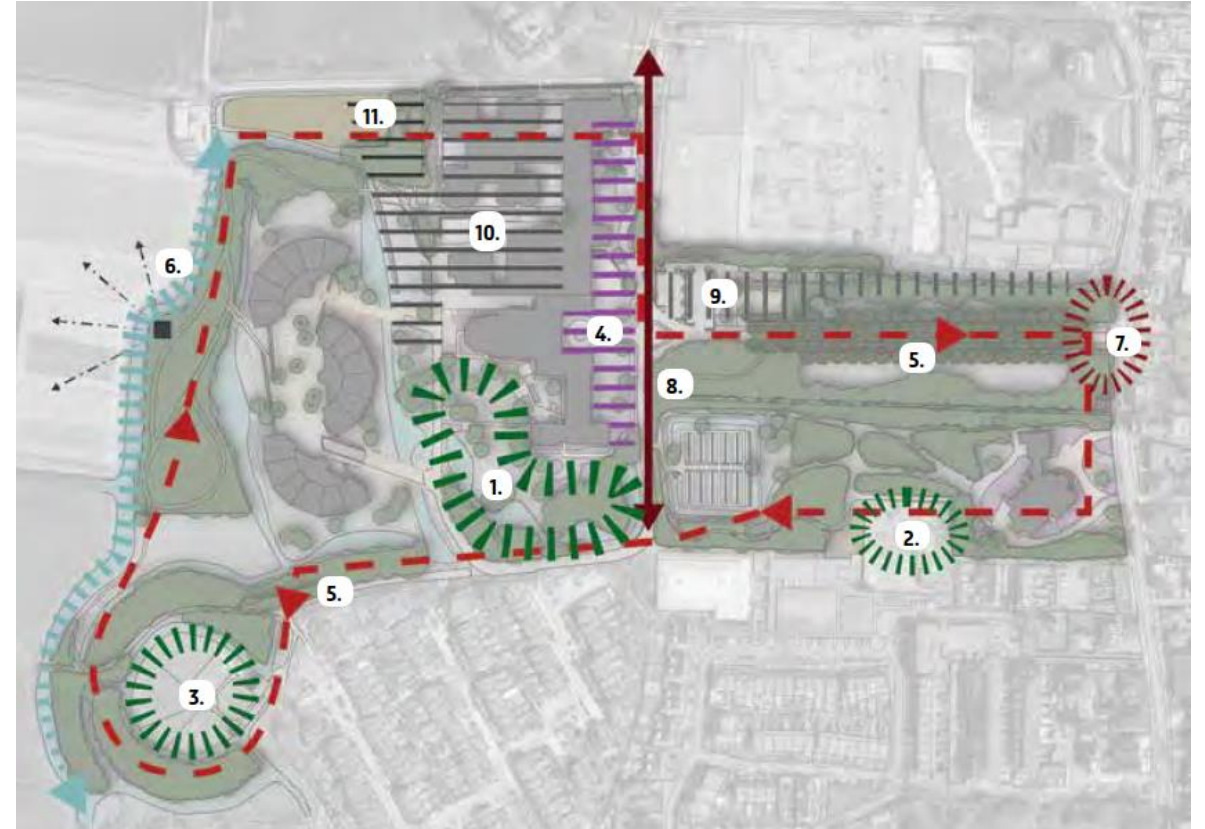
De bomenstructuur vraagt om een revitalisatie en dit biedt de kans om een nieuwe gezonde groenstructuur te realiseren waarin parkeren efficiënter is ingepast en waarbij cultuurhistorische waarden worden versterkt. Behoud van de lanen structuur is daarbij een vereiste.



CULTUURHISTORISCH

Aan de hand van het tuin historisch rapport (Stichting in Arcadië) wordt er in de integrale visie verwezen naar bijgevoegde kaart. Met betrekking tot het voorterrein, worden o.a. de volgende aandachtspunten genoemd:

- In de actuele situatie is het niet mogelijk de historische rondwandeling te maken, deze wordt node gemist.
- De huidige parkeerplaats verstoort de parkbeleving en is qua omvang niet toereikend. De fietsenstallingen blokkeren in de actuele situatie het zicht over de Krogt.



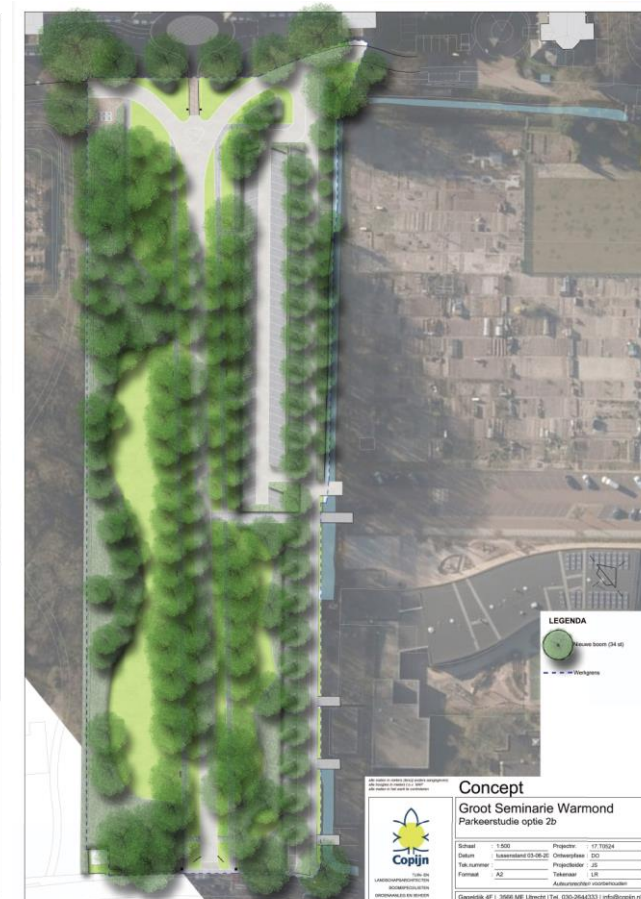
VARIANTEN

Aan de hand van verschillende studies en de inbreng van de stakeholders uit de directe omgeving, Erfgoedcommissie en raadsleden zijn er twee inrichtingsvarianten uitgewerkt voor het voorterrein.

Het betreft twee verschillende varianten, waarin naar een balans is gezocht tussen het inpassen van verkeer, een veilige verkeersafwikkeling, behoud en inpassing van groen en bomen en het versterken van de cultuurhistorische waarden.



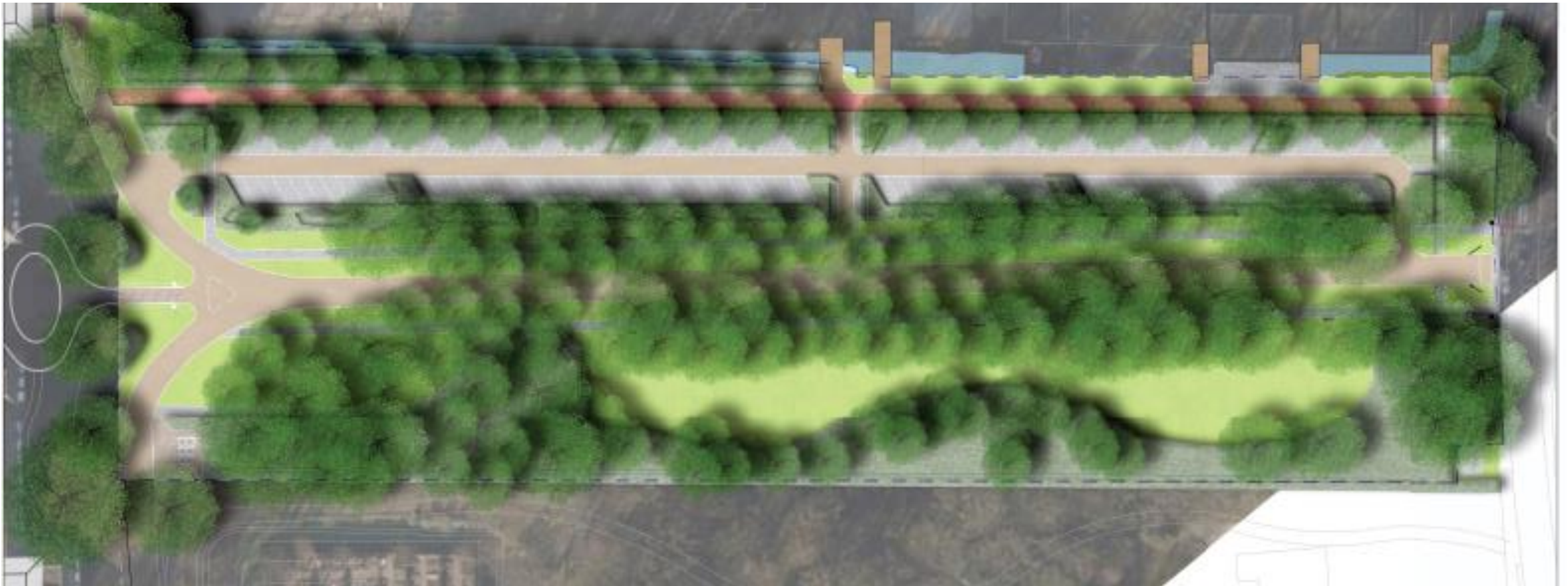
Variant 1



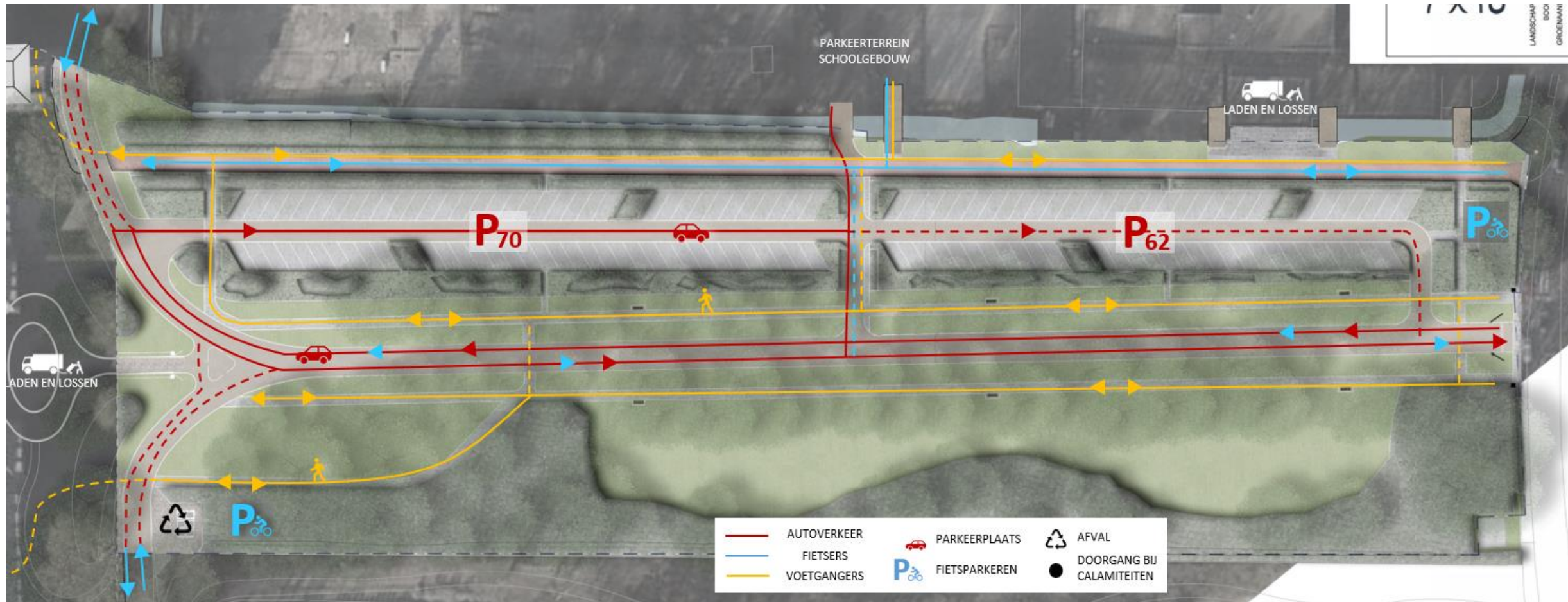
Variant 2

VARIANT 1

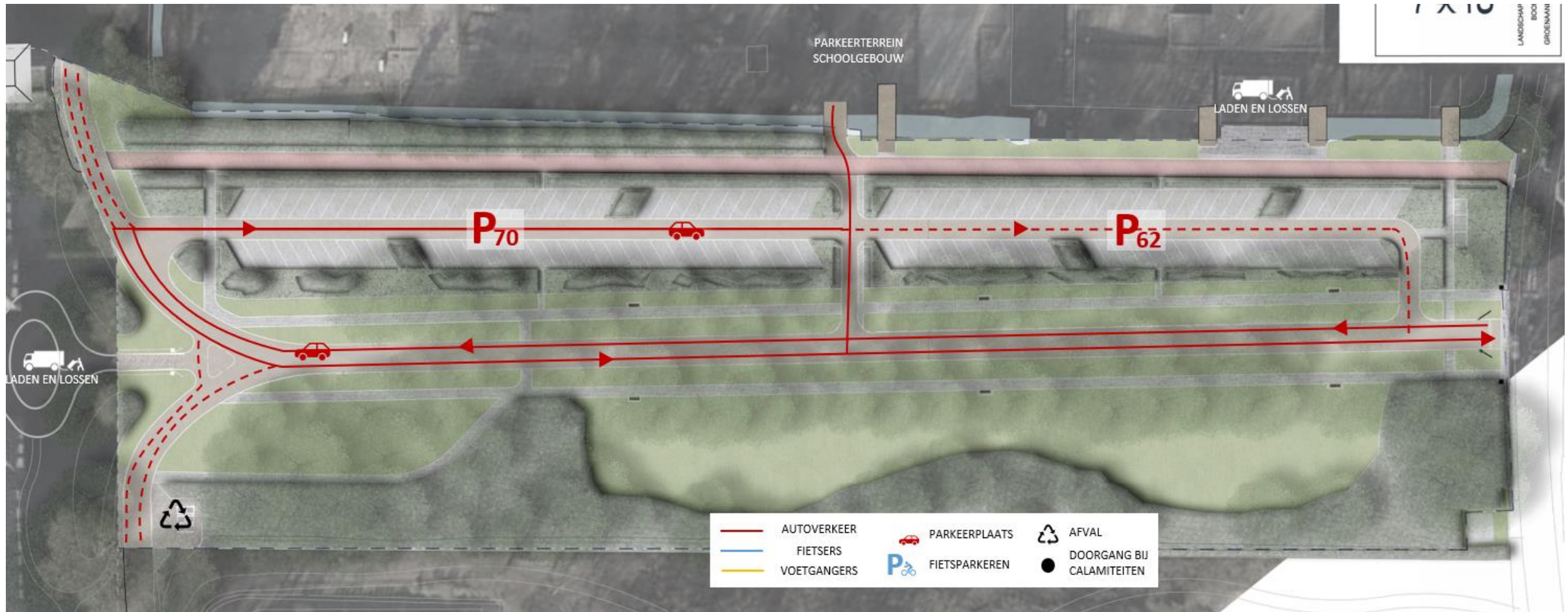
In deze variant is het parkeren tussen de bomen rij langs de Bisschopslaan en Seminarielaan gepositioneerd. De Seminarielaan is heringericht als wandel-fietsroute.



VARIANT 1 - VERKEERSSTROMEN



VARIANT 1 - AUTOVERKEER

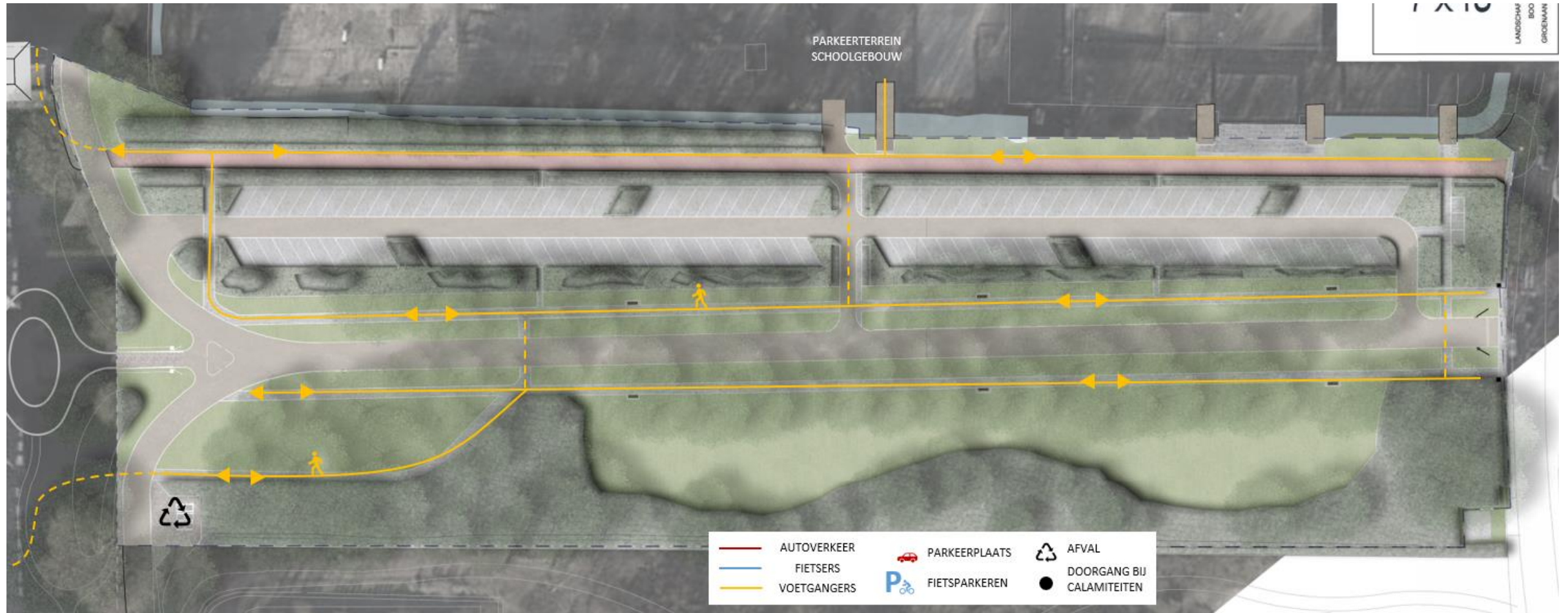


NB. Seminarielaan is nog wel bereikbaar voor laden-lossen voor Trefpunt.

VARIANT 1 - FIETSVERKEER

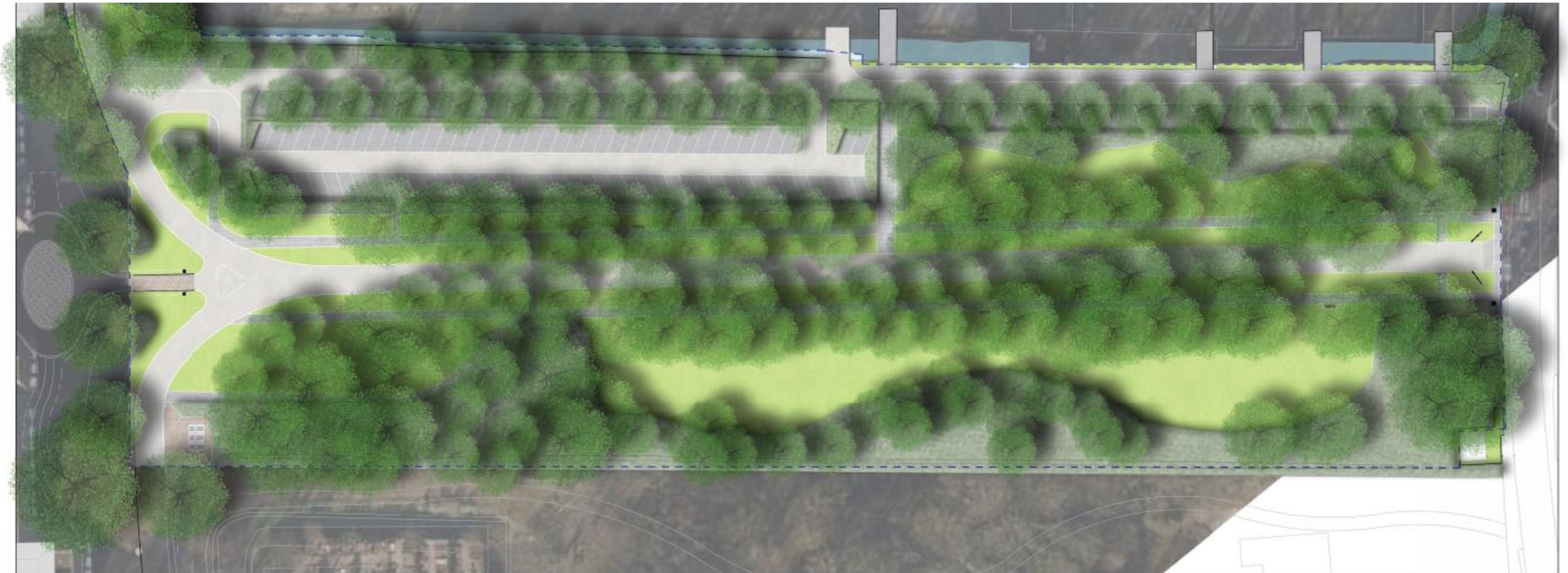


VARIANT 1 - LOOPROUTES

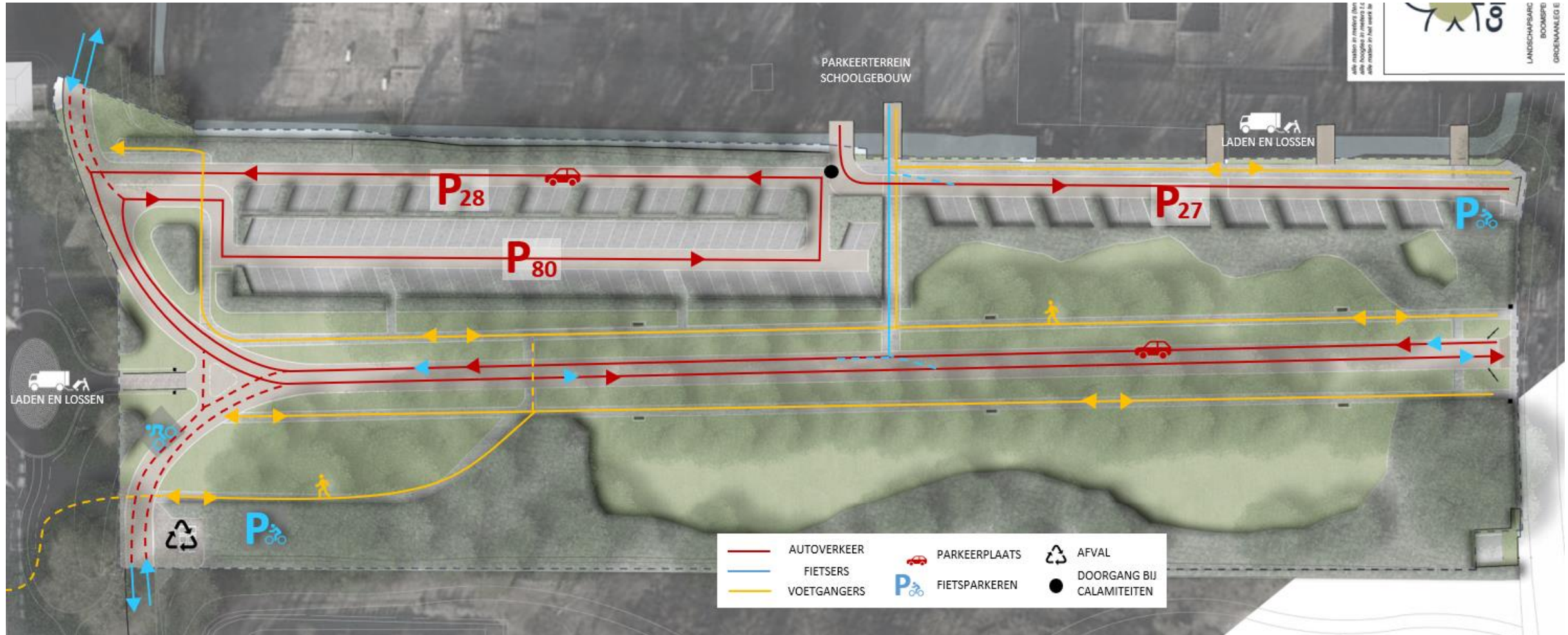


VARIANT 2

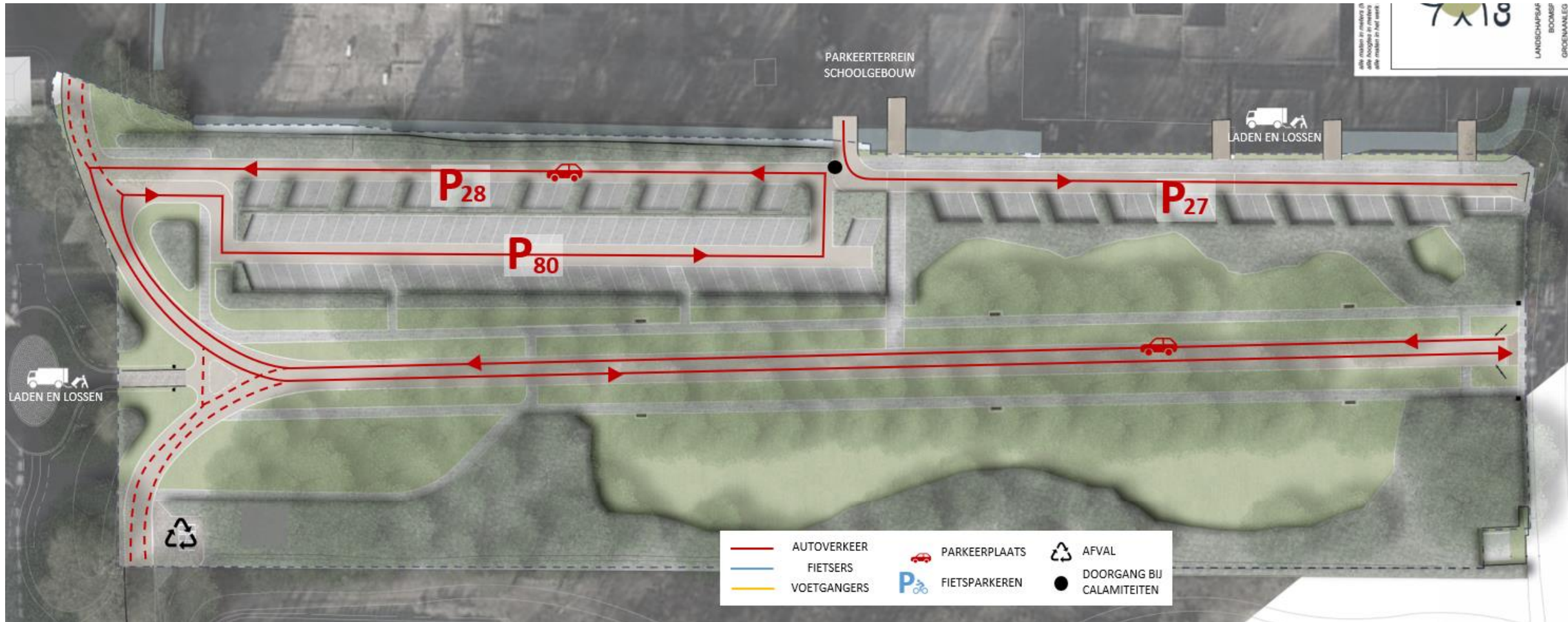
In deze variant is het bestaande parkeerterrein geherstructureerd en verlengd. Parkeren langs Seminarielaan is ook aangepast om extra parkeren voor het Trefpunt in te passen.



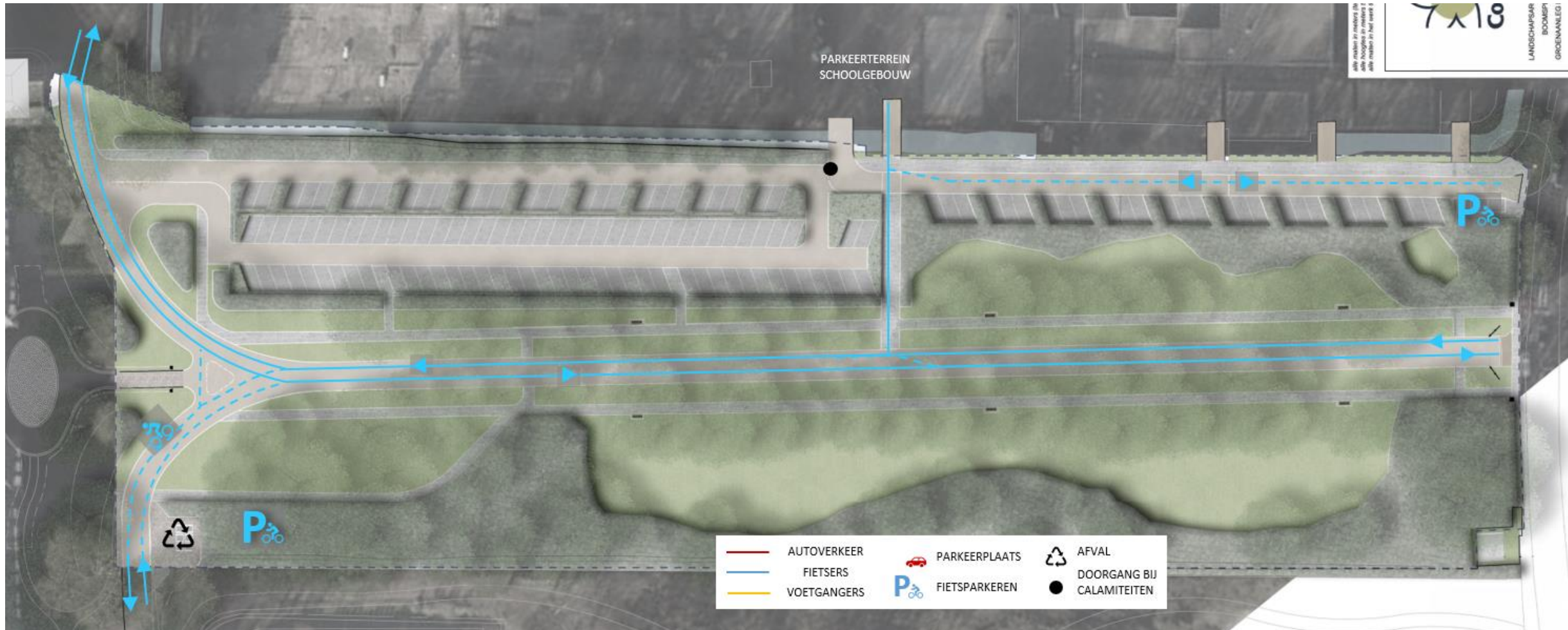
VARIANT 2 - VERKEERSSTROMEN



VARIANT 2 - AUTOVERKEER

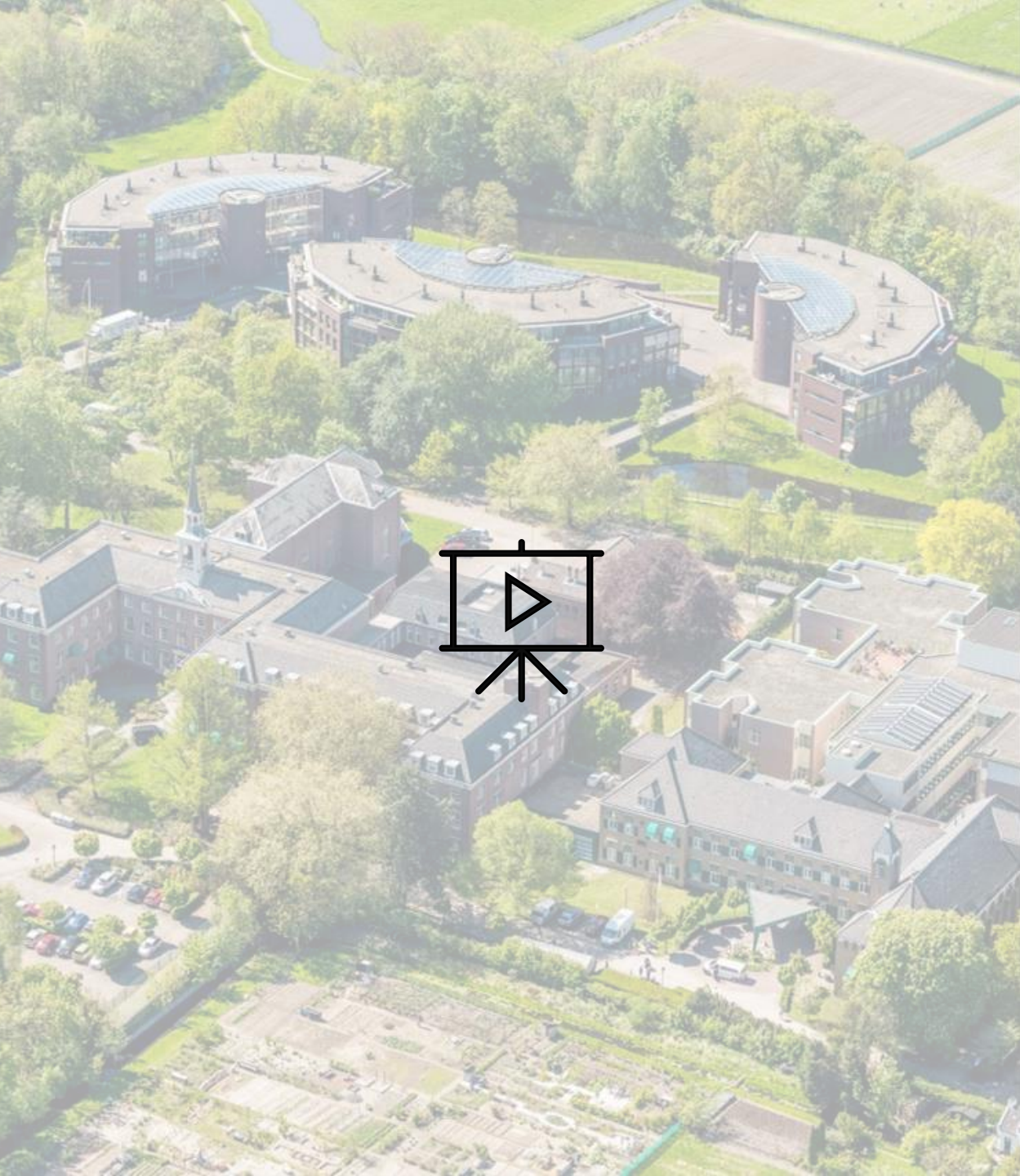


VARIANT 2 - FIETSVERKEER



VARIANT 2 - LOOPROUTES





AFRONDING

- Eindresultaat
- Vervolgstappen
- Slotwoord

VERVOLGSTAPPEN

Graag ontvangen wij uw feedback op de plannen en de inrichtingsvarianten. Wat spreekt u aan? Wat heeft wat u betreft meer aandacht? Waar kunt u zich niet in vinden?

Reageren kan via mail en post. Er is ook gelegenheid om telefonisch contact op te nemen. Het e-mailadres kunt u ook gebruiken om vragen te stellen aan het projectteam.

Mail: grootseminarie@hltsamen.nl

Post: Gemeente Teylingen
t.a.v. Diana Winkelhuijzen
Postbus 149
2215 ZJ Voorhout

Tel.: 14 0252

Reacties die wij voor **15 juli** ontvangen nemen wij mee bij de verdere planuitwerking.

Planning (onder voorbehoud)

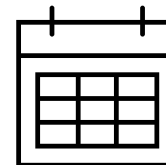
Met uw feedback gaan wij de reacties verwerken in de plannen en is naar verwachting de planning voor de aankomende periode als volgt:

Juli/augustus: verwerken van ingekomen reacties en uitwerken integraal plan voor de 4 deelgebieden

September: college besluit over het integrale plan

November: vaststelling van het integrale plan door de gemeenteraad

December: ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan voor de 4 deelgebieden.



INFORMATIE

Filmpjes

De verschillende video's uit deze presentatie zijn ook tot één video samengevoegd. Deze video kunt u terugvinden door op  te klikken.



Nieuwsbrief

Om de inwoners op de hoogte te houden over het project zullen wij elk kwartaal een digitale nieuwsbrief uitbrengen. De eerste nieuwsbrief verzenden wij begin september. Mocht u de nieuwsbrieven willen ontvangen, dan kunt u zich daarvoor aanmelden door een mail te sturen aan grootseminarie@hltsamen.nl.

Nota bene

Als blijkt dat de informatie op onderdelen niet duidelijk is, horen we dat graag. We zullen dan op korte termijn extra informatie en/of aanvullende filmpjes op de website plaatsen.



GROOT SEMINARIE

12 juni 2020



www.teylingen.nl/Grootseminarie



abcnova
ADVISEURS | PROJECTMANAGERS | PROCESMANAGERS



gemeente
TEYLINGEN