

30 maart 2021

Beoordeling 4 parkeervarianten



1. Inleiding

Om te komen tot een integraal plan voor het parkeren zijn diverse studies en participatiebijeenkomsten gehouden. Tijdens de webinar van 1 december 2020 zijn vier denkrichtingen voor parkeren gepresenteerd. In het voorliggend document worden deze vier parkeervarianten beoordeeld en op basis van afgewogen argumentatie een keuze gemaakt voor een voorkeursvariant. De voorkeursvariant zal aan de raad worden voorgelegd. Aan de gemeenteraad wordt vervolgens gevraagd een besluit te nemen over de voorkeursvariant.

Terugblik proces

De Integrale Visie Groot Seminarie-Warmond vastgesteld door de raad op 6 juni 2019 vormt het kader voor de uitwerking van het integrale plan (zie afbeelding 1 met de uitgangspunten en afbeelding 2 deelgebieden). De Integrale Visie is tot stand gekomen middels participatie en de klankbordgroep stakeholders. Gedurende het proces vanaf het opstellen Integrale Visie tot en met uitwerking hiervan tot Integraal Plan is diverse keren overleg gevoerd met stakeholders. De samenstelling van de groep stakeholders is gedurende dit proces verder uitgebreid.

Opstellen Integrale Visie:

- Erfgoedcommissie
- VVE Park Klinkenberg
- Landgoed Oostergeest
- Vereniging Betrokken Teylingers
- Historisch Genootschap Warmelda
- Kerkbestuur Sint Matthias

Na vaststelling Integrale Visie (en bij uitwerking eerste parkeervarianten) is hieraan toegevoegd:

- Directie Basisschool De Buitenplaats

Naar aanleiding van de ingediende petitie en reacties, (uitwerking gewijzigde parkeervarianten) zijn hieraan toegevoegd:

- Afvaardiging van bewoners van de aangrenzende wijken (indiener Petitie 1)
- Afvaardiging van de oudervereniging Buitenplaats (indiener petitie 2)
- Bewonerscommissie Marius (vertegenwoordiging van de bewoners van het inmiddels opgeleverde en bewoonde complex Mariëngaerde)

Binnen de kaders van de Integrale Visie zijn in juni 2020 twee parkeervarianten gepresenteerd:

- variant 1 'Seminarielaan'
- variant 2 'Uitbreiding bestaand'

Naar aanleiding van de ontvangen petitie en reacties is uiteindelijk variant 1 'Seminarielaan' afgefallen en is verzocht variant 2 'Uitbreiding bestaand' te optimaliseren.

Variant 2 had in totaal 221 parkeerplaatsen waarvan 135 parkeerplaatsen in het deelgebied 'Oprijlaan'. Vanuit de participatie is het verzoek gekomen minder parkeerplaatsen te realiseren in het deelgebied 'Oprijlaan', waarbij de realisatie van 14 extra parkeerplaatsen langs de Seminarielaan nabij het Trefpunt niet wenselijk zijn en aandacht moet zijn voor de algehele kwaliteit van de Bisschopslaan en Seminarielaan.

Mede naar aanleiding van de participatie in juni 2020 heeft de gemeente Teylingen Royal HaskoningDHV opdracht gegeven voor een Quickscan parkeermogelijkheden (oktober 2020). In de Quickscan is uitgegaan dat er ten behoeve van de plannen voor het gehele gebied 220 parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden. Er is gekeken naar alternatieve parkeermogelijkheden in gebieden binnen en buiten de Integrale Visie. Voorts is als uitgangspunt genomen dat de Seminarielaan ter hoogte van het Trefpunt niet wordt aangepast en daar – om tegemoet te komen aan de bezwaren

(vanuit de school) m.b.t. verkeersveiligheid- geen extra parkeerplaatsen worden aangelegd. Op basis van deze Quickscan, gepresenteerd tijdens de webinar van 1 december 2020, heeft de gemeente 4 'realistische' parkeervarianten opgesteld.

- Variant A parkeren oprijlaan
- Variant B parkeren De Krogt
- Variant C1 parkeren tussen de gebouwen
- Variant C2 parkeren achter de gebouwen

Tijdens de webinar voor de inwoners op 1 december 2020 zijn de 4 parkeervarianten voorgelegd middels een pol. Tijdens de webinar kwamen variant A en C2 als meest gekozen naar voren. De gemeente Teylingen heeft de afgelopen 2 maanden de 4 parkeervarianten verder onderzocht en middels een beoordelingsmatrix een keuze gemaakt voor een parkeervariant, die in voorliggend document verder wordt toegelicht.

Tijdens het webinar hebben wij 4 parkeervarianten gepresenteerd die gebaseerd zijn op de inspraakreacties, de quickscan van Royal Haskoning DHV BV en op een ingezonden brief van diverse stakeholders en belanghebbenden aan de gemeenteraad. Hierbij is ook gekeken naar de mogelijkheid om in afwijking van de Integrale Visie een deel van het benodigde parkeren te realiseren elders op de locatie Groot Seminarie Warmond of op De Krogt.

De 4 varianten zijn getoetst aan de Integrale Visie. Daarbij hebben wij de adviezen van verschillende (gemeentelijke) deskundigen op het gebied van cultuurhistorie, stedenbouw, groen en parkeren betrokken en is het advies van de erfgoedcommissie meegenomen. Ook de reacties en suggesties die tijdens het webinar zijn gegeven, zijn in de beoordeling meegenomen. Daarnaast is overleg gevoerd met belanghebbenden wiens medewerking nodig is voor de parkeervarianten B, C1 en C2. Er is gesproken met de grondeigenaar van De Krogt. Daarnaast is overleg gevoerd met het bestuur van de VVE Park Klinkenberg over een erfdiensbaarheid van niet parkeren op de gronden achter en tussen de gebouwen.

Afwijking Integrale visie

In het integrale plan voor parkeren moeten 220 parkeerplaatsen worden ingepast. Omdat tijdens de participatiebijeenkomsten de wens uitgesproken is minder parkeerplaatsen te realiseren in het deelgebied 'Oprijlaan', moeten er parkeerplaatsen naar andere deelgebieden worden geschoven. Het gaat hierbij om de volgende deelgebieden:

- Deelgebied Voortuinen Mariëngaerde en Mariënhof
- Deelgebied Parkaanleg in landschapsstijl
- Deelgebied Ontwikkeling Mariënhof
- Op maaiveld van De Krogt (gelegen buiten het gebied van de integrale visie)

De eerste drie deelgebieden liggen binnen de integrale visie (zie afbeelding). De Krogt is als onderzoeksgebied toegevoegd naar aanleiding van de Quickscan parkeermogelijkheden Royal Haskoning en is gelegen buiten het plangebied van de integrale visie.

In de integrale visie zijn per deelgebied criteria opgenomen. Met betrekking tot parkeren is er in de integrale visie voor gekozen deelgebied 2 'Voortuinen Mariëngaerde en Mariënhaven', deelgebied 3 'Parkaanleg in landschapsstijl' autoluw in te richten en de deelgebied 4 'Ontwikkeling Mariënhof' autovrij te maken (met uitzondering van hulpdiensten en laden en lossen) en het parkeren geconcentreerd en uit het zicht van de openbare ruimte op te lossen in een gebouwde parkeervoorziening. In de integrale visie is op basis van de onderdelen cultuurhistorie, stedenbouw, landschap en architectuur een afgewogen keuze gemaakt in samenspraak met de stakeholders. De Krogt is gelegen binnen het beschermd Dorpsgezicht en is niet

meegenomen in de Integrale Visie. Door het verschuiven van een deel van de benodigde parkeerplaatsen naar de andere deelgebieden kan niet voldaan worden aan de gesteld criteria van autoluw en autovrij en is er een strijdigheid met de Integrale visie. Bij de beoordeling van de vier parkeervarianten is gekeken waar het toevoegen van extra parkeren de minste stedenbouwkundige, cultuurhistorische en landschapelijke impact heeft

Kwalitatieve uitgangspunten

De vier voorliggende parkeervarianten voldoen aan dezelfde kwalitatieve uitgangspunten. De basis inrichting van de 4 parkeervarianten is dus gelijk, waarbij het onderscheid zit in de situering van de parkeerplaatsen per deelgebied. De parkeervarianten voldoen aan de volgende kwalitatieve uitgangspunten:

- De parkeerplaatsen langs het zuidelijk deel van de Seminarielaan nabij het theater "Het Trefpunt" en de school worden niet opnieuw ingericht. Dit betekent dat voor de 13 extra parkeerplaatsen, die hier zouden worden aangelegd, een nieuwe plek moet worden gezocht.
- Voldoende afstand tussen de laanbeplanting (Lindes) aan de Bisschopslaan en geparkeerde auto's
- De Seminarielaan kan met laanbeplanting worden hersteld/herplant
- De kop van de oprijlaan is vrijgesteld van geparkeerde auto's, waarbij het cultuurhistorisch beeld en de zichtlijn naar De Krogt worden hersteld.
- Een goede ruimtelijke inpassing van de parkeerplaatsen rondom Mariënhaven en Marienhof.
- Een verkeerskundige knip in de Seminarielaan middels 'verwijderbare' paaltjes. Door deze scheiding is het autoverkeer van het Groot Seminarie gescheiden van het autoverkeer van de school.
- Door het maken van een doorsteek is het mogelijk een veiligere route te maken van het schoolgebouw naar de gymzaal en een langzaam verkeersroute verbinding tussen de Seminarielaan en de Bisschopslaan.

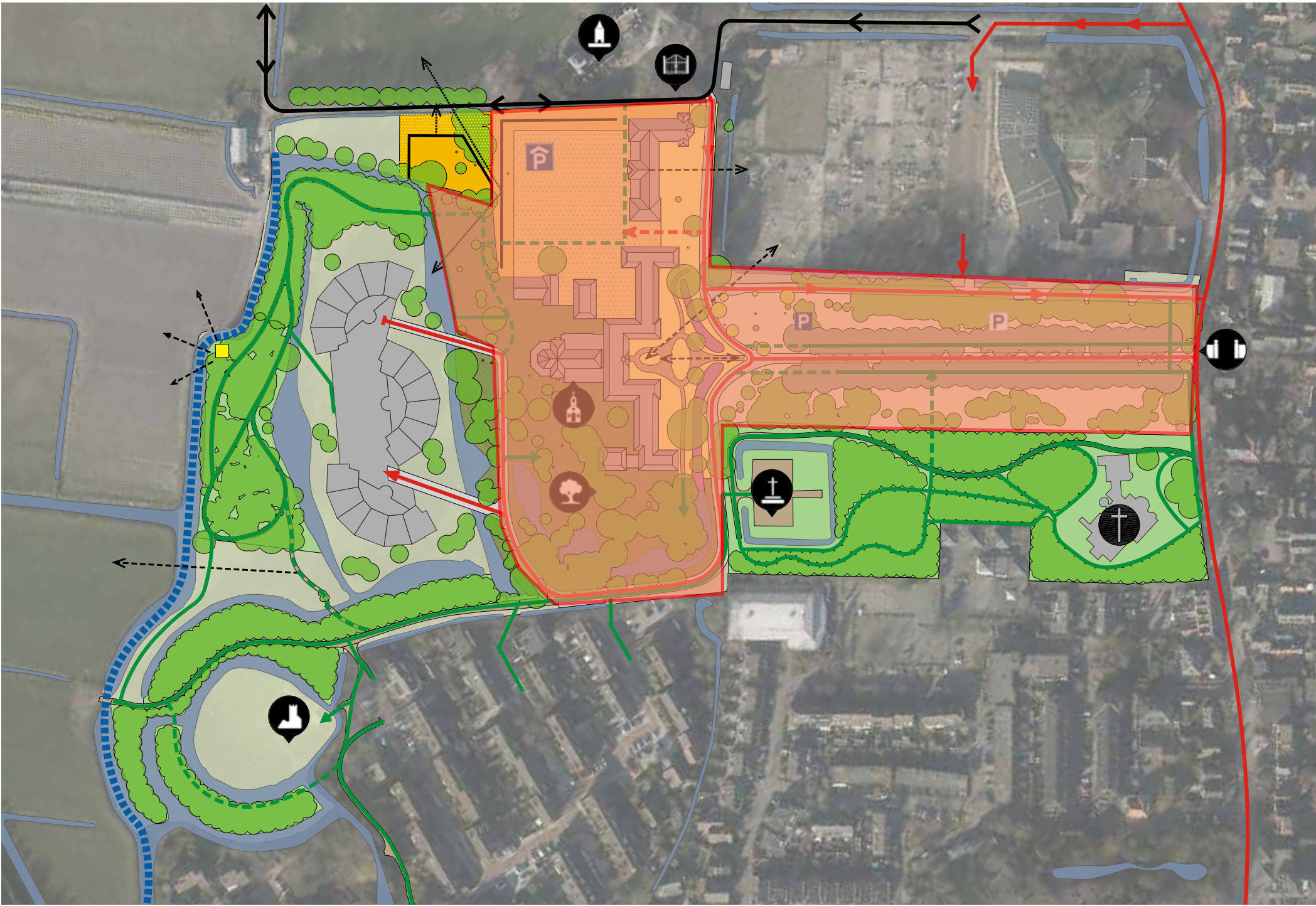
Beoordeling parkeervarianten

In het voorliggende document worden de 4 parkeervarianten A,B,C1 en C2 beoordeeld. Bij de beoordeling is er integraal gekeken naar de impact van het parkeren voor de aspecten cultuurhistorie, landschap en stedenbouw per deelgebied. Voor elke parkeervariant afzonderlijk zijn er per deelgebied de voor- en nadelen benoemd. Dit leidt tot een conclusie per parkeervariant, waarbij de parkeervarianten met elkaar zijn vergeleken en er een voorkeursvariant gekozen is.

Het vervolg

De beoordeling van de parkeervarianten vindt plaats op structuurniveau en geven de indicatie aan van de plek en het aantal parkeerplaatsen. De voorkeursvariant wordt in een inrichtingsplan openbare ruimte in detail verder uitgewerkt

Afbeelding 1: Kaart uit de De Integrale Visie Groot Seminarie-Warmond vastgesteld door de raad op 6 juni 2019



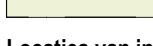
 grens integraal plan

Legenda

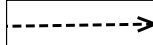
Water

-  Huidige waterstructuur
-  Donau, beeldbepalende structuur

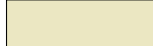
Groen

-  Beeldbepalende bossageranden
-  Parkaanleg in landschapsstijl
-  Laan beplanting
-  Individuele boom
-  Open grasland

Locaties van interesse

-  Zichtlijn
-  Begraafplaats
-  Voormalige kasteellocatie
-  Wandelpark in landschapstijl
-  Hoofdentree en toegangspoor terrein

Streefbeeld terrein

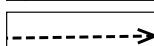
-  oprijlaan
-  voortuinen
-  Parkaanleg in landschapsstijl
-  kasteellocatie
-  hoofdentree en toegangspoor terrein
-  parkeren binnen oprijlaan
-  aanduiden historische structuur
-  verbeteren inrichtingskwaliteit
-  herstructureren en verbeteren inrichtingskwaliteit

Verkeer en parkeren

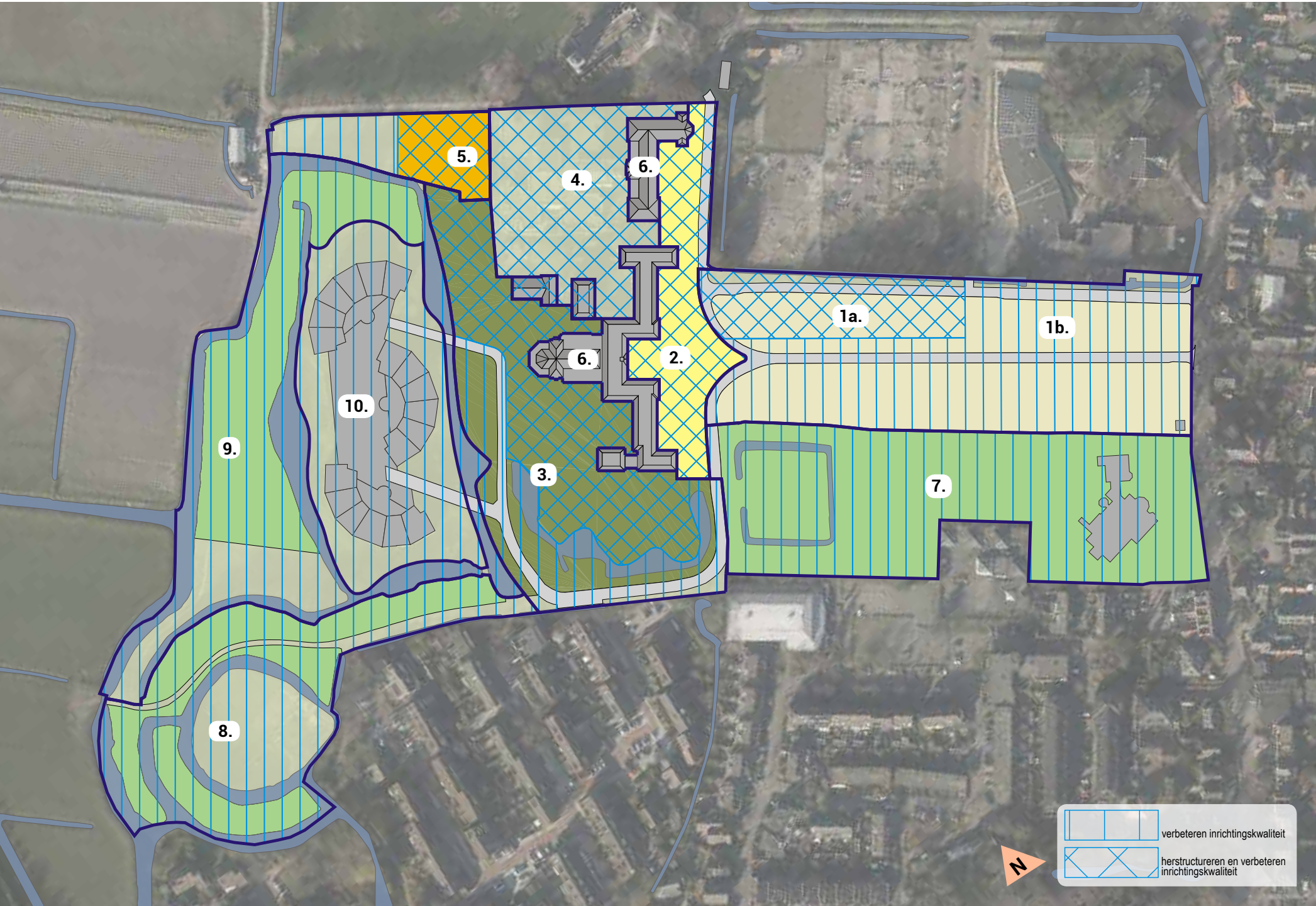
-  Autoroute - bestaand
-  Autoroute - nieuw
-  Bestemmingsverkeer
-  Parkeren - nieuw
-  Parkeren - overloop
-  Ontsluiting - langzaamverkeer bestaand
-  Ontsluiting - langzaamverkeer nieuw

-  Hek
-  De Oude Toren
-  Groot Seminarie en kapel
-  Sint Matthiaskerk
-  Bunker

Streefbeeld gebouwen

-  Transformatie naar wonen
-  Ontwikkelingsgebied Mariënhof
-  Groen hof, besloten intieme sfeer
-  Ontwikkelingsgebied Schoonoord
-  Groen erf, openheid, relatie met buitengebied
-  Gebouwde parkeervoorziening
-  Maximale bebouwingslijn
-  Zichtlijn

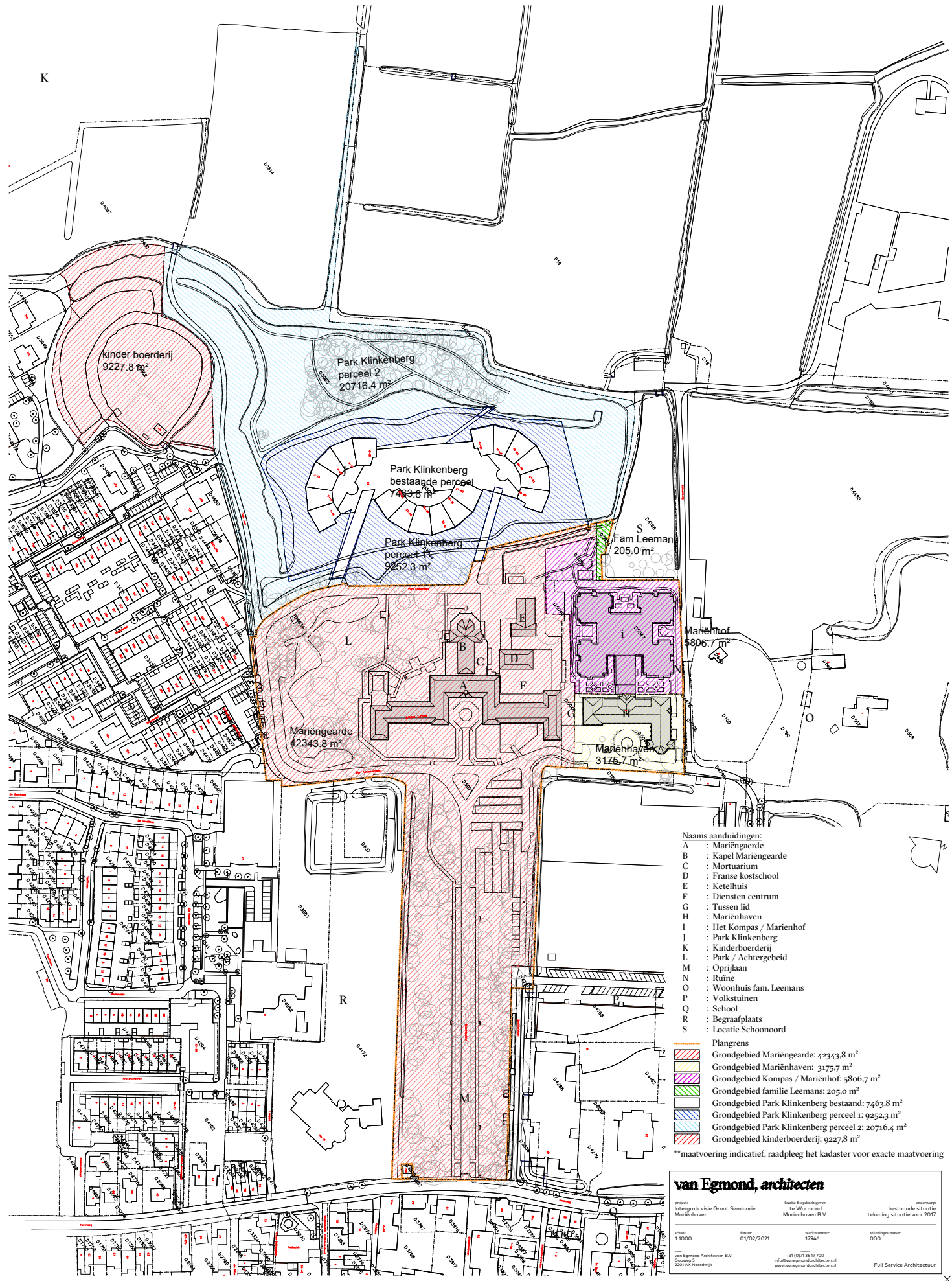
Afbeelding 2: Kaart deelgebieden uit de De Integrale Visie Groot Seminarie-Warmond vastgesteld door de raad op 6 juni 2019



Groot Seminarieterrein bestaat uit de volgende deelgebieden:

- 1. Orijlaan
- 2. Voortuinen Mariëngaerde en Mariënhaven
- 3. Wandelpark in landschapsstijl
- 4. Nieuwe ontwikkeling Mariënhof
- 5. Nieuwe ontwikkeling Schoonoord
- 6. Transformatie Mariëngaerde en Mariënhaven
- 7. Kerketuin
- 8. Voormalige kasteellocatie
- 9. Bospark
- 10. Park Klinkenberg

Afbeelding 3: Kaart eigendommen



Naams aanduidingen:

- A : Mariëngearde
- B : Kapel Mariëngearde
- C : Mortuarium
- D : Franse kostschool
- E : Ketelhuis
- F : Diensten centrum
- G : Tussen lid
- H : Mariënhaven
- I : Het Kompas / Marienhof
- J : Park Klinkenberg
- K : Kinderboerderij
- L : Park / Achtergebeid
- M : Oprijlaan
- N : Ruïne
- O : Woonhuis fam. Leemans
- P : Volkstuinen
- Q : School
- R : Begraafplaats
- S : Locatie Schoonoord

Plangrens

- Grondgebied Mariëngearde: 42343,8 m²
- Grondgebied Mariënhaven: 3175,7 m²
- Grondgebied Kompas / Mariënhof: 5806,7 m²
- Grondgebied familie Leemans: 205,0 m²
- Grondgebied Park Klinkenberg bestaand: 7463,8 m²
- Grondgebied Park Klinkenberg perceel 1: 9252,3 m²
- Grondgebied Park Klinkenberg perceel 2: 20716,4 m²
- Grondgebied kinderboerderij: 9227,8 m²

**maatvoering indicatief, raadpleeg het kadaster voor exacte maatvoering

Naams aanduidingen:

- A : Mariëngearde
- B : Kapel Mariëngearde
- C : Mortuarium
- D : Franse kostschool
- E : Ketelhuis
- F : Diensten centrum
- G : Tussen lid
- H : Mariënhaven
- I : Het Kompas / Marienhof
- J : Park Klinkenberg
- K : Kinderboerderij
- L : Park / Achtergebeid
- M : Oprijlaan
- N : Ruïne
- O : Woonhuis fam. Leemans
- P : Volkstuinen
- Q : School
- R : Begraafplaats
- S : Locatie Schoonoord

Plangrens

- Grondgebied Mariëngearde: 42343,8 m²
- Grondgebied Mariënhaven: 3175,7 m²
- Grondgebied Kompas / Mariënhof: 5806,7 m²
- Grondgebied familie Leemans: 205,0 m²
- Grondgebied Park Klinkenberg bestaand: 7463,8 m²
- Grondgebied Park Klinkenberg perceel 1: 9252,3 m²
- Grondgebied Park Klinkenberg perceel 2: 20716,4 m²
- Grondgebied kinderboerderij: 9227,8 m²

**maatvoering indicatief, raadpleeg het kadaster voor exacte maatvoering

van Egmond, architecten

project: integratie visie Groot Seminarie
Mariënhaven

locatie & opbouw: te Warmond
Mariënhaven B.V.

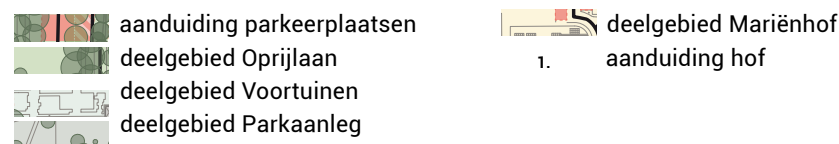
individueel: bestaande situatie
tekening situatie voor 2017

schaal: 1:1000
datum: 01/02/2021
versie: 17946
individueel: 000

van Egmond Architecten B.V.
Dorpsweg 5
2201 KB Noordwijk

+31 (0)77 36 19 700
info@vanegmondarchitecten.nl
www.vanegmondarchitecten.nl

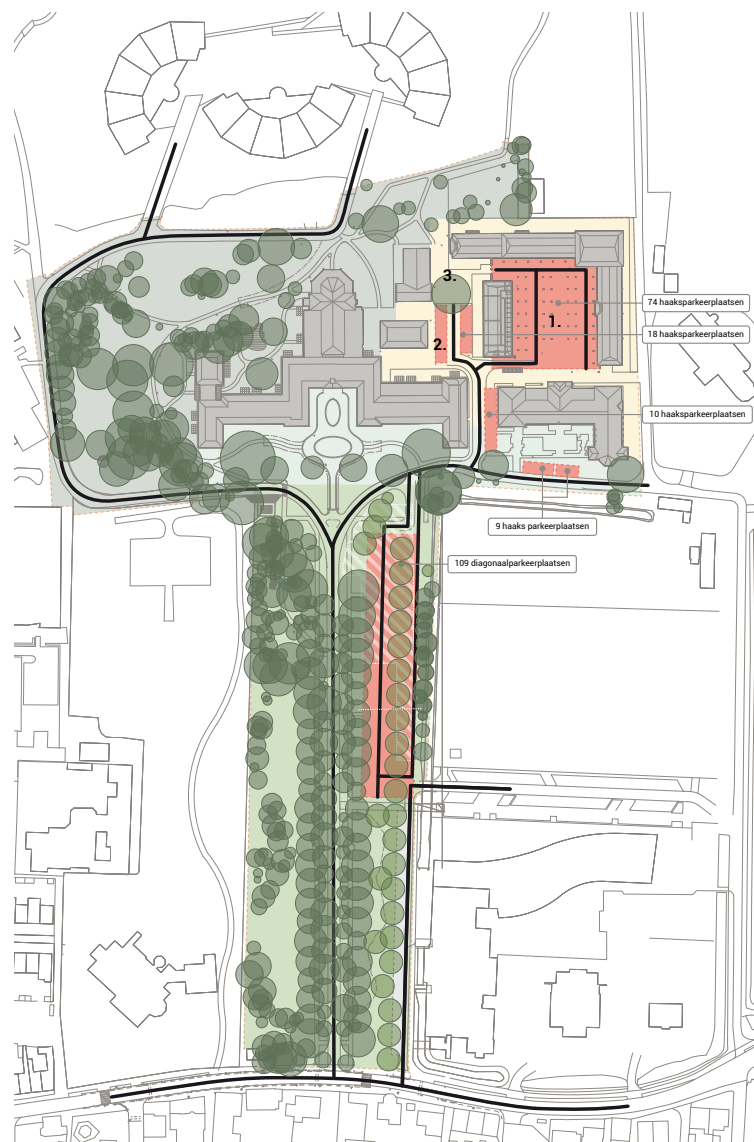
2. Parkeervarianten



4 parkeervarianten - korte toelichting kenmerken

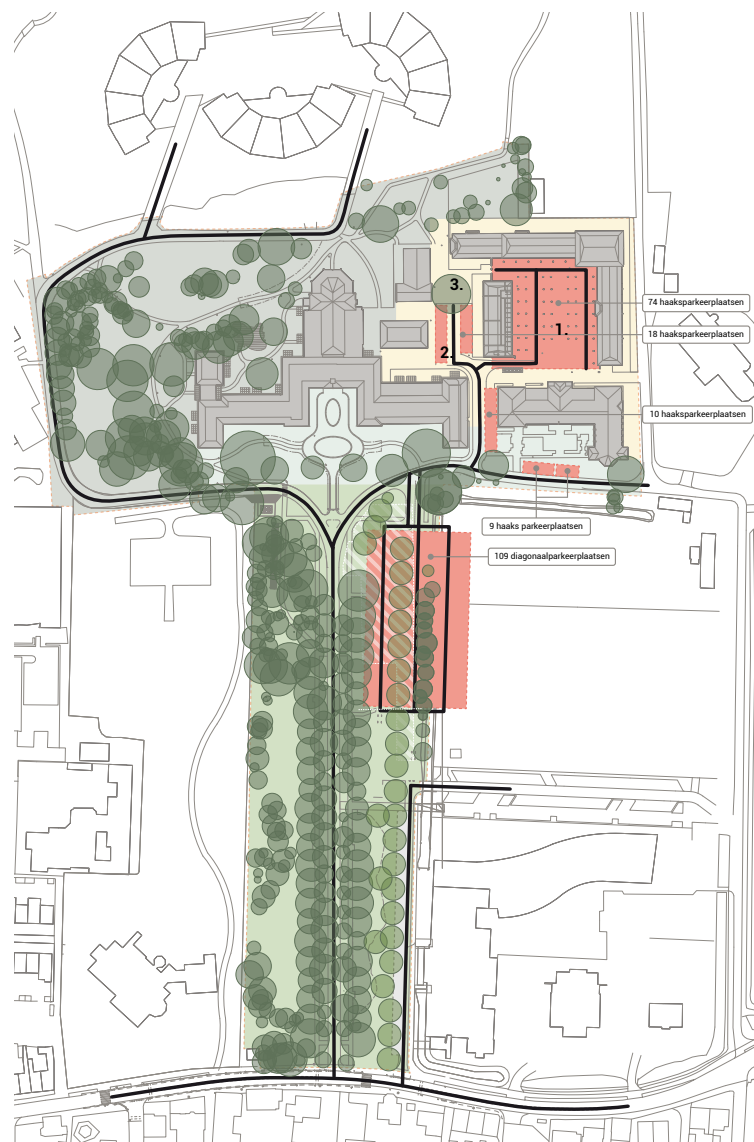
Algemeen voor alle vier de parkeervarianten (A, B C1 en C2) gelden de volgende uitgangspunten:

- De parkeerplaatsten worden landschappelijk ingepast
- De Bisschopslaan met laanbeplanting is vrijgesteld van geparkeerde auto's
- De Seminarielaan met laanbeplanting wordt hersteld/herplant.
- De kop van de oprijlaan is vrijgesteld van geparkeerde auto's, waarbij het cultuurhistorisch beeld, vergroening en de zichtlijn naar De Krogt worden hersteld
- Het deelgebied Voortuinen Mariëngaerde en Mariënhaven en deelgebied Nieuwe ontwikkeling Marënhof is geoptimaliseerd met $9 + 10 = 19$ extra parkeerplaatsen in afwijking van de criteria uit de Integrale Visie.
- In deelgebied Nieuwe ontwikkeling Mariënhof is een gebouwde parkeervoorziening aanwezig met met 74 pp



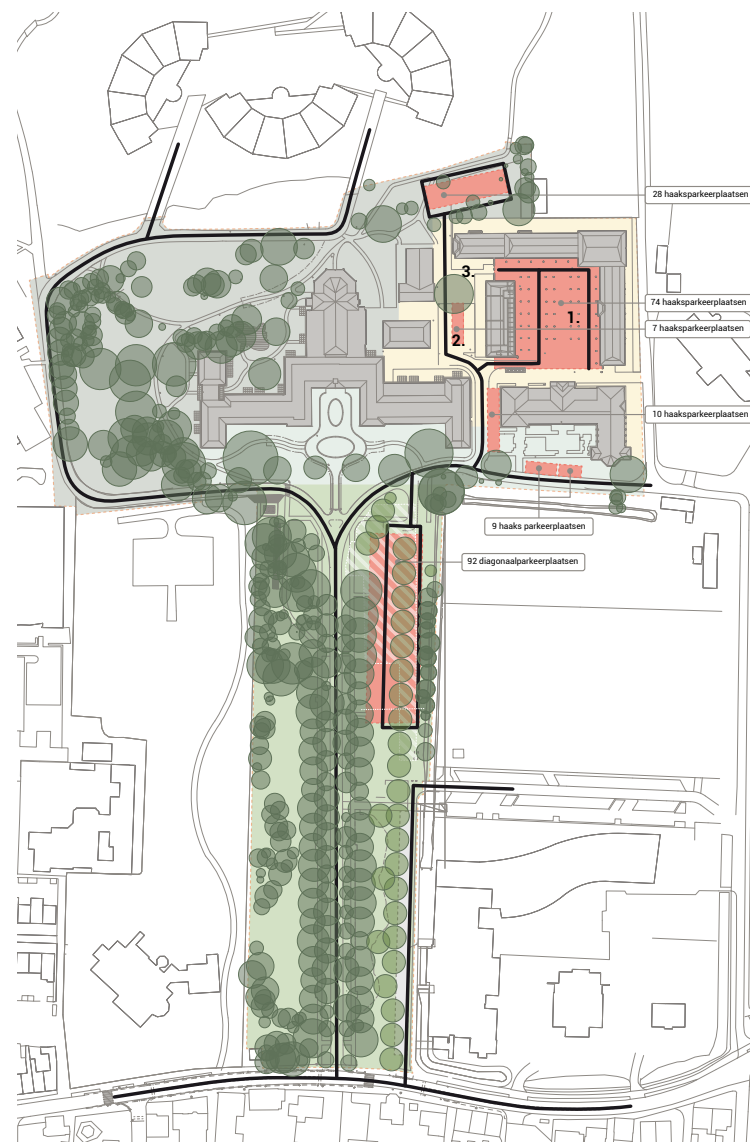
Parkeervariant A Parkeren oprijlaan

- In deelgebied Oprijlaan wordt in deze parkeervariant in het gehele gebied vanaf de parkeerplaats Het Trefpunt tot aan het entreegebied Mariëngaerde gebruik gemaakt van parkeren met circa 109 pp.
- In het deelgebied Parkaanleg in landschapsstijl worden geen parkeerplaatsen gesitueerd.
- In deelgebied Nieuwe ontwikkeling Mariënhof is ter plaatse van hof 2 geoptimaliseerd met 18 extra parkeerplaatsen in afwijking van de criteria uit de Integrale Visie.



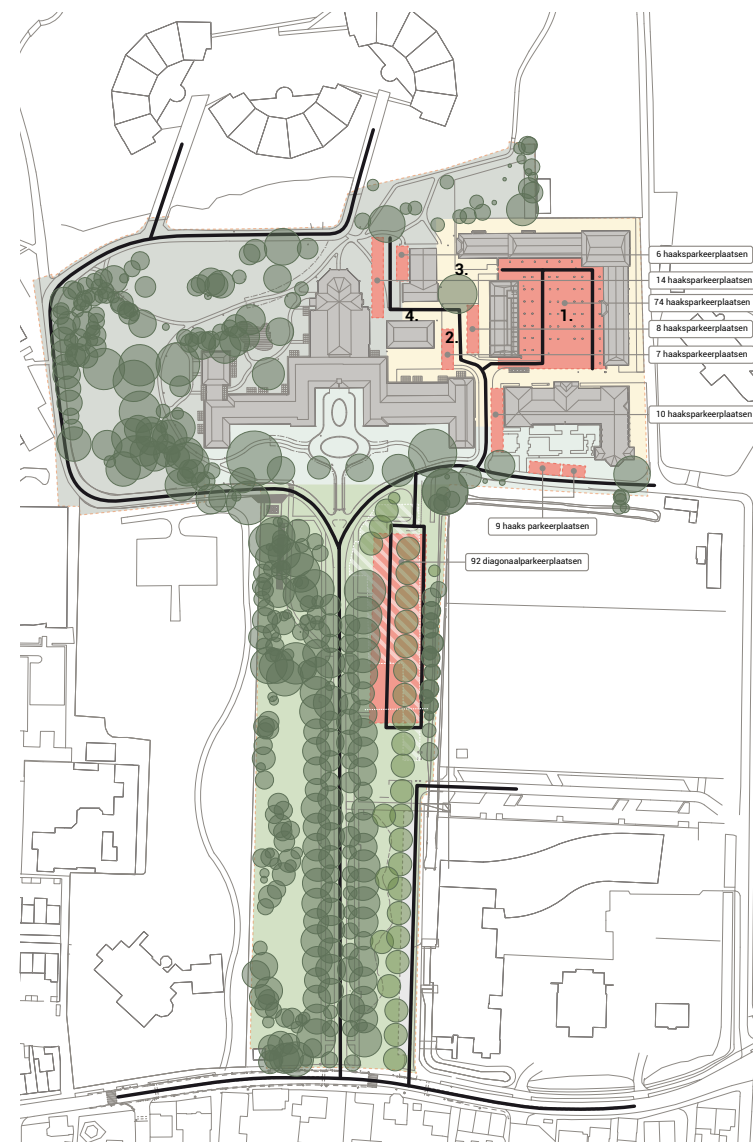
Parkeervariant B De Krog

- In deze parkeervariant wordt gebruik gemaakt van deels parkeren in De Krog
- Het parkeren in deelgebied Oprijlaan wordt korter met meer ruimte voor groen. Het parkeren verschuift naar De Krog. Het aantal parkeerplaatsen in deelgebied Oprijlaan en De Krog is samen circa 109 pp.
- In het deelgebied Parkaanleg in landschapsstijl worden geen parkeerplaatsen gesitueerd.
- In deelgebied Nieuwe ontwikkeling Mariënhof is ter plaatse van hof 2 geoptimaliseerd met 18 extra parkeerplaatsen in afwijking van de criteria uit de Integrale Visie. Variant A en B zijn hierin gelijkwaardig.



Parkeervariant C1 Achter de gebouwen

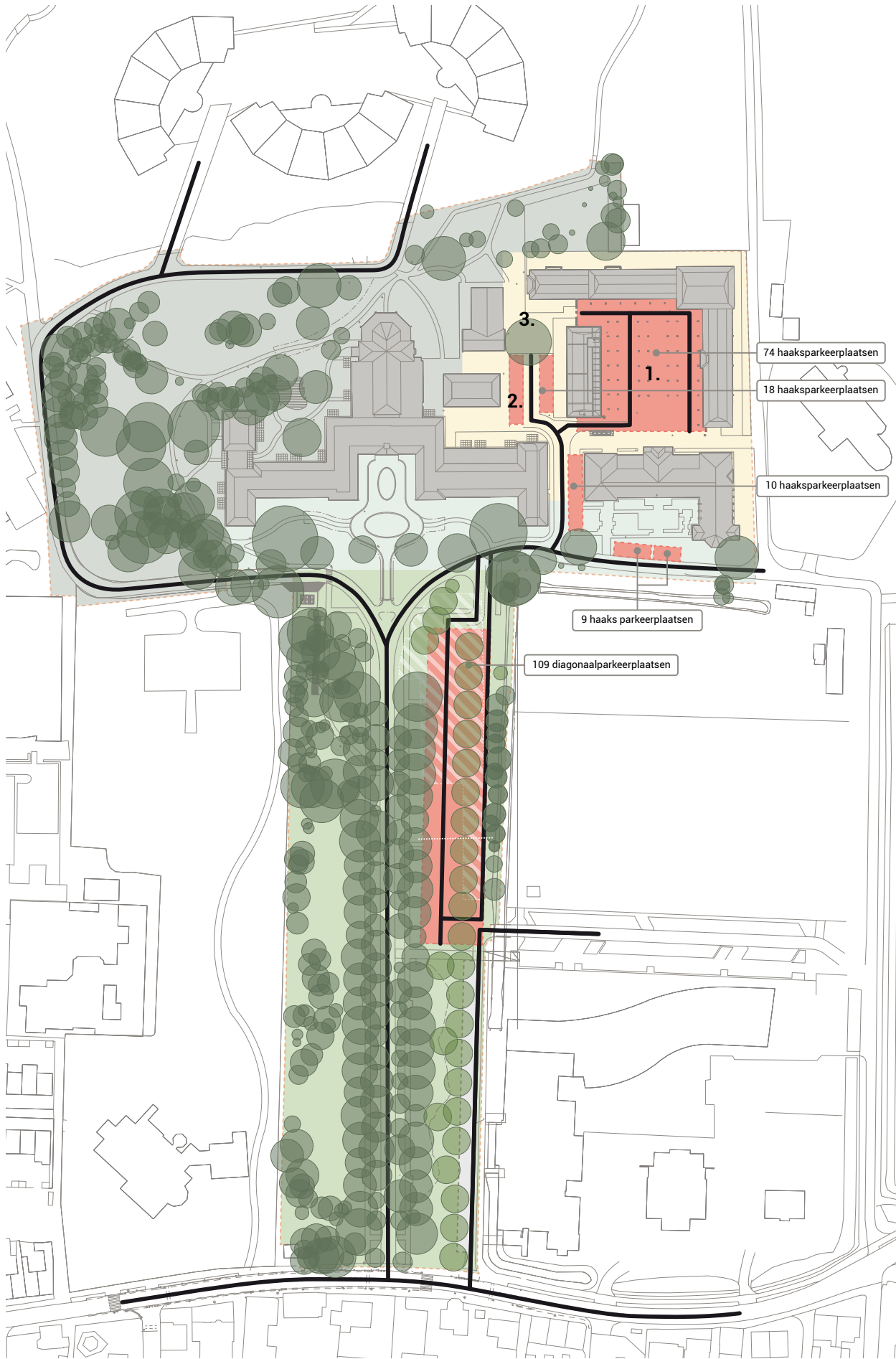
- In deze parkeervariant wordt gebruik gemaakt van deels parkeren achter de gebouwen.
- Het parkeren in deelgebied Oprijlaan wordt korter en verschuift naar achtergebied. Het aantal van circa 92 pp neemt ten opzichte van variant A en B af.
- In het deelgebied Parkaanleg in landschapsstijl worden circa 28 parkeerplaatsen gesitueerd. De ontsluiting van de parkeerplaats kan niet buitenom via Park Klinkenberg door te veel verkeersbewegingen in het park. Uitgangspunt is ontsluiting via de voorzijde tussen Mariëngaerde en Mariënhaven.
- Door de ontsluiting via Hof 2 kunnen in deelgebied Nieuwe ontwikkeling Mariënhof circa 7 pp in plaats van 18 pp gerealiseerd worden.



Parkeervariant C2 tussen de gebouwen

- In deze parkeervariant wordt gebruik gemaakt van deels parkeren tussen de gebouwen keteluis en kapel. Voor deze optimalisatie moet rekening worden gehouden met de erfdienstbaarheid Park Klinkenberg.
- Het parkeren in deelgebied Oprijlaan wordt korter en verschuift naar achtergebied. Het aantal van circa 92 pp neemt ten opzichte van variant A en B af en is gelijk aan variant C.
- In het deelgebied Parkaanleg in landschapsstijl worden circa 20 parkeerplaatsen gesitueerd. De ontsluiting van de parkeerplaats kan niet buitenom via Park Klinkenberg door te veel verkeersbewegingen in het park. Uitgangspunt is ontsluiting via de voorzijde tussen Mariëngaerde en Mariënhaven.
- Door de ontsluiting via Hof 2 en 4 kunnen in deelgebied Nieuwe ontwikkeling Mariënhofcirca 15 pp in plaats van 18 pp gerealiseerd worden.

Variant A - Parkeren oprijlaan



Oprijlaan (109 p.p.)

Voordelen

- De laanbeplanting aan de Bisschopslaan is vrijgesteld van geparkeerde auto's
- De Seminarielaan kan met laanbeplanting worden hersteld/herplant
- De kop van de oprijlaan is vrijgesteld van geparkeerde auto's, waarbij het cultuurhistorisch beeld en de zichtlijn naar De Krogt worden hersteld.
- Er kunnen op een efficiënte manier met beperkt aantal verkeersbewegingen relatief veel parkeerplaatsen worden opgelost. Dit zorgt voor minder parkeerplaatsen in andere deelgebieden.

• ✓

Nadelen

- Door de lengte van de parkeerplaats is deze langer ervaarbaar vanaf de Bisschops- en Seminarielaan.

• ✗

Voortuinen Mariëngaerde en Mariënhaven (14 p.p.)

Voordelen

- Er is voldoende ruimte in de voortuin van Mariënhaven voor de inrichting van een kwalitatieve groene voortuin.
- De voortuin voor de kapel van Marienhaven is vrijgesteld van geparkeerde auto's
- Door situering van parkeerplaatsen ten noorden langs Mgr. Aengenentlaan kunnen zichtlijnen naar De Krogt worden hersteld.
- De parkeerplaatsen tussen Marienhaven en Mariengaerde tasten het beeld van de voortuin niet aan en is verkeerskundig veilig
- De parkeerplaatsen zijn dichterbij de gebouwen gesitueerd.

• ✓

Nadelen

- Groene uitstraling voortuin wordt deels opgeofferd voor geparkeerde auto's
- Het autoluwe karakter wordt deels opgeofferd voor geparkeerde auto's

• ✗

Parkaanleg in landschapsstijl (0 p.p.)

Voordelen

- Het herstel van parkaanleg in landschapsstijl kan plaatsvinden zoals gepland conform de Integrale Visie.
- Bevordert de groene kwaliteit van de beschermde rijksmonumentale kapel, franse kostschool en ketelhuis.
- De bestaande verharding tussen de monumentale gebouwen wordt groen.

• ✓

Nadelen

- N.V.T.

• ✓

Ontwikkeling Mariënhof (97 p.p.)

Voordelen

- De overgang van de parkaanleg in landschapsstijl naar de hovenstructuur is autovrij en kan zorgvuldig worden ingericht.
- Het parkeren voor Mariënhof is voorzien in een gebouwde parkeervoorziening, waarbij auto's uit het zicht staan.

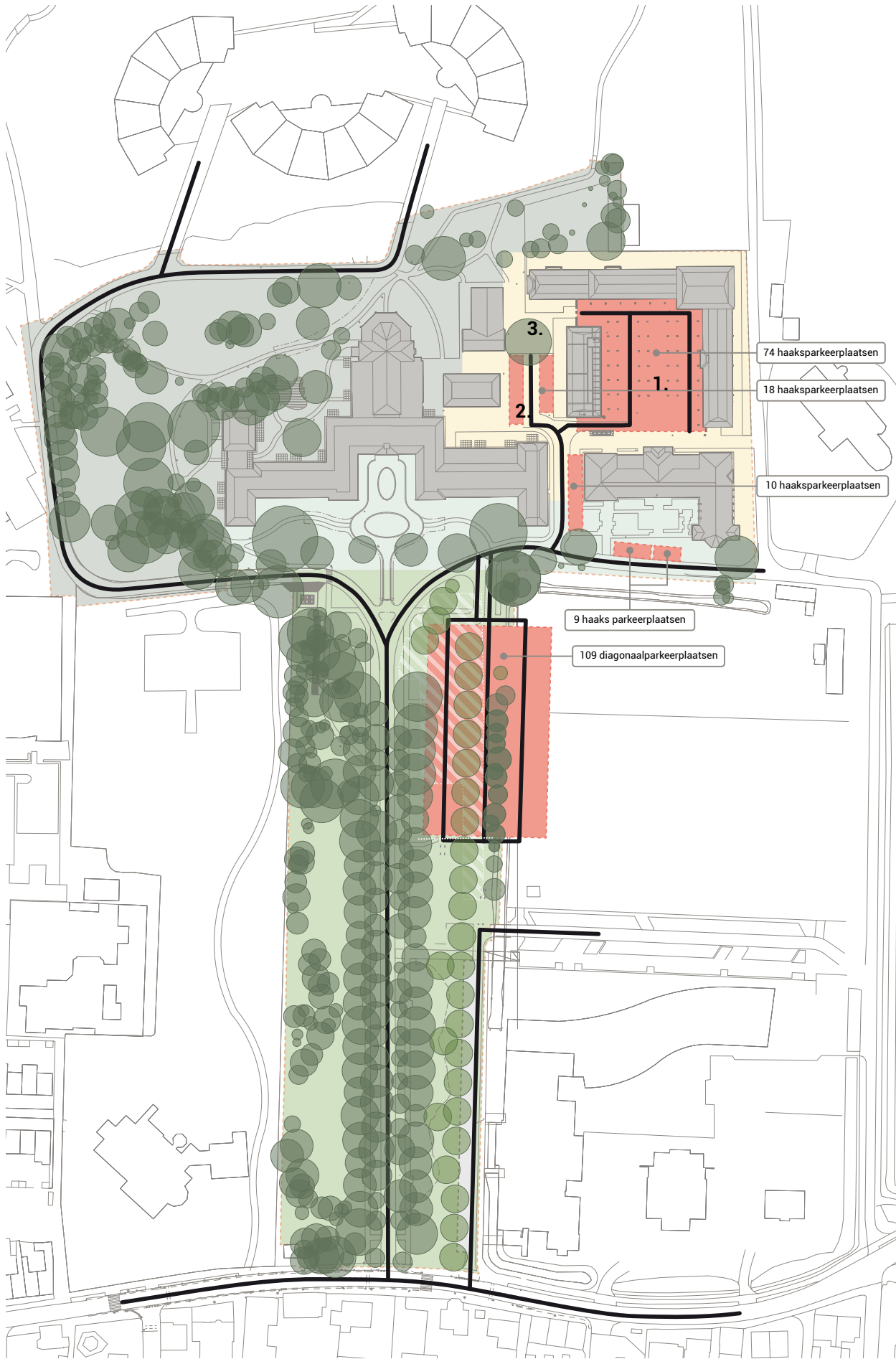
• ✓

Nadelen

- De hovenstructuur is onderdeel van de rondwandeling, maar wordt ook ingezet voor parkeren.
- Deze hoven zijn daardoor niet autovrij..

• ✗

Variant B - Op De Krogt



Oprijlaan (109 p.p.)

Voordelen

- De laanbeplanting aan de Bisschopslaan is vrijgesteld van geparkeerde auto's
- De Seminarielaan kan met laanbeplanting worden hersteld/herplant
- De kop van de oprijlaan is vrijgesteld van geparkeerde auto's, waarbij het cultuurhistorisch beeld en de zichtlijn naar De Krogt worden hersteld.
- De parkeerplaats is over een beperkte lengte vanaf de Bisschopslaanikbaar..

• ✓

Nadelen

- Oplossing wordt gezocht buiten het plangebied, niet in eigendom van gemeente of initiatiefnemer.
- Er wordt deels op De Krogt geparkeerd wat de zichtlijn naar openruimte blokkeert.
- Het beeld langs Seminarielaan wordt aan beide zijde gedomineerd door geparkeerde auto's. Rijbanen zorgen ervoor dat deze natuurlijke strook wordt opgedeeld.

• ✗

Voortuinen Mariëngaarde en Mariënhaven (14 p.p.)

Voordelen

- Er is voldoende ruimte in de voortuin van Mariënhaven voor de inrichting van een kwalitatieve groene voortuin.
- De voortuin voor de kapel van Marienhaven is vrijgesteld van geparkeerde auto's
- Door situering van parkeerplaatsen ten noorden langs Mgr. Aengenentlaan kunnen zichtlijnen naar De Krogt worden hersteld.
- De parkeerplaatsen tussen Marienhaven en Mariengaarde tasten het beeld van de voortuin niet aan en is verkeerskundig veilig.

• ✓

Nadelen

- Groene uitstraling voortuin wordt deels opgeofferd voor geparkeerde auto's
- Het autoluwe karakter wordt deels opgeofferd voor geparkeerde auto's
- De zichtlijnen naar De Krogt worden deels teniet gedaan door zicht op geparkeerde auto's op De Krogt in plaats van open groene ruimte.

• ✗

Parkaanleg in landschapsstijl (0 p.p.)

Voordelen

- Het herstel van parkaanleg in landschapsstijl kan plaatsvinden zoals gepland conform de Integratie Visie.
- Bevordert de groene kwaliteit van de beschermde rijksmonumentale kapel, franse kostschool en ketelhuis.
- De bestaande verharding tussen de monumentale gebouwen wordt groen.

• ✓

Nadelen

- N.V.T.

• ✓

Ontwikkeling Mariënhof (97 p.p.)

Voordelen

- De overgang van de parkaanleg in landschapsstijl naar de hovenstructuur is autovrij en kan zorgvuldig worden ingericht.
- Het parkeren voor Mariënhof is voorzien in een gebouwde parkeervoorziening, waarbij auto's uit het zicht staan.

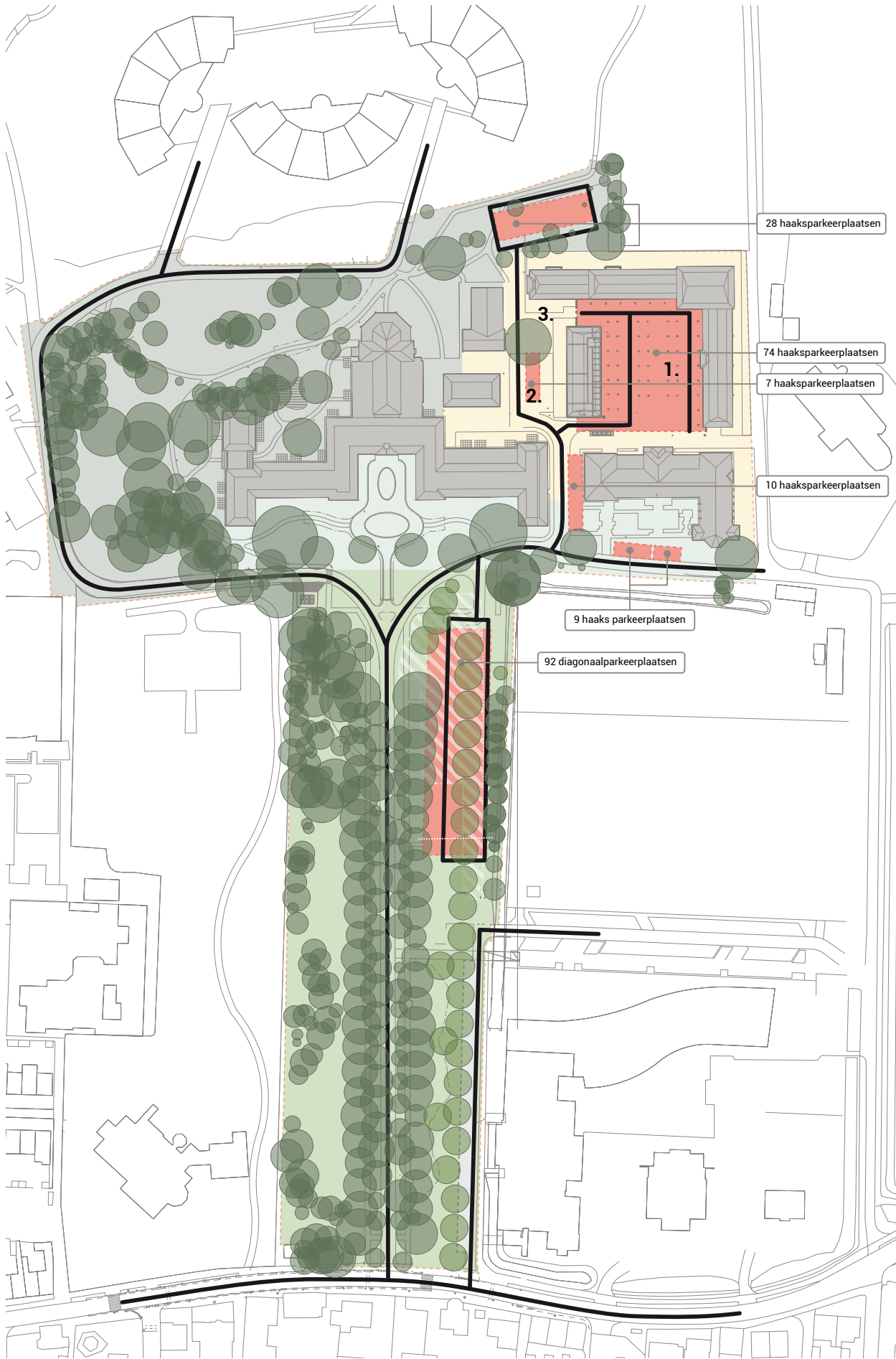
• ✓

Nadelen

- De hovenstructuur is onderdeel van de rondwandeling, maar wordt ook ingezet voor parkeren.
- Deze hoven zijn daardoor niet autovrij.

• ✗

Variant C1 - Achter de gebouwen



Oprijlaan (92 p.p.)

Voordelen

- De laanbeplanting aan de Bisschopslaan is vrijgesteld van geparkeerde auto's
- De Seminarielaan kan met laanbeplanting worden hersteld/herplant
- De kop van de oprijlaan is vrijgesteld van geparkeerde auto's, waarbij het cultuurhistorisch beeld en de zichtlijn naar De Krogt worden hersteld.
- De parkeerplaats is over een beperkte lengte vanaf de Bisschopslaan ervaarbaar..

• ✓

Nadelen

- N.V.T.

• ✓

Voortuinen Mariëngaarde en Mariënhaven (14 p.p.)

Voordelen

- Er is voldoende ruimte in de voortuin van Mariënhaven voor de inrichting van een kwalitatieve groene voortuin.
- De voortuin voor de kapel van Marienhaven is vrijgesteld van geparkeerde auto's
- Door situering van parkeerplaatsen ten noorden langs Mgr. Aengenentlaan kunnen zichtlijnen naar De Krogt worden hersteld.
- De parkeerplaatsen tussen Marienhaven en Mariengaarde tasten het beeld van de voortuin niet aan.

• ✓

Nadelen

- Groene uitstraling voortuin wordt deels opgeofferd voor geparkeerde auto's
- Het autoluwe karakter wordt deels opgeofferd voor geparkeerde auto's .
- Door realiseren van extra parkeerplaatsen achter de gebouwen wordt door extra verkeersbewegingen entree verkeerskundig minder veilig.

• ✗

Parkaanleg in landschapstijl (28 p.p.)

Voordelen

- N.V.T..

• ✗

Nadelen

- De locatie van de parkeerplaats zorgt voor een onderbreking van de historische parkaanleg en te handhaven bomen
- De auto krijgt een prominente aanwezigheid in de parkaanleg en is daardoor niet autoluw.
- Netwerk van wandelpaden, rondwandeling en verpoosplekken wordt onderbroken
- De parkeerplaats komt in het zicht te liggen van de woningen Park Klinkenberg. Dit doet afbreuk aan woonkwaliteit groene omgeving.
- Parkeerplaats zorgt voor versterking van de parkaanleg. Wat nu groen is wordt verhard
- Privaatrechtelijke belemmering. Een inbreuk op de erfdienstbaarheid Park Klinkenberg.

• ✗

Ontwikkeling Mariënhof (86 p.p.)

Voordelen

- Korte loopafstand van parkeerplaats naar woning.
- Door het parkeren achter de gebouwen op te lossen, kunnen de kleinere hoven kwalitatiever worden ingericht.
- Het parkeren voor Mariënhof is voorzien in een gebouwde parkeervoorziening, waarbij auto's uit het zicht staan.

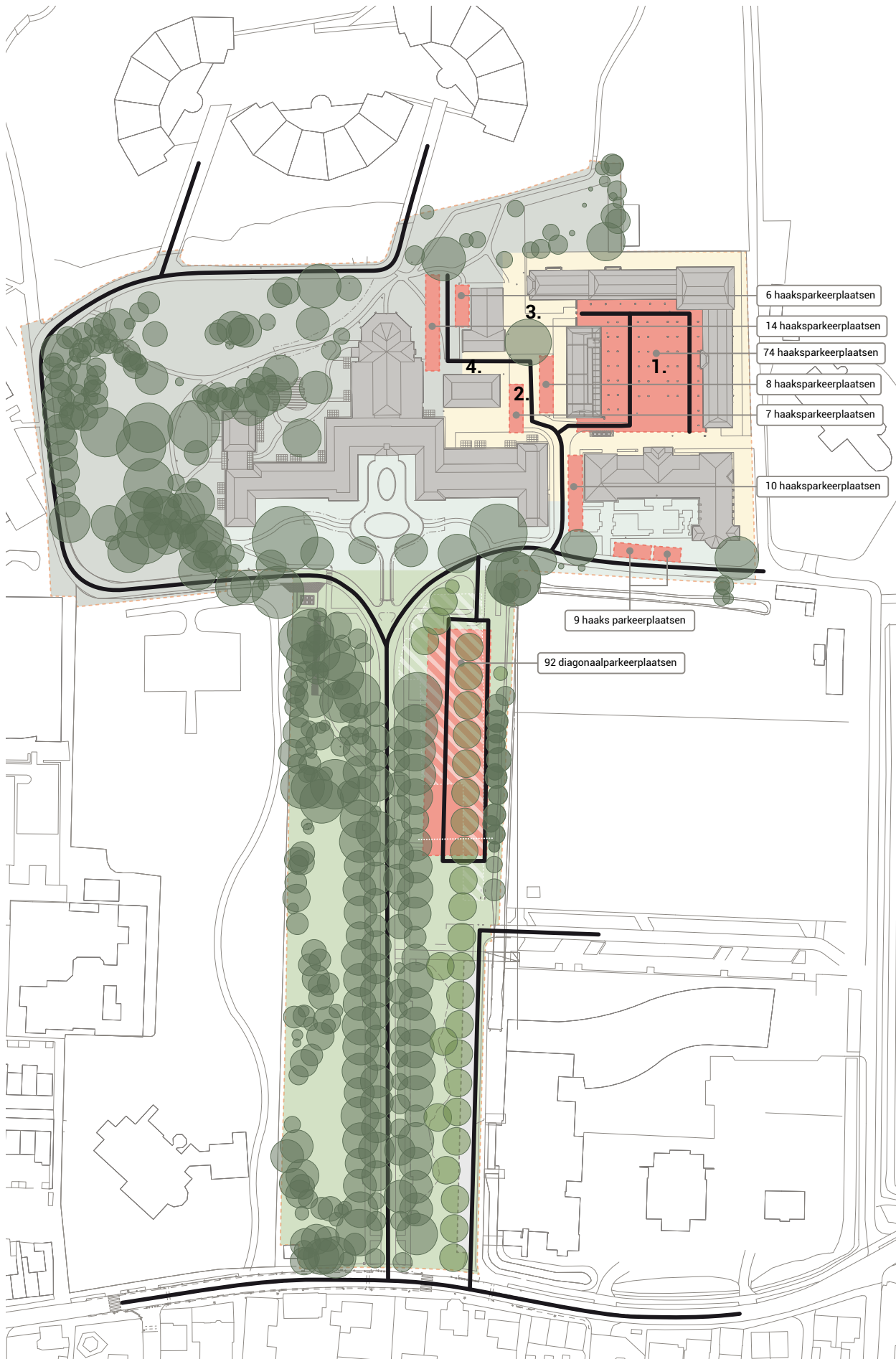
• ✓

Nadelen

- De landschappelijke overgang van de parkaanleg naar de hoven wordt onderbroken door de parkeerplaats.
- De hovenstructuur is onderdeel van de rondwandeling, maar wordt ook ingezet voor parkeren.
- Het aantal verkeersbewegingen binnen de hovenstructuur neemt toe,.
- Vanaf het Mariënhof en Park Klinkenberg is er direct zicht op de parkeerplaats in de parkaanleg. Dit doet afbreuk aan woonkwaliteit groene omgeving.
- De hoven zijn niet autovrij en hof 2 heeft een inefficiënte indeling en monumentale boom tussen hof 2 en 3 staat onder druk..

• ✗

Variant C2 - Tussen de gebouwen



Oprijlaan (92 p.p.)

Voordelen

- De laanbeplanting aan de Bisschopslaan is vrijgesteld van geparkeerde auto's
- De Seminarielaan kan met laanbeplanting worden hersteld/herplant
- De kop van de oprijlaan is vrijgesteld van geparkeerde auto's, waarbij het cultuurhistorisch beeld en de zichtlijn naar De Krogt worden hersteld.
- De parkeerplaats is over een beperkte lengte vanaf de Bisschopslaan ervaarbaar...

• ✓

Nadelen

- N.V.T

• ✓

Voortuinen Mariëngaarde en Mariënhaven (14 p.p.)

Voordelen

- Er is voldoende ruimte in de voortuin van Mariënhaven voor de inrichting van een kwalitatieve groene voortuin.
- De voortuin voor de kapel van Marienhaven is vrijgesteld van geparkeerde auto's
- Door situering van parkeerplaatsen ten noorden langs Mgr. Aengenentlaan kunnen zichtlijnen naar De Krogt worden hersteld.
- De parkeerplaatsen tussen Marienhaven en Mariengaarde tasten het beeld van de voortuin niet aan

• ✓

Nadelen

- Groene uitstraling voortuin wordt deels opgeofferd voor geparkeerde auto's
- Het autoluwe karakter wordt deels opgeofferd voor geparkeerde auto's .
- Door realiseren van extra parkeerplaatsen tussen de gebouwen wordt door extra verkeersbewegingen entree verkeerskundig minder veilig.

• ✗

Parkaanleg in landschapstijl (20 p.p.)

Voordelen

- N.V.T..

• ✗

Nadelen

- De locatie van de parkeerplaats zorgt voor een onderbreking van de historische parkaanleg
- De parkeerplaats bederft de symmetrische groene setting rondom de beschermde rijksmonumentale kapel
- Parkeerplaats zorgt voor verstening van de parkaanleg.
- Privaatrechtelijke belemmering. Een inbreuk op de erfdienstbaarheid Park Klinkenberg.

• ✗

Ontwikkeling Mariënhof (94 p.p.)

Voordelen

- korte loopafstand van parkeerplaats naar woning.
- Het parkeren voor Mariënhof is voorzien in een gebouwde parkeervoorziening (1.), waarbij auto's uit het zicht staan.

• ✓

Nadelen

- De landschappelijke overgang van de parkaanleg naar de hoven wordt onderbroken door de parkeerplaats.
- De hovenstructuur is onderdeel van de rondwandeling, maar wordt ook ingezet voor parkeren.
- Het aantal verkeersbewegingen binnen de hovenstructuur neemt toe,
- De hoven zijn daardoor niet autovrij.
- Verstening van de hoven. Dit doet afbreuk aan woonkwaliteit groene omgeving.

• ✗

3. Conclusie

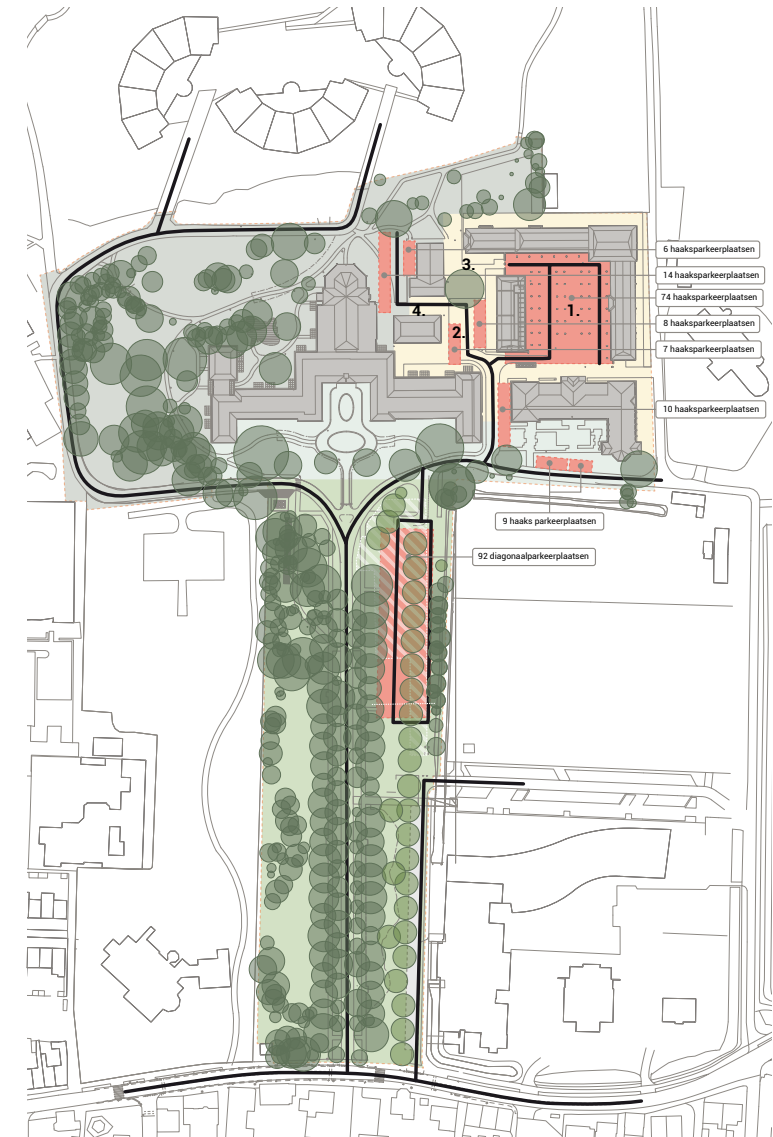
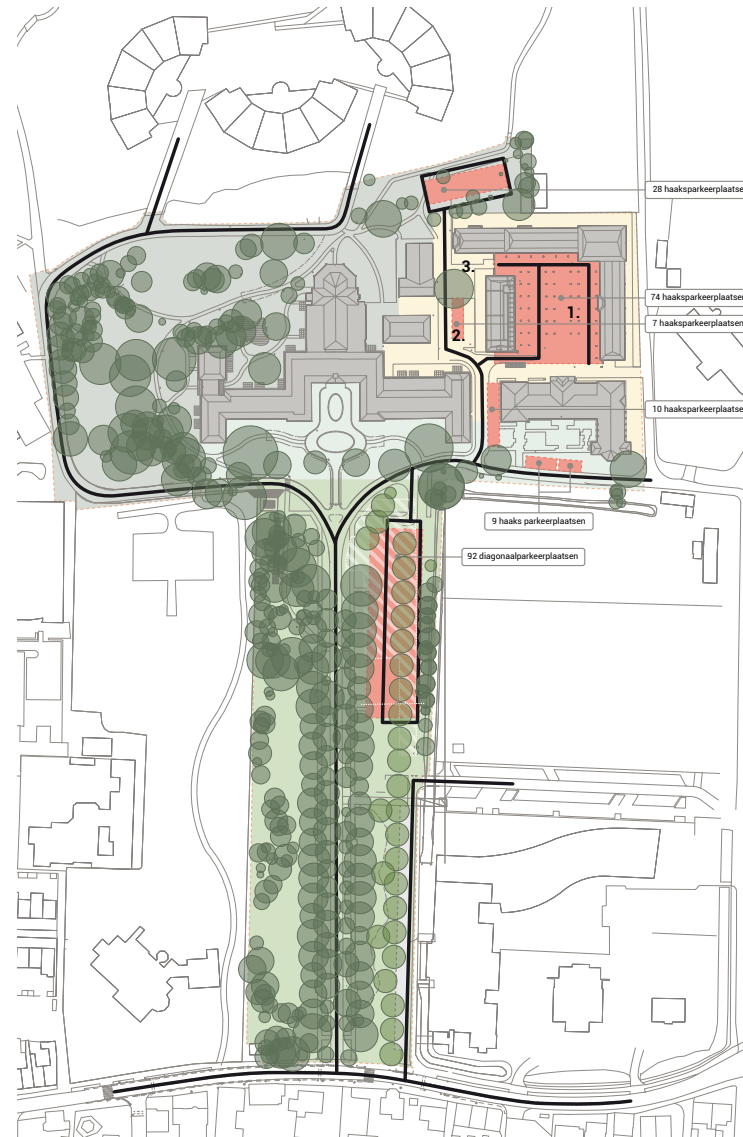
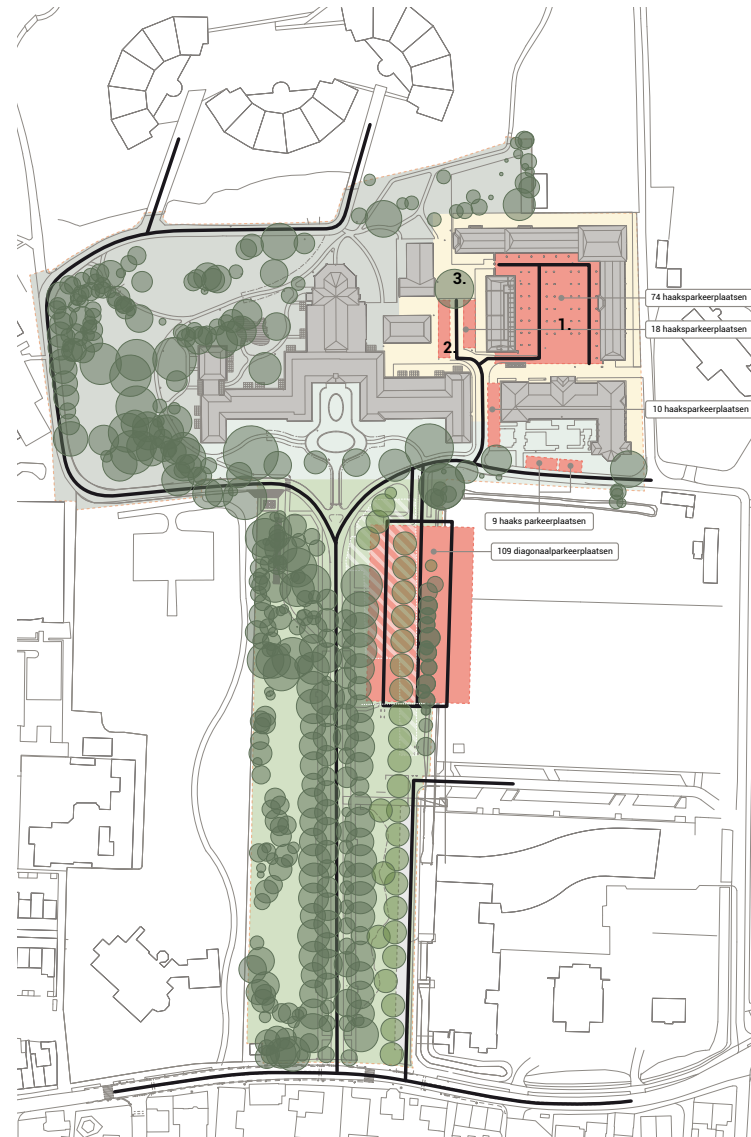
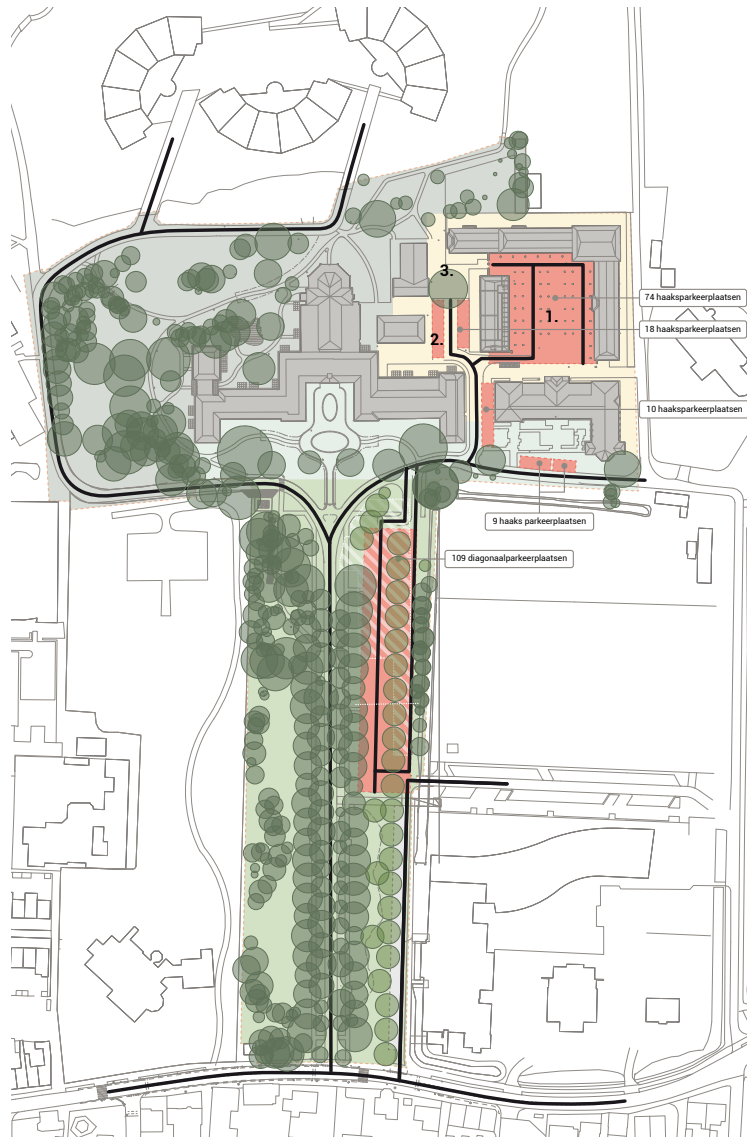
Voorkeursvariant parkeren

• ✓ • ✓

• X • X

• X • X

• X



Parkeervariant A Parkeren oprijlaan

- Esthetisch minste inbreuk op alle vier de deelgebieden
- Parkeren in deelgebied Oprijlaan zijn landschappelijk goed ingepast. zicht op de geparkeerde auto's vanuit de Bisschopslaan is beperkt en aanvaardbaar.
- Toevoeging minimale m2 verharding: In deelgebied Oprijlaan: door toevoeging van beperkt aantal m2 verharding t.o.v de huidige situatie worden 19 extra parkeerplaatsten gerealiseerd. In de overige deelgebieden wordt geen extra verharding toegevoegd.
- Door concentratie parkeerplaatsten minder verkeersbewegingen in het totale gebied.

Voorkeursvariant

- Bij de uitwerking van het inrichtingsplan openbare ruimte wordt fasering onderzocht. In het deelgebied Oprijlaan of Voortuinen Mariëngaarde en Mariënhaven kunnen 15 parkeerplaatsen verdeeld over de parkeerstrook eerst groen worden ingericht. Als in de toekomst behoefte aan de gefaseerde parkeerplaatsten nodig blijkt kunnen deze eenvoudig worden gerealiseerd. Dit betekent in de eerste fase een groener beeld.

Parkeervariant B Op De Krogt

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

Parkeervariant C1 Achter de gebouwen

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

Parkeervariant C2 tussen de gebouwen

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