Verslag	Besloten vergadering donderdag 25 maart 2021 van 19.30 tot 21.00 uur (digitaal i.v.m. maatregelen rond verspreiding Coronavirus)
Aanwezig:	dhr. J.C.G.M. Bakker - commissielid (voorzitter) dhr. L. W. Dubbelaar - commissielid dhr. A. M. de Gruyl - commissielid dhr. T. Jütte - commissielid (gemandateerde welstand) mw. C.M. de Kovel - secretaris mw. C. Bekker - HLT Samen
Afwezig met kennisgeving:	dhr. J.W. van Zoelen - commissielid (plv. voorzitter) dhr. W.M. Koops - commissielid
Adviseurs:	dhr. M. Fannee (adviseur Warmond), dhr. Den Elzen (adviseur Voorhout), dhr. E. Prince (adviseur Lisse), mw. J. van der Valk (adviseur Hillegom)

Agendapunt:

01	Dhr. Bakker opent de vergadering en heet de bezoekers welkom. NB: Betreft extra vergadering, geheel gewijd aan de bespreking van het integrale plan voor de locatie Groot Seminarie te Warmond. Overige reguliere agendaonderdelen worden doorgeschoven naar de volgende vergadering. Vanuit de gemeente is aangegeven dat er geen bezwaar is tegen de aanwezigheid van de adviseurs.
02:	Bespreking integraal plan Groot Seminarie te Warmond
Adres	**locatie Groot Seminarie te Warmond**
Status	raadsvoorstel
Architect	Wissing, Van Egmond architecten, Copijn
Ingediende stukken	Groot Seminarie te Warmond – integraal plan d.d. 15 maart 2021; overige informatie: *m.b.t. de achtergrond*: Integrale Visie definitief d.d. 4 april 2019, tuinhistorisch onderzoek en waarde stelling d.d. 1 november 2017, bouwhistorische opname voormalig seminarie d.d. juni 2017 *m.b.t. de analyse:* plankaart bestaande situatie, bomenlijst en kaart inmeting 2017 -2019, boomtechnisch onderzoek Seminarielaan, analyse bestaande situatie bureau Copijn (t.b.v. presentatie aan de raad d.d. 15.02.2020), verkeerstekening bestaande situatie, renvooitekening bestaande situatie; *m.b.t. verkeer en parkeren:* Onderzoek verkeer en parkeren (bureau Goudappel) d.d. 15 maart 2021 *m.b.t. Mariënhof ontwikkeling:* presentatie Mariënhof (Van Egmond architecten) d.d. 9 maart 2021 *m.b.t. inrichtingsplan:* plankaart nieuwe situatie (zonder reservering), plankaart nieuwe situatie (reserveringsvarianten), doorsneden nieuwe situatie (zonder reservering), kostencalculatie, analyse nieuwe situatie, verkeerscirculatie tekening nieuwe situatie, renvooitekening nieuwe situatie kaptekening en lijst, tekening eigendomsstructuur.

Korte inhoud van plan	**Het integrale plan Groot Seminarie Warmond**
Bezoekers	mw. D. Winkelhuijzen en dhr. K. van Kampen (HLTsamen), mw. E. Stuijts (stedenbouwkundig bureau Wissing), mw. B. van Egmond (Van Egmond architecten), mw. J. Schreurs (Copijn landschapsarchitecten), dhr. S. van Vliet (namens abcnova), dhr. R. van Dam (Qiwie - beheer)
Toelichting op het plan	Voorgelegd wordt het integrale plan voor de locatie Groot Seminarie. Het plan voorziet in de herontwikkeling van de diverse gebouwen op het seminarieterrein (te weten: Mariëngaerde, Mariënhaven en het Kompas) en betreft een verdere uitwerking van de Integrale Visie van het Groot Seminarie terrein uit april 2019. Doel van het integrale plan is de integraliteit en samenhang van de verschillende onderdelen in het plan te waarborgen en de kaders te scheppen voor een verdere uitwerking in het bestemmingsplan. Dhr. Van Vliet heeft in vergadering een toelichting gegeven op de gehanteerde werkwijze: In 2017 is gestart met de ontwikkeling. Met een ontwerpteam samengesteld uit het stedenbouwkundig bureau Wissing, landschapsarchitect Copijn en Van Egmond architecten, aangevuld met bouwhistorisch onderzoek naar zowel de gebouwen (P.C. Meijers) als tuinhistorisch onderzoek (Stichting in Arcadië), is de situatie geanalyseerd en afgetast op mogelijke ontwikkelingen. Dit is vervolgens uitgewerkt in een visie op de ontwikkeling van het terrein. Deze visie is in 2019 vastgesteld door de gemeenteraad. De visie is vervolgens naast het gewenste woonprogramma van de gemeente gelegd, wat heeft geleid tot een woonprogramma van totaal 51 woningen in Mariënhof, 41 zorgeenheden in Mariënhaven en 107 appartementen in Mariëngaerde. Dit woonprogramma brengt de opgave met zich mee om 220 parkeerplaatsen te realiseren op het terrein. Tijdens de vergadering zijn de verschillende planonderdelen aan de orde gekomen: *m.b.t. de parkeeroplossing*: Voorstel betreft een parkeeroplossing waarbij 220 parkeerplaatsen worden gerealiseerd op het terrein: langs de Seminarielaan wordt een grote cluster gerealiseerd door vanaf de parkeerplaats van de school in drie rijen te parkeren; daarnaast zijn kleinere parkeerclusters gedacht nabij de Franse school, naast Mariënhaven en aan de voorzijde van Mariënhaven. In het hof op de locatie van het voormalige Kompas worden overdekte parkeerplaatsen gerealiseerd. Onderzocht wordt of gerekend kan worden met een reservering van 10 tot 15 plaatsen. Daartoe zijn een aantal varianten waar eventueel parkeerplaatsen kunnen vervallen bijgevoegd. *m.b.t. de parkaanleg:* Het parkgedeelte achter Mariëngaerde is inmiddels aangelegd. De Seminarielaan wordt hersteld. Genoemd is, dat een deel van de bomen in slechte conditie zijn en toe zijn aan vervanging. Nieuwe bomen kunnen daarmee ingepast worden in de nieuwe parkeerplaatsen. Tussen de nieuwbouw van Mariënhof en het gehandhaafde Mariënhaven zal een nieuwe verbinding worden aangelegd met landgoed Oostergeest. *m.b.t. de nieuwbouw van Mariënhof (toegelicht door mw. B. van Egmond):* de nieuwbouw laat een mix van woningtypes zien, zowel grondgebonden woningen als appartementen in diverse prijscategorieën. De woningen zijn georiënteerd om een hof. Op maaiveldniveau wordt geparkeerd; daaroverheen wordt een dek gemaakt dat zal worden ingericht als kruidentuin, bereikbaar vanuit de woningen. De woningen vouwen als

het ware om het verhoogde dek.
De eengezinswoningen langs het pad Klinkenberg worden ontsloten vanaf de zijde van het pad. De woningen aan de noordwestzijde worden ontsloten vanaf het dek.
Het eerder getekende hoogteaccent is komen te vervallen. In het woonblok zijn wel een aantal afwijkingen in de vorm van verbredingen van het bouwblok aangebracht.

Mw. E. Stuijts heeft het plan getoetst aan de integrale Visie uit 2019 en concludeert, dat het plan voldoet aan de hierin opgenomen criteria.

Advies commissie:

De commissie heeft met instemming kennis genomen van het plan en merkt op, dat het plan voor de woningen van Mariënhof aanzienlijk verbeterd is. De nieuwbouw is hiermee voldoende ondergeschikt aan de historische bebouwing. De commissie beperkt zich in deze reactie op de hoofdlijnen van het ontwerp. Het woningontwerp zal t.z.t. bij de aanvraag omgevingsvergunning nog gedetailleerd aan de orde komen.
Nadrukkelijk is door de gemeente aangegeven, dat het voorgelegde plan de basis is voor verdere uitwerking. In dit kader heeft de commissie o.a. de volgende aandachtspunten genoemd:

- Voorkomen moet worden dat aan de openbare zijde van het complex privé tuinen liggen, met mogelijk als consequentie afscherming met schuttingen. De woningen aan de zijde van het pad Klinkenberg worden vanaf het pad ontsloten. Dit biedt mogelijkheden om deze zijde als voorgevel in het bestemmingsplan op te nemen. Vanuit de regelgeving heeft de bewoner daar minder mogelijkheden om vergunningvrij wijzigingen aan te brengen. De woningen aan de noordwestzijde grenzen met hun achtertuin aan het openbare park. Dit vraagt zorg. Naast een passende inrichting van het park ter plaatse vraagt de commissie te onderzoeken of middels een kettingbeding afspraken kunnen worden vastgelegd.
- Voor wat betreft de getoonde parkeeroplossing merkt de commissie op, dat zij eerder reeds nadrukkelijk heeft aangegeven dat parkeren voor Mariënhaven niet gewenst is. Zij dringt erop aan deze geprojecteerde parkeerplaatsen indien mogelijk te laten vervallen.
- Er worden veel oude bomen gekapt. Consequentie is, dat de Seminarielaan een breuk laat zien ter hoogte van de parkeerplaats van de school: hier gaat het cluster van de oude bomen over in een volledig nieuwe rij, waardoor de Seminarielaan qua sfeer veranderd. De commissie vraagt zorg voor de doorlopende lijnen van deze laan. Ook adviseert zij te onderzoeken of mogelijk een aantal bestaande bomen kan blijven staan en deze in te passen in het parkeerplan, zodat een meer geleidelijke overgang wordt gemaakt.

Conclusie: **positief advies**