

Nota beantwoording reacties
Concept Integrale Visie
Groot Seminarie Warmond
(Inclusief overzicht aanvullingen en
wijzigingen op concept-visie)

Versie: 12 maart 2019

Opstellers: Richard Rietveld en Koos van Kampen

Domein Ruimte

Zaaknummer gemeente Teylingen: Z-18-066102



Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Reacties	4
3. Overzicht wijzigingen en aanvullingen op Concept Integrale Visie	29

1. Inleiding

De concept Integrale visie Groot Seminarie Warmond en de ingediende reacties

De gemeente Teylingen vindt het belangrijk de cultuurhistorische- en landschappelijke waarden van het gebied te bewaren voor de toekomst. Mariëngaerde is aangewezen als rijksmonument en de gehele locatie Groot Seminarie Warmond is gelegen in het Beschermd Dorpsgezicht van Warmond. De gemeente zet zich er dan ook voor in om in samenwerking van de ontwikkelaar een integrale visie te ontwikkelen voor het totale gebied met respect voor deze waarden. Hier zijn ook verschillende stakeholders (direct betrokkenen), zoals omwonenden en cultuurhistorische verenigingen bij betrokken.

De conceptvisie is op 3 december 2018 besproken met de stakeholders. Zij hebben van de gelegenheid gebruik gemaakt om een reactie hierop te geven. Deze reacties zijn in hoofdstuk van deze nota opgenomen en voorzien van een beantwoording. Tevens is hierbij aangegeven of de betreffende reactie leidt tot aanvulling of wijziging van de Visie.

In deze nota zijn deze ingekomen reacties uit privacyoverwegingen (Avg) geanonimiseerd en voorzien van een reactie, waarbij tevens is aangegeven of naar aanleiding van deze reactie de visie is gewijzigd.

Tevens heeft er op 29 januari 2019 een inloopavond plaatsgevonden voor de inwoners van Teylingen. Deze avond is goed bezocht. Ook tijdens deze inloopavond is gelegenheid geweest om een reactie te geven op de concept-visie. Het was ook nog mogelijk tot een week na deze inloopavond reacties in te dienen. Ook deze reacties zijn in de nota opgenomen en voorzien van een reactie.

Op 18 maart 2019 is de beantwoording van de ingekomen reacties toegelicht aan de diverse stakeholders.

Aanvullingen en wijzigingen op concept Integrale visie Groot Seminarie Warmond

In Hoofdstuk 3 van deze nota is een overzicht opgenomen van zijn alle wijzigingen en aanvullingen op de concept Integrale Visie naar aanleiding van de ingediende reacties en ambtelijke wijzigingen.

Integrale visie Groot Seminarie Warmond

Het gemeentebestuur legt de Integrale visie Groot Seminarie Warmond met een beantwoording van de reacties voor aan de gemeenteraad met de bedoeling om deze integrale visie vast te stellen.

De vastgestelde Visie is de basis bij het verder uitwerken van de plannen en het op te stellen bestemmingsplan voor deze locatie.

2. Reacties

De reactie is in de eerste kolom per onderdeel opgenomen en uitgesplitst.

De beantwoording van de reactie is per onderdeel in de tweede kolom gegeven; tevens is hierin de conclusie opgenomen of de reactie al dan niet leidt tot aanpassing van het de integrale visie.

	Reactie 1	Beantwoording met conclusie
		<p><u>Algemeen:</u> <u>In Hoofdstuk 3 van deze nota is een overzicht opgenomen van alle wijzigingen en aanvullingen op de concept Integrale Visie.</u></p>
1.	<p>Indiener vraagt in de plannen rekening te houden met het maken van een doorsteek door de tuin van van St. Matthiaskerk ten behoeve van de plannen om een Mortuarium te bouwen op de locatie van de De Waaier.</p>	<p>In paragraaf 5.8 deelgebied 7 Kerketuin van de Visie is bij het thema Stedenbouw bij de tweede bullit de volgende criteria opgenomen: "Verbeteren toegankelijkheid terrein: realiseren van paden en aansluiten op de rondwandeling". Met het intekenen van een doorsteek door dit deelgebied tussen deelgebied 'Oprijlaan' en terrein 'De Waaier' wordt tegemoet gekomen aan deze reactie.</p> <p><u>Conclusie:</u> <i>Deze reactie geeft aanleiding de Visie hierop aan te passen. Op de overzichtstekening in hoofdstuk 4 'Integraal raamwerk' raamwerk' (en de hiervan afgeleide tekeningen in de Visie) is een gestippelde groene pijl door de het deelgebied 'Kerketuin' op te nemen gelegen tussen deelgebied 'oprijlaan' en terrein 'De Waaier'. In paragraaf 4.2 'Wegen en paden' wordt de volgende tekst toegevoegd ter verduidelijking: "De situering van de pijlen op de kaart ter verbetering van de ontsluitingsstructuur zijn indicatief en geven vooral aan waar nieuwe verbindingen nodig zijn. De exacte situering hiervan is een nadere uitwerking bij inrichtingsplannen openbare ruimte."</i></p>

De reactie is in de eerste kolom per onderdeel opgenomen en uitgesplitst.

De beantwoording van de reactie is per onderdeel in de tweede kolom gegeven; tevens is hierin de conclusie opgenomen of de reactie al dan niet leidt tot aanpassing van het de integrale visie.

	Reactie 2	Beantwoording met conclusie
1.	Zolang er geen concrete (bouwplannen) bekend zijn voor het totale betrokken gebied, is er geen sprake van een integraal plan dat door indiener van de reactie te beoordelen valt	<p>Het is juist dat het niet om een concreet plan gaat. Het gaat op dit moment om een op te stellen visie waaraan concrete plannen worden getoetst.</p> <p><i>Conclusie: Dit onderdeel van deze reactie geeft geen aanleiding de Visie hierop aan te passen.</i></p>
2.	Voor de indiener van de reactie is verkeer, veiligheid en parkeren een kernpunt.	<p>De verkeersveiligheid is een belangrijk aspect bij de verdere uitwerking van de plannen en het op te stellen bestemmingsplan. Om dit extra te benadrukken wordt in de Visie hierover de volgende aanvullende algemene criteria opgenomen in paragraaf 5.1 'Algemene criteria' over de verkeersveiligheid:</p> <p>Bij de verdere uitwerking van het plan en het op te stellen bestemmingsplan zal aan de hand van een verkeersonderzoek moet worden aangetoond, dat voor iedere verkeersdeelnemer de verkeersveiligheid op de locatie gewaarborgd is. Het gaat hierbij om (inzicht in en visie op) de diverse verkeersstromen (huidige en toekomstig) in het gebied en de Seminarielaan tot aan de Herenweg ten gevolge van het gebruik van de locatie én de verkeersstromen door het gebied ten gevolge van diverse functies buiten het gebied, zoals o.a. (langzaam) verkeer van en naar Brede School (De Krogt 6) en van Brede School naar sportzaal grenzend aan de andere zijde van de locatie (Geestlaan 27) visa versa.</p> <p>In dit verkeeronderzoek zal ook moeten worden aangetoond, dat de verkeersveiligheid voor de aansluitingen van de Bisschopslaan en de Seminarielaan op de Herenweg gewaarborgd is/wordt. Ook de relatie tussen het geparkeerde (auto)verkeer en de ontsluitingsstructuur zal expliciet aandacht nodig hebben. Op basis van dit verkeersonderzoek zullen indien noodzakelijk de betreffende verkeersmaatregelen worden getroffen.</p> <p>Tevens wordt in paragraaf 3.2 'Uitgangspunten stedenbouw en architectuur' een nieuw kopje 'Verkeersveiligheid' opgenomen. Hiermee is duidelijk, dat het opnemen van de verkeersveiligheid bij de algemene criteria gebaseerd is op de uitgangspunten stedenbouw</p> <p>De initiatiefnemer is inmiddels gestart met een verkeersonderzoek.</p> <p>Het parkeren is ook voor de gemeente een belangrijk aspect dat bij de verder uitwerking van de plannen en het op te stellen bestemmingsplan aan de orde komt een nader onderzocht moet worden.</p>

		<p>In paragraaf 5.1 van de Visie zijn hierover criteria opgenomen. De initiatiefnemer is inmiddels gestart met een parkeeronderzoek.</p> <p><i>Conclusie: Dit onderdeel van deze reactie geeft aanleiding de Visie aan te passen. In paragraaf 5.1 'Algemene criteria' is de naamgeving van het onderdeel 'A1. Parkeren' gewijzigd naar 'A1. Verkeer en parkeren' A1. Tevens zijn met betrekking tot verkeersveiligheid extra criteria toegevoegd (zie hiervoor Hoofdstuk 3 van deze nota). In paragraaf 3.2 'Uitgangspunten stedenbouw en architectuur' wordt het kopje 'Heldere verkeersontsluiting en parkeren zoveel mogelijk uit het zicht' vervangen door 'Verkeersveilige ontsluiting en parkeren zoveel mogelijk uit het zicht'. Hiermee is duidelijk, dat het opnemen van de verkeersveiligheid bij de algemene criteria gebaseerd is op de uitgangspunten stedenbouw.</i></p>
3.	Voor de indiener van de reactie is het behoud van het landschappelijk karakter en cultuurhistorische betekenis van het gebied een kernpunt.	<p>Ook voor de gemeente is het behoud van het landschappelijk karakter en de cultuurhistorische betekenis van het gebied uitgangspunt. Daartoe dient het in opdracht van de gemeente door de Stichting In Arcadie opgestelde rapport tuinhistorisch onderzoek en waardestelling Complex Marienhaven te Warmond van 1 november 2017.</p> <p><i>Conclusie: Dit onderdeel van deze reactie geeft geen aanleiding de Visie hierop aan te passen.</i></p>
a.	Pagina 5: Deze sheet wekt de indruk dat de oranje lijnen de eigendom van de gronden en opstallen weergeeft. Daarbij is de fout gemaakt te suggereren dat de appartementen aan Park Klinkenberg en de gronden waarop die zijn gebouwd inclusief het plein met daaronder de parkeergarage, eigendom zijn van de projectontwikkelaar.	<p>De oranje lijnen geven slechts de contouren weer van het plangebied concept Visie Groot Seminarie. Het is bekend, wat de eigendomsgrenzen zijn van de projectontwikkelaar.</p> <p><i>Conclusie: Dit onderdeel van deze reactie geeft geen aanleiding de Visie hierop aan te passen.</i></p>
b.	Pagina 10: De voormalige Kerketuin, dit gebied is wel beschermd dorpsgezicht, inclusief begraafplaats. Parkeren lijkt hier niet gewenst. Het is door de begraafplaats een echt rustgebied. Hier nestelen veel bijzondere vogels, waarvoor het in de rest van het park te onrustig is. Invulling met boomgaard (insecten) en moestuin lijkt een goed idee.	Zie beantwoording 'onderdeel m' van deze reactie.
c.	Pagina 12: 'Voortuinen' Theologicum en Philosophicum. Door de op handen zijnde functieverandering (?) zal deze locatie waarschijnlijk integraal opnieuw worden ingericht. Wat gebeurt er met de monumentale bomen die voor Mariënhaven staan? Drie bomen staan op de nationale bomenlijst. Er staan ook te veel bomen, bijvoorbeeld een al gecandelaberde linde. Deze stond de grote plataan in de weg. Die kan prima verdwijnen. De bomen belemmeren nu een mooie inkijk vanuit de Bisschopslaan. Opschonen en goed onderhoud kan daar veel aan doen. Wat de biodiversiteit betreft, zijn alle nieuwe parkeerplaatsen onder de bomen langs de Bisschopslaan een ramp. Het huidige bestand vogels is in Nederland met vele tientallen procenten	<p>Met de op handen zijnde functieverandering wordt bedoeld de transformatie van het gebruik van Mariengaarde en Marienhaven van Maatschappelijk naar Wonen.</p> <p>In paragraaf 5.1 Algemene criteria "A2. Bomen" van de Visie zijn criteria opgenomen om het boomrijke karakter te behouden en een zorgvuldige afweging hierin te borgen. Bij de uitwerking van de plannen moet een landschappelijk inrichtingsplan worden opgesteld die getoetst wordt aan de algemene criteria "A2. Bomen".</p> <p>Biodiversiteit behoort tevens tot één van de algemene criteria van "A2. Bomen".</p> <p>Biodiversiteit moet voor het gehele Groot Seminarie terrein integraal worden bekeken. Daar waar nodig (bv voor realiseren van parkeerplaatsen of ter behoud van toekomstboom) zullen bomen verdwijnen en worden bomen teruggeplaatst, echter in andere deelgebieden wordt de</p>

	teruggelopen. Er is dus geen verrijking van de biodiversiteit, zoals wordt gesuggereerd, eerder een afname.	biodiversiteit vergroot door uitbreiding van de Parkaanleg in landschapsstijl en de verschillende hofjes van Mariënhof. De biodiversiteit zal in zijn totaliteit toenemen <i>Conclusie: Dit onderdeel van deze reactie geeft geen aanleiding de Visie hierop aan te passen.</i>
d.	Pagina 12: Onder 4 is sprake van de "op handen zijnde functiewijziging" van de gebouwen Mariëngaerde en Mariënhaven. Zo ver is het niet; er is geen besluit over genomen. Er is alleen het antwoord van de wethouder aan een raadslid over Mariëngaerde. Er is een nieuw bestemmingsplan nodig en daarover is nog niets bekend. De Gemeenteraad gaat hierover.	Op 27 december 2018 is de omgevingsvergunning verleend voor het gebouw Mariëngaerde om de (ver)bouw van 107 appartementen mogelijk te maken. Op basis van de vast te stellen Visie worden de plannen nader geconcretiseerd en wordt een bestemmingsplan opgesteld. De gemeenteraad is het orgaan dat het bestemmingsplan (uiteindelijk) al dan niet vaststelt. <i>Conclusie: Dit onderdeel van deze reactie geeft geen aanleiding de Visie hierop aan te passen.</i>
e	Pagina 12: Wij delen niet de tekst onder 9 en 10. Het blijft totaal onduidelijk hoeveel parkeerplaatsen er zouden moeten komen (parkeerbalans). De Bisschopslaan en de Seminarielaan zouden "hun kracht" terug moeten krijgen. De betekenis van die formule is onhelder. Later in het stuk blijkt het te gaan om herinrichting van het groen voor parkeren voor de toekomstige bewoners van Mariëngaerde en voor bezoekers op de beide groenstroken langs de Bisschopslaan. Daarvoor zullen bomen moeten sneuvelen. De bestrating zou worden herzien. Over de voetpaden wordt met geen woord gesproken. Impliciet is dat deze zullen worden doorkruist door het links en rechts parkerende (bezoekers)verkeer. De Seminarielaan zou worden versmald. Het aantal parkeerplaatsen zou verminderen. Om hoeveel plaatsen het gaat, blijft duister. Enige relatie met de parkeerstukken bij de omgevingsvergunning blijft buiten beschouwing. Onder 10 wordt op zeer voorwaardelijke wijze gesproken over een mogelijk "gebouwde parkeervoorziening". Dit kan niet worden aanvaard, tenzij bedoeld wordt op een ondergrondse parkeervoorziening op de plek van het Kompas.	Deze tekst maakt onderdeel uit van de door Stichting In Arcadie opgestelde analyse/kansenkaart. Het gaat hierbij om de kansen bekeken vanuit één thema namelijk Cultuurhistorie. In hoofdstuk 4 van de Visie worden de uitgangspunten uit de vier verschillende thema's Cultuurhistorie, Stedenbouw, Landschap en Architectuur samen gebracht tot één structuurkaart met per deelgebied de criteria. De criteria in hoofdstuk 4 van de Visie is het toetsingskader. Om verduidelijking in het boekwerk te krijgen tussen analyse/kansen en de integrale visie met bijbehorende criteria is in Hoofdstuk 3 Analyse wordt dit in de inleiding verduidelijkt. Tevens worden de titels van de paragrafen 3.1-3.4 als volgt aangepast: Kansen Cultuurhistorie, Kansen Stedenbouw, Kansen architectuur en Kansen landschap. Daarnaast maakt de concrete invulling van het parkeren op de locatie nu geen onderdeel uit van de Visie maar zal straks bij de verdere uitwerking van de plannen en op te stellen bestemmingsplan aan de orde komen en worden onderzocht. Hierbij zal voldaan moeten worden aan de (algemene en gebiedsgerichte) criteria uit de Visie. Met de gebouwde parkeervoorziening wordt bedoeld op de parkeervoorziening op de plek van het Kompas. <i>Conclusie: Dit onderdeel van deze reactie geeft aanleiding de Visie hierop aan te passen. Om verduidelijking in het boekwerk te krijgen tussen analyse/ kansen en de integrale visie met bijbehorende criteria is dit in de inleiding van paragraaf 3.1 'Cultuurhistorische uitgangspunten' verduidelijkt. Ter verduidelijking zijn de titels van de paragrafen 3.1-3.4 als volgt aangepast: Kansen Cultuurhistorie, Kansen Stedenbouw, Kansen architectuur en Kansen landschap.</i>
f.	Pagina 13: Kan ervan worden uitgegaan dat de plannen van de familie Leemans op het plandeel Schoonoord geen overloop parkeerkwesties opleveren voor het aanpalende gebied? De praktijk leert dat de weg van het	Ook de ontwikkeling van het plandeel Schoonoord moet voldoen aan de algemene criteria parkeren, die gesteld zijn in de Visie.

	grootste gemak wordt gekozen bij het parkeren en de wandeling naar het eigen huis.	<i>Conclusie: Dit onderdeel van deze reactie geeft geen aanleiding de Visie hierop aan te passen.</i>
g.	Pagina 13: Deze sheet bevat een onheldere afbakening van de onderscheiden deelgebieden. Waar begint en eindigt het groen/park?	Deze schetsmatige verbeelding is het resultaat van een bundeling van alle deelgebieden op de zgn. kansenkaart. De concrete invulling/afbakening is aangegeven in de Visie; t.w. Paragraaf 4.1 Deelgebieden met op pagina 23 de nadere duiding van de deelgebieden. <i>Conclusie: Dit onderdeel van deze reactie geeft geen aanleiding de Visie hierop aan te passen.</i>
h.	Pagina 14: Hier staan opmerkingen over de revitalisering van Mariëngaerde. Onduidelijk wordt of hier staat dat de 'functionele uitstraling' aan de achterkant van het gebouw een andere vernieuwbouw inhoudt dan de in de vergunningsaanvraag aangekondigde aanpak. Over welke zichtlijnen gaat het? Wordt hier voorgesorteerd op de groene parkzone, aantallen bomen?	Dit heeft betrekking op het gebouw en niet op de groene parkzone. Als kans is benoemd dat bij (her)ontwikkeling van het terrein en gebouwen het onderscheid in beleving van de voorzijde en de achterzijde het uitgangspunt is. Bij de vernieuwbouwpannen van Mariëngaerde is in de achtergevel (in beperkte mate) meer aanpassing op de oorspronkelijke gevelindeling gemaakt, dan bij de voorgevel. Dit conform de beoordeling in het cultuurhistorisch onderzoek/bouwhistorisch onderzoek. Dit uit zich in de achtergevel in aanpassingen van gevelopeningen, balkons, dakkapellen en/of loggia. Het gaat hierbij om de zichtlijnen van de voorzijde van de gebouwen naar de omgeving; zie afbeelding op in paragraaf 3.2 de blauw aangeduide zichtlijnen naar de Bisschopslaam, De Krogt en Kerketuin. De criteria voor de groene parkzone zijn opgenomen in de paragraaf 5.4 deelgebied '3 - Parkaanleg in landschapsstijl'. <i>Conclusie: Dit onderdeel van deze reactie geeft geen aanleiding de Visie hierop aan te passen.</i>
i.	Pagina 14: Op pagina 14 en 15 staan de uitgangspunten voor stedenbouw en architectuur. Daarin is sprake van een "Relatie gebouwen en omgeving" en van "Heldere verkeersontsluiting en parkeren uit het zicht". Over het eerste onderwerp staan zowel "was-" als "wordt" teksten, een onderscheid in beleving voor en achter het gebouw. De indiener vraagt of dit in de aangevraagde Omgevingsvergunning ook zo is? Hoe verhouden deze tekst en de vergunningaanvraag zich tot elkaar? De beschrijving van de verkeersontsluiting, het tweede punt, is onevenwichtig. De "was" situatie is deels onherkenbaar weergegeven. De expeditie heeft niets van doen met de ondergrondse parkeergarage van Park Klinkenberg. Over de Bisschopslaam wordt gemeld wat er nu ontbreekt, namelijk een waterpartij en herstel van tuinen. De hoofdonsluiting is een lastig te benoemen kwestie: er loopt een ontsluiting naar Mariënhaven en bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor Mariëngaerde is de parkeerproblematiek aangepakt in samenhang met die van Mariënhaven door een fors deel van de al bestaande plaatsen toe te rekenen aan dat laatste gebouw. Hoe verhouden deze twee plannen zich nu tot elkaar? Het is op dit moment niet doenlijk in te stemmen met deze teksten, nu ook geen zicht bestaat op de parkeereffecten van nieuwbouw op Mariënhof. Van betrokken burgers kan	Bij de omgevingsvergunning is gelijktijdig een parkeervoorziening aan de achterzijde van het gebouw. Deze moet aangemerkt worden als een tijdelijke oplossing. Met deze Visie is er sprake van een integrale oplossing voor het parkeren voor de gehele locatie. Op basis van deze visie zal bij de verdere uitwerking van de plannen deze tijdelijke parkeervoorziening komen te vervallen. Op de tekening van hoofdstuk 4 van de Visie is op deze locatie namelijk geen P ingetekend. In dit hoofdstuk is de huidige situatie beschreven, waarbij de expeditie aan de achterzijde van het pand plaats vindt. De expeditie maakt hiervoor gebruik van dezelfde weg als de bewoners van Park Klinkenberg. In hoofdstuk 3 van de Visie zijn de analyse/kansen beschreven vanuit de thema's cultuurhistorie, stedenbouw, architectuur en landschap. Voor deze thema's zijn de kansen genoemd om te komen tot herstel of verbetering van deze thema's op de locatie. In hoofdstuk 4 'Integraal Raamwerk' van de Visie worden de kansen uit de vier verschillende thema's Cultuurhistorie, Stedenbouw, Landschap en Architectuur, samen gebracht tot één visie met structuurkaart met per deelgebied de bijbehorende criteria. De criteria in hoofdstuk 4 omvatten het geldende toetsingskader. Om verduidelijking in het boekwerk te krijgen tussen analyse/ kansen en de integrale visie met bijbehorende criteria is in Hoofdstuk 3

	<p>niet worden verlangd dat zij die verbanden in het besluitvormingslabrynt oplossen. De tekst in het Raamwerk bij het laatste onderdeel van paragraaf 3.2 roept vragen op. Immers, de Bisschopslaan in de tekst daarboven wordt aangeduid als “—historisch nog intact—”behoudens de sinds lang verdwenen waterpartijen voor het seminariegebouw, wordt in de laatste paragraaf zonder omwegen geschreven onder Kansen: Seminarielaan herinrichten, accent op groenstructuur en beperken van de auto. Verbeteren parkeren aan de Bisschopslaan en entreegebied. “Het eerste, de Seminarielaan, raakt zo uit het zicht van de verkeerscirculatie waarvoor de gemeente nog een onderzoek heeft aangekondigd in het conceptbesluit tot verlening van de omgevingsvergunning voor de revitalisering van Mariëngaerde. Tot slot wordt hier opgemerkt dat het niet aanbrengen/onderhouden van fysieke parkeerbelemmeringen en de handhaving van de geldende wacht- en stopverboden een belangrijke verklaring vormen voor de rommelige parkeerpraktijk, vaak in het groen. Over het langzame verkeer en het voetgangersverkeer is zowel in de “was-” als in de “wordt” tekst veel onduidelijk. De werkelijkheid is op dit moment is dat er geen of weinig langzaam verkeer loopt vanaf het seminariegebied via de Kloosterwei naar de Herenweg. Wel is er veel fiets- en voetgangersverkeer via uit de Kloosterwei via het seminarierrein en terug naar de brede school, de crèche, het Trefpunt, de beide kerken en het dorpscentrum. Schoolklassen lopen door de Seminarielaan heen en weer naar de sporthal en terug naar school. De weg is smal, kent twee-richtingverkeer en heeft geen trottoirs. De kansen paragraaf heeft het wel over aantrekkelijkheid van wandelpaden of over het gefragmenteerde karakter ervan, maar nergens over de gevolgen van plannen voor de veiligheid en het dagelijkse leven van inwoners ook van de Kloosterwei die hun kinderen naar school laten gaan of hun auto in het seminariegebied parkeren. Noch over de falende straatverlichting. Nu kennelijk van het parkachtige gebied een woonbestemming wordt toegekend zonder het bestemmingsplan ordelijk te wijzigen worden al deze zaken uitgangspunt, noch criterium. De indiner behoudt daartegen haar bezwaren.</p>	<p>Analyse wordt dit in de inleiding verduidelijkt. Tevens worden de titels van de paragrafen 3.1-3.4 als volgt aangepast: Kansen Cultuurhistorie, Kansen Stedenbouw, Kansen architectuur en Kansen landschap.</p> <p>Dit alles op basis van het genoemde tuinhistorisch onderzoek. Dat is de reden, dat de gemeente als eerste het tuinhistorisch onderzoek heeft laten uitvoeren. De ontwikkelaar zal dus bij de verdere uitwerking van de plannen en het op te stellen bestemmingsplan zich moeten houden aan de criteria uit deze Visie. In deze reactie gaat indiner in op concrete zaken, die zijn op dit moment nog niet aan de orde. Deze zullen aan bod komen bij de verdere uitwerking van de plannen en het op te stellen bestemmingsplan voor deze locatie.</p> <p>De verkeersveiligheid is een belangrijk aspect bij de verdere uitwerking van de plannen en het op te stellen bestemmingsplan. Zie ook beantwoording onderdeel 2 van deze reactie.</p> <p>Uit onderzoek is inmiddels gebleken dat vanwege de aanwezigheid van kabels en leidingen het terugbrengen van de waterpartijen niet mogelijk is. Wel zal in de voortuin van Mariëngaerde de historische structuren zoveel mogelijk worden hersteld. Zie hiervoor de criteria van paragraaf 5.2 van de Visie.</p> <p><i>Conclusie: Dit onderdeel van deze reactie geeft aanleiding de Visie hierop aan te passen. Om verduidelijking in het boekwerk te krijgen tussen analyse/ kansen en de integrale visie met bijbehorende criteria is dit in de inleiding van paragraaf 3.1 'Cultuurhistorische uitgangspunten' verduidelijkt.</i></p> <p><i>In paragraaf 3.2 'Uitgangspunten stedenbouw en architectuur' wordt het kopje 'Heldere verkeersontsluiting en parkeren zoveel mogelijk uit het zicht' vervangen door 'Verkeersveilige ontsluiting en parkeren zoveel mogelijk uit het zicht'. Hiermee is duidelijk, dat het opnemen van de verkeersveiligheid bij de algemene criteria gebaseerd is op de uitgangspunten stedenbouw.</i></p> <p><i>Daarnaast zal de Visie worden aangevuld met betrekking tot verkeersveiligheid (zie ook beantwoording onderdeel 2 van deze reactie).</i></p>
j.	<p>Pagina 23: Hier is in de sheet opgenomen dat voor het hele terrein van en rond de appartementen aan het Park Klinkenberg verbetering van de inrichtingskwaliteit aan de orde is. Daarvoor is geen aanleiding of reden. Zie het hieronder opgemerkte ten aanzien van het punt 4.10.</p>	<p>Het gebied Park Klinkenberg maakt onderdeel uit van het tuinhistorisch onderzoek en waardestelling.</p> <p>De Visie is een integraal raamwerk voor de gehele locatie Groot Seminarie waarvan het Park Klinkenberg om die reden onderdeel uitmaakt.</p> <p><i>Conclusie: Dit onderdeel van deze reactie geeft geen aanleiding de Visie hierop aan te passen.</i></p>
k.	<p>Pagina 24: Op deze sheet en volgende is sprake van een “gebouwde parkeervoorziening oostzijde”; zie onder A. Dit is de duidelijkste verwoording van een dergelijk voornemen. Elders is steeds sprake van een onderwerp</p>	<p>Er wordt een gebouwde parkeervoorziening gerealiseerd op het terrein van het huidige Kompas.</p>

	van studie of nog meer voorwaardelijke formuleringen. Wat wordt er nu exact gerealiseerd?	<i>Conclusie: Dit onderdeel van deze reactie geeft geen aanleiding de Visie hierop aan te passen.</i>
i.	<p>Pagina 30: Hier is onder 5.1 onder A 1 opgenomen dat er een integrale parkeerbalans zal worden opgesteld. Dit illustreert dat het problematisch is reeds nu akkoord te gaan met het raamwerk op het punt van parkeren: er kan onmogelijk worden bepaald of een kwalitatief aanvaardbare inpassing te bereiken is. Ook wordt gesteld dat de normen uit het bestemmingsplan moeten worden gevolgd maar dat daarvan mag worden afgeweken als het mogelijk is om op andere wijze in de parkeerbehoefte te voorzien. Dat komt ons niet aannemelijk voor. Ofwel het blijkt mogelijk bij de te ontwikkelen aantallen woningen in verschillende categorieën de bijbehorende parkeerplaatsen te realiseren en goed kwalitatief in te passen. Ofwel: dat lukt niet. Het feit dat bijvoorbeeld een gebouwde al of niet ondergrondse parkeermogelijkheid wordt gemaakt betekent niet dat de norm omhoog of omlaag gaat. Wel dat er minder op maaiveld niveau wordt geparkeerd. Aangenomen mag worden dat niet wordt geprobeerd parkeermogelijkheden, al of niet op maaiveldniveau, in het gebied te maken ten behoeve van andere buurten in Warmond. Er is aanleiding om ten minste een aantal van dit type plaatsen aan de Oude Dam te verwijderen, omdat zij leiden tot parkeersituaties die de voortgang van het verkeer hinderen zeker zonder enige handhaving.</p>	<p>Wij begrijpen de reactie op het punt van parkeren en het opstellen van een integrale parkeerbalans.</p> <p>Het parkeren is een belangrijk aspect bij de verdere uitwerking van de plannen en het op te stellen bestemmingsplan. Zie ook beantwoording onderdeel 2 van deze reactie.</p> <p>Afhankelijk van de uitkomsten van het verkeersonderzoek zal bij de verdere uitwerking van de plannen bezien worden in hoeverre er aanleiding bestaat parkeerplaatsen aan de Oude Dam te verwijderen.</p> <p><i>Conclusie:</i> <i>De Visie zal worden aangevuld met betrekking tot verkeersveiligheid (zie ook beantwoording onderdeel 2 van deze reactie).</i></p>
m.	<p>Pagina 32: De indiener kan niet genoeg benadrukken dat door (de onduidelijkheid in) deze plannen de verkeersveiligheid in het geding komt. De indiener hecht aan het behoud van het groen en het rustige, veilige karakter van de omgeving. Toen Marente nog eigenaar van de betrokken gebouwen was, werd er door personeel en leveranciers zeer goed rekening gehouden met eenieder. Dit was een beperkte en tamelijk gedisciplineerde groep mensen die bereid was rekening te houden met de bewoners van Park Klinkenberg, Kloosterwei en de gebruikers van de sporthal. Deze weggebruikers pasten hun snelheid aan aan de smalle weg en de onoverzichtelijke situatie, die dikwijls extra nadeel ondervindt van de veelal defecte straatverlichting. De huidige verkeersdruk levert zo nu en dan al penibele of zelfs gevaarlijke situaties op. Er lopen veel kinderen heen en weer over de Oude Dam, van en naar de sporthal, van en naar school en dergelijke. Het gebied wordt verder intensief gebruikt door wandelaars, mensen die hun honden uitlaten en natuurliefhebbers. De bewoners van Park Klinkenberg zijn zichzelf maar al te bewust van het belang van de verkeersveiligheid en rijden allen stapvoets van hun ondergrondse parkeergarage, via Oude Dam en Bisschopslaan naar de Herenweg. De te verwachten verkeersdruk met honderden nieuwe bewoners kan niet op een veilige manier worden afgehandeld zonder een doordacht circulatieplan, een</p>	<p>De (verkeers)veiligheid is voor de gemeente een belangrijk aspect dat bij de nadere concretisering van de plannen en het op te stellen bestemmingsplan aan de orde komt en wordt onderzocht.</p> <p>De initiatiefnemer is inmiddels gestart met een verkeersonderzoek. Zie ook beantwoording onderdeel 2 van deze reactie.</p> <p>Ook de schoolroute maakt daar onderdeel van uit.</p> <p>De ingebrachte reactie over het nieuw aan te leggen parkeerterrein ter linkerzijde van de Bisschopslaan (vanaf de Herenweg bekeken) geeft aanleiding de concept-visie op dit punt aan te passen.</p> <p>De aangegeven 'P' ter linkerzijde van de Bisschopslaan (gezien vanaf de Herenweg) op overzichtstekening in hoofdstuk 4 'Integraal raamwerk' (en de hiervan afgeleide tekeningen in de Visie) wordt verwijderd.</p> <p><i>Conclusie: Dit onderdeel van deze reactie geeft aanleiding de Visie hierop aan te passen. Op de overzichtstekening in hoofdstuk 4 'Integraal raamwerk' (en de hiervan afgeleide tekeningen in de Visie) is de aanduiding 'P' ter linkerzijde van de Bisschopslaan (gezien vanaf de Herenweg) is verwijderd.</i></p>

	<p>goede aansluiting op de Herenweg, (zowel vanuit de Seminarielaan als naar en vanuit de Bisschopslaan), het instellen van een vijf kilometerzone qua maximumsnelheid, inclusief een afdoende parkeeroplossing. In het schetsboek werd gewag gemaakt van een scenario met een nieuw aan te leggen parkeerterrein ter linkerzijde van de Bisschopslaan (vanaf de Herenweg bekeken). Dit scenario waarbij er 625m2 gepland wordt, is ongewenst. Er ontstaat in dat geval een minder veilige verkeerssituatie, doordat a. het wandelpad ter linkerzijde onnodig doorkruist wordt, en b. er naar twee kanten afbuigend en oprijdend verkeer gaat ontstaan met extra kans op onduidelijke verkeerssituaties. Het argument dat er ooit paters op dat stukje terrein tennisballen hebben geslagen, komt de indiener als irrelevant en vergezocht voor. De rust van het niet aan deze kant te gaan parkeren is meer passend, waarbij in aanmerking dient te worden genomen dat de begraafplaats en de RK kerk zich nabij bevinden aan die zijde. Het lijkt passender een scenario te realiseren waarbij alle parkeervakken aan de rechterzijde (komende vanaf de Herenweg) aangelegd worden. Dat kan qua ruimte en bomen prima. De indiener bepleit het instellen van een éénrichtingsverkeer op de Bisschopslaan naar het park toe en via de Seminarielaan van het park af, dat met goede aansluitingen op de Herenweg. Dit komt de verkeersveiligheid ten goede, zeker nu er een forse toename van het aantal (auto) verkeersbewegingen gaat komen.</p>	<p><i>In paragraaf 4.1 'Deelgebieden' wordt het arceringsvlak "Herstructureren en verbeteren inrichtingskwaliteit" in het deelgebied Oprijlaan verkleind. Het vlak grenst nu niet meer direct aan de Bisschopslaan maar is in overeenstemming met de ontwerplijn vanuit de cour van Mariëngaerde.</i></p> <p><i>Daarnaast zal de Visie worden aangevuld met betrekking tot verkeersveiligheid (zie ook beantwoording onderdeel 2 van deze reactie).</i></p>
n.	<p>Pagina 33: Naar aanleiding 5.1 onder 1 oprijlaan. Het is niet mogelijk in te stemmen met de criteria onder stedenbouw met betrekking tot het parkeren (Parkeerplaatsen hebben een heldere ontsluiting). De indiener licht op dit punt zijn zienswijze toe. De planvorming op verkeers- en parkeergebied ontbeert ieder zicht op de bouwmix, zicht op de herziening van het bestemmingsplan en zicht op wat vervolgens de toepassing van parkeernormen met zich zou brengen, maar bevat wel uitgebreide locaties voor parkeren. De indiener kan niet akkoord gaan met deze criteria. In het raamwerk wordt eerst de huidige parkeerplaats geherstructureerd. Dus gehandhaafd, maar ook verplaatst. Aan de gebouwszijde wordt ruimte ingepland voor de aanleg van waterpartijen en een ruim voorplein. Dat roept de vraag op naar de verenigbaarheid met de handhaving van de zeer oude bomen. En de vraag naar de verkeersafwikkeling. De voornemens voor de Seminarielaan doen vermoeden dat die laan niet wordt ingezet voor het verlaten van het gebied. Dit zou impliceren afrijden via De Krogt of de Mgr Aengenentlaan en via de Laan van Oostergeest, dan wel via de Bisschopslaan. Gevolg van al deze punten is dat de parkeerdruk verder op de Bisschopslaan wordt afgewenteld. De toekomstige bewoners waarvan de doelgroepen nog zouden moeten verruimd, zodat de parkeerbehoefte volgens de normen omhoog gaat, en 'bezoekers' worden via de</p>	<p>Naar aanleiding van de 3^e consultatieronde op 3 december 2018 zijn ter verduidelijking van de criteria ten aanzien van het parkeren en van de oprijlaan op twee locaties op de oprijlaan Artist Impressions gemaakt van de bestaande- en toekomstige situatie. Ook is een wegprofiel van de oprijlaan gemaakt; dit is een doorsnedetekening, waarop o.a. de breedte van de oprijlaan, de situering van de bomen en parkeerplaatsen zijn ingetekend. Deze worden allen toegevoegd aan de Visie.</p> <p>Uit onderzoek is inmiddels gebleken dat vanwege de aanwezigheid van kabels en leidingen het terugbrengen van de waterpartijen niet mogelijk is. Wel zal in de voortuin van Mariëngaerde de historische structuren zoveel mogelijk worden hersteld. Zie hiervoor de criteria van paragraaf 5.2 van de Visie.</p> <p>Zie voor de aspecten verkeer en parkeren ook beantwoording onderdeel 2 van deze reactie.</p> <p>Om de kwaliteit van het landschap voldoende te waarborgen is in Paragraaf 5.2 '1-Oprijlaan' van de Visie aangegeven, dat vanuit het kader landschap de parkeerplaatsen zorgvuldig moeten worden ingepast:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Monumentale laanbeplanting behouden. • Boomrijk karakter behouden, parkeren wordt zoveel mogelijk ingepast tussen de bestaande bomen.

	<p>Bisschopslaan over de voetpaden heen in het gras geparkeerd. De indiener concludeert dat er geen gegevens zijn over de bouwplannen, de doelgroepen en dus niet over de parkeerbehoefte en voorts dat de voornemens voor een gebouwde parkeervoorziening in Mariënhof nog geheel in de lucht hangen. En tot slot kan ruimte worden gewonnen op de huidige parkeer-voorziening die in de waardering door In Arcadië al negatief uitviel. Tegen de plaatsen onder 1b bestaan overwegende bezwaren, zeker in de huidige aanpak. Inderdaad verdient stedenbouwkundig parkeren aan één kant de voorkeur. Zeker als die qua groene inpassing goed wordt gefaciliteerd. Ook als een symmetrisch model wordt gehanteerd. Alles vol is ook symmetrisch ten slotte. En de hersteloperatie voor de entree van het seminariegebouw, hoe sympathiek ook, legt het af tegen de gevolgen verbonden aan de plannen van de projectontwikkelaar en van de gemeente om met ruimere doelgroepen een woonfunctie mogelijk te maken, voornamelijk tegen het bestemmingsplan in, daarbij de parkeernormen volledig toe te passen en een gebouwde parkeervoorziening in het onzekere te laten. Tot slot blijft het inrichtingsplan onduidelijk; daarom zijn de criteria voor het Landschap met name voor wat betreft de bomen niet te overzien. De indiener vraagt zich af welke kracht de Bisschopslaan weer terugkrijgt met dit plan.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • De overgang van oprijlaan naar voortuin wordt in samenhang ontworpen met passende beplanting. • Parkeerplaatsen zijn landschappelijke ingepast en uit de zichtas van de oprijlaan. • Algemene criteria A2 Bomen, A3 Inrichting en materialen en A5 Duurzaamheid. <p>Naast deze criteria wordt op verzoek van de erfgoedcommissie wordt de criteria behorende bij het thema 'Stedenbouw' aangevuld met "Toevoegen parkeerplaatsen zijn ondergeschikt aan karakter/kwaliteit van de oprijlaan"</p> <p><i>Conclusie: Dit onderdeel van deze reactie geeft aanleiding de Visie aan te passen.</i> <i>Aan paragraaf 5.2 deelgebied '1 - Oprolijlaan' zijn twee Artist Impressions en een wegprofiel van de oprijlaan toegevoegd, die gemaakt zijn van de bestaande- en toekomstige situatie op twee locaties op de oprijlaan.</i> <i>Aan paragraaf 5.2 deelgebied '1 - Oprolijlaan' wordt het thema 'Stedenbouw, aangevuld worden met: " Parkeerplaatsen zijn ondergeschikt aan karakter/kwaliteit van de oprijlaan"</i> <i>Daarnaast zal de Visie worden aangevuld met betrekking tot verkeersveiligheid (zie ook beantwoording onderdeel 2 van deze reactie).</i></p>
o.	<p>Pagina 34 t/m 36: dit lijkt een fraai ogende oplossing qua symmetrie (als bovenaanzicht). In de praktijk is dit geen handig voorstel. Qua verkeersafhandeling is een ooit bestaande situatie (met nauwelijks verkeer) niet te vergelijken met de hedendaagse, laat staan met de toekomstige. De hekken geven al de nodige onduidelijkheid en kinderen op fietsjes worden niet gezien. Verder verloopt dan het (auto) rijden van Oude Dam naar Seminarielaan nu via een scherpe, onnodige bocht. Of deze bochten haalbaar zijn voor vrachtverkeer, lijkt zeer de vraag.</p>	<p>De (verkeers)veiligheid is voor de gemeente een belangrijk aspect dat bij de nadere concretisering van de plannen en het op te stellen bestemmingsplan aan de orde komt en wordt onderzocht.</p> <p>De initiatiefnemer is inmiddels gestart met een verkeersonderzoek.</p> <p>Zie ook beantwoording onderdeel 2 van deze reactie.</p> <p><i>Conclusie: De Visie zal worden aangevuld met betrekking tot verkeersveiligheid (zie ook beantwoording onderdeel 2 van deze reactie).</i></p>
p.	<p>Pagina 37: is het terugplaatsen van de toegangspoort handig? Vergelijk het veel grotere hek aan het begin van de Bisschopslaan, zelfs daar is (vracht?)(auto?)verkeer tegenaan gereden met als gevolg dat de verlichting in de top eraf is gevallen (moet de gemeente nog steeds herstellen, sinds circa twee jaar). Het herstellen van waterwegen: daarvoor geldt mutatis mutandis hetzelfde: het lijkt een dure en onhandige oplossing, die verkeersobstructief en veiligheidsreducerend werkt.</p>	<p>De toegangspoort is gepland als entree naar het Cour van Mariëngaerde. Dit Cour is niet toegankelijk voor auto's.</p> <p>Bij de verdere uitwerking van de plannen wordt onderzocht of het terug plaatsen van de toegangspoort haalbaar is.</p> <p><i>Conclusie: Dit onderdeel van deze reactie geeft geen aanleiding de Visie hierop aan te passen.</i></p>
q.	<p>Pagina 37 en volgende: Hierop zijn bovenstaande overwegingen van overeenkomstige toepassing.</p>	<p>Zie beantwoording hiervoor.</p> <p><i>Conclusie: Dit onderdeel van deze reactie geeft geen aanleiding de Visie hierop aan te passen.</i></p>
r.	<p>Pagina 46 en volgende: Hier worden enkele illustratieve beelden gepresenteerd die de denkrichting Mariënhof verdere invulling moeten geven. Hier ontbreken concrete bouwtekeningen op basis waarvan men een</p>	<p>Het klopt dat geen concreet inzicht wordt gegeven in het plan. Het gaat op dit moment op een op te stellen Visie voor het gebied en niet om een concreet plan. De criteria geven voldoende kaders m.b.t. bouwvolume (bouwgrens op de structuurkaart) maximale</p>

	gedetailleerd inzicht krijgt in bouwvolumina, stijl, aantal woningen, aantal bewoners. Dit is een cruciaal onderdeel voor een integrale beoordeling van de plannen voor het gebied.	<p>bouwhoogte, architectuurstijl en maximaal aantal woningen. Op basis van deze criteria wordt het concrete bouwplan getoetst.</p> <p><i>Conclusie: Dit onderdeel van deze reactie geeft geen aanleiding de Visie hierop aan te passen.</i></p>
s.	Pagina 56-57: Hierover staan hierboven reeds opmerkingen.	<p>Zie beantwoording hiervoor.</p> <p><i>Conclusie: Dit onderdeel van deze reactie geeft geen aanleiding de Visie hierop aan te passen.</i></p>
t.	<p>Pagina 60 onder 5.10 onder 9 gaat het over het zogenaamde Bospark. Deze aanpak is op zichzelf passend. Wel herhaalt het stuk de opmerking dat op termijn de inrichtings-kwaliteit kan worden verbeterd door een afwerkingsniveau passend bij het rijksmonument Groot Seminarie. Hoe moet op termijn hier worden begrepen? Dat het Bospark vooralsnog blijft zoals het nu is? Eerder wezen wij erop dat de daarop betrekking hebbende arcering ook het eigendom van de indiener betreft. Onder 5.11 op pagina 62 wordt dat herhaald, specifiek voor Park Klinkenberg. Bij beide tekstdelen onder 5.10 en 5.11 tekent de indiener nadrukkelijk aan dat de eigendomsverdeling van de betreffende gronden bepalend is over wie welk plan opstelt en uitvoert. In het Raamwerk zijn plannen opgenomen op het terrein van de RK parochie en van de eigenaren van Oostergeest. In de hier van commentaar voorziene delen van het Raamwerk wordt eerst, opgemerkt dat de parkeerproblemen zijn opgelost. Vervolgens wordt een onderzoek aangekondigd om het parkeerdek te vergroenen. En dat plan is voor de indiener een verrassing. Zie op pagina 63. Hierover tot slot een opmerking. De weergave in 5.11 gaat uit van een foutief beeld van de situatie. Het complex Park Klinkenberg kent geen parkeerdek. Wel is er een beklinkerd plein dat het dak vormt van een ondergrondse parkeergarage. Het plein kan parkeren niet aan. Het plein is deel van het ontwerp van de architect en van de tuinarchitect. Daarin kan niet zo maar worden ingegrepen. De indiener is eigenaar van het plein. De indiener wenst bij de herinrichting van het Bospark dit plein te kunnen afsluiten en is niet van plan het uitlaten van honden en de erbij horende opruimplicht op zich te nemen. Ook geeft de indiener jaarlijks een flink bedrag uit voor het onderhoud aangezien het plein/dak een zestal bomenbakken kent en er is dus veel zorg nodig voor het waterdicht houden van het plein tevens dak van de kelders en garages. Ook verzorgt de indiener de verlichting op en rond het plein. De afwatering is ondersteund door een pompsysteem met een berekende capaciteit. Ten slotte om de kwetsbaarheid van het dak/plein te illustreren, dit: het plein is alleen toegankelijk voor de hulpdiensten. Wij verzoeken u dit deel van het Raamwerk te doen vervallen.</p>	<p>Over de overdracht van de gronden aan de gemeente moeten nog nadere afspraken worden gemaakt tussen de gemeente. Daarbij zal ook het beheer en onderhoud (planmatig) aan de orde komen. Vooralsnog zal het Bospark blijven zoals deze is. Onderzocht wordt of vanuit het Rijk subsidie kan worden verleend.</p> <p>Het is de gemeente bekend dat de initiatiefnemer ook gesprekken voert om de gronden rondom het Park Klinkenberg aan de VVE over te dragen.</p> <p>Naar aanleiding van deze reactie komen in paragraaf 5.11 deelgebied '10 – Park Klinkenberg' bij thema 'Landschap' de criteria 'Opstellen beheersvisie' en 'vergroenen parkeerdek (onderzoeken mogelijkheden)' te vervallen.</p> <p>Om de huidige openheid van het gebied rondom het gebouw Park Klinkenberg te behouden wordt de criteria "groene zoom (gras met solitaire bomen)" als volgt gewijzigd: 'behoud openheid groene zoom (gras met solitaire bomen)':</p> <p><i>Conclusie: Dit onderdeel van deze reactie geeft aanleiding de Visie hierop aan te passen. In paragraaf 5.11 deelgebied '10 – Park Klinkenberg' zijn bij thema 'Landschap' de criteria 'Opstellen beheersvisie' en 'vergroenen parkeerdek (onderzoeken mogelijkheden)' vervallen. Criteria "groene zoom (gras met solitaire bomen)" is als volgt gewijzigd: 'behoud openheid groene zoom (gras met solitaire bomen)'.</i></p>

De reactie is in de eerste kolom per onderdeel opgenomen en uitgesplitst.

De beantwoording van de reactie is per onderdeel in de tweede kolom gegeven; tevens is hierin de conclusie opgenomen of de reactie al dan niet leidt tot aanpassing van het de integrale visie.

	Reactie 3	Beantwoording met conclusie
		<p><u>Algemeen:</u> <u>Naast de wijzigingen en aanvullingen, die naar aanleiding van deze reactie zijn verwerkt in de Integrale Visie, is in Hoofdstuk 3 van deze nota een overzicht opgenomen van alle wijzigingen en aanvullingen op de concept Integrale Visie.</u></p>
1.	<p>Indiener vraag aandacht voor de bouwgrens/gevellijn van het nieuwe complex in relatie tot de bestaande gevelrooilijnen van het kompas. Niet helder is hoe voorgevelrooilijn grenzend aan het perceel Schoonoord loopt. Een te geringe afstand tot het pas tussen Mariënhaven en deels het Kompas en de Oude Toren geeft een benauwend effect.</p>	<p>Zie hiervoor de afbeelding met bestaande gevellijnen van het huidige Kompas, vigerende bouwvlakken en nieuwe rooilijnen Mariënhof uit het raamwerk/visie. De maatvoeringen geven de gevraagde afstanden weer. Langs het pad Klinkenberg schuift de nieuwe bebouwing van Mariënhof tussen de 2 en 2,3 meter terug van het pad Klinkenberg, hierdoor ontstaat meer ruimte aan het pad en de Oude toren en voorkomt hier een benauwend effect. Het bouwvlak aan de kant van Schoonoord schuift circa 2,40 meter op, waarbij een afstand van 5,65 meter wordt gerespecteerd van de nieuwe bebouwing Mariënhof tot aan de kadastrale grens met locatie Schoonoord.</p> <p><u>Conclusie:</u> <u>Dit onderdeel van deze reactie geeft geen aanleiding de Visie hierop aan te passen.</u></p>
2.	<p>Indiener pleit er voor om het hoogte accent te verplaatsen naar een andere zijde van het blok (tegenover Park Klinkenberg). Hiermee is er een betere aansluiting met dit complex en wordt de zichtlijn op de kerktoren gewaarborgd. Tevens geeft indiener aan, dat het nu beoogde accentverhoging in combinatie met de geringe afstand tot de perceelsgrens benauwend effect geeft vanuit het toegangslaantje.</p>	<p>De definitieve locatie van het stedenbouwkundig accent is nog niet bepaald. Bij de uitwerking van de bouwplannen wordt de exacte situering van het accent bepaald waarbij moet worden getoetst aan de volgende criteria: toevoegen van accenten is mogelijk in samenhang met hoogteaccenten in de directe omgeving zoals de kapel Mariënhaven en oude ruïne (zie ook onderdeel architectuur). De architect moet dus in bouwplan aantonen dat het accent passend is in de omgeving.</p> <p><u>Conclusie:</u> <u>Dit onderdeel van deze reactie geeft geen aanleiding de Visie hierop aan te passen</u></p> <p><u>Er zijn ambtelijke wijzigingen in paragraaf 5.5 deelgebied '4 Ontwikkeling Mariënhof': In paragraaf 5.5 deelgebied '4 Ontwikkeling Mariënhof' worden de criteria bij het thema 'Stedenbouw' met betrekking tot het stedenbouwkundig accent aangevuld met:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Overschrijding van de maximale bebouwingslijn is alleen toegestaan ten behoeve van een stedenbouwkundig accent en is maximaal 2 meter.</u> • <u>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.</u>

		<p>In paragraaf 5.5 deelgebied '4 Ontwikkeling Mariënhof' worden de criteria bij het thema 'Architectuur' onderdeel 'Criteria architectuurstijl, volume en plastic' aangevuld met:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Eén stedenbouwkundig accent van maximaal 1 extra woonlaag, rooilijnsprong maximale bebouwingslijn maximaal 2 meter en nokhoogte maximaal 17,5 meter. ▪ De tekst bij het onderdeel over eenvoudig hoofdvolume wordt aangevuld. De tekst luidt nu: "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 (conform standaardregels Handboek bestemmingsplannen gemeente Teylingen)."
3.	Indiener stelt voor het beginpunt van de getekende/gestippelde zichtlijn richting pad Klinkenberg/Kloosterweide iets meer op te schuiven naar het noord-oosten.	<p>Zie aangepaste structuurkaart in Paragraaf 5.6 deelgebied '5-ontwikkeling Schoonoord'. De gestippelde zichtlijn is bedoeld om de woningen van Mariënhof ook een doorkijk te geven naar het buitengebied. Met het opschuiven van de zichtlijn blijft er voldoende zichtlijn over. De structuurkaart is aangepast en zichtlijn is 4 meter opgeschoven. Totale afstand tussen woningen Schoonoord en Mariënhof is 5,65+15=20,65 meter. Deze afstand is voldoende voor een goede ruimtelijke inpassing.</p> <p><i>Conclusie:</i> Dit onderdeel van deze reactie aanleiding de Visie hierop aan te passen. De zichtlijn op structuurkaart in Paragraaf 5.6 deelgebied '5-ontwikkeling Schoonoord' wordt 4 meter opgeschoven richting noordoosten.</p>
4.	Indiener stelt voor om de maatvoeringslijn in de figuur tussen bouwvlakken A en B naar beneden (richting westen) wordt verlegd.	<p>Er ontstaat een bouwvlak voor hoofdgebouwen van 15x 28,3 meter. Dit bouwvlak geeft voldoende architectonische vrijheid om het woonvolume op een goede manier in te passen. Er zijn hiermee geen redenen aanwezig de maatvoeringslijn hierop aan te passen.</p> <p><i>Conclusie:</i> Dit onderdeel van deze reactie geeft geen aanleiding de Visie hierop aan te passen.</p>
5.	Indiener vraagt aandacht voor de formulering in hoofdstuk 5.6, bij aspect Stedenbouw, dat de bouwhoogte minimaal of maximaal (?) 40% van de gevel mag bedragen.	<p>De formulering is onvolledig en er wordt ingestemd met deze reactie.</p> <p><i>Conclusie:</i> Dit onderdeel van deze reactie geeft aanleiding de Visie hierop aan te passen. De criteria in paragraaf 5.6 deelgebied '5-ontwikkeling Schoonoord' bij thema 'Architectuur' wordt aangepast door 'minimaal' voor 40% te plaatsen; dus: "Om het<u>minimaal</u> 40% van de gevel....."</p>
6.	Indiener geeft aan de weg, die voorlangs Mariënhaven loopt, te handhaven als ontsluiting van o.a. Huis Oostergeest, woningen op Schoonoord, manege en overige woningen aan pad Klinkenberg en het gevestigde tuinbedrijf met terreinen en landbouwgronden. De Laan van Oostergeest moet éénrichtingsverkeer blijven en voor langzaam verkeer/voetpad bestemd blijven.	<p>De bestaande verkeersafwikkeling blijft gehandhaafd. Er wordt dus ingestemd met deze reactie.</p> <p><i>Conclusie:</i> Dit onderdeel van deze reactie geeft aanleiding de Visie hierop aan te passen.</p>

		<i>De Laan van Oostergeest blijft éénrichtingsverkeer en bestemd voor langzaam verkeer/voetpad. De overzichtstekening in hoofdstuk 4 'Integraal raamwerk' (en de hiervan afgeleide tekeningen in de Visie) zijn hierop gewijzigd.</i>
--	--	---

	Aanvulling op reactie 3	
1.	<p>Indiener geeft aan, dat in het laatste integraal raamwerk Groot Seminarie van november 2018 naar voren komt, dat men denkt over een nog groter volume en een nog aanzienlijk hoger bouwwerk dan dat er nu staat. De drie- en een halve bouwlaag met een dak en een "toren" welke nog hoger is, kan naar onze mening de omgeving niet dragen. En zeker niet in de monumentale context, grenzend aan een NSW-landgoed en daarbij behorend pad Klinkenberg dat óók NSW-gerangschikt is en de historische begraafplaats met Oude Toren.</p> <p>Met de foto's in de bijlage wil de indiener dit nog eens visueel benadrukken. Indiener heeft grote bezwaren tegen de huidige geplande invulling en verzoeken met klem zowel minder hoog als volumineus de plannen in te kleuren. Het dorpsgezicht en de daarbij behorende zichtlijnen moeten beschermd blijven en gecorrigeerd daar waar mogelijk wanneer in het verleden verkeerd uitgevallen bouwwerken vervangen worden.</p>	<p>Zie ook reactie in bovenstaande beantwoording onder 1 en 3. Er is in samenhang gekeken naar de nieuwe invulling met betrekking tot locatie Mariënhof en locatie Schoonoord. In onderling overleg is een gepaste afstand van 20 meter tussen bouwvlak Mariënhof en Schoonoord bepaald. Deze afstand is ruimtelijk passend en zorgt ervoor dat de nieuwe bebouwing aan pad Klinkenberg niet aan elkaar komt te zitten. De landschappelijke inpassing van de gebouwen ondersteunen dit. Ook komt er door de rooilijn 2 meter terug te leggen aan het pad Klinkenberg hier meer "lucht". De maximale bouwhoogte is in het raamwerk/visie gemaximaliseerd conform huidige hoogte Mariënhaven. De nieuwe hofwoningen bestaan uit 3 lagen met een kap, waarvan in de eerste laag de gebouwde parkeervoorziening in is verwerkt, dus niet zoals in reactie is aangegeven 3,5 lagen met kap. De gebouwde parkeervoorziening zorgt niet voor extra halve laag.</p> <p><i>Conclusie: Dit onderdeel van deze reactie geeft aanleiding de Visie hierop aan te passen.</i></p> <p>In paragraaf 5.5 deelgebied '4 – Ontwikkeling Mariënhof' zijn ter voorkoming van misvattingen bij het thema 'Stedenbouw' de nokhoogten van Mariënhaven en de maximale nokhoogten van Mariënhof opgenomen.</p>

De reactie is in de eerste kolom per onderdeel opgenomen en uitgesplitst.

De beantwoording van de reactie is per onderdeel in de tweede kolom gegeven; tevens is hierin de conclusie opgenomen of de reactie al dan niet leidt tot aanpassing van het de integrale visie.

	Reactie 4	Beantwoording met conclusie
1.	Indiener sluit aan op reactie 2.	Zie beantwoording bij reactie 2.
2.	Indiener brengt naar voren, dat de toezegging die avond en in de stukken(incl vertoonde plaatjes), dat aan de achterzijde van Mariëngaerde geen parkeerterrein zal worden gerealiseerd niet in overeenstemming is met de inhoud van de omgevingsvergunning. Hij stelt, dat de Gemeente zich in deze niet heeft willen gehouden aan haar toezegging in deze.	Deze reactie is separaat aan de indiener beantwoord, omdat dit deel van de reactie niet betrekking heeft op deze visie. <i>Conclusie: Dit onderdeel van deze reactie geeft geen aanleiding de Visie hierop aan te passen.</i>

De reactie is in de eerste kolom per onderdeel opgenomen en uitgesplitst.

De beantwoording van de reactie is per onderdeel in de tweede kolom gegeven; tevens is hierin de conclusie opgenomen of de reactie al dan niet leidt tot aanpassing van het de integrale visie.

	Reactie 5	Beantwoording met conclusie
1.	<p>Indiener stelt, dat de kinderboerderij toe is aan vernieuwing. Daarom maakt het bestuur al sinds een aantal jaren het plannen om dit te realiseren. De vernieuwing bestaat in hoofdlijnen uit de volgende onderdelen;</p> <ul style="list-style-type: none"> • het ophogen van de grond van het eiland. • De weilanden zijn namelijk erg nat. • Langs de slootkanten moet een schoeiing aangebracht worden omdat het weiland steeds meer in de sloot verdaagd. • Het vernieuwen van de opstallen. • Het aanpassen van de indeling van het terrein en het aanpassen c.q. vervangen van de hekken zodat het geheel een meer landelijke uitstraling krijgt. • Het betrekken van een stukje eilandstrook bij terrein. <p>Indiener wil de bossage op deze strook niet veranderen. Door middel van een boomstammenbruggetje wil indiener deze strook voor geiten bereikbaar maken (zie tekening) voor verkoeling.</p>	<p><i>Algemeen:</i> <u>In Hoofdstuk 3 van deze nota is een overzicht opgenomen van alle wijzigingen en aanvullingen op de concept Integrale Visie.</u></p> <p>Dit is op dit moment niet aan de orde. Het gaat op dit moment om een op te stellen visie. De gemeente is op dit moment geen eigenaar van het perceel. De gemeente en de huidige eigenaar zijn nog in onderhandeling over het overdragen van de openbare ruimte van de gehele locatie naar de gemeente. Pas nádat de gemeente hiervan eigenaar is kan indiener hierover in gesprek gaan met de gemeente.</p> <p>De eventuele toekomstige herinrichting van het perceel moet wel voldoen aan de criteria van deelgebied 8 Voormalige kasteellocatie.</p> <p><i>Conclusie: Dit onderdeel van deze reactie geeft geen aanleiding de Visie hierop aan te passen.</i></p>
2.	<p>Indiener stelt, dat voor de vernieuwing van de kinderboerderij geld nodig is. Met de vorige wethouder de heer Van Velzen heeft indiener steeds een goed overleg gehad. De grond was toen van Marente.</p> <p>Indiener brengt naar voren, dat de gemeente zich wel op het standpunt stelde dat ze niet wilde investeren in grond van een andere partij. Ook fondsen willen dat niet. Er zijn diverse pogingen gedaan om Marente te bewegen om de grond van de kasteeltuin over te dragen aan de gemeente. Uiteindelijk heeft Marente besloten om de grond te verkopen aan een ontwikkelaar.</p>	<p>Zie beantwoording onderdeel 1 van deze reactie.</p> <p><i>Conclusie: Dit onderdeel van deze reactie geeft geen aanleiding de Visie hierop aan te passen.</i></p>
3.	<p>Indiener stelt, dat al met al deze situatie een aantal jaren heeft geduurd. Steeds heeft indiener wel te horen gekregen dat het goed komt en dat de grond wel een keer overgedragen wordt aan de gemeente.</p> <p>Uiteindelijk heeft indiener afgelopen jaar besloten om op eigen kracht maar een stukje vernieuwing in gang te zetten. Dat kwam omdat het geduld van de vrijwilligers te lang op de proef gesteld werd en er een aantal hokken op instorten stond. In zelfwerkzaamheid heeft indiener nu een nieuw konijnenhotel met overkapping gebouwd. Dit is bijna gereed. In het voorjaar</p>	<p>Met betrekking tot de wandelroute gaat het om een rondwandeling waar alle deelgebieden binnen het terrein Groot Seminarie aan elkaar gekoppeld zijn de exacte situering van de paden kan bij de uitwerking van de plannen nader worden bepaald.</p> <p>Zie verder beantwoording onderdeel 1 van deze reactie.</p> <p><i>Conclusie: Dit onderdeel van deze reactie geeft geen aanleiding de Visie hierop aan te passen.</i></p>

	zal indiener ook de volière vernieuwen. Daarmee zijn zijn financiële reserves wel opgebruikt.	
	<p>Indiener geeft aan, dat in het plan Marienhof er een wandelroute langs de kasteeltuin aangegeven. Indiener geeft in bijlage een alternatief voor deze route. Dat is gedaan om het idee van een stukje bossage voor de geiten te kunnen realiseren.</p> <p>Naast een tekening van de bestaande situatie en de nieuwe situatie van de kinderboerderij heeft indiener ook een tekening bijgevoegd met een impressie van een nieuw te bouwen stal.</p>	<p>Zie beantwoording onderdeel 1 van deze reactie.</p> <p><i>Conclusie: Dit onderdeel van deze reactie geeft geen aanleiding de Visie hierop aan te passen.</i></p>

De reactie is in de eerste kolom per onderdeel opgenomen en uitgesplitst.

De beantwoording van de reactie is per onderdeel in de tweede kolom gegeven; tevens is hierin de conclusie opgenomen of de reactie al dan niet leidt tot aanpassing van het de integrale visie.

	Reactie 6	Beantwoording met conclusie
		<p><u>Algemeen:</u> <u>Naast de wijzigingen en aanvullingen, die naar aanleiding van deze reactie zijn verwerkt in de Integrale Visie, is in Hoofdstuk 3 van deze nota een overzicht opgenomen van alle wijzigingen en aanvullingen op de concept Integrale Visie.</u></p>
1.	<p>Indiener stelt, dat in de inleiding van dit concept de gemeente benadrukt het gezamenlijk optrekken van gemeente en opdrachtgevers in dit project. Hoewel dit uitgangspunt in een dergelijk majeur project effectief en constructief kan zijn herbergt een dergelijke werkwijze ook een gevaar in zich namelijk dat de gemeente zich te veel vereenzelvigd met de opdrachtgever. Dit gevaar is des te groter als de gemeente in het vervolg van de inleiding schrijft dat dit raamwerk zowel een inspiratiebron als een toetssteen is. Het eerste kan de indiener onderschrijven, het tweede niet. De gemeente moet volgens de indiener zich veel meer dan in dit stuk afvragen welke doelstellingen zij heeft in dit project. En het moeten deze doelstellingen zijn, die de toetssteen moeten vormen. De indiener roept de gemeente dan ook op om in volgend stuk veel duidelijker de eigen doelstellingen binnen dit project te stellen en deze als toetssteen te gaan gebruiken. Dit voorkomt ook dat de gemeente de schijn op zich laat zich te laten leiden door de doelstellingen van de opdrachtgever. Deze doelstellingen zouden in overeenstemming moeten zijn met de monumentale status van het geheel van gebouwen, het Beschermd Dorpsgezicht en de cultuurhistorische en natuurwaarden van het complex.</p> <p>Refererend aan haar eigen doelstellingen zijn er voor de indiener twee uitgangspunten in dit project, die voor ons dus als toetssteen gelden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Het behoud en versterken van natuur-en landschappelijke waarden. 2. Het behoud en versterken van cultuurhistorische waarden. <p>Deze doelstellingen leiden tot de volgende punten A t/m E:</p>	<p>De gemeente deelt het standpunt van de indiener niet. De beide doelstellingen, die indiener naar voren brengt, onderschrijft de gemeente en komen ruimschoots aan bod in de Visie. Om die reden zijn voor elk deel gebied criteria gesteld voor de aspecten cultuurhistorie en landschap. Ook voor de gemeente is het behoud van cultuurhistorische betekenis en het landschappelijk karakter van het gebied uitgangspunt. Daartoe dient het in opdracht van de gemeente door de Stichting In Arcadie opgestelde rapport tuinhistorisch onderzoek en waardestelling Complex Marienhaven te Warmond van 1 november 2017. Tevens heeft deze stichting een kansenkaart opgesteld. Met deze kansenkaart is gekeken op welke wijze de cultuurhistorische waarden en de landschappelijke waarden van het gebied van het gebied behouden kunnen blijven en/of kunnen worden verbeterd. Dit alles is vertaald in deze Visie.</p> <p><i>Conclusie: Dit onderdeel van deze reactie geeft geen aanleiding de Visie hierop aan te passen.</i></p>
A	<p>Parkeren. Natuur en landschap vormen het uitgangspunt. Wanneer bepaalde ontwikkelingen zorgen voor (verdere) aantasting van het landschap moeten deze geen doorgang vinden. In tegenstelling tot hetgeen er geopperd wordt in het Raamwerk moeten niet de functies van de verschillende gebouwen bepalen welke ingrepen er in het landschap worden gedaan maar moet dit precies andersom. De vraag moet gesteld worden hoeveel parkeerplaatsen er gerealiseerd kunnen worden zonder het landschap nog meer aan te</p>	<p>Natuur en landschap zijn aspecten, die ruimschoots aan bod komen in de Visie. Door criteria te stellen aan het parkeren, dat deze kwalitatief moet worden ingepast, is de gemeente van mening, de kwaliteit van het landschap voldoende gewaarborgd blijft. Naar aanleiding van de 3^e consultatieronde op 3 december 2018 zijn ter verduidelijking van de criteria ten aanzien van het parkeren en van de oprijlaan op twee locaties op de oprijlaan Artist Impressions gemaakt van de bestaande- en toekomstige situatie. Ook is een wegprofiel van de oprijlaan gemaakt; dit is een doorsnedetekening, waarop o.a. de breedte van de</p>

	<p>tasten. Vervolgens leidt dit via de parkeernorm tot een totaal aantal woningen dat gerealiseerd kan worden.</p> <p>Parkeren op de Bisschopslaan is voor de indiener onbespreekbaar vanwege de aantasting van het aan-en doorzicht, De Seminarie laan is nu reeds parkeerterrein maar via een effectievere manier van indelen is daar mogelijk enige winst te behalen. Ons inziens is het onmogelijk om met de huidige plannen voor 107 appartementen parkeergelegenheid te organiseren zonder aantasting van het landschap. Daarom moet er gedacht worden aan minder wooneenheden en meer kleinschalige bedrijvigheid, aan ondergronds parkeren op de Krogt/ onder Schoonoord of over het gebruik van deelauto's voor de toekomstige bewoners van het Groot Seminarie. Kortom, in deze plannen is het meeste heikele probleem namelijk het parkeren niet opgelost en ook niet gekoppeld aan de mogelijke functies van de gebouwen.</p>	<p>oprijlaan, de situering van de bomen en parkeerplaatsen zijn ingetekend. Deze worden allen toegevoegd aan de Visie.</p> <p>De Artist Impressions laten zien dat het parkeren in deelgebied 1 Orijlaan het toevoegen van parkeerplaatsen ondergeschikt is aan karakter/kwaliteit van de oprijlaan. Door herinrichting van het parkeren op de kop wordt het beeld van de oprijlaan naar de voortuin alleen nog maar meer versterkt.</p> <p>Bij het verder uitwerken van de plannen en het op te stellen bestemmingsplan zal de gemeente beoordelen of met het gewenst aantal parkeerplaatsen voldaan wordt aan de criteria uit de Visie. Die zijn op dat moment leidend.</p> <p>Voor de gemeente is ook het wenselijk, dat er woningaanbod wordt gerealiseerd, dat op gebied van koop- en huurwoningen goed aansluit op de Woonvisie Teylingen. Dit houdt in, dat er voor verschillende doelgroepen wordt gebouwd en er qua prijs en grootte een gevarieerd aanbod van de woningen is.</p> <p>Minder woningen zal leiden tot grotere en dus duurdere woningen en is voor de gemeente niet wenselijk. Kleinschalige bedrijvigheid op deze locatie is vanuit de ontwikkelaar niet aan de orde. Overigens is ook voor dit gebruik parkeerplaatsen nodig. De gemeente ziet echter op deze locatie ook graag woningbouw verschijnen, omdat hiermee een goede impuls kan worden gegeven aan het schaarse woningaanbod in Warmond. Met de plannen zal een balans moeten worden gezocht met alle wensen.</p> <p>De ontwikkelaar heeft aangegeven om met de parkeerberekening voor deze locatie ook uit te gaan van deelauto's. In de verdere uitwerking van de plannen en het op te stellen bestemmingsplan zal dit nader worden beoordeeld.</p> <p>Parkeren onder De Krogt valt buiten dit plangebied. De locatie Schoonoord hoort bij het Landgoed Oostergeest. Daarnaast is het ondergronds hier parkeren financieel en economisch niet haalbaar. Overigens zal in het plandeel Mariënhof een gebouwde parkeervoorziening worden gerealiseerd.</p> <p><i>Conclusie: Dit onderdeel van deze reactie geeft aanleiding de Visie aan te passen. Aan paragraaf 5.2 deelgebied '1 - Orijlaan' zijn twee Artist Impressions en een wegprofiel van de oprijlaan toegevoegd, die gemaakt zijn van de bestaande- en toekomstige situatie op twee locaties op de oprijlaan.</i></p>
B.	<p>Park.</p> <p>Hoewel er in de plannen zeker een aantal positieve elementen zitten wil de indiener toch nog aandacht vragen voor een aantal zaken:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Er wordt nu slechts gesproken over het behoud van gezonde bomen. Dat lijkt te impliceren dat een deel van het bomenbestand zal verdwijnen en het maar de vraag is of er gezonde bomen voor terug komen. De indiener wil de zekerheid dat het totaal aantal bomen zal 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Er wordt gestreefd naar een gezond bomenbestand voor de toekomst. Dit gaat verder dan alleen aantal bomen. Uit oogpunt van een gezond bomenbestand kan het nodig zijn bomen te kappen ten behoeve van behoud van een (toekomst)boom. Meer bomen betekent niet automatisch meer natuur. Dit hangt samen met kwaliteit en diversiteit van het totale bomenbestand. 2. Het gaat op dit moment om een op te stellen visie. De Flora en Fauna onderzoek wordt meegenomen bij de verdere uitwerking van dit deelgebied en het op te stellen bestemmingsplan.

	<p>toenemen. Gelet op de huidige kaalslag zou dat tussen de 10 en 20 % moeten zijn.</p> <p>2. Rondwandeling: Hoewel de indiener voorstander is van wandelpaden is het maar de vraag of dat zich ook moet uitstrekken tot een rondje rond de kasteel locatie. Onderzoek zal moeten uitwijzen wat een dergelijk nieuw wandelpad betekent voor flora en fauna daar, zeker aangezien er nu al de mogelijkheid is om verschillende rondjes te wandelen.</p> <p>3. Doorzicht Klinkenbergcomplex: Aan de achterkant van dit complex is er in het park een open plek gelaten in het parklandschap. Op zich een vreemd element , waarvan de indiener verwacht, dat dit in de plannen voor het herstel van het park zou worden meegenomen.</p> <p>4. Watelementen: Volgens de indiener kenmerkt de Engelse landschap stijl zich ook door kleine waterlopen in het park. De indiener ziet dergelijke elementen eigenlijk niet in het ontwerp terug, terwijl de belangrijk zou kunnen zijn voor het verhogen van de biodiversiteit.</p> <p>5. Pad Klinkenberg: Tussen het seminarie complex en de Oude Toren loopt het pad genaamd Klinkenberg. De versterking langs dit pad neemt toe dankzij bebouwing Marienhof en Schoonoord. Om het groene karakter van dit pad toch te behouden pleit de indiener voor groene elementen zoals meidoornhagen.</p> <p>6. Afspraken: De indiener hecht er aan, dat eigenaar en gemeente deze plannen verder uit werken en afspraken maken over het tijdpad.</p>	<p>3. In het door de Stichting In Arcadie in opdracht van de gemeente opgestelde rapport Tuinhistorisch onderzoek en waardestelling Groot Seminarie Warmond van 1 november 2017 heeft het bospark een positieve tuinhistorische waarde gekregen. Het gebied is van belang voor de structuur en/of betekenis van de aanleg. Het bospark is in de jaren '30 aangelegd en de structuur is nog geheel intact en was onderdeel van de rondwandeling. Er is geen aanleiding om het bewust ontworpen open veld met kruidenrijkgrasland tussen het bospark en de voormalige kasteellocatie dicht te zetten met beplanting. De zichtlijn naar het buitengebied is hier waardevol.</p> <p>4. In het genoemde Tuinhistorisch onderzoek heeft het zuidelijk deel van 'Parkaanleg in landschapsstijl' een positieve tuinhistorische waarde gekregen Aan de zuidwestzijde van het Theologicum ligt een slingerende waterpartij (1e helft 19e eeuw). Deze waterpartij is in goede staat en blijft behouden. De aanleg van natuurlijke oevers langs bestaande water is meer realistisch en beter ruimtelijk haalbaar in beschikbare ruimte en levert gewenste verhoging biodiversiteit Het gebied voor de parkaanleg in landschapsstijl is te klein om nieuwe watergangen toe te voegen en is vanuit cultuurhistorisch oogpunt niet wenselijk.</p> <p>5. Aan dit pad zal niets veranderen, omdat de Mariënhof niet zal ontsluiten op pad Klinkenberg. Hiervoor komt een nieuw aan te leggen pad op grond van ontwikkelaar en evenwijdig aan pad Klinkenberg. De woningen zijn voor auto's bereikbaar via de gebouwde parkeervoorziening. Het gebruik van pad Klinkenberg zal dus behoudens de 2 extra nieuwbouwwoningen op deelgebied 'Ontwikkeling Schoonoord' niet wijzigen. Het pad is eigendom van Landgoed Oostergeest. Het behoud van het groene karakter, het behoud van bestaande haag of aanplant van een meidoornhaag is een goede suggestie.</p> <p>6. De indiener zal over de verdere uitwerking van de plannen worden geïnformeerd. Een onderdeel van de verdere uitwerking is ook het tijdpad.</p> <p><i>Conclusie: Dit onderdeel van deze reactie geeft geen aanleiding de Visie hierop aan te passen.</i></p>
C.	<p>Marienhof: Indiener stelt, dat in dit Raamwerk er nog te veel onduidelijkheid is over de exacte nokhoogte van het nieuwe gebouw. Opgepast moet worden voor een te massaal volume en te grote hoogte van de nieuwbouw. Warmond kent al te veel gebouwen die te kolossaal zijn voor het bouwoppervlak en de omgeving(bijvoorbeeld de nieuwbouw op de locatie van het oude gemeentehuis).</p>	<p>In de Visie is aangegeven, dat de nieuwbouw Mariënhof niet hoger mag zijn dan het bestaande Mariënhaven. Wel is het mogelijk om plaatselijk een hoogteaccent te maken, die hoger is dan Mariënhaven.</p> <p>De nokhoogte van de nieuwe hofwoningen in Mariënhof zal niet uitkomen boven de nokhoogte van het hoofdgebouw Mariënhaven (max. 14 meter). De hoogte van het plaatselijk hoogteaccent in Mariënhof zal niet hoger zijn dan de nokhoogte van de kapel van Mariënhaven (max. 17,5 meter).</p> <p>Overzicht nokhoogten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • nokhoogte middenstuk Mariënhaven:13.9 meter • nokhoogte rechter beuk/kapel Mariënhaven: 17.5 meter • nokhoogte linker beuk (zijde Mariëngaerde): 16.3 meter

		<p><i>Conclusie: Dit onderdeel van deze reactie geeft aanleiding de Visie hierop aan te passen. In paragraaf 5.5 deelgebied '4 – Ontwikkeling Mariënhof' zijn ter voorkoming van misvattingen bij het thema 'Stedenbouw' de nokhoogten van Mariënhaven en de maximale nokhoogten van Mariënhof opgenomen.</i></p>
D.	<p>Schoonoord: Hoewel de indiener begrip heeft voor het idee van het bebouwen van Schoonoord als kostendrager voor het landgoed, draagt deze bebouwing opnieuw bij aan een verdere versterking van het complex. De indiener vindt dan ook dat elders naar compensatie zou moet worden gezocht.</p>	<p>Op deze locatie is in het verleden een bouwvergunning verleend voor de bouw van een woning met orangerie. Hiervan is nog geen gebruik gemaakt. Er is dus op het perceel al een bouwmogelijkheid aanwezig. Het is de bedoeling om deze bouwmogelijkheid te wijzigen naar 2 gekoppelde woningen. Bij de revitalisatie van Mariëngaerde worden diverse niet-monumentale bouwdelen gesloopt. Er is hiermee voldoende compensatie aanwezig van versterking in het gebied. De ontwikkeling op dit deel van het landgoed Oostergeest is in de Visie betrokken om hiermee afstemming te verkrijgen met de ontwikkeling van Mariënhof (ensemble).</p> <p><i>Conclusie: Dit onderdeel van deze reactie geeft geen aanleiding de Visie hierop aan te passen.</i></p>
E.	<p>Kern van Warmond: De indiener kent de geschiedenis van Warmond. In lang vervlogen tijden was deze plek een middelpunt van het dorp met verschillende kastelen, verschillende kloosters en de kerk. De indiener is van mening, dat dit complex weer opnieuw een kern van het dorp zou moeten worden. Dit zou moeten gebeuren door kleinschalige bedrijvigheid zoals horeca voorziening, concertzaal, galerie, gezondheidscentrum. Daarnaast moet het gebouw niet bij bepaalde gebeurtenissen opengesteld worden voor de buurt maar moet het doorlopend een sociale functie hebben. Ook zou nieuwe woonvormen een kans moeten krijgen zoals een woongroep die activiteiten voor de medebewoners organiseert maar ook voor het dorp. In de huidige plannen is deze sociale functie voor het dorp nog veel te beperkt ingevuld.</p>	<p>De nieuwe bewoners van Mariëngaerde wonen met elkaar ook in gemeenschap. Zij kunnen gebruikmaken van een aantal basis voorzieningen, die voor een groot deel in de kapel zullen plaats vinden. Deze ruimte wordt geëxploiteerd door de verhuurder. Op termijn is het denkbaar dat er vanuit de sociale cohesie initiatieven kunnen ontstaan op opgezette tijde deze ruimte op te stellen voor initiatieven van buiten. Denk aan open monumenten dag of een kerstconcert. Ontwikkelaar heeft daar afspraken gemaakt over hoe om te gaan met dit voormalig gebedshuis. Waarmee niet elk gebruikt is toe gestaan.</p> <p><i>Conclusie: Dit onderdeel van deze reactie geeft geen aanleiding de Visie hierop aan te passen.</i></p>

Hieronder staan de reacties met beantwoording die zijn ontvangen tijdens en na de inloopavond voor de inwoners van Teylingen van 29 januari 2019.

	Gebundelde reacties tijdens inloopavond	Beantwoording
1	Hoe waarborgt u de veiligheid van de kinderen bij ons op school (De Buitenplaats)? Iedere dag gaan er groepen kinderen naar de sporthal via de Seminarielaan, parkeerplaats, oversteek naar Bisschopslaan naar de sporthal. Door toename verkeer wordt het minder overzichtelijk en minder veilig.	<p>De verkeersveiligheid is een belangrijk aspect bij de verdere uitwerking van de plannen en het op te stellen bestemmingsplan. Om dit extra te benadrukken wordt in de Visie hierover de volgende aanvullende algemene criteria opgenomen over de verkeersveiligheid:</p> <p>Bij de verdere uitwerking van het plan en het op te stellen bestemmingsplan zal aan de hand van een verkeersonderzoek moet worden aangetoond, dat voor iedere verkeersdeelnemer de verkeersveiligheid op de locatie gewaarborgd is. Het gaat hierbij om (inzicht in en visie op) de diverse verkeersstromen (huidige en toekomstig) in het gebied en de Seminarielaan tot aan de Herenweg ten gevolge van het gebruik van de locatie én de verkeersstromen door het gebied ten gevolge van diverse functies buiten het gebied, zoals o.a. (langzaam) verkeer van en naar Brede School (De Krogt 6) en van Brede School naar sportzaal grenzend aan de andere zijde van de locatie (Geestlaan 27) visa versa.</p> <p>In dit verkeersonderzoek zal ook moeten worden aangetoond, dat de verkeersveiligheid voor de aansluitingen van de Bisschopslaan en de Seminarielaan op de Herenweg gewaarborgd is/wordt. Ook de relatie tussen het geparkeerde (auto)verkeer en de ontsluitingsstructuur zal expliciet aandacht nodig hebben. Op basis van dit verkeersonderzoek zullen indien noodzakelijk de betreffende verkeersmaatregelen worden getroffen.</p> <p>In paragraaf 3.2 'Uitgangspunten stedenbouw en architectuur' wordt het kopje 'Heldere verkeersontsluiting en parkeren zoveel mogelijk uit het zicht' vervangen door 'Verkeersveilige ontsluiting en parkeren zoveel mogelijk uit het zicht'. Hiermee is duidelijk, dat het opnemen van de verkeersveiligheid bij de algemene criteria gebaseerd is op de uitgangspunten stedenbouw.</p> <p>In paragraaf 5.1 'Algemene criteria' is de naamgeving van het onderdeel 'A1. Parkeren' gewijzigd naar 'A1. Verkeer en parkeren' A1.</p> <p>Tevens zijn met betrekking tot verkeersveiligheid extra criteria toegevoegd (zie hiervoor Hoofdstuk 3 van deze nota).</p> <p>De initiatiefnemer is inmiddels gestart met een verkeersonderzoek.</p>
2	Maak er a.u.b. een mooie combinatie van wonen voor jong en oud van! Zie 'Knarhof'	Voor de gemeente is ook het wenselijk, dat er woningaanbod wordt gerealiseerd, dat op gebied van koop- en huurwoningen goed aansluit op de Woonvisie Teylingen. Dit houdt in, dat er voor verschillende doelgroepen wordt gebouwd en er qua prijs en grootte een gevarieerd aanbod van de woningen is.
3	Het aantal parkeerhavens voor de Buitenplaats is nu al soms niet toereikend. Omwonenden kunnen gebruik maken van deze parkeerhavens. Hierdoor soms onveilige situaties bij ophalen en brengen van de kinderen.	De parkeerplaatsen voor de Buitenplaats vallen buiten het plangebied. Overigens is indertijd bij de aanleg hiervan meer parkeerplaatsen gerealiseerd dan noodzakelijk was.
4	Het komt regelmatig voor dat er auto's tegen het verkeer de Seminarielaan inrijden. Duidelijke wegbewijzing kan hier wellicht de onveilige situatie wegnemen.	Dit is een aandachtspunt bij de verdere uitwerking van de plannen.
5	Benaming Schoonoord = zeer verwarrend. Er bestaat al een Schoonoord in Warmond.	Deze locatie heeft historisch perspectief altijd al de naam Schoonoord gehad. De straat Schoonoord in Warmond is naar deze buitenplaats vernoemd.

6	Wat integraal zonder bestemmingsplanwijziging?	Voor de ontwikkelingen op deze locatie wordt een bestemmingsplan opgesteld.
7	Niet parkeren aan een zijde van de RK kerk/begraafplaats.	De Visie wordt op dit punt aangepast.
8	Parkeergarage, zodat er geen bomen e.d. worden omgehakt ten bate van parkeerplaatsen.	Er komt een gebouwde parkeervoorziening bij Mariënhof en op maaiveld niveau. Het is planeconomisch niet haalbaar om alle parkeerplaatsen voor het plan in een parkeergarage onder te brengen. Door criteria te stellen aan het parkeren, dat deze kwalitatief moet worden ingepast, is de gemeente van mening, de kwaliteit van het landschap voldoende gewaarborgd blijft. Ter verduidelijking van de criteria zijn aan paragraaf 5.2 deelgebied '1 - Orijlaan' ten aanzien van het parkeren en van de oprijlaan op twee locaties op de oprijlaan Artist Impressions gemaakt van de bestaande- en toekomstige situatie. Ook is een wegprofiel gemaakt. ; dit is een doorsnedetekening, waarop o.a. de breedte van de oprijlaan, de situering van de bomen en parkeerplaatsen zijn ingetekend. Deze worden toegevoegd aan de Visie. Deze laten zien dat het parkeren in deelgebied 1 'Orijlaan' het toevoegen van parkeerplaatsen ondergeschikt is aan karakter/kwaliteit van de oprijlaan. Door herinrichting van het parkeren op de kop wordt het beeld van de oprijlaan naar de voortuin alleen nog maar meer versterkt.
9	Kinderboerderij moet blijven!	Hiervoor zijn op dit moment geen plannen. Bij een eventuele toekomstige herinrichting van het perceel, dit zou ook een verbetering kunnen zijn van de huidige kinderboerderij, moet wel worden voldoen aan de criteria zoals gesteld in deelgebied 8 'Voormalige kasteellocatie'. Bij herinrichting kan de historie van de locatie beter beleefbaar worden gemaakt.
10	Is er een vorm van horeca (theetuin?) voorzien? Met terras.	Nee.
11	Mooi op het eerste gezicht. Graag aandacht voor veilige aan/afvoerroute voor kinderen van/naar school.	Zie beantwoording onderdeel 1 van deze gebundelde reacties.
12	Parkeerplekken op Bisschopslaan is niet wenselijk.	Er wordt niet geparkeerd op de Bisschopslaan. Door criteria te stellen aan het parkeren, dat deze kwalitatief moet worden ingepast, is de gemeente van mening, de kwaliteit van het landschap voldoende gewaarborgd blijft. Zie ook beantwoording onderdeel 8 van deze gebundelde reacties.
13	Er is in de afgelopen 2 jaar een ernstig achterstallig onderhoud ontstaan aan het landschap: bomen/paden/waterkeringen etc. etc. Ik verwacht van de eigenaar (projectontwikkelaar ABC) dat zij vooruitlopende op het uitwerken van de bouwkundige plannen met grote spoed opdracht geeft aan Copijn om een onderhoudsplan op te stellen voor het instandhouden van de bomen en gazons etc. en zo snel mogelijk tot uitvoering over te gaan! Het moge duidelijk zijn dat parkeren langs de Bisschopslaan niet mag worden getolereerd!	De gemeente is op dit moment geen eigenaar. De gemeente en de huidige eigenaar zijn nog in onderhandeling over het overdragen van de openbare ruimte van de gehele locatie naar de gemeente. Gedurende de afgelopen periode, is er sober onderhoud gepleegd, daarnaast is de gedelegeerd ontwikkelaar (abcnova) in opdracht van de eigenaar (Westplan) bezig een onderhoudsplan op te stellen, dat onderdeel zal zijn van de overdracht aan de gemeente dan wel aan de Vve Park Klinkenberg en de op te richten Vve Mariëngaerde. Zie voor parkeren beantwoording onderdeel 12 van deze gebundelde reacties.
14	Huurhuis gezocht in gemeente Teylingen voor studenten. Max. huur € 1000,- inclusief. Wij kunnen de huur voor >6 maanden vooruit betalen. Wilt u de vergrijzing in teylingen tegen gaan?	Deze aanmelding valt buiten deze Visie

15	Maak Bisschopslaan 1 richting evenals de Seminarielaan	Zie beantwoording onderdeel 1 van deze gebundelde reacties.
16	Locatie Schoonoord: soort verwarring met straat Schoonoord in Warmond	Zie beantwoording onderdeel 5 van deze gebundelde reacties.
17	Graag aandacht voor groot onderhoud van 'voegeiland'(nabij kasteel locatie).	De gemeente is op dit moment geen eigenaar van het perceel. De gemeente en de huidige eigenaar zijn nog in onderhandeling over het overdragen van de openbare ruimte van de gehele locatie naar de gemeente.
18	Zebepad op de Herenweg verplaatsen om de doorstroming en de veiligheid te waarborgen. A. Bijnsdorp	Zie beantwoording onderdeel 1 van deze gebundelde reacties.
19	M.b.t. de aanleg van het hof cq binnentuin, een landschapsarchitect de basis in laten richten.	Copijn Tuin- en landschapsarchitecten uit Utrecht blijft betrokken bij verdere uitwerking van de Visie naar het inrichtingsplan.
20	Mis het integrale plan!	Er is op dit moment nog sprake van een Visie. Op basis van deze Visie werkt de ontwikkelaar de plannen verder uit en zal er een bestemmingsplan worden opgesteld.
21	Op locatie voormalige BS De Waaier, graag betaalbare huizen bouwen!	Dit perceel valt buiten deze Visie.
22	Bisschopslaan zoveel mogelijk auto-vrij houden!! Mee eens Bisschopslaan beschermd dorpsgezicht/rijksmonument dus autovrij houden!!	Er wordt niet geparkeerd op de Bisschopslaan. Zie ook beantwoording reactie 12 van deze gebundelde reacties.
23	Meer tuin, bredere huizen a.u.b. Succes!	Zie beantwoording onderdeel 20 van deze gebundelde reacties.
24	Ziet er goed uit!!! Ben benieuwd naar vervolg	VKA
25	Graag aandacht voor veiligheid, verkeersintensiteit en verkeersafwikkeling richting Herenweg zal fors toenemen! Heeft grote impact op leefomgeving en woongenot. Weinig nog over te vinden. N.B. schoolkinderen!	Zie beantwoording onderdeel 1 van deze gebundelde reacties.
26.	<p>Aantekeningen van mondelinge reacties tijdens inloopavond over :</p> <ol style="list-style-type: none"> Verkeersveiligheid, parkeren, verkeersafwikkeling Herenweg, looproute school-sportzaal (denk aan hoofd basisschool) Groen Woonvisie (gemixte woonfunctie), parkeernorm/tijdelijk parkeren (parkeren achter Mariengaerde)/wat voor soort woningen Planning/tijd Positieve sfeer/veel om uitleg vragen, niet heel kritisch/veel interesse Wat kosten de woningen Onderhoud op dit moment en de toekomst Komt er zorg terug? Komen er jonge mensen terug? Historie plan --> zit goed 	<ol style="list-style-type: none"> Er zal een verkeersonderzoek worden uitgevoerd. Hierbij zullen ook deze aspecten worden meegenomen. Zie ook beantwoording onderdeel 1 van deze gebundelde reacties Het landschap is één van de criteria, die per deelgebied is opgenomen. Dit is hiermee voldoende verankerd; Er is een gevarieerd woningaanbod in de plannen. Zie ook beantwoording onderdeel 2 van deze gebundelde reacties; Bij de verdere uitwerking van de plannen zal er ook een tijdsplanning worden opgesteld; VKA Maakt geen onderdeel uit van de visie. Volgt bij de verdere uitwerking van de plannen; Zie ook beantwoording onderdeel 13 van deze gebundelde reacties; Die kans aanwezig. Paragraaf 4.3 'Sociale samenhang' wordt aangevuld met: "De zorg en het zorgvastgoed zijn continue aan verandering onderhevig. Nu de traditionele zorgvormen, zoals bijvoorbeeld verzorgingstehuizen, onder druk staan en er ook steeds meer ouderen zorg behoeven, wordt er gezocht naar allerlei verschillende vormen van wonen en zorg. Bij het maken van een planontwikkeling Groot Seminarie van deze omvang is het wenselijk om ook naar de toekomst toe ruimte te laten voor aanpassing in programma waar we een breed palet aan doelgroep nu vertegenwoordigd is. Mariëngaerde had tot op heden een zorgfunctie.

		<p>Het is de bedoeling het gebruik hiervan te wijzigen naar wonen, waardoor er een bredere palet aan doelgroepen kunnen komen te wonen. Daarnaast is er de wens om ook de zorgfunctie in de plannen te laten terugkomen, waardoor er een dubbelfunctie van wonen en zorg ontstaat.”</p> <p>In paragraaf 5.1 'A4 Sociale samenhang' zullen de criteria worden aangevuld met: “Een breed palet aan doelgroepen is wenselijk, waarin ruimte is voor nieuwe zorgvormen, die goed samengaan met wonen.”</p> <ul style="list-style-type: none"> i. Dit gebruik wordt in het bestemmingsplan en het ruimtelijke kader opgenomen. Zie ook beantwoording onderdeel 2 van deze gebundelde reacties; j. VKA
		<p><i>Algemene conclusie:</i></p> <p><i>De gebundelde reacties, die tijdens de inloopavond zijn ontvangen, sluiten aan bij de reacties, die zijn ontvangen van de stakeholders. Behoudens het onderdeel zorg uit reactie 26, die als ambtelijke wijziging wordt meegenomen, zijn er ten opzichte van de reacties van de stakeholders geen nieuwe zaken naar voren gebracht, die tot een aanpassing van de Visie leiden.</i></p>

	Reactie 7: Samengevatte reactie ontvangen na inloopavond.	Beantwoording
		<i><u>In Hoofdstuk 3 van deze nota een overzicht opgenomen van alle wijzigingen en aanvullingen op de concept Integrale Visie.</u></i>
1.	<p>Indiener beschouwt zichzelf als een van de 'direct betrokkenen'-groepen, waarover in de toelichting van de Visie wordt geschreven. Graag komt indiener als vertegenwoordiger van vele hondenvrienden, in contact/overleg met de projectontwikkelaar en de bij dit plan betrokken gemeentelijke medewerkers. Indiener vraagt hem vanaf nu actief te betrekken in de verdere uitwerking van het plan. Indiener wil bijdragen aan een groene, schone, sociale en veilige leefomgeving.</p> <p>De volgende deelgebieden vormen nu al de wandellocaties en -routes, die ook hondeneigenaren veelvuldig gebruiken: Oprijlaan, Parkaanleg in landschapstijl, Kerketuin, groen en paden rondom de 'voormalige Kasteellocatie' en Bospark.</p> <p>Indiener stelt het volgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het gebied van, en rond, het Groot Seminarie behoort tot één van de belangrijkste wandelgebieden in Warmond en omstreken voor bewoners van Warmond en in de omgeving. • hondeneigenaren kunnen hier in alle seizoenen, van 's morgens vroeg tot 's avonds laat, wandelen. • De natuurlijke, boomrijke omgeving heeft een hoge belevings- en milieuwaarde, die ook indiener graag willen behouden. • Vanuit de Visie is aangegeven, dat er meer wandelmogelijkheden bij komen; indiener wil graag betrokken zijn bij de plekken en de uitbreiding van wandelroutes inclusief officieel losloopegebied. • De praktijk wijst uit dat de aanwezigheid en kwaliteit van wandelmogelijkheden een belangrijk selectie criterium is bij de keuze voor een woonlocatie; ook voor niet hondenbezitters. • Indiener deelt graag zijn kennis en ervaring m.b.t. het verhogen van de biodiversiteit in combinatie met het kunnen wandelen met honden. • Een strategische verdichting van het groen draagt bij aan een geluiddempende werking t.a.v. de spoorlijn en snelweg. Dit geldt ook voor het geluid ten gevolge de forse toename van het aantal bewoners. • Het aantal losloopegebieden en -routes is schaars. Dit is ook zichtbaar in de omgeving van het Groot Seminarie. • Al jarenlang is gedoogd, dat deze locatie -in goede harmonie met andere gebruikers – als losloopegebied en –route wordt gebruikt. • Het naleven de opruimplicht behoort tot de uitgangspunten van indiener. 	<p>Opgemerkt wordt dat het gaat om een transformatie van bestaand stedelijk gebied met een hoge cultuurhistorische waarde en tevens gelegen binnen een beschermd dorpsgezicht, waarmee rekening moet worden gehouden.</p> <p>Indiener geeft aan dat al jarenlang is gedoogd dat het gebied in goede harmonie met andere gebruikers als losloopegebied en route gebruikt.</p> <p>Indiener is in het verleden bij meerdere plannen betrokken geweest.</p> <p>In overleg met indiener wordt gezien welke mogelijkheden er zijn.</p> <p>Indiener wordt uitgenodigd voor een (ambtelijk) gesprek om deze reactie te bespreken.</p>

Overzicht wijzigingen en aanvullingen op Concept Integrale Visie

NB: vervallen tekst is hierin doorgehaald en nieuwe tekst is onderstreept!!!!

Hoofdstuk/paragraaf	Wijziging/aanvulling	Wijziging naar aanleiding van Inspraakreactie	Ambtelijke wijziging/aanvulling
Voorblad en diverse tekstonderdelen	Naamgeving "Integraal Raamwerk Groot Seminarie Warmond" is gewijzigd in "Integrale Visie Groot Seminarie Warmond"		Ambtelijke wijziging
Paragraaf 3.1	Om verduidelijking in het boekwerk te krijgen tussen analyse/ kansen en de integrale visie met bijbehorende criteria is dit in de inleiding van paragraaf 3.1 'Kansen cultuurhistorie' verduidelijkt.	Reactie 2, onderdeel e Reactie 2, onderdeel i	
Hoofdstuk 3	Ter verduidelijking zijn de titels van de paragrafen 3.1-3.4 als volgt aangepast: Kansen Cultuurhistorie, Kansen Stedenbouw, Kansen architectuur en Kansen landschap.	Reactie 2, onderdeel e Reactie 2, onderdeel i	
Paragraaf 3.2	In paragraaf 3.2 'Uitgangspunten stedenbouw en architectuur' is het kopje 'Heldere verkeersontsluitingen en parkeren zoveel mogelijk uit het zicht' vervangen door 'Verkeersveilige ontsluiting en parkeren zoveel mogelijk uit het zicht'. Hiermee is duidelijk, dat het opnemen van de verkeersveiligheid bij de algemene criteria gebaseerd is op de uitgangspunten stedenbouw.	Reactie 2, onderdeel 2 Reactie 2, onderdeel i Reactie 2, onderdeel l Reactie 2, onderdeel m Reactie 2, onderdeel n Gebundelde reactie 1	
Hoofdstuk 4 (tekening) en paragraaf 4.2	Op de overzichtstekening in hoofdstuk 4 'Integraal raamwerk' (en de hiervan afgeleide tekeningen in de Visie) is een gestippelde groene pijl door de het deelgebied 'Kerketuin' opgenomen gelegen tussen deelgebied 'oprijlaan' en terrein 'De Waaier'. Bij paragraaf 4.2 'Wegen en paden' is de volgende tekst toegevoegd ter verduidelijking: "De situering van de pijlen op de kaart ter verbetering van de ontsluitingsstructuur zijn indicatief en geven vooral aan waar nieuwe verbindingen nodig zijn. De exacte situering hiervan is een nadere uitwerking bij inrichtingsplannen openbare ruimte."	Reactie 1, onderdeel 1	
Hoofdstuk 4 (tekening) en paragraaf 4.1	Op de overzichtstekening in hoofdstuk 4 'Integraal raamwerk' (en de hiervan afgeleide tekeningen in de Visie) is de aanduiding 'P' ter linkerzijde van de Bisschopslaan (gezien vanaf de Herenweg) is verwijderd. In paragraaf 4.1 'Deelgebieden' is het arceringsvlak "Herstructureren en verbeteren inrichtingskwaliteit" in het deelgebied Orijlaan verkleind. Het vlak grenst nu niet meer direct aan de Bisschopslaan maar is in overeenstemming met de ontwerplijn vanuit de cour van Mariëngaerde.	Reactie 2, onderdeel m	
Hoofdstuk 4 (tekening)	De Laan van Oostergeest blijft éénrichtingsverkeer en bestemd voor langzaam verkeer/voetpad. De overzichtstekening in hoofdstuk 4 'Integraal raamwerk' (en de hiervan afgeleide tekeningen in de Visie) zijn hierop gewijzigd.	Reactie 3, onderdeel 6	

Paragraaf 5.1	<p>In paragraaf 5.1 'Algemene criteria' is de naamgeving van het onderdeel 'A1. Parkeren' gewijzigd naar 'A1. Verkeer en parkeren'.</p> <p>Tevens zijn met betrekking tot verkeersveiligheid aan het onderdeel 'A1. Verkeer en parkeren' de volgende criteria toegevoegd:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bij de verdere uitwerking van het plan en het op te stellen bestemmingsplan zal aan de hand van een verkeersonderzoek moet worden aangetoond, dat voor iedere verkeersdeelnemer de verkeersveiligheid op de locatie gewaarborgd is. ▪ In dit verkeersonderzoek zal ook moeten worden aangetoond, dat de verkeersveiligheid voor de aansluitingen van de Bisschopslaan en de Seminarielaan op de Herenweg gewaarborgd is/wordt. ▪ Ook de relatie tussen het geparkeerde (auto) verkeer en de ontsluitingsstructuur zal expliciet aandacht nodig hebben. Op basis van dit verkeers-onderzoek zullen indien noodzakelijk de betreffende verkeersmaatregelen worden getroffen. 	<p>Reactie 2, onderdeel 2</p> <p>Reactie 2, onderdeel i</p> <p>Reactie 2, onderdeel l</p> <p>Reactie 2, onderdeel m</p> <p>Reactie 2, onderdeel n</p> <p>Gebundelde reactie 1</p>	
Paragraaf 5.1	<p>In paragraaf 5.1 'Algemene criteria' is bij onderdeel 'A1. Verkeer en parkeren' het volgende criterium aangevuld:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Van dit bestemmingsplan kan worden afgeweken voor zover op andere wijze in de benodigde parkeer gelegenheid wordt voorzien <u>en/danwel middels een parkeeronderzoek kan worden onderbouwd.</u> 		Ambtelijke wijziging
Paragraaf 3.3 en paragraaf 5.1	<p>In paragraaf 3.3 'Sociale samenhang' is de toelichting aangevuld met:</p> <p>"De zorg en het zorgvastgoed zijn continue aan verandering onderhevig. Nu de traditionele zorgvormen, zoals bijvoorbeeld verzorgingstehuizen, onder druk staan en er ook steeds meer ouderen zorg behoeven, wordt er gezocht naar allerlei verschillende vormen van wonen en zorg. Bij het maken van een planontwikkeling Groot Seminarie van deze omvang is het wenselijk om ook naar de toekomst toe ruimte te laten voor aanpassing in programma waar we een breed palet aan doelgroep nu vertegenwoordigd is. Mariëngaerde had tot op heden een zorgfunctie. Het is de bedoeling het gebruik hiervan te wijzigen naar wonen, waardoor er een bredere palet aan doelgroepen kunnen komen te wonen. Daarnaast is er de wens om ook de zorgfunctie in de plannen te laten terugkomen, waardoor er een dubbelfunctie van wonen en zorg ontstaat."</p> <p>In paragraaf 5.1 onderdeel 'A4 Sociale samenhang' is het volgende criteria toegevoegd:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Een breed palet aan doelgroepen is wenselijk waarin ruimte is voor nieuwe zorgvormen die goed samen gaan met wonen.</u> 	<p>Gebundelde reactie 26</p> <p>onderdeel h</p>	Ambtelijke wijziging

Paragraaf 5.2	In paragraaf 5.2 deelgebied '1 - Oprijlaan' is het thema 'Stedenbouw' aangevuld met: "Parkeerplaatsen zijn ondergeschikt aan karakter/kwaliteit van de oprijlaan."	Reactie 2, onderdeel n	
Paragraaf 5.2	In paragraaf 5.2 deelgebied '1 - Oprijlaan' zijn de volgende criteria bij het thema 'Stedenbouw' komen te vervallen: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Alles aan één zijde (stedenbouwkundig meest optimaal). ▪ Linkerzijde Bisschopslaan alleen bij symmetrisch model (vanuit historisch perspectief). 		Ambtelijke wijziging
Paragraaf 5.2	In paragraaf 5.2 deelgebied '1 - Oprijlaan' zijn twee Artist Impressions en een wegprofiel van de oprijlaan opgenomen, die gemaakt zijn van de bestaande- en toekomstige situatie op twee locaties op de oprijlaan.	Reactie 2, onderdeel n Reactie 6, onderdeel A	Ambtelijke wijziging
Paragraaf 5.5	In paragraaf 5.5 deelgebied '4 - Ontwikkeling Mariënhof' zijn ter voorkoming van misvattingen bij het thema 'Stedenbouw' de nokhoogten van Mariënhaven en de maximale nokhoogten van Mariënhof opgenomen.	Aanvulling reactie 3, onderdeel 1 Reactie 6 onderdeel C	
Paragraaf 5.5	In paragraaf 5.5 deelgebied '4 Ontwikkeling Mariënhof' zijn bij het thema 'Stedenbouw' met betrekking tot het stedenbouwkundig de volgende criteria toegevoegd: <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Overschrijding van de maximale bebouwingslijn is alleen toegestaan ten behoeve van een stedenbouwkundig accent en is maximaal 2 meter.</u> ▪ <u>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.</u> 		Ambtelijke wijziging
Paragraaf 5.5	In paragraaf 5.5 deelgebied '4 Ontwikkeling Mariënhof' is bij het thema 'Stedenbouw' het criterium over de minimale afstand van de nieuwe gebouwen tot Mariënhaven gewijzigd; de zinsnede "minimale afstand van 10 meter" is gewijzigd in "minimale afstand <u>circa</u> 10 meter".		Ambtelijke wijziging
Paragraaf 5.5	In paragraaf 5.5 deelgebied '4 Ontwikkeling Mariënhof' is bij het thema 'Stedenbouw' het volgende criterium gewijzigd: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Het maximum aantal woningen voor de nieuwbouw Mariënhof en bestaande Mariënhaven samen bedraagt maximaal circa 70-77 <u>80</u> woningen. 		Ambtelijke wijziging
	In paragraaf 5.5 deelgebied '4 Ontwikkeling Mariënhof' is bij het thema 'Stedenbouw' het volgende criterium toegevoegd: <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Wanneer met een behoefte onderzoek 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.</u> 		Ambtelijke wijziging

Paragraaf 5.5	<p>In paragraaf 5.5 deelgebied '4 Ontwikkeling Mariënhof' is bij het thema 'Architectuur' onderdeel 'Criteria architectuurstijl, volume en plastic' het volgende criterium aangevuld:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Eén stedenbouwkundig accent van maximaal 1 extra woonlaag, <u>rooilijnsprong maximale bebouwingslijn maximaal 2 meter en nokhoogte maximaal 17,5 meter.</u> <p>Tevens is de tekst bij het criterium over eenvoudig hoofdvolume aangevuld. De tekst luidt nu:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Eenvoudig hoofdvolume waarop entreepartij, erkers en andere ondergeschikte aan- en opbouwen zoals torentjes, luifels, balkons, trappartijen, daklichten, schoorstenen, etc. mogen plaatsvinden <u>met een overschrijding van maximaal 1,5 meter ten opzichte van het hoofdgebouw (conform standaardregels Handboek bestemmingsplannen gemeente Teylingen).</u>" 		Ambtelijke wijziging
Paragraaf 5.5	<p>In paragraaf 5.5 deelgebied '4 Ontwikkeling Mariënhof' is bij het thema 'Architectuur' onderdeel 'Geveldetaileringen en -decoraties' de tekst van het volgende criterium gewijzigd:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Gevels worden verlevendigd door toepassing van plastic en vormen die de relatie binnen-buiten benadrukken. zoals luifels, gevelopeningen met uitgebouwde ramen of juist terugliggende kozijnen en ramen, terugliggende of uitgebouwde entreepartijen, erkers, overstekende dakranden, reliëf in de gevelvlakken, etc. <p>Tevens is hieraan het volgende criterium toegevoegd:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Bij de uitwerking van de gevels is er een goede balans tussen rust en plastic.</u> 		Ambtelijke wijziging
Paragraaf 5.6	<p>In Paragraaf 5.6 deelgebied '5-ontwikkeling Schoonoord' is de inleiding aangevuld met: "Deze indifferente waarde is beoordeeld vanuit het terrein Groot Seminarie. Het deelgebied Schoonoord heeft wel cultuurhistorische waarde vanuit het omringende agrarische cultuurlandschap. Voor het zuidelijk (rechter) deel geldt daarom herstructureren en verbeteren inrichtingskwaliteit met een afwerkingsniveau passend bij het eigen landelijk karakter van het buitengebied en het Landgoed Oostergeest. Voor het noordelijk deel geldt alleen verbeteren inrichtingskwaliteit met behoud van open en groene karakter."</p>		Ambtelijke wijziging
Paragraaf 5.6	<p>In Paragraaf 5.6 deelgebied '5-ontwikkeling Schoonoord' is op structuurkaart de zichtlijn 4 meter opgeschoven richting noordoosten.</p>	Reactie 3, onderdeel 3	

Paragraaf 5.6	In paragraaf 5.6 deelgebied '5-ontwikkeling Schoonoord' is bij thema 'Cultuurhistorisch' de volgende zin gewijzigd: "Het perceel vormt geen onderdeel van het Groot Seminarie, maar is onderdeel van het omringende agrarische cultuurlandschap in de omgeving van landgoed Oostergeest."		Ambtelijke wijziging
Paragraaf 5.6	In paragraaf 5.6 deelgebied '5-ontwikkeling Schoonoord' is bij thema 'Architectuur' het volgende criterium gewijzigd: <ul style="list-style-type: none"> Om het agrarisch-landelijk karakter te versterken heeft <u>minimaal</u> 40% van de gevel een maximale goothoogte van 4 meter gemeten vanaf afgewerkt maaiveld Mariënhof. 	Reactie 3, onderdeel 5	
Paragraaf 5.7	In paragraaf 5.7 deelgebied '6-Transformatie Mariëngaerde en Mariënhaven' is bij het thema 'Cultuurhistorisch' het volgende criterium gewijzigd: <ul style="list-style-type: none"> Het ketelhuis en Franse kostschool heeft een rijksmonumentale status en wordt als 'hoge monumentenwaarde' beoordeeld <u>hebben een duidelijke cultuurhistorische samenhang met het gebouw Mariëngaerde en zijn kapel, als onderdeel van het gehele Seminarierrein. De gebouwen hebben geen rijksmonumentale status maar is wel cultuurhistorisch waardevol.</u> 		Ambtelijke wijziging
Paragraaf 5.7	In paragraaf 5.7 deelgebied '6-Transformatie Mariëngaerde en Mariënhaven' is bij het thema 'Stedenbouw' het volgende criterium gewijzigd: <ul style="list-style-type: none"> Mariënhaven wordt gerenoveerd naar een woon- <u>en/of zorg</u>gebouw. In de renovatie wordt de hoofdopzet van de gevel gerespecteerd. 		Ambtelijke wijziging
Paragraaf 5.7	In paragraaf 5.7 deelgebied '6-Transformatie Mariëngaerde en Mariënhaven' is bij het thema 'Architectuur' het volgende criterium gewijzigd: <ul style="list-style-type: none"> De gemeenschapsfunctie voorziet in gevarieerd gebruik. Ze wordt de ruimte o.a. voorzien van <u>hierbij moet gedacht worden aan</u> een bibliotheek, een koffiekeuken, een flexwerkplek en lounge. Het biedt ooketc. 		Ambtelijke wijziging
Paragraaf 5.7	In paragraaf 5.7 deelgebied '6-Transformatie Mariëngaerde en Mariënhaven' is bij het thema 'Architectuur' het volgende criterium gewijzigd: <ul style="list-style-type: none"> Het ketelhuis en Franse Kostschool worden <u>respectievelijk</u> getransformeerd t.b.v. <u>bergingen/installaties en</u> woningbouw zie omgevingsvergunning Mariëngaerde. 		Ambtelijke wijziging
Paragraaf 5.11	In paragraaf 5.11 deelgebied '10 – Park Klinkenberg' zijn bij thema 'Landschap' de volgende criteria vervallen: <ul style="list-style-type: none"> Opstellen beheersvisie: vergroenen parkeerdek (onderzoeken mogelijkheden) Tevens is hiervan het volgende criterium gewijzigd: <ul style="list-style-type: none"> <u>behoud</u> openheid groene zoom (gras met solitaire bomen)'. 	Reactie 2, onderdeel t	

0-0-0-0-0-0-0-0-0