



GROOT SEMINARIE

AANVULLING PARKEREN

10 juli 2020

TOELICHTING

Omdat inwoners en stakeholders naar aanleiding van de digitale presentatie d.d. 12 juni 2020 veel vragen over de parkeervarianten hebben gesteld, is de informatie hierover aangevuld met een extra toelichting.

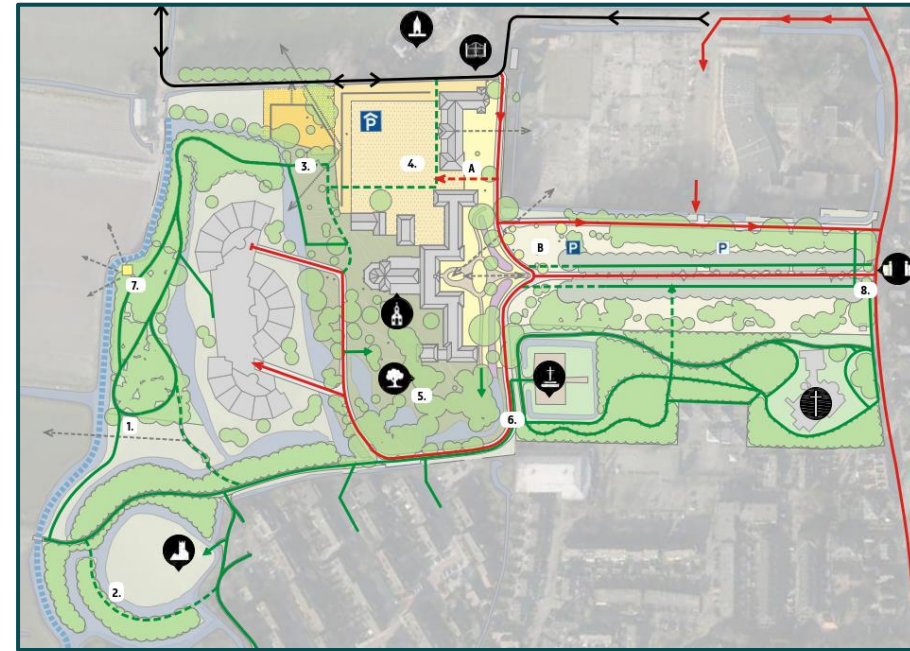


PLANGEBIED

Het gebied Groot Seminarie is vanuit de Integrale visie opgedeeld in verschillende gebieden. Delen van deze gebieden zijn in eigendom van Marienhaven Warmond BV.

Marienhaven Warmond BV wil de gebieden rondom de gebouwen en bijbehorende tuinen en het voorterrein revitaliseren/herontwikkelen.

Dit betreft het plangebied, zoals aangegeven op bijgevoegde kaart.



Kaart integrale visie



Kaart plangebied

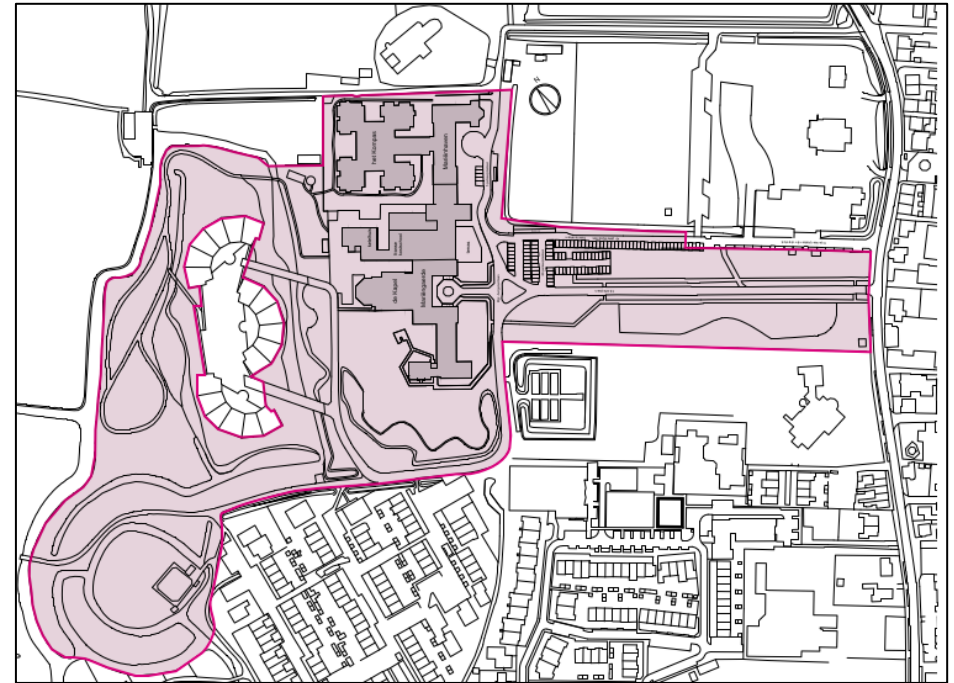
KADERS

Er zijn door de gemeente kaders gesteld voor de revitalisatie en herontwikkeling van het plangebied. Dit betreft:

- **Integrale visie** (vastgesteld door de raad (juni 2019))
- Het gedifferentieerde **woonprogramma**
- Ontwikkelaar moet parkeerbehoefte op **eigen terrein** inpassen
- **Betrekken** stakeholders, erfgoedcommissie, inwoners en raad bij de uitwerking van het plangebied
- In vervolg op de overleggen met de erfgoedcommissie, raadsleden, directe stakeholders in januari/februari 2020, het uitwerken van **twee inrichtingsplan varianten**
- Historische parkeertekorten in en rondom het project en binnen Warmond hoeven niet door ontwikkelaar te worden opgelost. In een **parallel traject** inventariseert de gemeente de voor- en nadelen van parkeren op De Krogt.

	Mariëngaerde	Mariënhaven	Mariënhof
Functie	Wonen	Zorg	Wonen
Sociaal/goedkoop	26	-	12
Middelduur	61	-	18
Duur	20	-	21

Woonprogramma



Eigendomsstructuur Ontwikkelaar (2017)

BELANGENAFWEGING

In de uitwerking van het inrichtingsplan voor het plangebied spelen verschillende belangen. De gemeente is uiteindelijk aan zet om deze belangen af te wegen en keuzes te maken.



WOONPROGRAMMA



LANDSCHAP, BOMEN EN GROEN



VERSCHILLENDE FUNCTIES IN HET
GEBIED EN SOCIALE COHESIE



STEDENBOUW EN ARCHITECTUUR



CULTUURHISTORIE



VERKEER EN PARKEREN



INRICHTING OPENBAAR GEBIED



(INSPRAAK)REACTIES / INPUT VAN
STAKEHOLDERS, ADVISEURS EN INWONERS

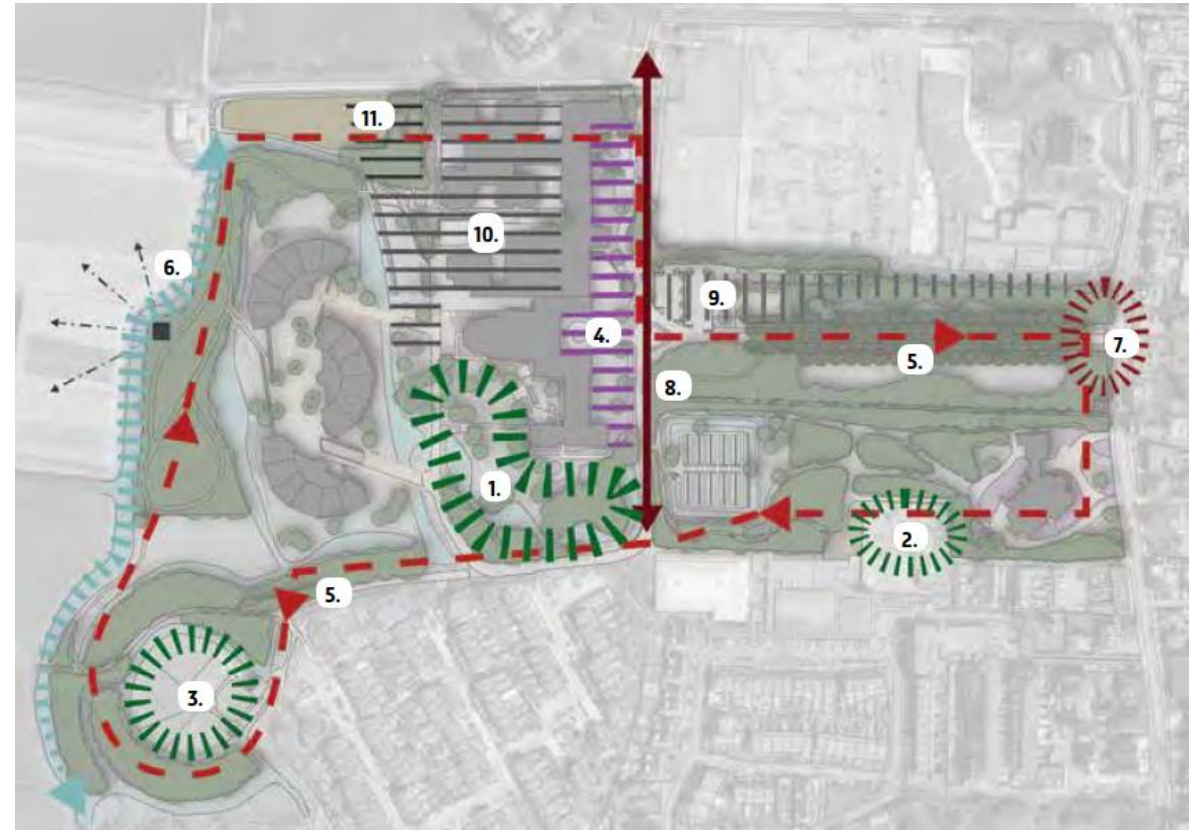


BESTAANDE SITUATIE

Aan de hand van het tuin historisch rapport (Stichting in Arcadië) zijn de aandachtspunten en kansen voor het gebied uitgelicht. Onderstaand de genoemde kansen in relatie het plangebied.

1. Het park in landschapstijl herstellen, tevens bijdragen aan rondwandeling
4. Herinrichten zodat gevels en tuinen als cultuurhistorische eenheid beleefd kunnen worden
5. Herstel van oorspronkelijke rondwandeling
7. Kwaliteitsverbetering van de hoofdtoegang
8. Herstel van de structuur van Mgr. Aengenentlaan
9. Parkeerplaatsen herstructureren zodat Bisschops- en Seminarielaan hun kracht terugkrijgen en zichtlijnen hersteld kunnen worden

CULTUURHISTORISCH



CULTUURHISTORISCH

Luchtfoto, april 1948

Aviodrome



CULTUURHISTORISCH

Luchtfoto, april 1948

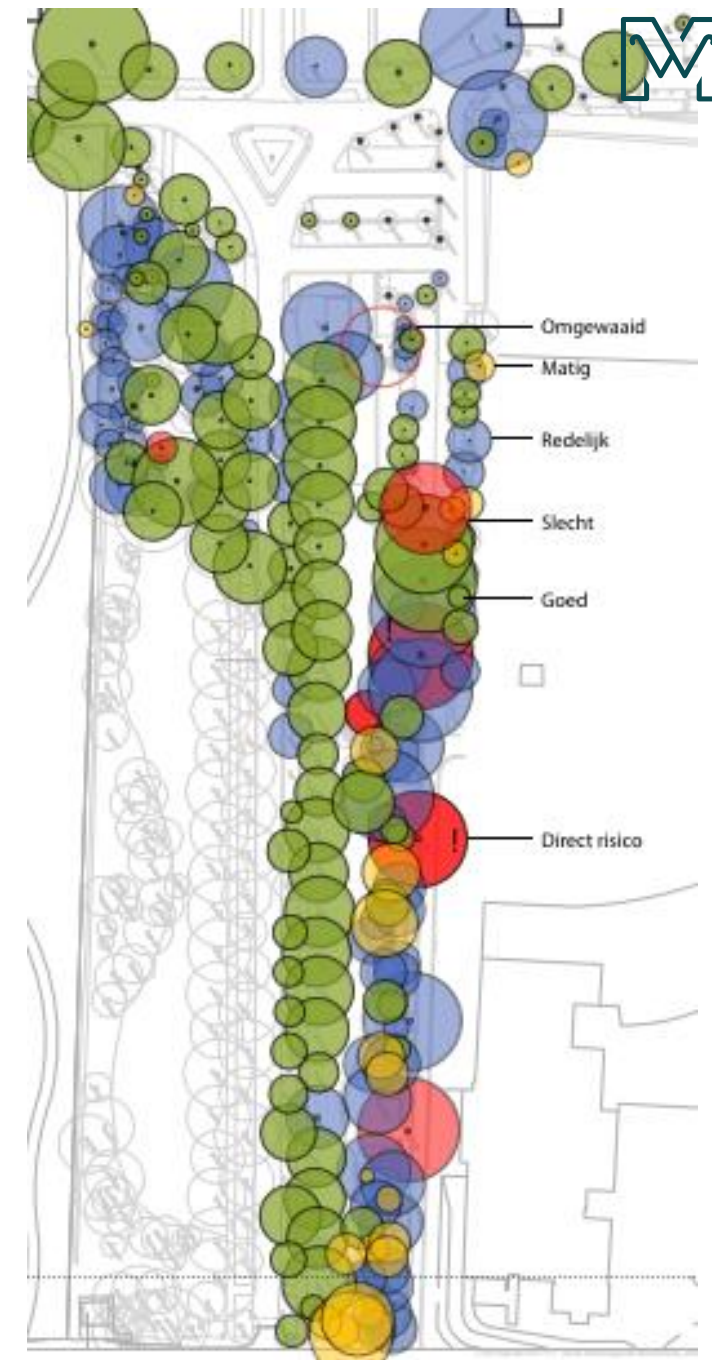
Aviodrome



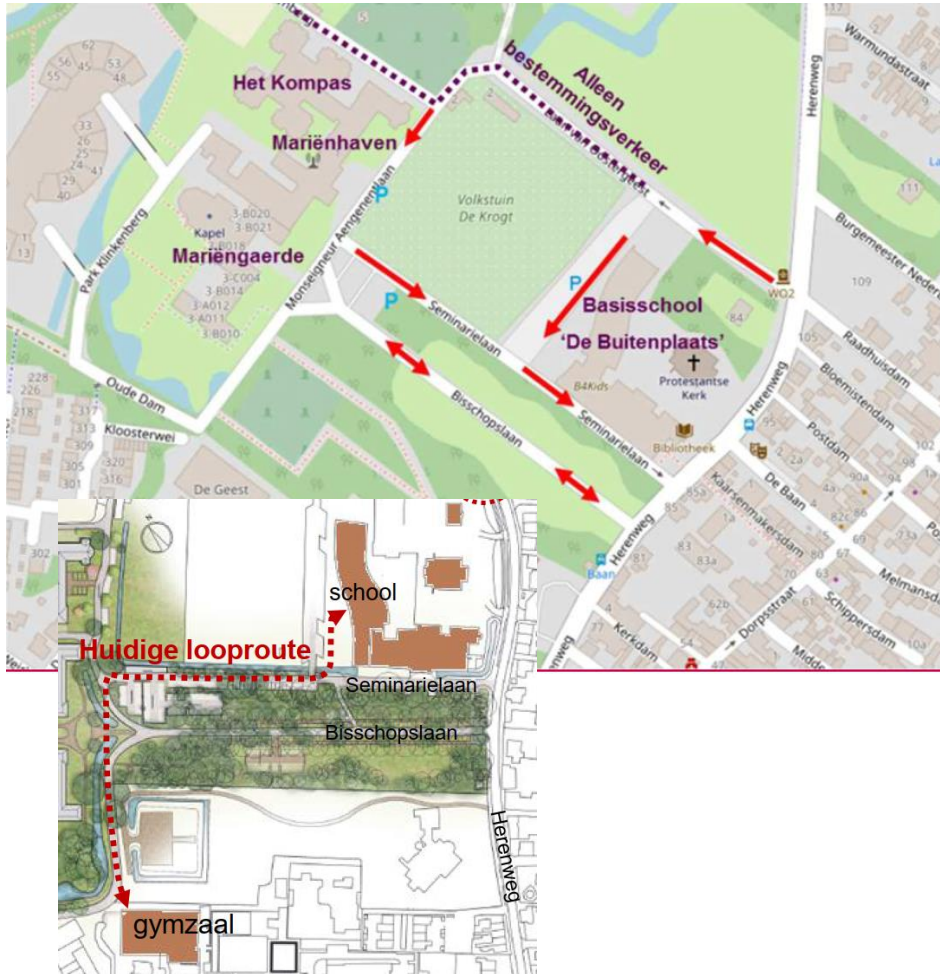
BOMEN

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

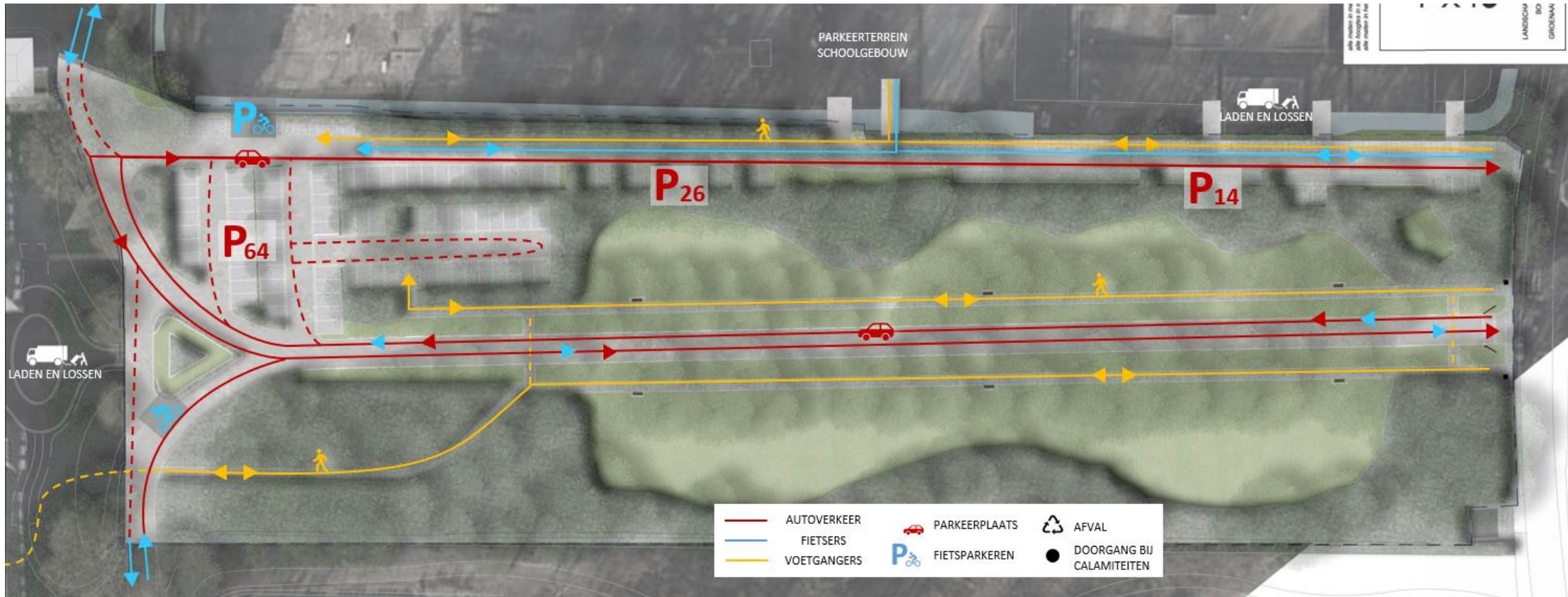
De bomenstructuur vraagt om een revitalisatie en dit biedt de kans om een nieuwe gezonde groenstructuur te realiseren waarin parkeren efficiënter is ingepast en waarbij cultuurhistorische waarden worden verbeterd. Behoud van de cultuurhistorische lanenstructuur is daarbij een vereiste.



VERKEER IN GEBIED



- Het gebied wordt intensief gebruikt, door diverse type gebruikers. Er is sprake van o.a. autoverkeer, tractorverkeer, fietsverkeer, voetgangers waaronder ook schoolkinderen.
- De planlocatie is via twee wegen ontsloten op de Herenweg: de Bisschopslaan en de Seminarielaan.
- De gemeente wil de Herenweg opnieuw inrichten als 30-km zone.
- Op de wegen rond de basisschool is éénrichtingsverkeer ingesteld.
- Naar het gebouwencomplex Mariëngaerde/ Mariënhaven/Kompas toe kan alleen via de Bisschopslaan.
- Vanaf het gebouwencomplex richting Herenweg kan zowel via de Bisschopslaan als Seminarielaan.
- Er is momenteel een onduidelijke/onveilige looproute via het parkeerterrein tussen het schoolgebouw en gymzaal.



VERKEER VOORTERRAIN

Er is in de oorspronkelijke situatie op het voorterrein geen duidelijke verkeerstructuur voor de verschillende weggebruikers.

- Er is geen voetgangersverbinding tussen de lanen.
- Er is geen wandelroute verbinding vanaf Seminarielaan naar het achter terrein.
- Verschillende weggebruikers kruisen elkaar rondom het parkeerterrein.
- Er is geen veilige wandelroute vanaf de school naar de sporthal.

VERKEER

Goudappel Coffeng is als parkeer- en verkeersadviseur aangesloten bij de uitwerking van het plangebied.

Een verkeersveiligheidsexpert heeft op locatie een schouwing uitgevoerd, resulterende in o.a. de volgende aandachtspunten en aanbevelingen voor het gebied.

Aandachtspunten

- Seminarielaan is relatief smal voor de combinatie auto/fiets gebruik
- Onduidelijke (via parkeerterrein) looproute tussen schoolgebouw en de gymzaal
- Drukke rondom begin en einde schooltijd
- Mogelijke toename van verkeer op de Seminarielaan kan invloed hebben op verkeersveiligheid
- Tussen de Geestlaan en de school ontbreekt een directe voetgangersverbinding. *(buiten plangebied)*

Aanbevelingen

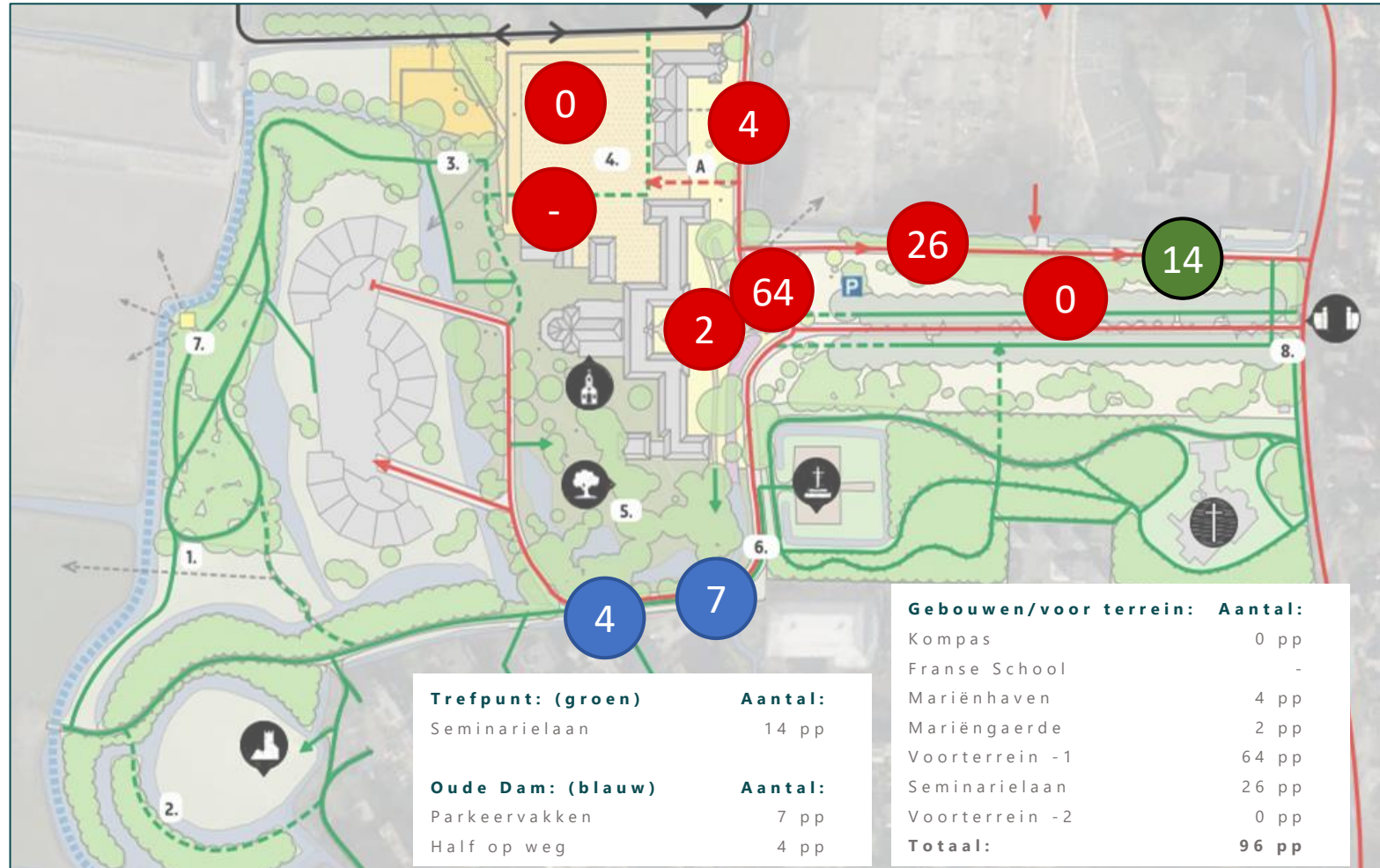
- De wegen op het terrein van het voormalig Groot Seminarie zijn goed in staat om extra verkeer op een veilige manier af te wikkelen.
- Bij voorkeur is de Seminarielaan iets breder indien het gebruik ongewijzigd blijft.
- De looproute tussen de basisschool en de gymzaal kan veiliger worden gemaakt door een voetpad verbinding te realiseren tussen Seminarie- en Bisschopslaan.
- Vanuit verkeersveiligheid gezien is het wenselijk het verkeer vanaf het plangebied zoveel mogelijk via de Bisschopslaan te laten rijden i.p.v. de Seminarielaan.
- De looproute vanuit de woonwijk ten zuidwesten van Bisschopslaan kan verbeterd worden door een voetgangersverbinding te realiseren tussen de Geestlaan en het terrein Groot Seminarie. *(buiten plangebied)*

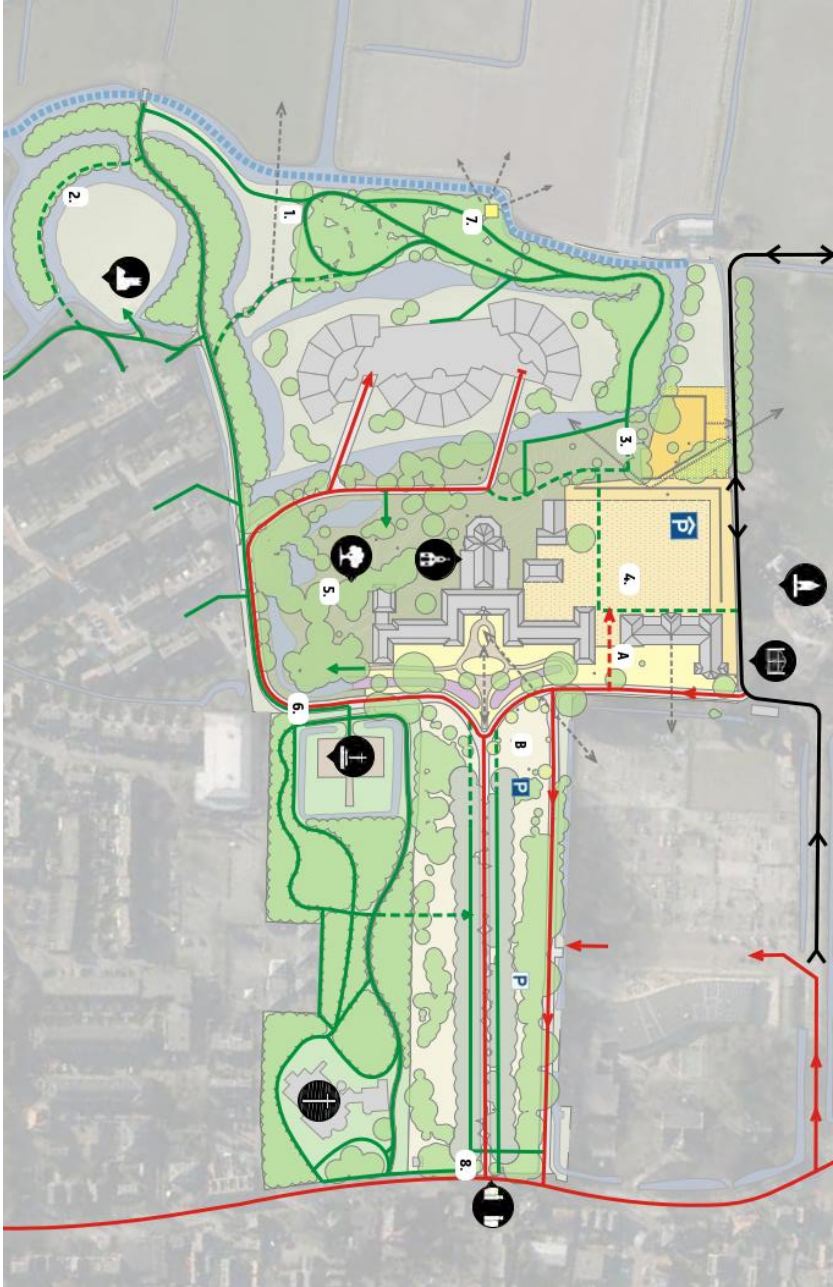
PARKEERAANTALLEN

BESTAAND PARKEREN IN HET GEBIED

Bijgevoegde kaart toont de positie van de parkeerplekken in het gebied zoals oorspronkelijk in 2017 aangetroffen.

- Voornamelijk parkeren aan de voorzijde van Mariëngaerde.
- Verharding rondom Ketelhuis/Franse School wat ook werd gebruikt voor opslag en parkeren.
- Geen parkeren rondom het Kompas.
- Parkeren langs Seminarielaan, nabij Herenweg, ten behoeve van Trefpunt.
- Parkeren langs de Oude Dam.





INRICHTINGSPLAN

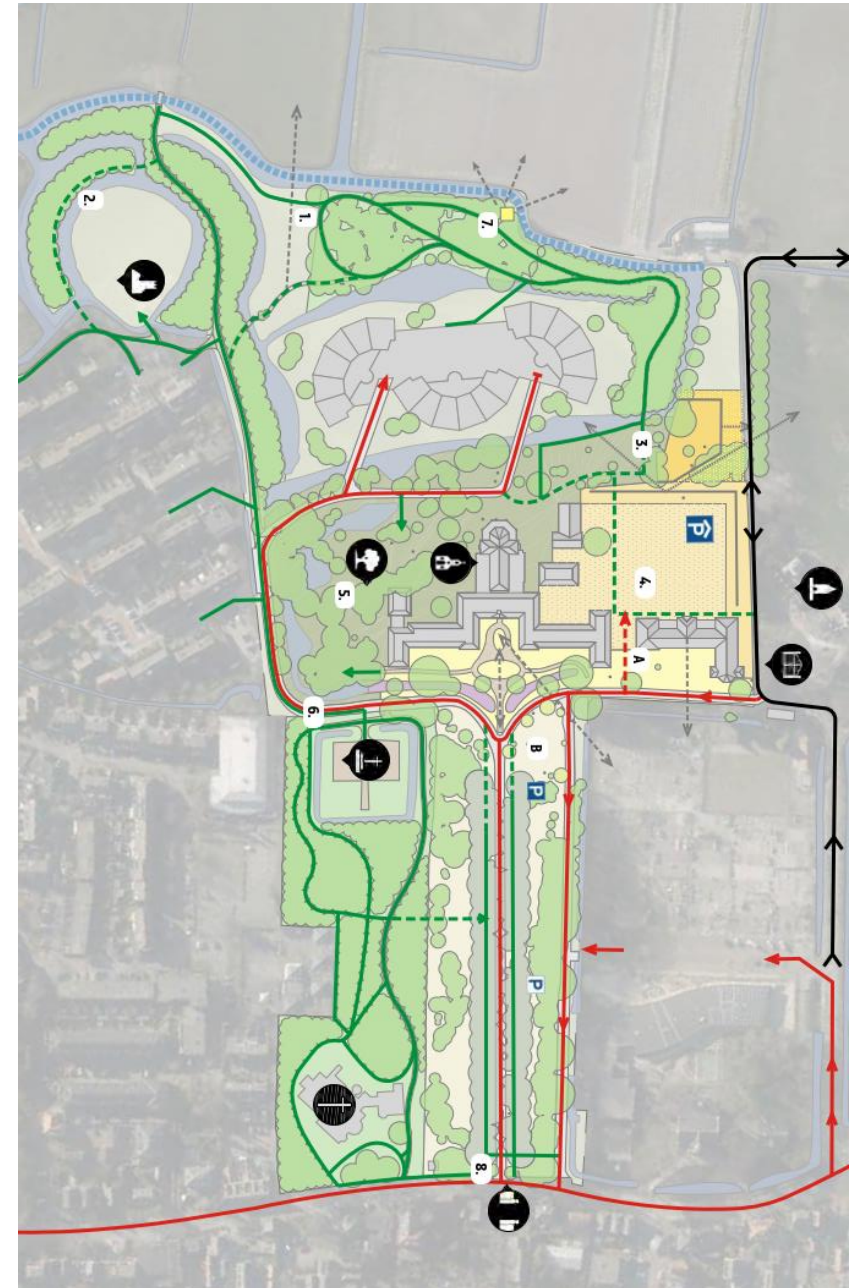
ANALYSE EN UITWERKING

Aan de hand van de vooraf gestelde kaders vanuit de gemeente en de analyse van het gebied wordt er gewerkt aan een inrichtingsplan voor het plangebied.

In de uitwerking van het inrichtingsplan staan onder andere de volgende onderdelen/criteria centraal:

- Historische rondwandeling herstellen/terugbrengen
- Cultuurhistorische waarden herstellen
- Behoud en herstellen van lanenstructuur
- De parkeer- en verkeerstructuur en -veiligheid verbeteren
- Revitaliseren/herstellen en toevoegen van groenstructuur
- Voldoende openbaar toegankelijke parkeerplekken

Het voorgenomen woonprogramma komt met een parkeeropgave. In de uitwerking van het inrichtingsplan, en inpassing van het parkeren wordt er naar de balans gezocht tussen de verschillende criteria en belangen.



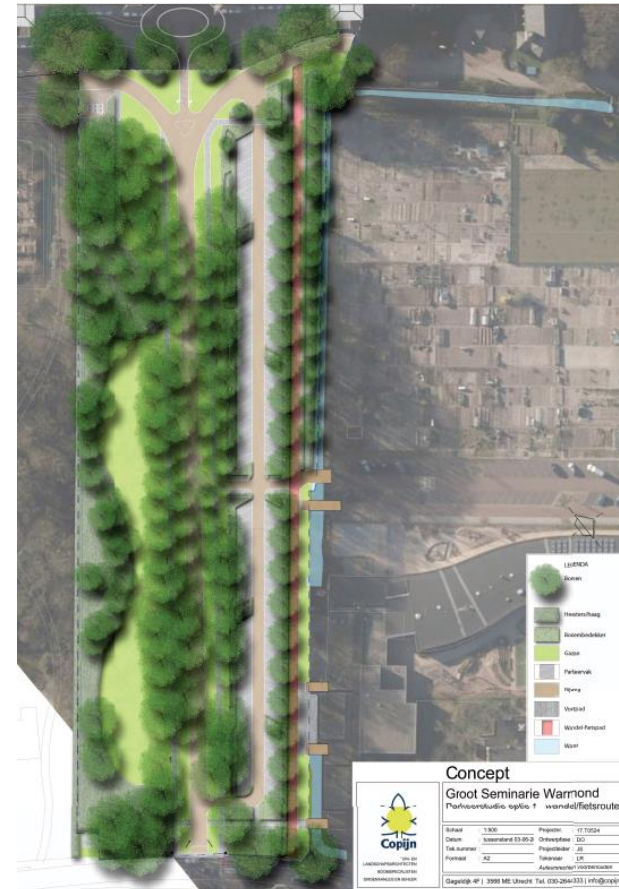
VARIANTEN

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

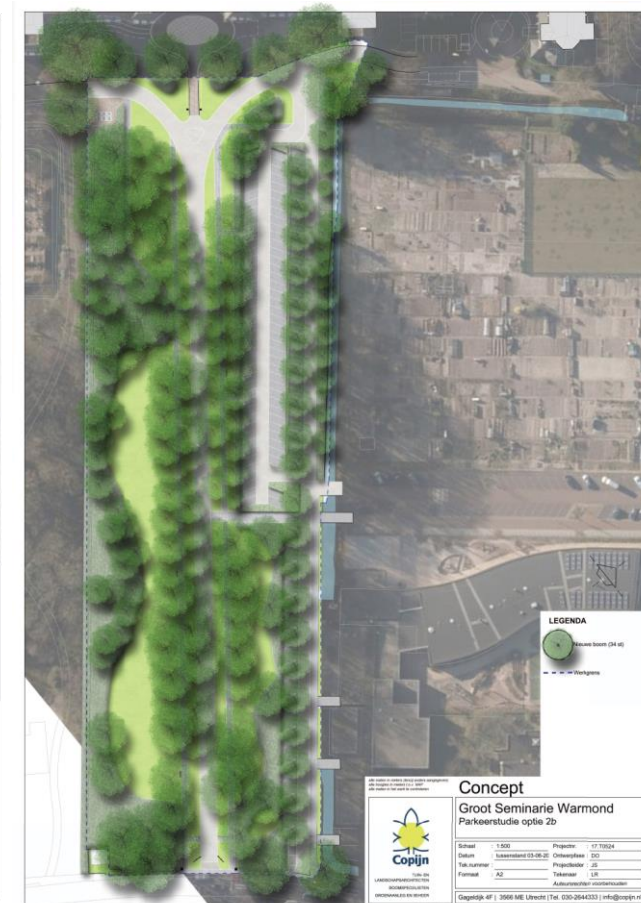
Variant 1 – Seminarielaan

Variant 2 – Herinrichting bestaand

In beide varianten is de invulling van het parkeren rondom de gebouwen Mariënhof en Mariënhaven gelijk. De verschillen tussen de varianten zit in de invulling van de terreinrichting langs/tussen de Seminarielaan/Bisschopslaan.



Variant 1



Variant 2

PARKEREN LOCATIE MARIËNHOF



PARKEREN LOCATIE MARIËNHOF

Een groot deel van de benodigde parkeerplaatsen voor het plangebied wordt op de locatie van het huidige Kompas ingepast.

Met de nieuwbouw ontwikkeling worden in totaal 74 parkeerplekken overdekt in het plan geïntegreerd.

Een variant met ondergronds parkeren is onderzocht, maar is in relatie tot het gedifferentieerd woonprogramma financieel niet haalbaar. De parkeerplekken worden wel overdekt en uit het zicht ingepast.





PARKEREN LOCATIE MARIËNHAVEN



PARKEREN LOCATIE MARIËNHAVEN

In aansluiting op de wens vanuit de gemeente om zorg in het gebied aan te houden, blijft het gebouw Mariënhaven een zorgcomplex.

Voor de functie zorg is het wenselijk om ook parkeren dicht bij het gebouw te realiseren. Het idee is om het terrein aan de voorzijde van het gebouw herin te richten als tuin, met parkeren geïntegreerd langs de wegen.

De verdere invulling hiervan vraagt nog nadere uitwerking en afstemming met de erfgoedcommissie.



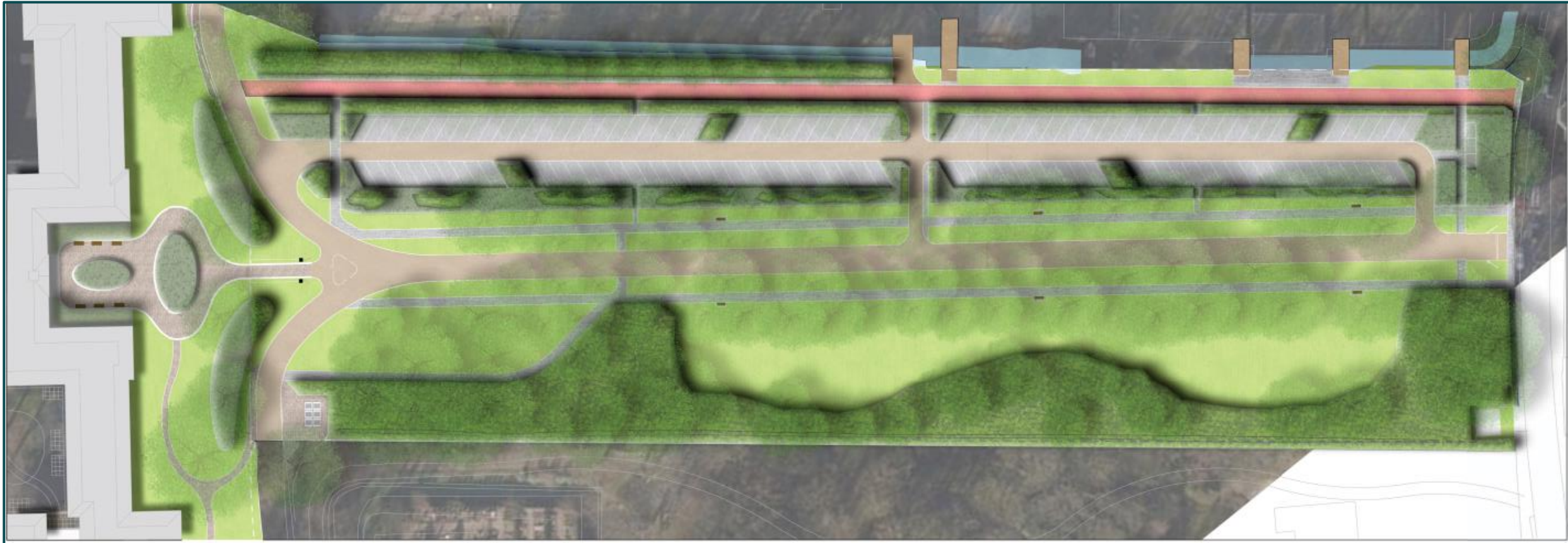
PARKEREN LOCATIE VOORTERREIN



VARIANT 1 - SEMINARIELAAN

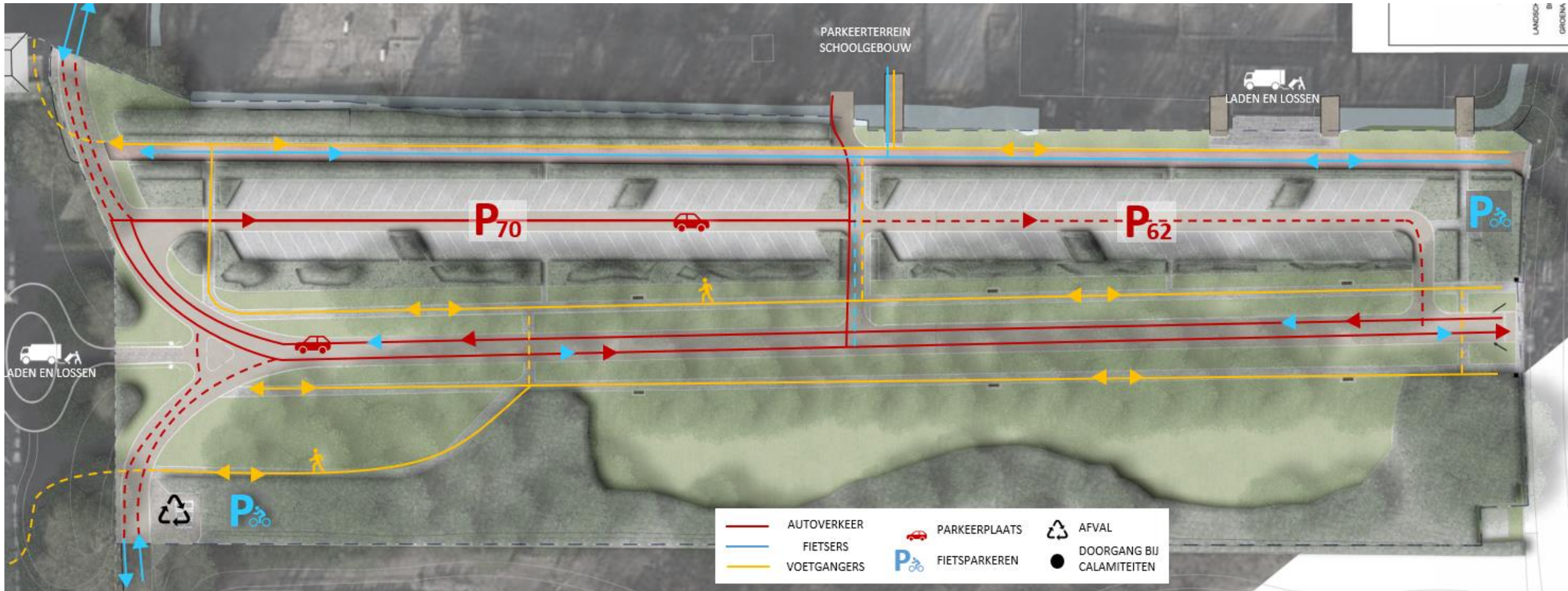
STRUCTUUR

De bomen zijn hier op 70% transparantie afgebeeld, om de structuur van deze variant goed te duiden.



VARIANT 1 - SEMINARIELAAN

VERKEERSSTROMEN



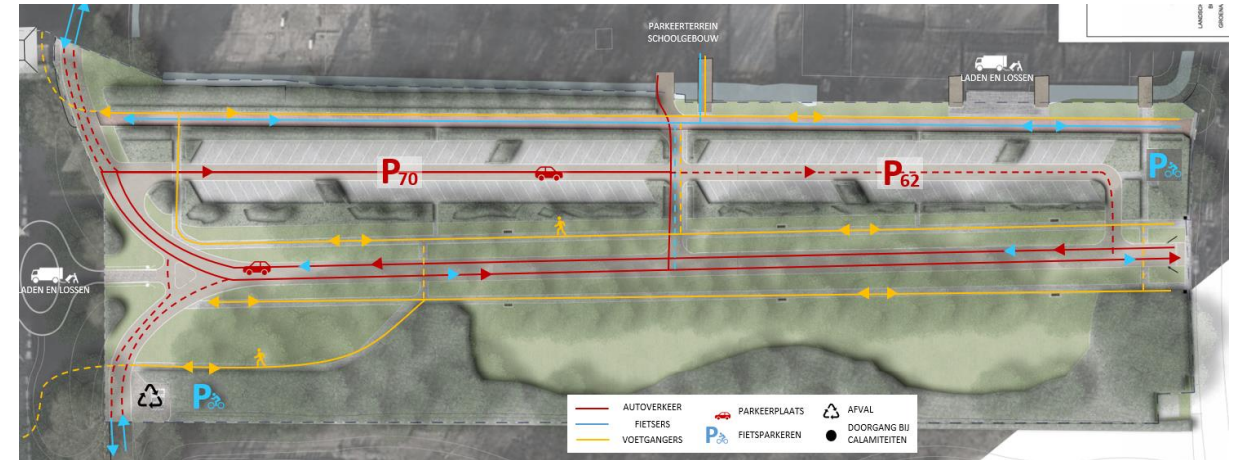
VARIANT 1 - SEMINARIELAAN

TOELICHTING VERKEERSSTROMEN

In deze variant wordt de Seminarieaan afgesloten voor autoverkeer (uitgezonderd bevoorradingsverkeer voor het Trefpunt).

Op het parkeerterrein wordt voor autoverkeer eenrichting ingesteld, en ter hoogte van de doorsteek van het parkeerterrein van de school wordt een dwarsverbinding gemaakt naar de Bisschopslaan. Verkeer dat vanaf het parkeerterrein van de school komt kan zowel doorrijden naar de Bisschopslaan of via het nieuwe parkeerterrein rijden.

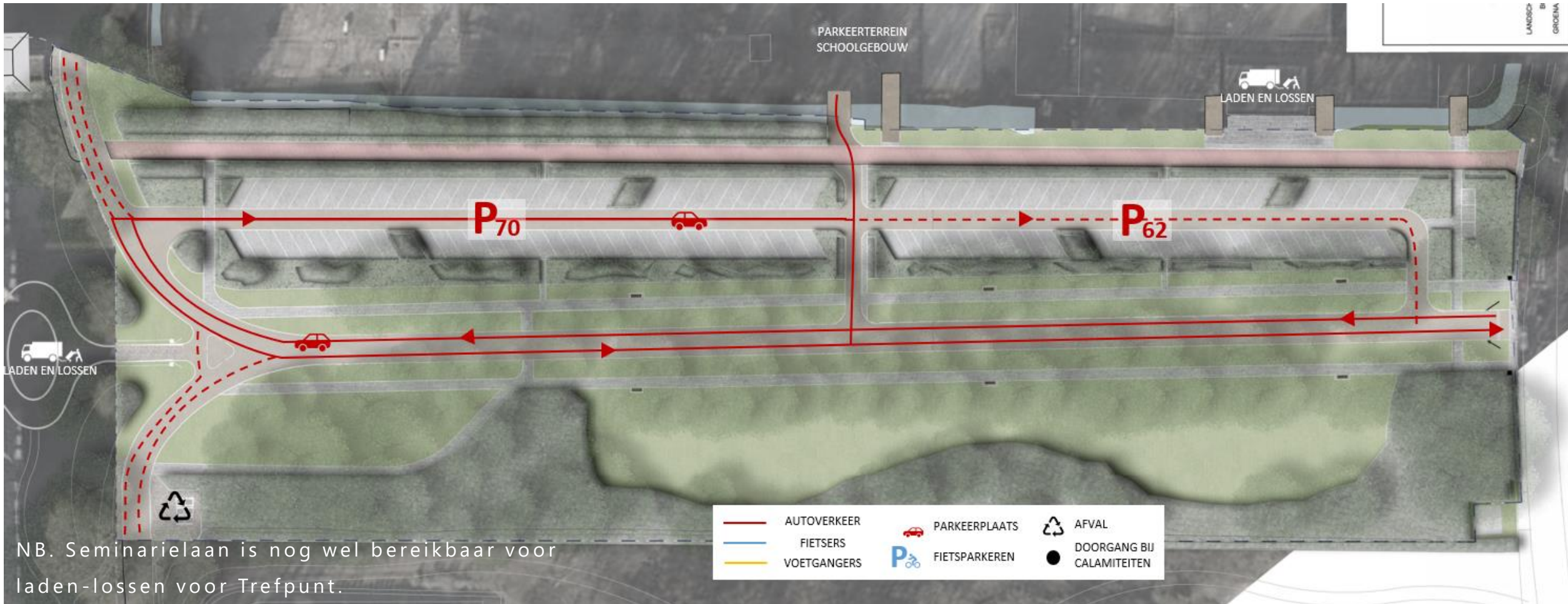
Nabij de aansluiting van de Herenweg krijgt het parkeerterrein een extra uitrit op de Bisschopslaan.



- Fietsers en voetgangers krijgen door de afsluiting van de Seminarieaan een rustiger route (hierdoor ook minder potentiële conflicten met autoverkeer)
- In aansluiting op de aanbevelingen van Goudappel Coffeng wordt de ontsluiting geconcentreerd op de Bisschopslaan
- Relatief lange loopafstanden van de parkeerplekken nabij de Herenweg naar het gebouwencomplex Groot Seminarie
- Variant biedt kansen voor uitwisselbaarheid van parkeren met Trefpunt en schoolbezoek tijdens ophaal/afhaal

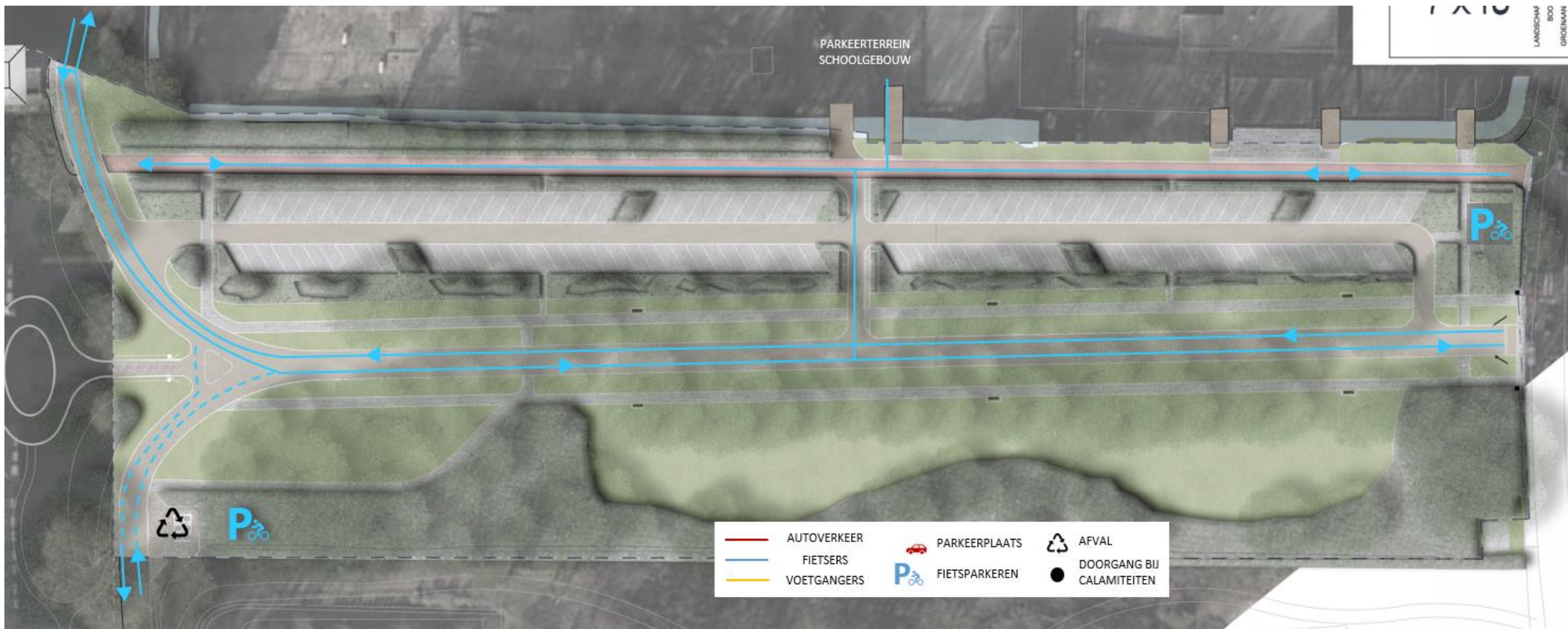
VARIANT 1 - SEMINARIELAAN

AUTOVERKEER



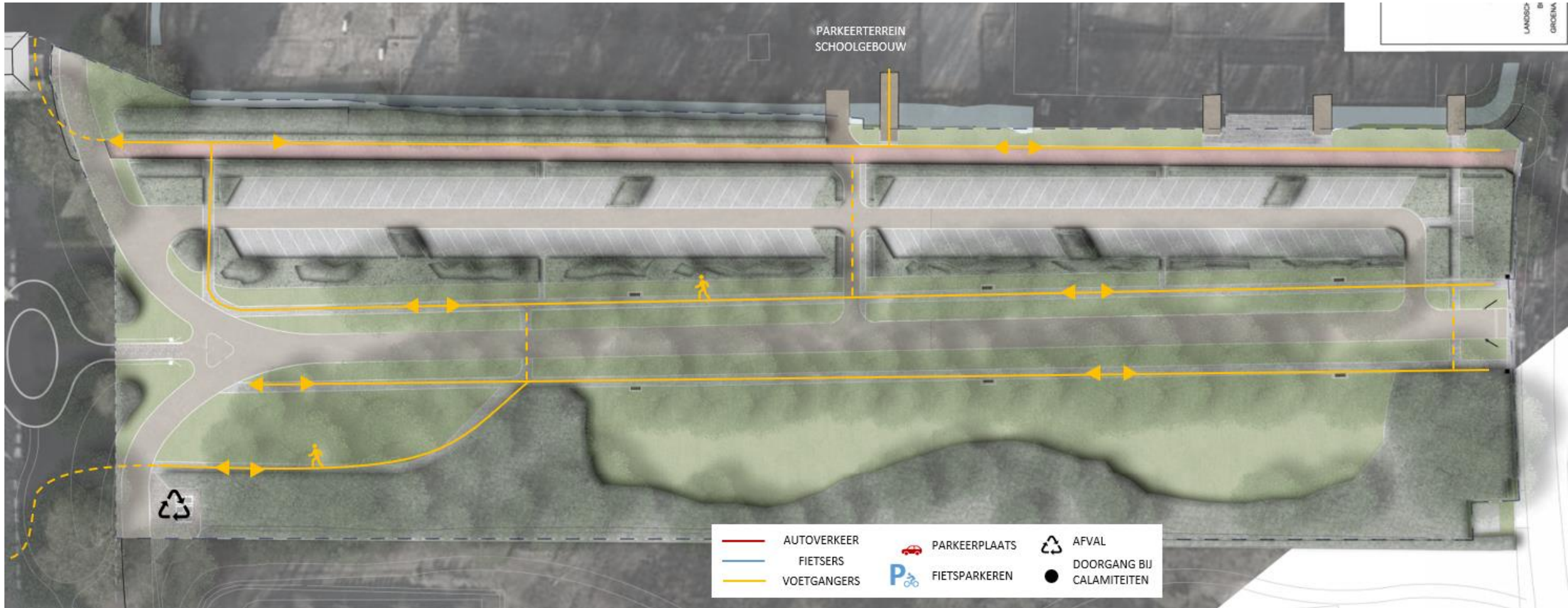
VARIANT 1 - SEMINARIELAAN

FIETSVERKEER



VARIANT 1 - SEMINARIELAAN

LOOPROUTES

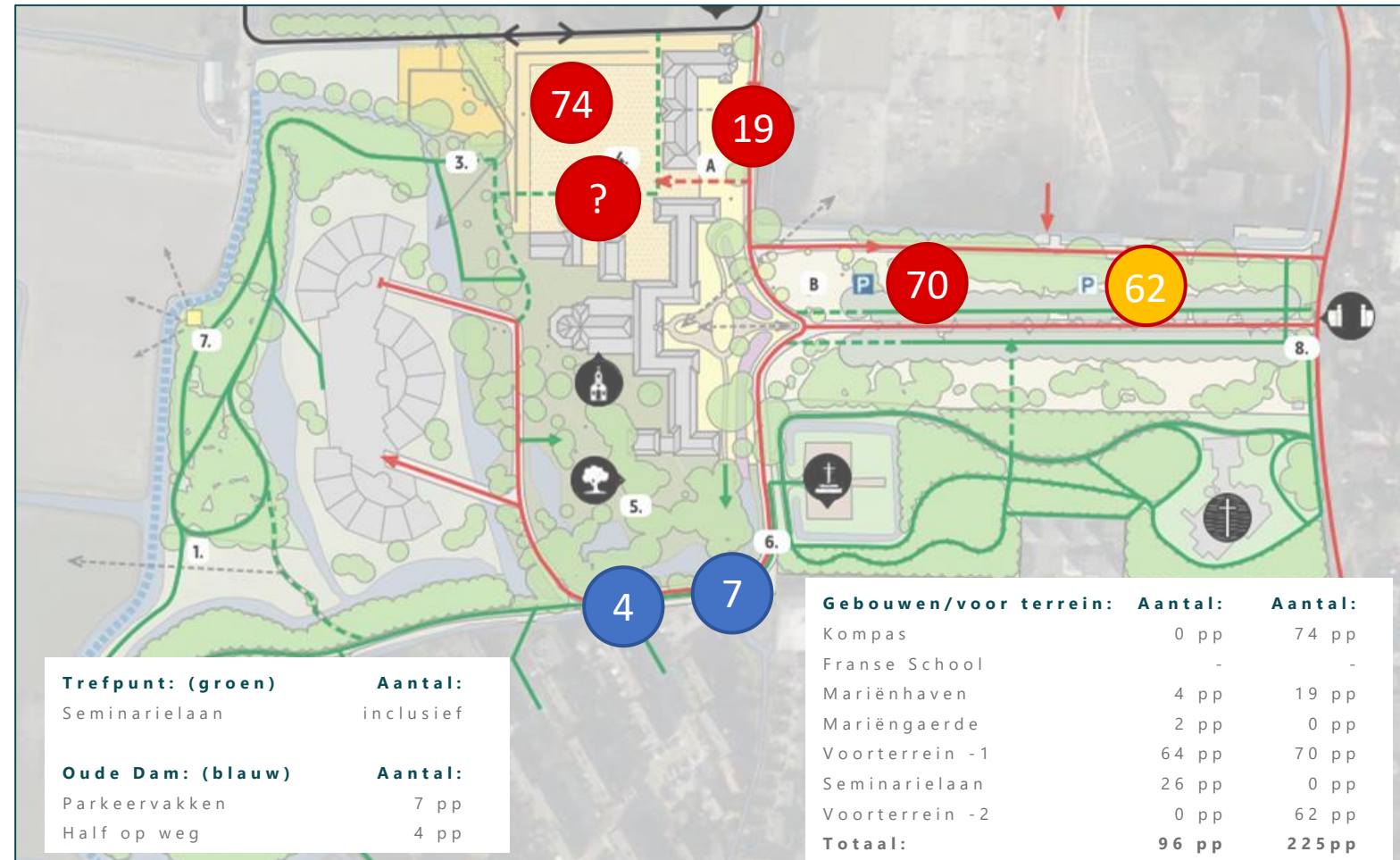


VARIANT 1 - SEMINARIELAAN

PARKEERAANTALLEN

Bijgevoegde kaart toont de positie van de parkeerplekken voor deze variant.

- Voornamelijk nieuwe parkeerplekken geïntegreerd in ontwikkeling Mariënhof.
- Parkeren nabij zorgcomplex Mariënhaven ingepast.
- Herstructurering voorterrein, met inpassing van extra parkeerplekken en een vrije wandel/fietsroute langs SeminarIELaan.
- Het gebied aan de achterzijde van het ketelhuis en de kapel van Mariëngaerde is ingericht als tuin.



VARIANT 2 – HERINICHTING BESTAAND

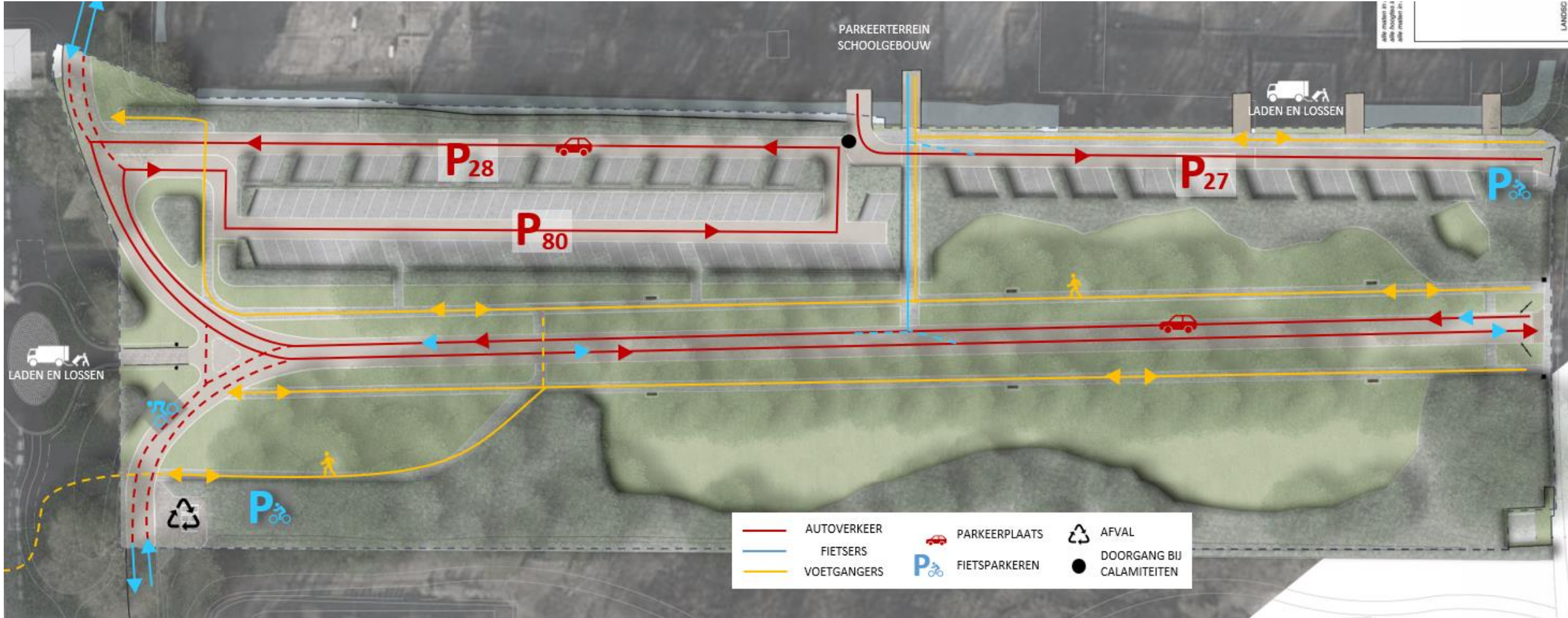
STRUCTUUR

De bomen zijn hier op 70% transparantie afgebeeld, om de structuur van deze variant goed te duiden.



VARIANT 2 – HERINRICHTING BESTAAND

VERKEERSSTROMEN



VARIANT 2 – HERINRICHTING BESTAAND

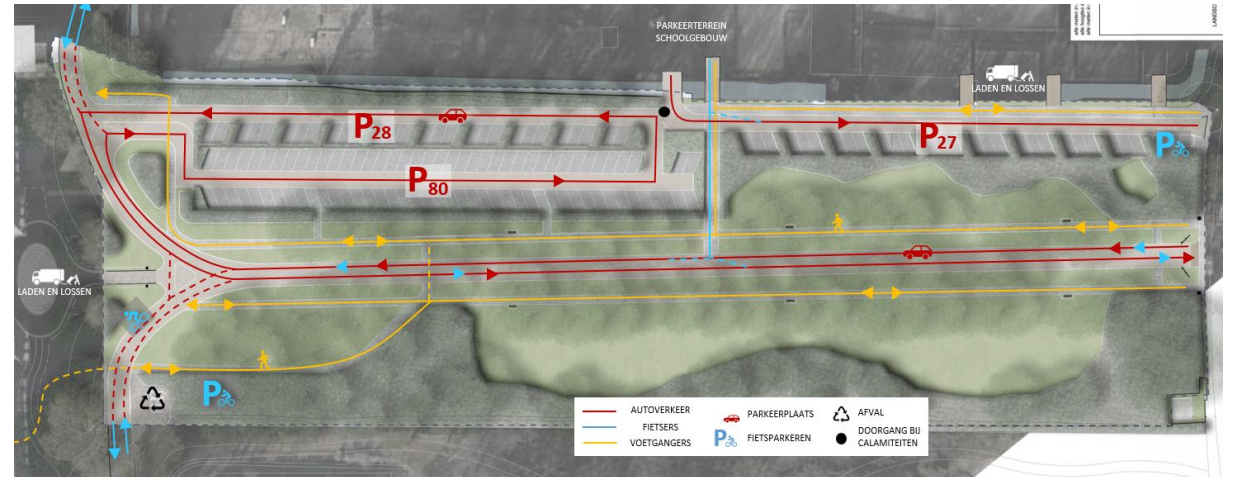
TOELICHTING VERKEERSSTROMEN

In deze variant wordt de Seminarielaan afgesloten voor doorgaand autoverkeer vanuit het gebouwencomplex Groot Seminarie, door het aanbrengen van een scheiding.

Voor de fietsers en voetgangers wordt in deze variant een nieuwe verbinding aangelegd tussen de Seminarielaan en de Bisschopslaam.

Langs de Seminarielaan tussen de verbinding naar de school en de Herenweg worden extra schuine parkeervakken aangelegd.

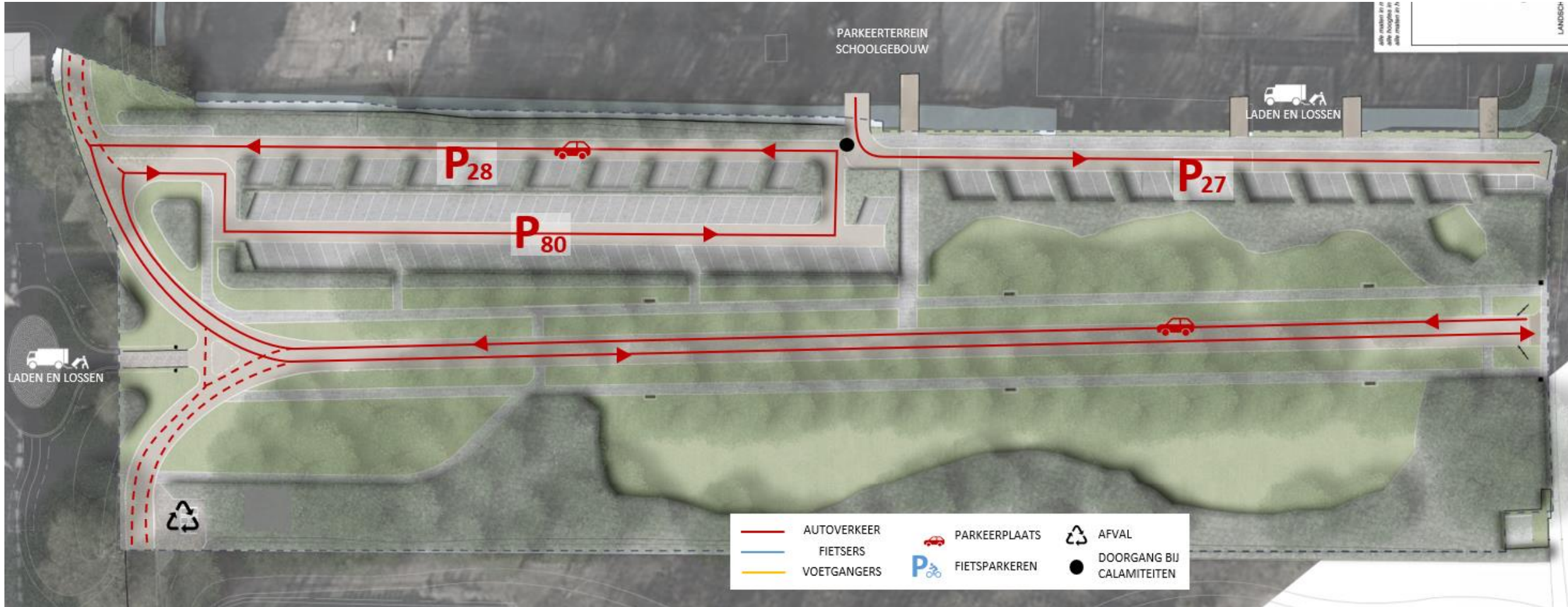
In deze opzet komt er een duidelijkere structuur tussen het autoverkeer voor het gebouwencomplex Groot Seminarie en het verkeer van de school en Trefpunt.



- Fietsers kunnen zowel via de Seminarielaan als via de Bisschopslaam ontsluiten.
- Er zijn voor voetgangers vrij liggende voetpaden, voor goede voetgangers verbindingen vanaf de school naar de sporthal.
- In aansluiting op de aanbevelingen van Goudappel Coffeng wordt de ontsluiting geconcentreerd op de Bisschopslaam
- Gunstige loopafstanden van de parkeerplekken naar het gebouwencomplex.

VARIANT 2 – HERINRICHTING BESTAAND

AUTOVERKEER



VARIANT 2 – HERINRICHTING BESTAAND

FIETSVERKEER



VARIANT 2 – HERINRICHTING BESTAAND

LOOPROUTES

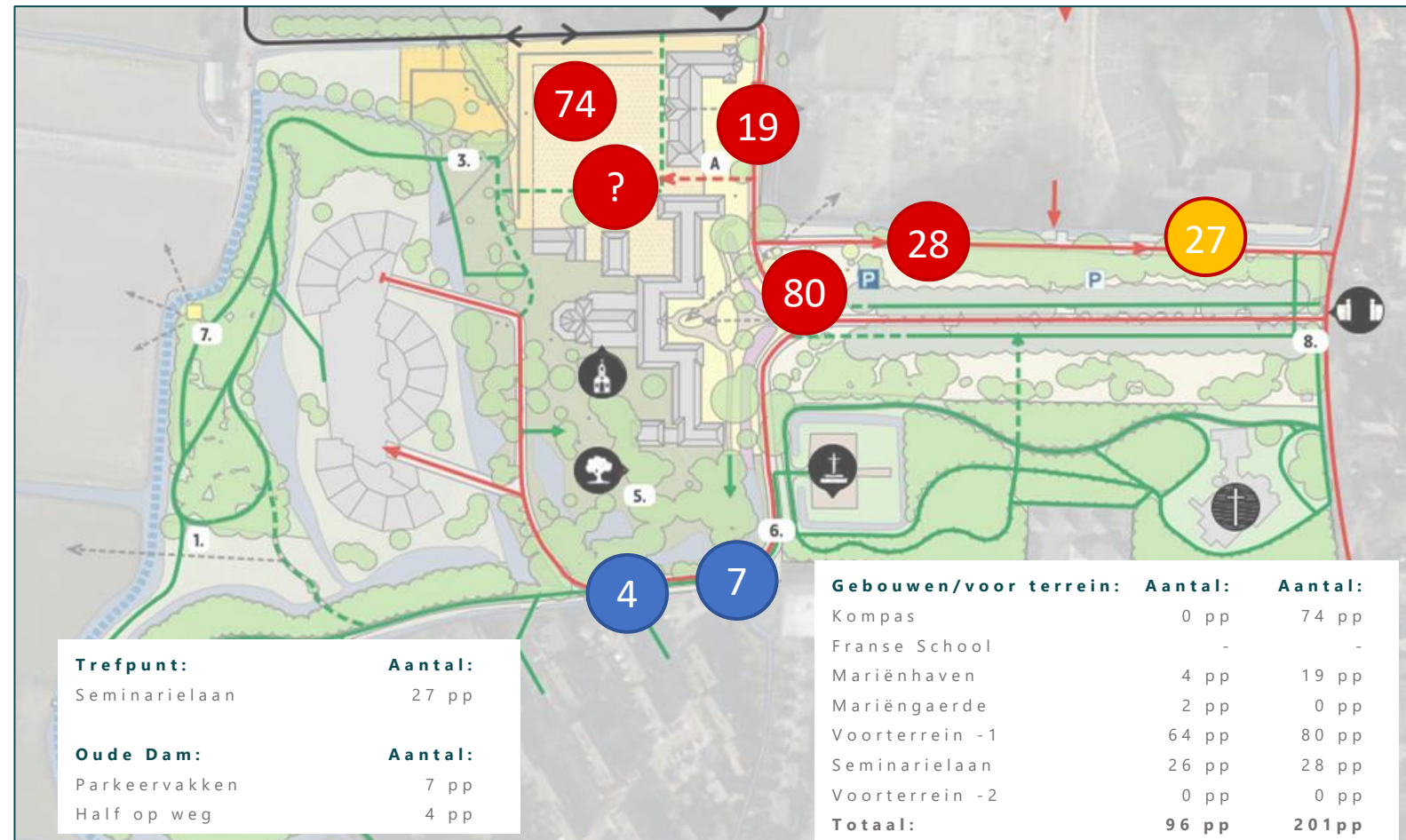


VARIANT 2 – HERINRICHTING BESTAAND

PARKEERAANTALLEN

Bijgevoegde kaart toont de positie van de parkeerplekken voor deze variant.

- Voornamelijk nieuwe parkeerplekken geïntegreerd in ontwikkeling Mariënhof.
- Parkeren nabij zorgcomplex Mariënhaven ingepast.
- Herstructurering voorterrein, met inpassing van extra parkeerplekken nabij het gebouwencomplex en extra parkeren nabij Trefpunt.
- Het gebied aan de achterzijde van het ketelhuis en de kapel van Mariëngaerde is ingericht als tuin.



VERGELIJK VARIANTEN VOORTERRAIN



VARIANT 1 (Seminarielaan)

- Herinrichting, Seminarielaan als aparte fiets- en wandelroute
- Herstellen/herstructurering kruispunt
- Nieuwe structuur, ontsluiting autoverkeer school/Trefpunt via Bisschopslaan
- Hoofdontsluiting verkeer via Bisschopslaan
- Kans op dubbelgebruik parkeren met Trefpunt en school
- Nieuwe bomen structuur Seminarielaan



VARIANT 2 (herinrichting bestaand)

- Revitaliseren en herinrichting bestaande parkeerterrein en extra parkeren nabij Trefpunt en doorsteek voor voetgangers/fietsers naar Bisschopslaan
- Herstellen/herstructurering kruispunt
- Behoud bestaande structuur ontsluiting autoverkeer school/Trefpunt
- Hoofdontsluiting verkeer via Bisschopslaan
- Duidelijke parkeerstructuur voor gebruikers
- Nieuwe bomen structuur Seminarielaan



GROOT SEMINARIE

10 juli 2020



www.teylingen.nl/Grootseminarie



abcnova
ADVISEURS | PROJECTMANAGERS | PROCESMANAGERS



gemeente
TEYLINGEN