

An aerial photograph of a large university campus, likely Wageningen University, featuring several large brick buildings, a central courtyard, and a prominent church tower on the right. The campus is surrounded by lush green trees and fields. A semi-transparent white box with a black border is centered over the image, containing the text.

GROOT SEMINARIE

Webinar 21 april 2021

PROGRAMMA

- Terugblik, proces en participatie
- Presentatie van Integraal Plan door Ontwikkelaar
- Interview wethouders
- Informatie en vervolg
- Vragen

VRAGEN MIDDELS DE Q&A

Audio Settings ^

Q&A

Leave

Question and Answer

Welcome to Q&A
Questions you ask the host and panelists will show up here.

Wie is de host van dit webinar?

Send anonymously

Cancel **Send**

Panel

Gemeente Teylingen

Marlies Volten	Wethouder ruimtelijke ordening
Arno van Kempen	Wethouder monumentenzorg en welzijn & zorg
Diana Winkelhuijzen	Projectleider Groot Seminarie
Jaap Kik	Adviseur parkeren en verkeer
Richard Rietveld	Medewerker Team Ruimte (lid projectteam gemeente)

Initiatiefnemer - Mariëngaerde Warmond Exploitatie BV

Stefan van Vliet	Ontwikkelman
------------------	--------------

Amstel Vote

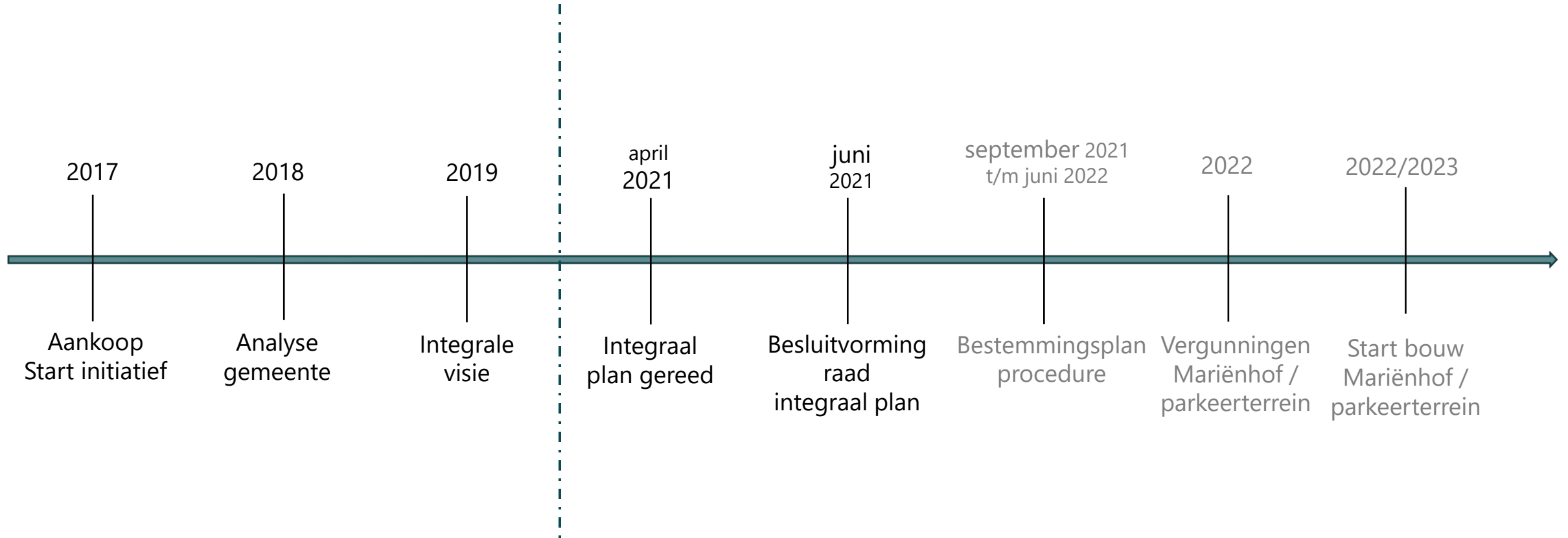
Petra Boom	Gespreksleider
Berry van den Bos	Technische ondersteuning

An aerial photograph of a university campus. The image shows a large, multi-story building complex with a central courtyard and several wings. A prominent church tower with a spire is visible on the right side. The campus is surrounded by lush green trees and a parking lot with several cars. The overall scene is bright and clear, suggesting a sunny day.

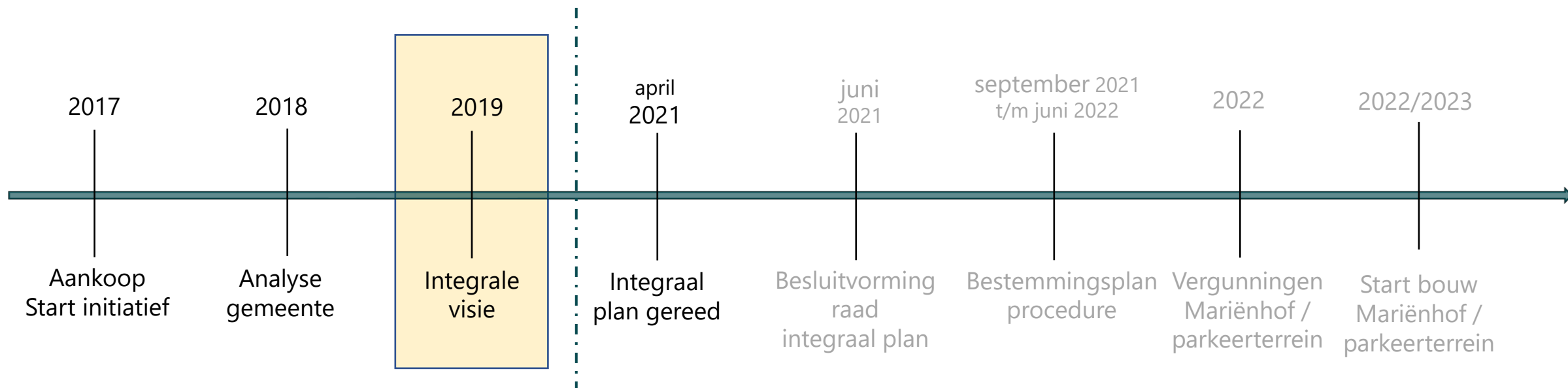
TERUGBLIK, PROCES EN PARTICIPATIE



TERUGBLIK, PROCES EN PARTICIPATIE

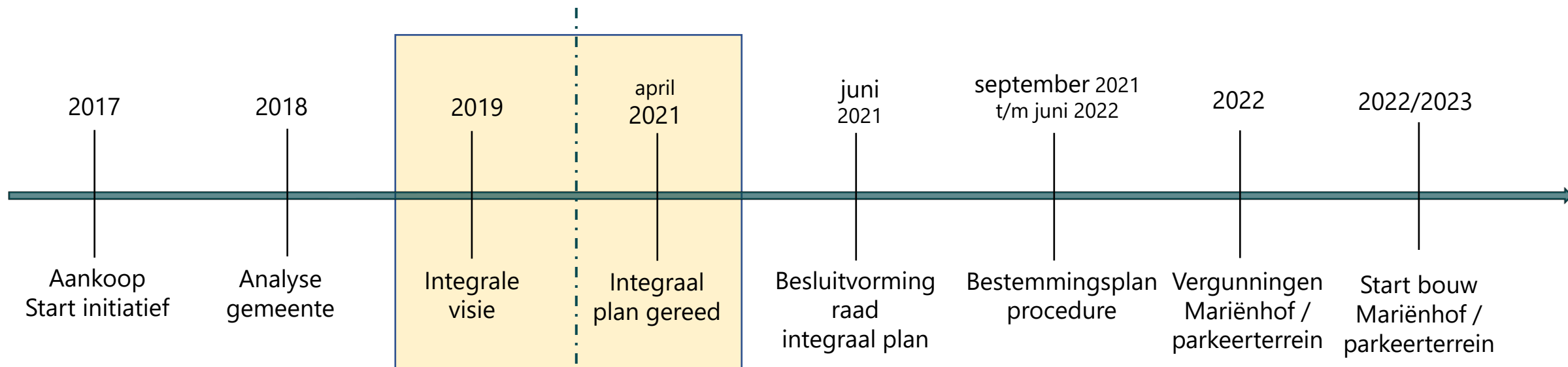


TERUGBLIK, PROCES EN PARTICIPATIE



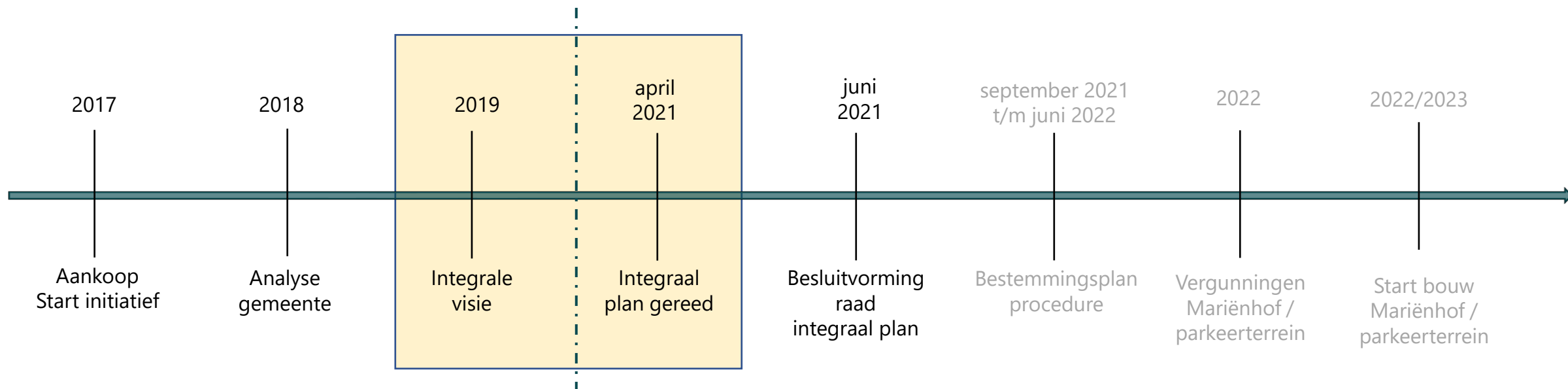
- Ruimtelijke kaders en criteria
- Integraliteit staat centraal
 - Cultuurhistorisch
 - Stedenbouw / architectuur
 - Landschap
 - Verkeer/parkeren
 - Sociale samenhang

TERUGBLIK, PROCES EN PARTICIPATIE



- Een integraal plan voor plangebied
- Diverse inrichtingsvarianten onderzocht n.a.v. inspraakreacties en bijeenkomst
- Afwegingen a.d.h.v. criteria integrale visie en verschillende belangen

TERUGBLIK, PROCES EN PARTICIPATIE



Participatie momenten

28 jan. 2020	stakeholders	16 jun. 2020	stakeholders
15 feb. 2020	raadsleden	20 jun. 2020	raadsleden
12 mrt. 2020	erfgoedcommissie (p-varianten)	15 jul. 2020	deadline inbreng reactie inwoners
16 apr. 2020	erfgoedcommissie (hoogte accent)	31 okt. 2020	raadsleden
8 mei 2020	erfgoedcommissie (p-varianten)	02 nov. 2020	stakeholders
11 jun. 2020	erfgoedcommissie (Mariënhaven)	01 dec. 2020	webinar inwoners
12 jun. 2020	publicatie projectinformatie inwoners	11 feb. 2021	erfgoedcommissie (p-varianten)

TERUGBLIK, PROCES EN PARTICIPATIE

Wat is er gedaan met de reacties?

- Plan diverse keren aangepast - vertaling belangen van gemeenschap
- Reacties verwerkt in **Nota van beantwoording**

Voorbeelden:

- **Kapel** - er worden geen altaren uitgeplaatst
- **Mariënhof** – hoogte accent vervallen
- **Grondgebied** – behoudt openbaar karakter
- **Hoofdwegen/voetpaden met lantaarnpalen** worden aan gemeente overgedragen
- **Diverse inrichtingsvarianten** en analyses naar parkeeraantallen (nu vastgesteld)

TERUGBLIK, PROCES EN PARTICIPATIE

Wat is er gedaan met de reacties?

Parkeren voor het project

- Maatwerk + reservering
- Parkeren op eigen terrein initiatiefnemer

Maatwerk > **Totaal 220 parkeerplaatsen**

- Parkeertellingen huidige gebruik Mariëngaerde meegenomen
- Naar verhouding woningtypes/differentiatie
- Dubbelgebruik
- Inzet deelauto
- Onderzoeksrapport Goudappel Coffeng

TERUGBLIK, PROCES EN PARTICIPATIE

Bijeenkomst webinar December 2020

Parkeer
inpassing

- Zorg t.a.v. aantasting lanenstructuur
- Behoud parkeren langs Trefpunt as-is
- **Inventariseren alternatieve modellen**
- **Onderzoeken inzet reservering**



- Laanstructuur blijft behouden
- Geen parkeren op Bisschopslaan
- Parkeren nabij Trefpunt blijft ongewijzigd
- **Alternatieven en inzet reservering onderzocht**



VARIANT 1 (Seminarielan)

- 218 parkeerplaatsen totaal
- 132 parkeerplaatsen op voorterrein

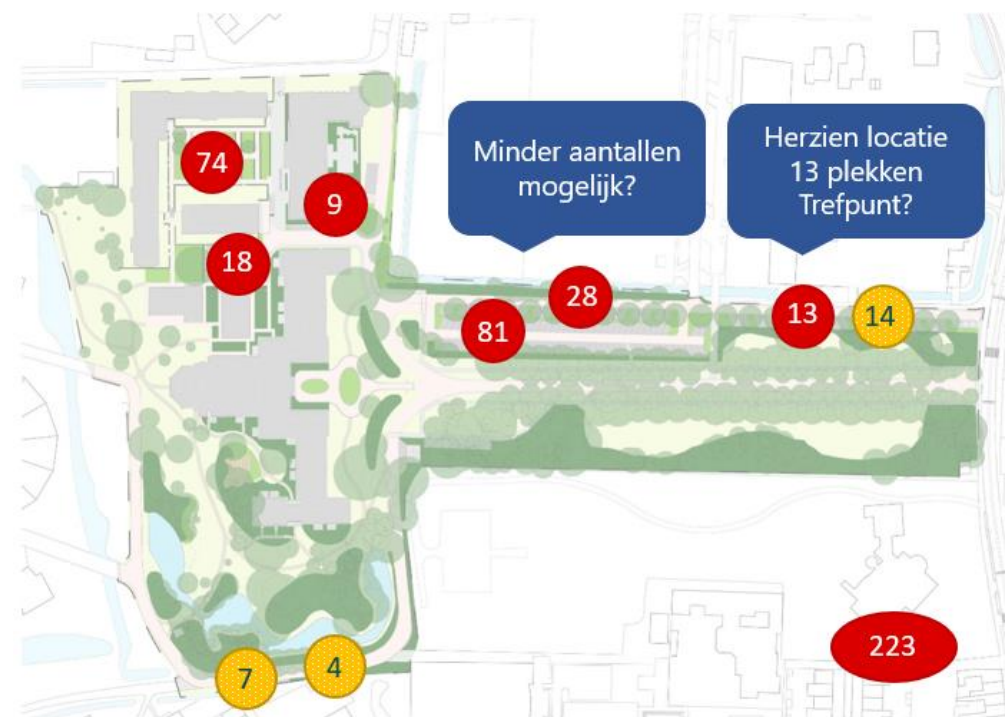
Geen draagvlak
→ te grote aantasting gebied



VARIANT 2 (Uitbreiding bestaand)

- 221 parkeerplaatsen totaal
- 135 parkeerplaatsen op voorterrein

Verzoek tot optimaliseren

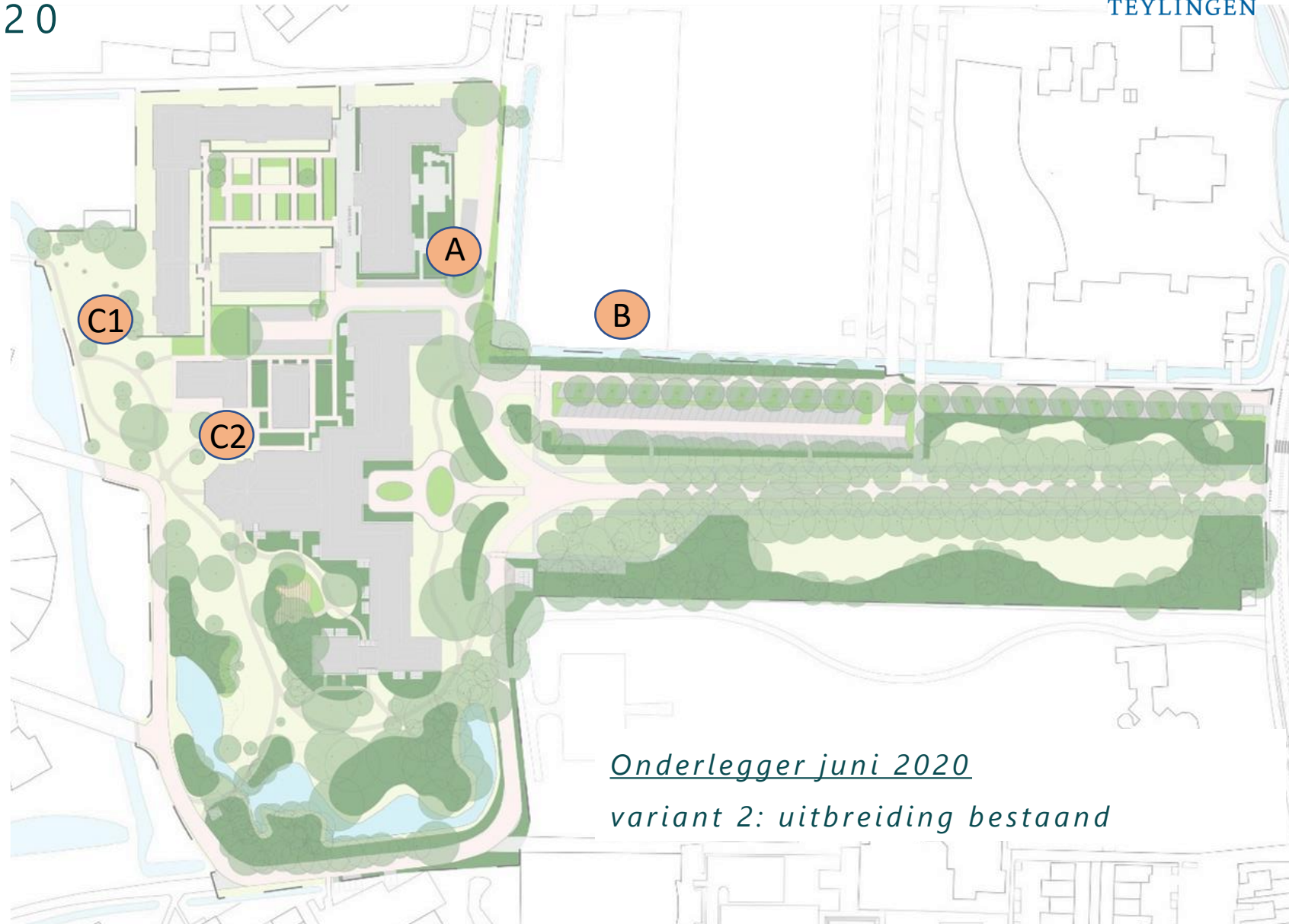




TERUGBLIK, PROCES EN PARTICIPATIE

Webinar december 2020

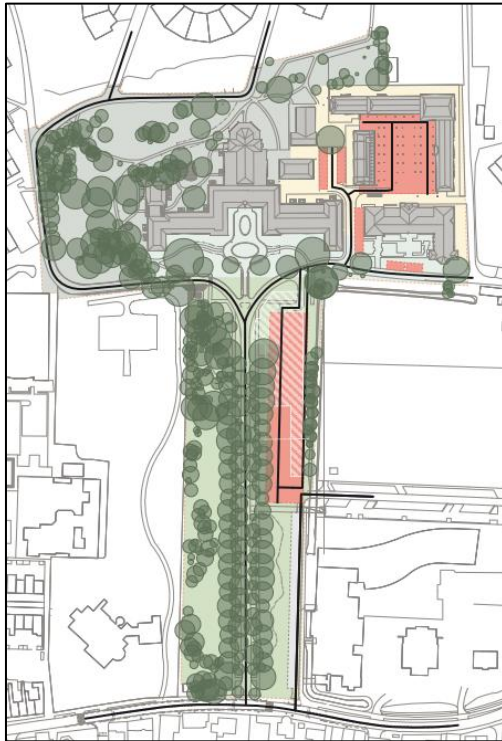
#	
A	Extra pp Mariënhaven
B	Op de Krogt
C	Achterterrein
	C1 - achter gebouwen
	C2 - tussen gebouwen



Onderlegger juni 2020

variant 2: uitbreiding bestaand

A) Mariënhaven



- Vervallen pp Trefpunt
- Extra Mariënhaven
- Voorterrein gelijk
- Geen pp op De Krogt
- Park achter gebouwen

B) Krogt



- Vervallen pp Trefpunt
- Extra Mariënhaven
- Voor: breder + korter
- Parkeren op De Krogt (geen eigendom)
- Park achter gebouwen

C1) Achter gebouwen



- Vervallen pp Trefpunt
- Extra Mariënhaven
- Voor: korter (ca. -23pp)
- Geen pp op De Krogt
- PP ipv park achter gebouwen (erfdienstb.)

C2) Tussen gebouwen



- Vervallen pp Trefpunt
- Extra Mariënhaven
- Voor: korter (ca. -17pp)
- Geen pp op De Krogt
- PP ipv park kapelzijde (erfdienstbaarheid)

Beoordeling

Voorkeursvariant parkeren

Parkeervariant A Parkeren oprijlaan

- Esthetisch minste inbreuk op alle vier de deelsgebieden
- Parkeren in deelsgebied Oprijlaan zijn landschappelijk goed ingepast
- Zicht op de geparkeerde auto's vanuit de Bloeschoplaan is beperkt en aanvaardbaar
- Toevoeging minitrail met verharding in deelsgebied Oprijlaan doet invloeging van beperkt aantal met verharding toevoeging
- In de overige deelsgebieden wordt geen extra verharding toegevoegd
- Door concentratie parkeerplaatsen minder verkeersbewegingen in het lokale gebied

Voorkeursvariant

- Bij de uitwerking van het inrichtingsplan openbare ruimte wordt faseering onderzocht in het deelsgebied Oprijlaan of Voorhuizen
- Marlingaarde en Mariëtraven kunnen 15 parkeerplaatsen verdeeld over de parkeerstrook eerst groen worden ingericht. Als in de toekomst behoefte aan de gefaseerde parkeerplaatsen nodig blijkt kunnen deze eenvoudig worden gerealiseerd. Dit betekent in de eerste fase een groener beeld.

Parkeervariant B Op De Krogt

- Herkenbaarheid van de open ruimte De Krogt als onderdeel van beschermd dorpsgezicht wordt geweld aangehouden
- Door het open veld is het parkeren in De Krogt vanuit alle kanten zichtbaar. Esthetisch grote inbreuk op zowel De Krogt, Seminarieplein als de inbreuk op de zichtlijnen vanuit Mariëngaarde en Mariëtraven en zelf van uit het Landgoed Dostergest
- Grote inbreuk op het open veld met beperkte resultaat voor vrijspelen geparkeerde auto's langs oprijlaan
- De Krogt is geen onderdeel van het plangebied. De gronden zijn niet reeds in eigendom van gemeente of initiatiefnemer. Vererving extra grond neemt risico met zich mee en bestaande studies moeten bij uitbreiding plangebied aangevuld worden.

Parkeervariant C1 Achter de gebouwen

- Esthetisch grote inbreuk op het deelsgebied parkaanteg landschappelijk stijl. Een onderbreking in de landschappelijke verbinding en rondwandeling. En door de ligging achter de gebouwen vol in zicht van openbare ruimte
- Er wordt meer groene landschappelijke ruimte verstand
- De hoven van Mariëhof raken verder verstand en monumentale boom komt in gedring
- Meer verkeersbewegingen tussen de gebouwen
- De versterking van de hoven, parkaanteg en extra verkeersbewegingen doen afbreuk aan woonkwaliteit en groene omgeving
- Privaatrechtelijke belemmering. Een inbreuk op de erfdienstbaarheid Park Klinkenberg
- Grote inbreuk op het achtergebied met beperkte resultaat voor vrijspelen geparkeerde auto's langs de oprijlaan

Parkeervariant C2 tussen de gebouwen

- Esthetisch inbreuk op zowel parkaanteg landschappelijk stijl en hoven van Mariëhof
- Esthetisch inbreuk op de symmetrische groene setting rondom de beschermde rijksmonumentale kapel
- Meer verkeersbewegingen tussen de gebouwen
- Privaatrechtelijke belemmering. Een inbreuk op de erfdienstbaarheid Park Klinkenberg
- Grote inbreuk op het achtergebied met beperkte resultaat voor vrijspelen geparkeerde auto's langs de oprijlaan

- Toetsing aan Integrale visie
- Bestuurlijk overleg met betrokken partijen (juridische belemmeringen)
- Onderzoek naar mogelijkheden om parkeren als "reservering" in te zetten

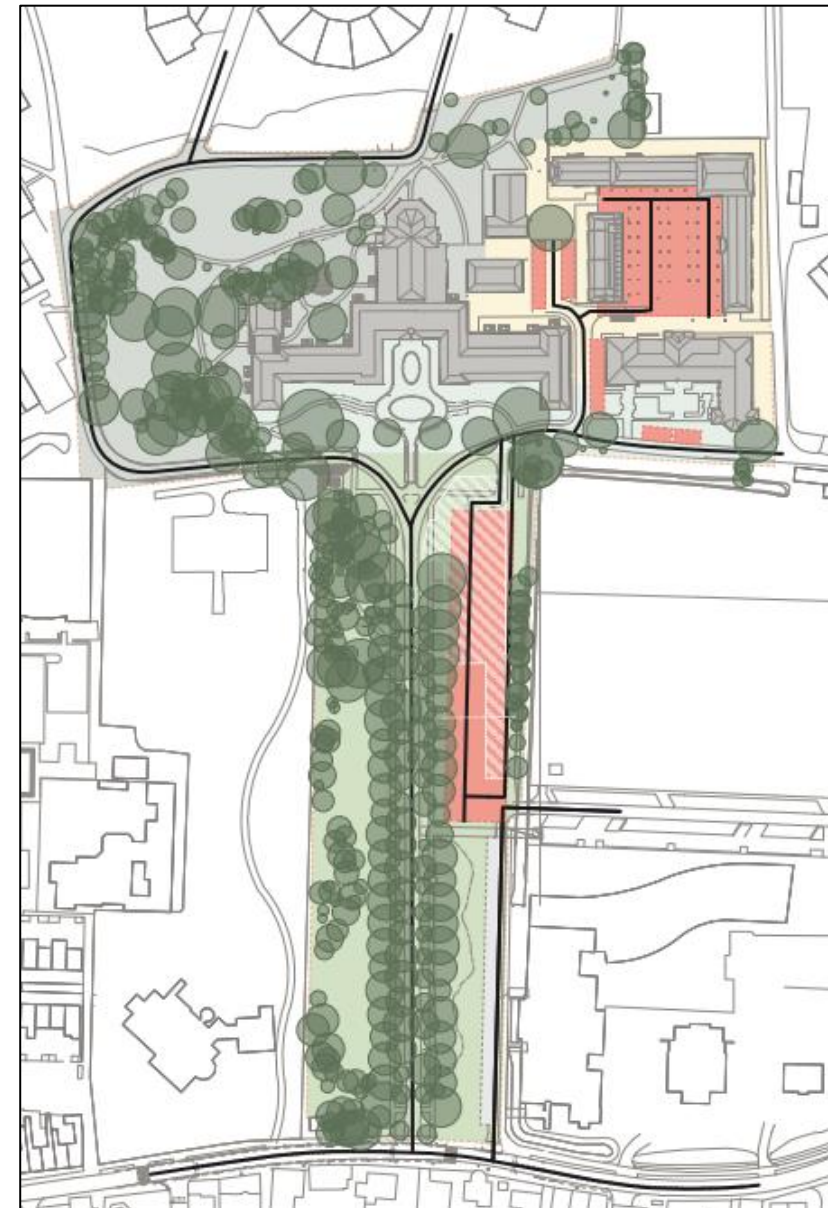
Conclusie

- **Kwaliteit:** parklandschap, wandelpaden en groene inrichting bij kapel
- **Parkeeroplossing:** Parkeren op voorterrein conform Integrale visie en landschappelijk goed ingepast
- **Verkeersveiligheid:** minder verkeersbewegingen (en zoekverkeer) in het totale gebied
- **Erfdienstbaarheid:** C1 en C2 niet uitvoerbaar

- Voorkeur **voor optie A**

- Inzet van reservering: **15 parkeerplaatsen**

A) Mariënhaven



Integraal Plan

Integrale oplossing van het gehele plangebied

- **Afweging** a.d.h.v. binnengekomen reacties
- **Samenhang** tussen verschillende belangen

Beoordeling door de gemeente

- Toets door erfgoedcommissie
- Stedenbouwkundige toets
- Toetsing a.d.h.v. gemeentelijke beleid, integrale visie, inspraakreacties en uitgevoerde onderzoeken



Besluitvorming door de raad

- Programma
- Stedenbouwkundige structuur
- Parkeer- en verkeerstructuur



Groot Seminarie te Warmond

Integraal plan

DEFINITIEF
30 maart 2021



- 30 maart 2020 ingediend
- Totaal plan voor het plangebied
- Presentatieboek en bijlagen
- Video
- Terugkoppeling

Ridge ontwikkelt



abcnova
ADVISEURS | PROJECTMANAGERS | PROCESMANAGERS

van Egmond,
architecten

Goudappel
MOBILITEIT BEWEGT ONS



Integraal Plan

“Met het plan is de toekomst van deze unieke locatie voor een lange periode gewaarborgd voor de gemeenschap.”



Woonprogramma



Cultuurhistorie



Verskillende functies in het gebied en sociale cohesie



Stedenbouw en architectuur



Inrichting openbaar gebied



Verkeer en parkeren



Landschap, bomen en groen



Inrichting en materiaal

- Herbestemming historisch vastgoed
- Woongelegenheid
- Verkeerveiligere situatie nabij school
- Efficiënter ruimte gebruik
- Meer groen en herstel gebied (groen/verharding)
- Behoud en herstel historische lanenstructuur
- Versterken historische profiel en gebouwstructuur

Integraal Plan

Programma: mix van wonen en zorg

158 wooneenheden + 41 zorgeenheden

107 huurwoningen

- 24% sociale huur
- 57% middeldure huur
- 19% dure huur

51 koopwoningen

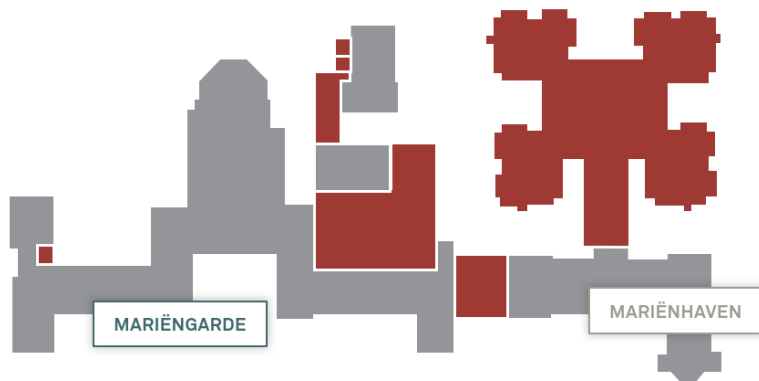
- 24% goedkope koop
- 35% middeldure koop
- 41% dure koop

41 zorgeenheden



Integraal Plan

Stedenbouwkundige structuur: behoud historische gebouwen



- Er ontstaat 'lucht' tussen de gebouwen
- Meer ruimte voor groen en wandelverbinding
- Kwaliteitsimpuls historische gebouwen
- Nieuwbouw ondergeschikt aan bestaande bouw





Integraal Plan

Parkeerinpassing: aantallen

- Zorgvuldig omgaan met de ruimte
- Maatwerk
- Inzet reservering
- Ruimte gebruik

Parkeerinpassing

- 74 gebouwd parkeerplaatsen
- 35 extra parkeren op maaiveld + 15 plekken als reservering
- Ruimtegebruik efficiënter

Gebouwd parkeren	Bestaand	Plan	Verschil
Kompas/Nieuwbouw	0	74	
	0	74	74

Maaiveld parkeren	Bestaand	Plan	Verschil
Tussen gebouwen	6	37	
Voorterrein	90	109	
	96	146	50
Reservering	0	-15	
	96	131	35

Aantal parkeren	96	220	124
Aantal parkeren incl. reservering	96	205	109

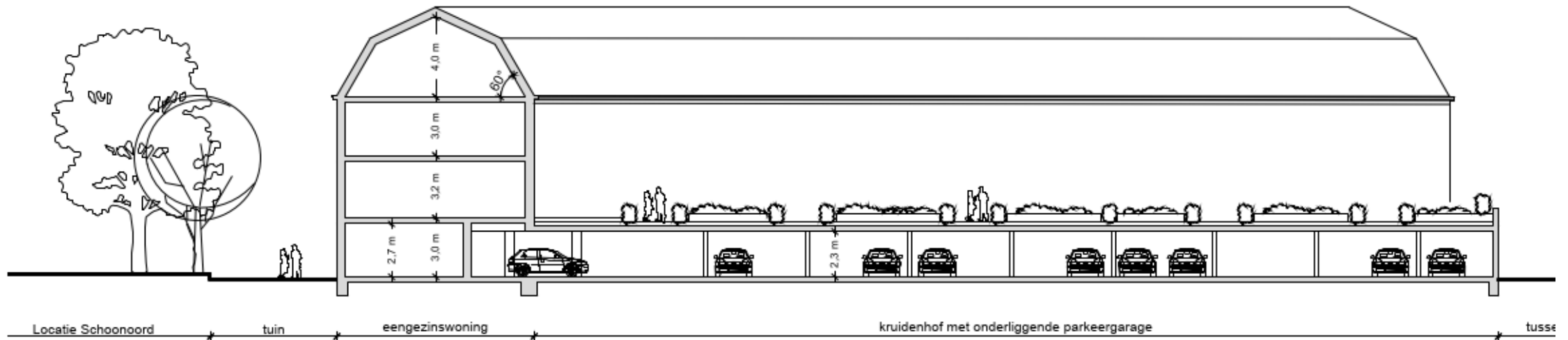


Integraal Plan

Parkeerinpassing: zorgvuldig ingepast

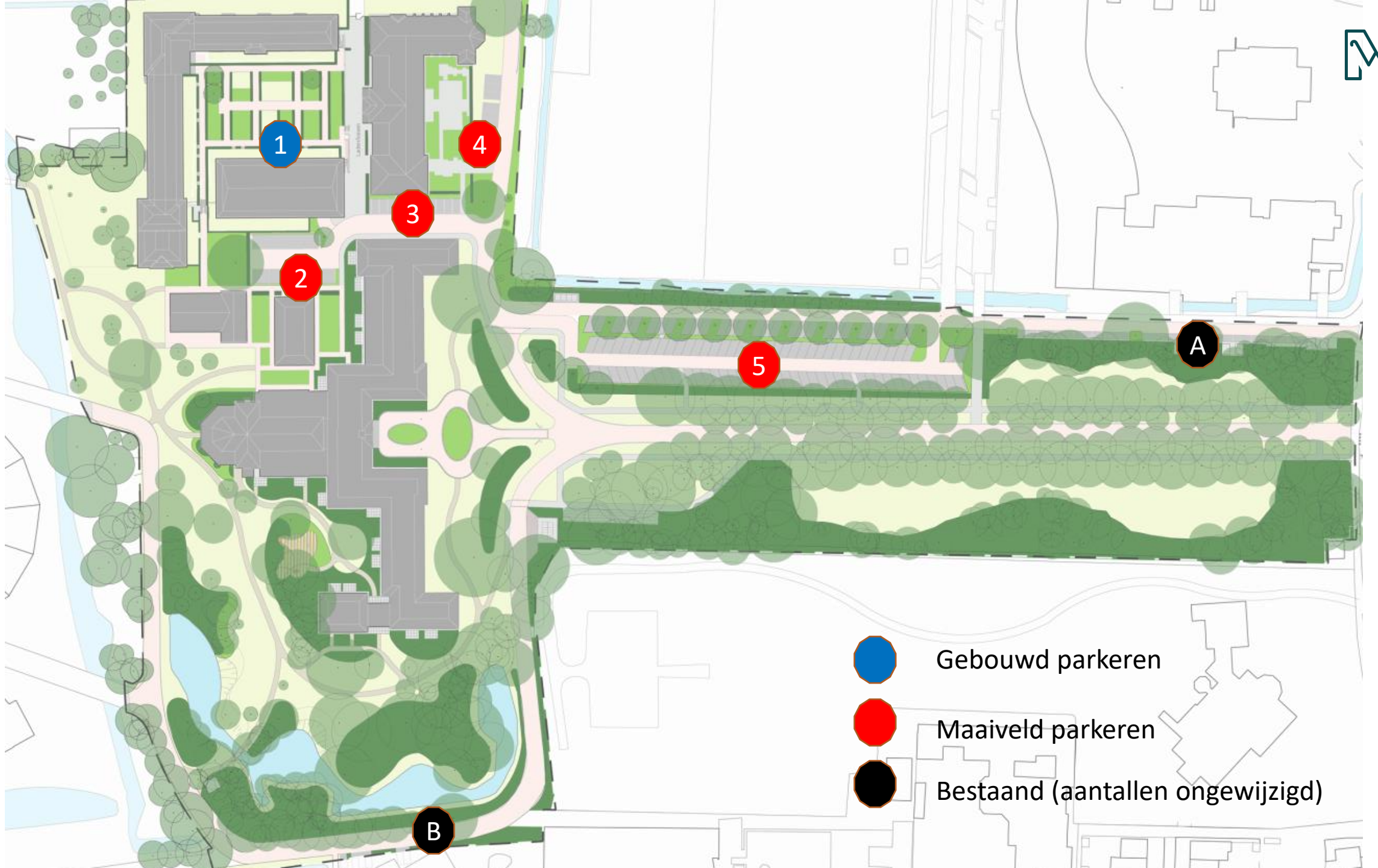
1 Gebouwd

- 74 parkeerplekken in een gebouwde parkeervoorziening Mariënhof



doorsnede 1





Gebouwd parkeren



Maaiveld parkeren



Bestaand (aantallen ongewijzigd)

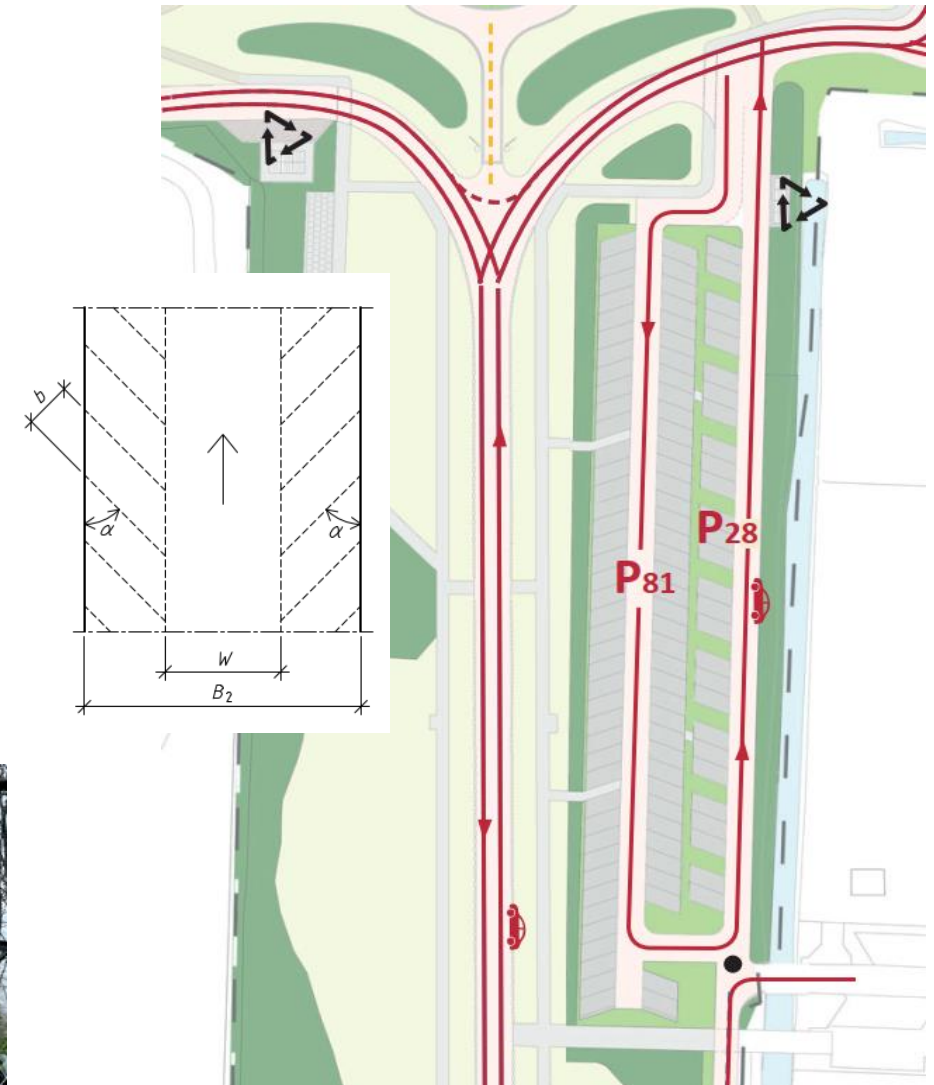
Integraal Plan

Parkeerinpassing: zorgvuldig ingepast



Maaiveld

- Voorterrein geherstructureerd
 - verbeteren verkeersveiligheid school
 - 'knip' nabij school
 - ontsluiting via bisschopslaam
 - verhelpen rommelige beeld bestaand parkeerterrein

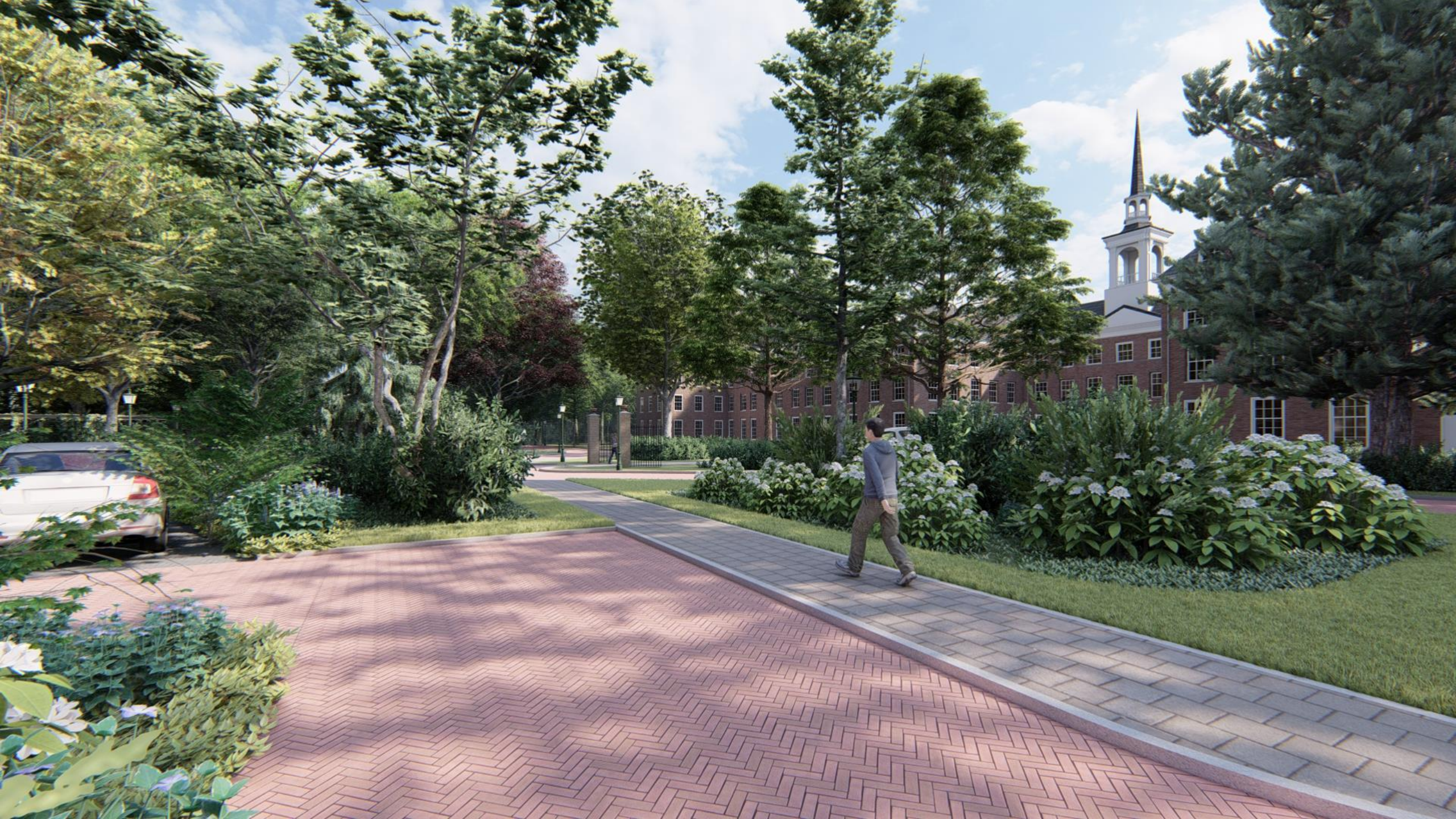


Efficiënt in ruimte gebruik

- éénrichtingsverkeer + schuin parkeren
- aandeel verharding voorterrein blijft gelijk









Integraal Plan

Parkeerinpassing: zorgvuldig ingepast en meer ruimte voor groen

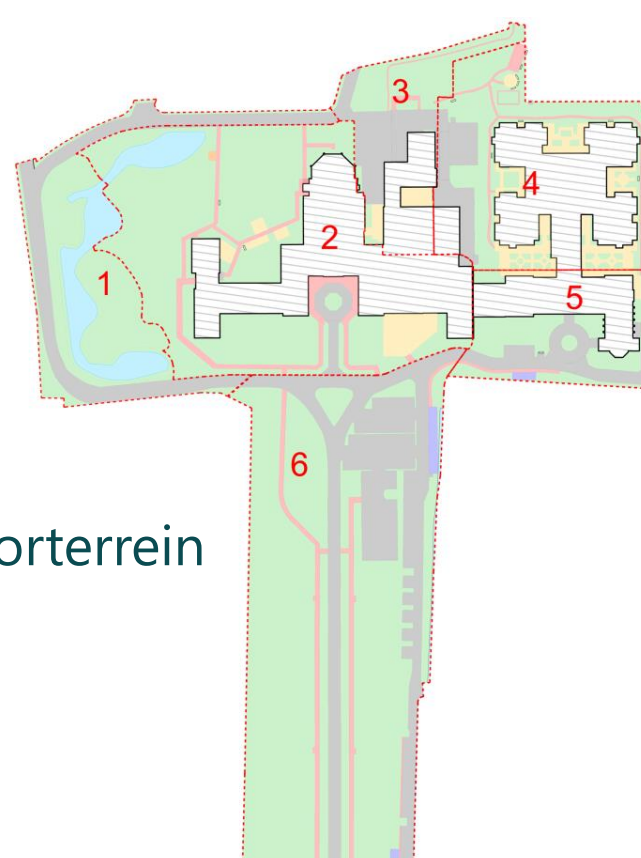
Plangebied

- Meer groen (> 1.500m²)
- Minder verharding (>425m²)

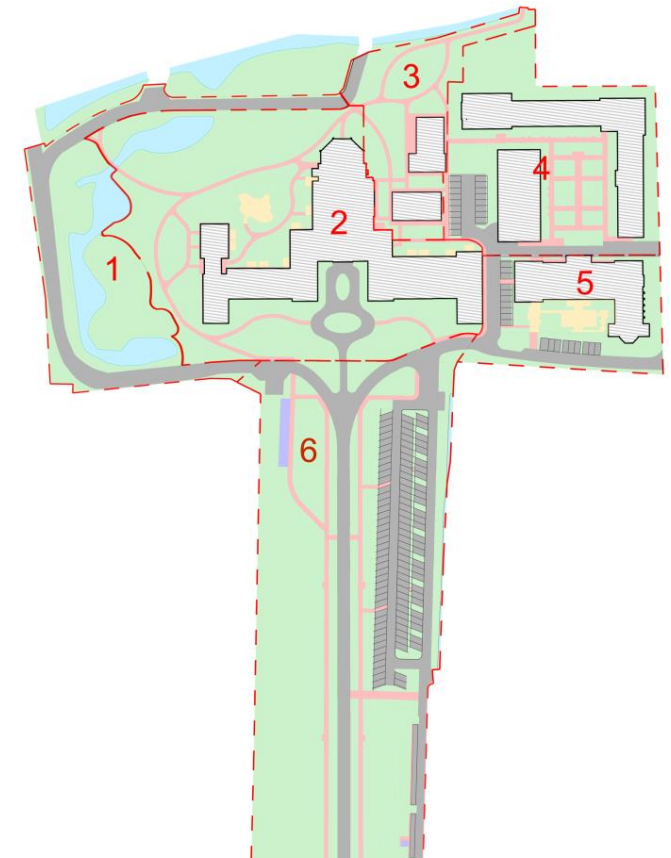
Voorterrein (excl. reservering)

- 109 i.p.v. 90 parkeerplekken op voorterrein
- Aandeel verharding blijft gelijk

Ruimte gebruik:
90 (bestaand) = 109 (plan)



Bestaand	Totaal	Bebouwing	Wandelpad	Rijweg/pvak	Terras	Fietsenstalling	Water	Beplanting
1 Oude dam	5502	0	0	1794	0	0	979	2729
2 Mariengaerde	12560	3610	811	335	491	0	405	6907
3 Paden overig	3198	880	86	910	198	0	0	1124
4 Marienhof	6881	2755	316	667	873	0	0	2270
5 Marienhaven	3665	1327	62	780	160	33	0	1305
6 Voorterrein	19524	0	1053	5001	0	180	94	13197
	51330	8572	2327	9486	1723	212	1478	27532
	100%	16,7%	4,5%	18,5%	3,4%	0,4%	2,9%	53,6%



Nieuw	Totaal	Bebouwing	Wandelpad	Rijweg/pvak	Terras	Fietsenstalling	Water	Beplanting
1 Oude dam	5502	0	0	1795	0	0	979	2728
2 Mariengaerde	12560	3379	889	455	272	0	405	7161
3 Paden overig	3198	549	629	103	18	0	0	1898
4 Marienhof	6881	2164	723	783	0	0	0	3212
5 Marienhaven	3665	1132	145	898	267	0	0	1223
6 Voorterrein	19524	0	1428	5017	0	152	94	12832
	51330	7224	3814	9051	557	152	1478	29054
	100%	14,1%	7,4%	17,6%	1,1%	0,3%	2,9%	56,6%

Integraal Plan

Parkeren en reservering: 15 parkeerplaatsen minder









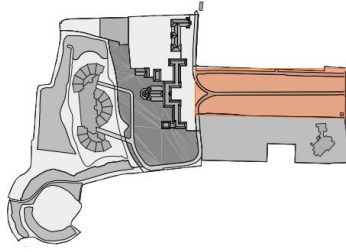


Vergelijk per deelgebied

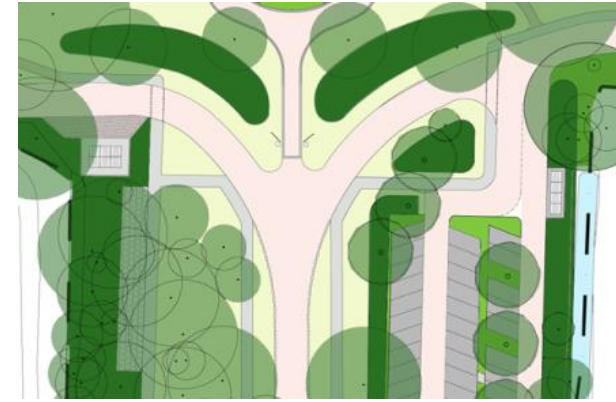
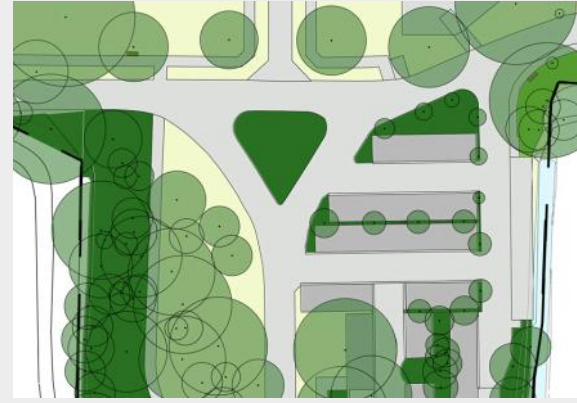


Integraal Plan

Voorterrein

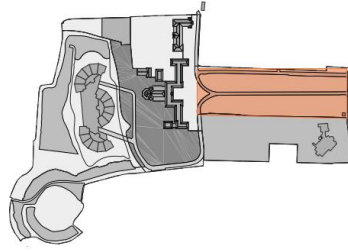


- Herstructurering bestaand parkeerterrein
- Parkeren uit het zicht
- Herstel cultuurhistorische wegenstructuur

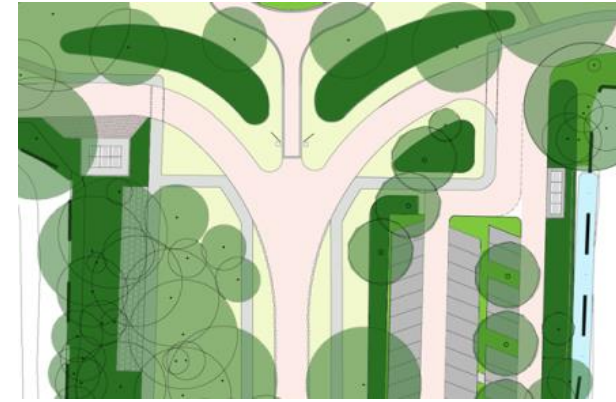
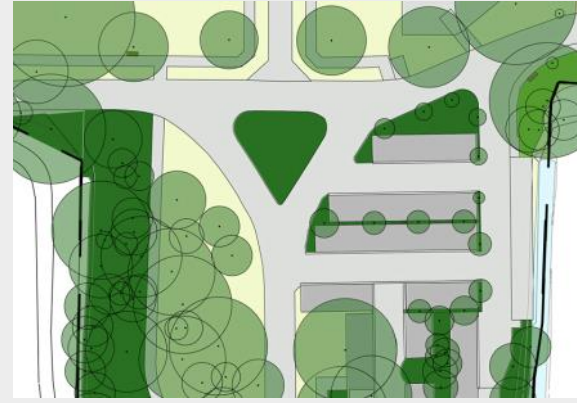


Integraal Plan

Voorterrein

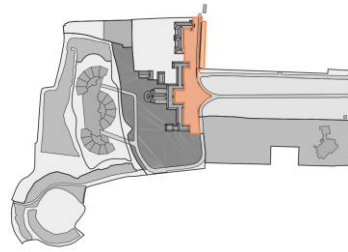


- Herstructurering bestaand parkeerterrein
- Herstellen laanstructuur en verlengen voetpaden
- Parkeren uit het zicht



Integraal Plan

Voortuinen



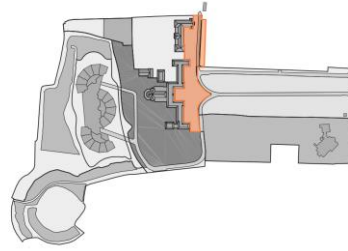
Mariëngaerde

- Herstructuring kruispunt, in lijn met historie
- Vervallen groot terras
- Herstel tuinstructuur +toegangspoort



Integraal Plan

Voortuinen



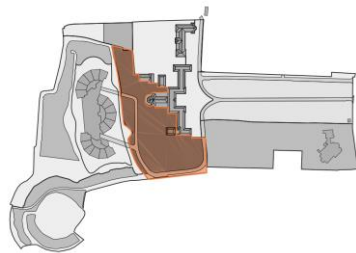
Mariënhaven

- Vervallen luifel
- Vervallen rotonde
- Voortuin als tuin voor zorgfunctie



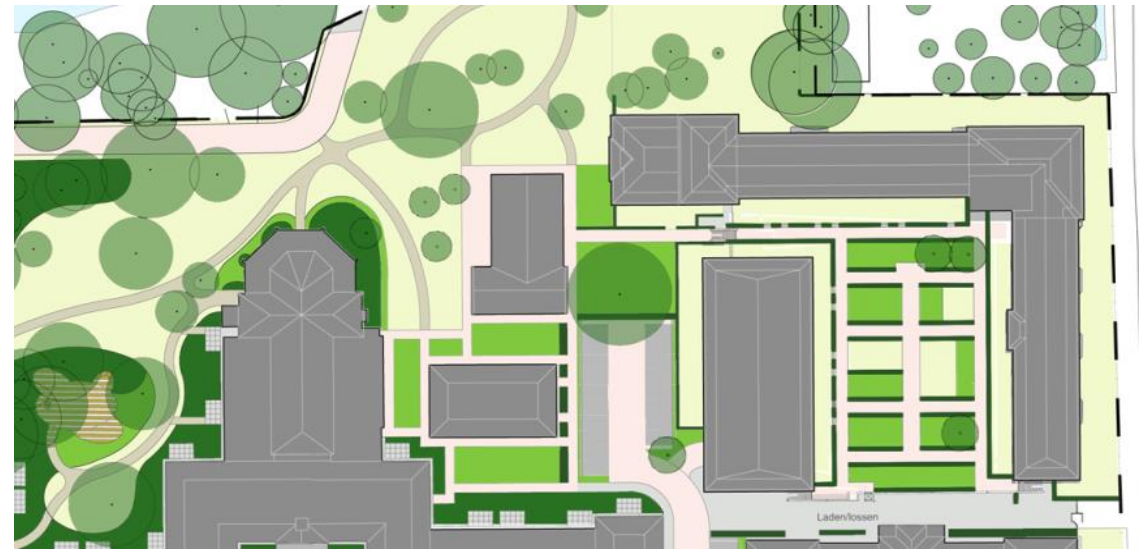
Integraal Plan

Parkaanleg



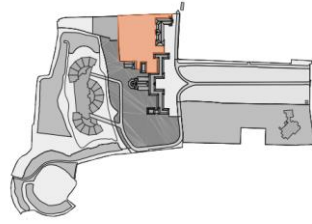
- Toevoeging groen en hertel groenstructuren
- Cultuurhistorische kwaliteitsimpuls
- Wandelverbindingen





Integraal Plan

Hovenstructuur

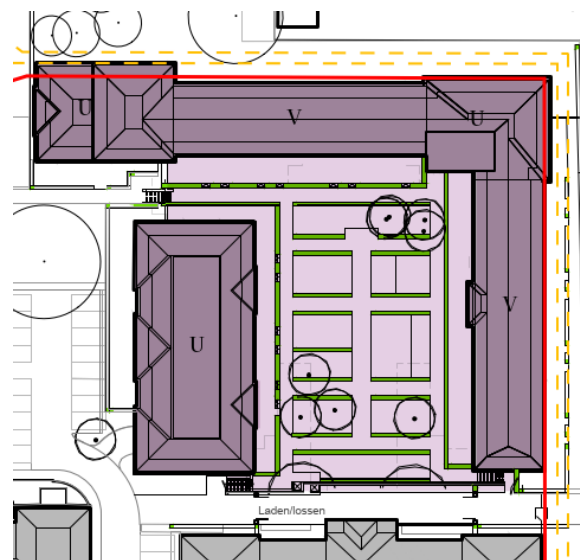
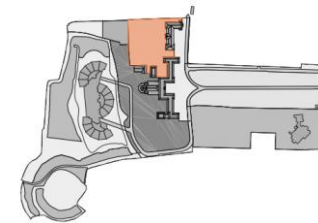


- Lucht tussen de gebouw door sloop aanbouwingen
- Ruimte voor hovenstructuur met groen
- Rondwandeling



Integraal Plan

Mariënhof: geen hoogte accent



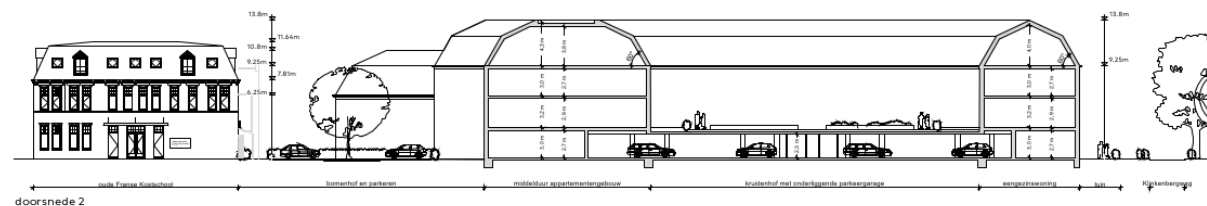
- Mix woningen/appartementen
- Parkeren uit het zicht (onder dek)
- Stedenbouwkundig accent
- Geen accent in hoogte
- Semi-openbaar binnenhof



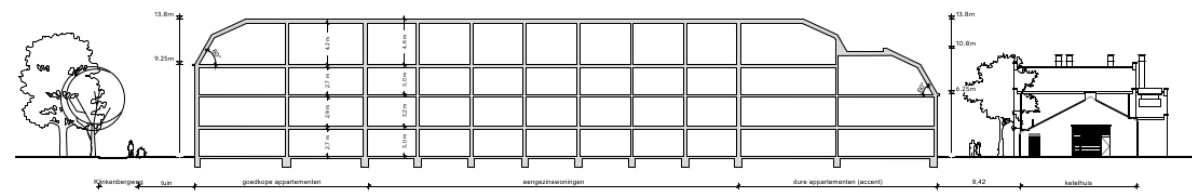
Mariënhaven en Kompas (1996)



Mariënhaven met ruimtelijke criteria Mariënhof



doorsnede 2



doorsnede 3

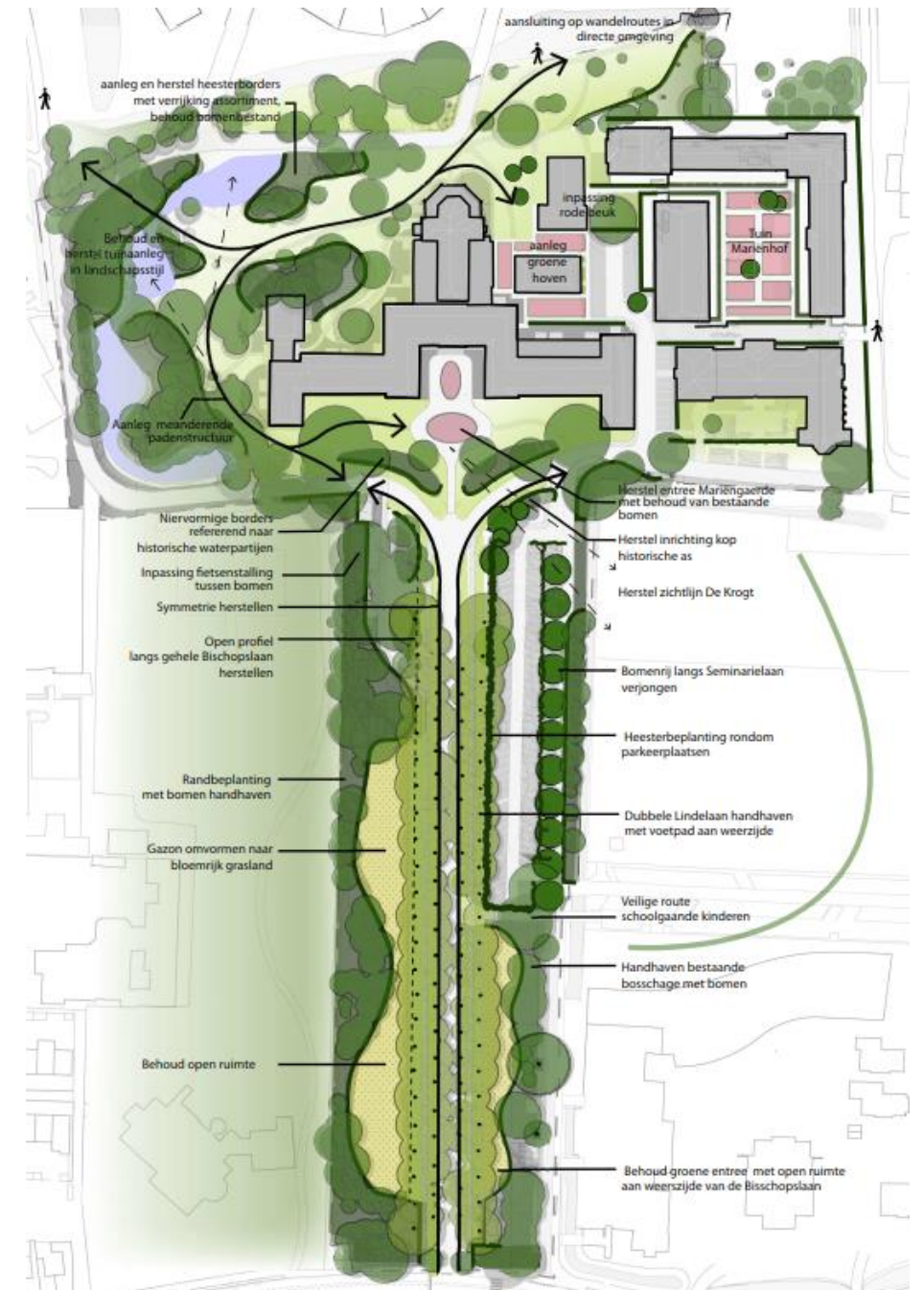




Integraal Plan

Vooruitzicht

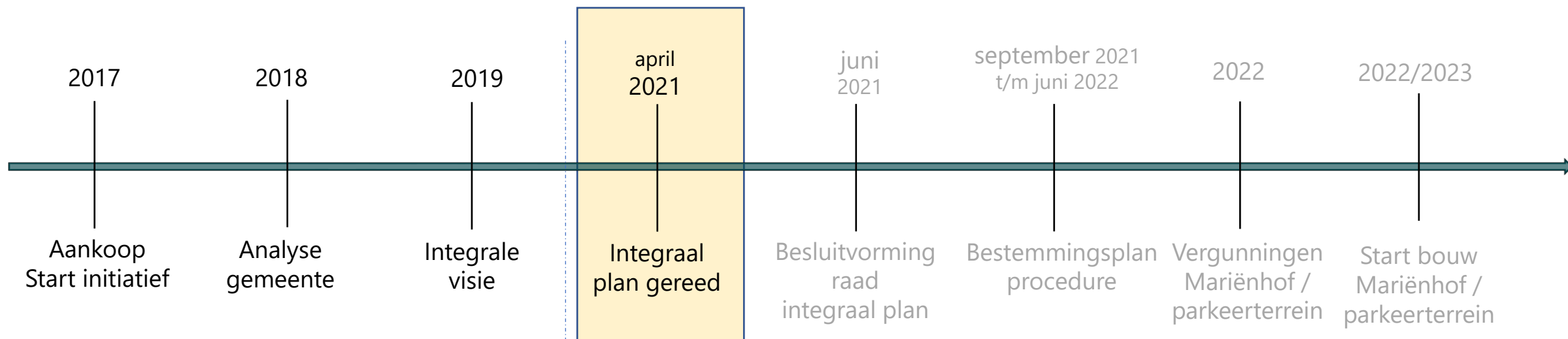
- **Meerwaarde** voor het gehele gebied
- **Toekomst** historische gebouwen
- Gedifferentieerd **woningaanbod**
- **Verbeteren verkeersveiligheid** nabij school
- Cultuurhistorische **kwaliteitsimpuls** gebouwen
- **Levendigheid** in het gebied met ontmoetingsplekken
- **Toevoeging van groen** en herstel van groenstructuren
- **Uitbreiding** wandelstructuur



An aerial photograph of a university campus. The image shows a mix of modern, curved buildings with blue-tinted roofs and older, multi-story brick buildings with traditional architecture. A prominent church spire is visible on the right side. The campus is surrounded by lush green trees and lawns. In the background, there are large, flat agricultural fields. The text "INFORMATIE EN VERVOLG" is overlaid in the center of the image.

INFORMATIE EN VERVOLG

INFORMATIE EN VERVOLG



- **Integraal plan**

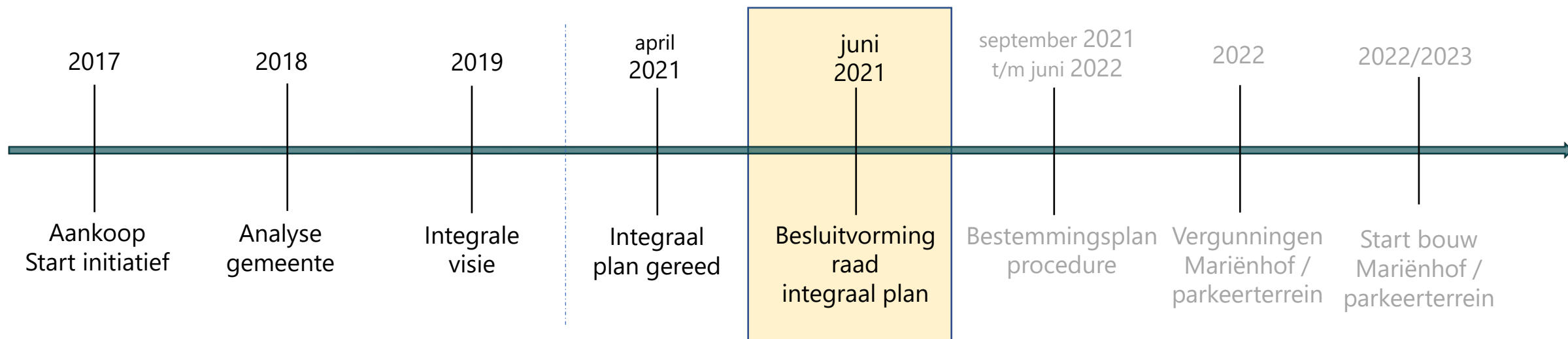
- Verkeers- en parkeeronderzoek
- Mariënhof ontwikkeling
- Inrichtingsplan

- **Collegebesluit en raadsvoorstel**

- Nota van beantwoording
- Plan beoordeling

- **21 april** online beschikbaar
- Via: www.raadteylingen.nl
- Inclusief informatie over mogelijkheden voor inspraak op 28 april

INFORMATIE EN VERVOLG



- **28 april:** inspraak bij commissie
- **11 mei:** commissie ruimte
- **3 juni:** raadsbehandeling

Vervolg

Na vaststelling integraal plan, volgt bestemmingsplan procedure voor plangebied

An aerial photograph of a university campus, likely Wageningen University, showing several large, interconnected brick buildings with grey roofs. The campus is surrounded by lush green trees and lawns. In the background, there are large agricultural fields, some with rows of crops. A prominent church tower with a blue roof is visible on the right side. The word "VRAGEN" is overlaid in a dark, sans-serif font in the center of the image.

VRAGEN

An aerial photograph of a university campus. The image shows several large, multi-story buildings, some with curved roofs. A prominent feature is a large, circular building with a blue roof. To the right, there is a tall, brick church tower with a pointed roof. The campus is surrounded by lush green trees and lawns. In the background, there are large, open fields, possibly agricultural or sports fields. The overall scene is bright and sunny, with a clear sky.

BEDANKT EN TOT ZIENS
Blijf op de hoogte via de nieuwsbrief
meldt u aan door te mailen naar:
grootseminarie@hltsamen.nl

GROOT SEMINARIE



www.teylingen.nl/Grootseminarie



gemeente
TEYLINGEN