

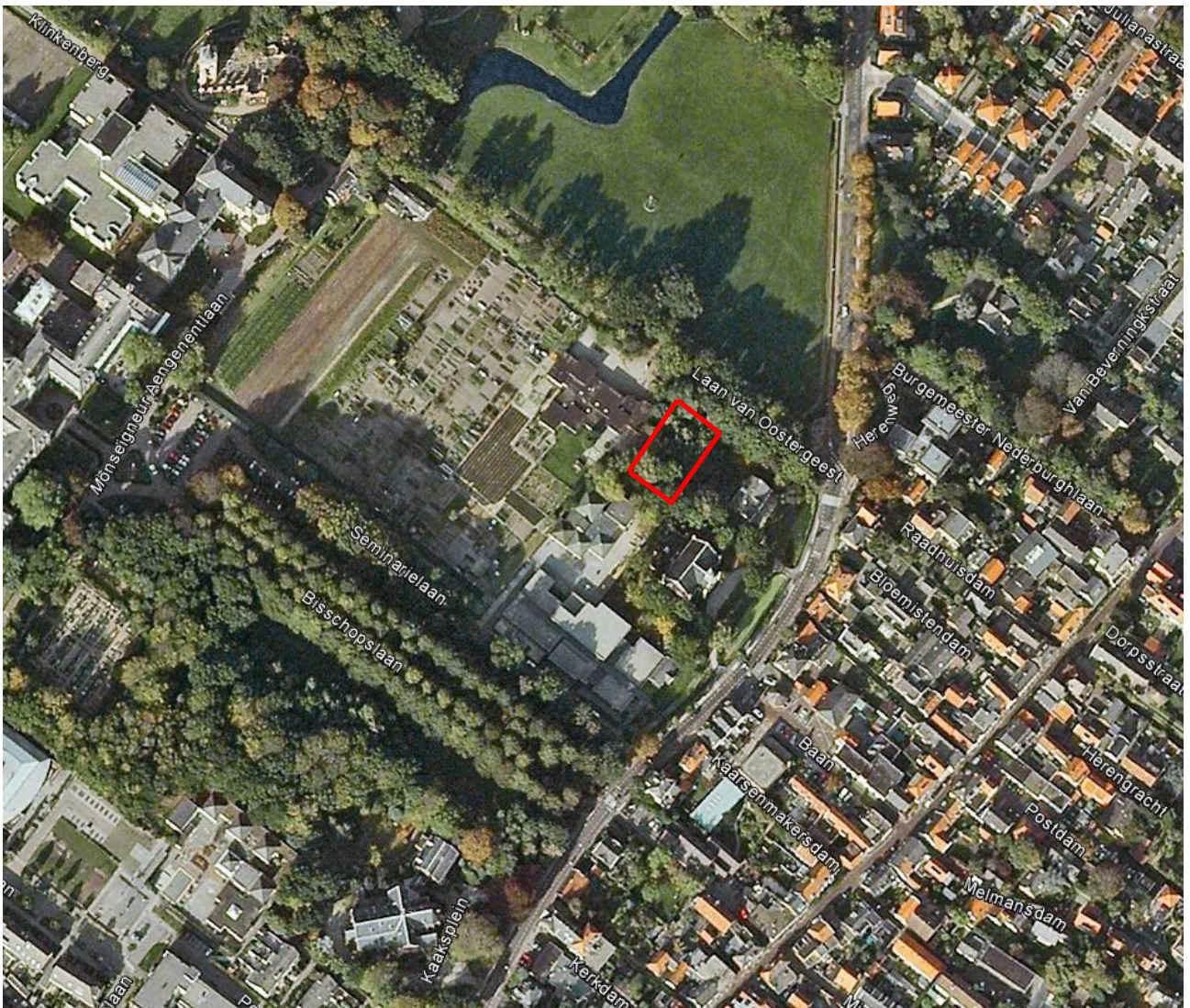
# Teylingen

Notitie inzake de relatie tussen de voorgenomen ontwikkeling achter Herenweg 84, Warmond en de landgoedbiotoop Oostergeest.

Oprachtgever: Protestantse Gemeente Warmond  
Auteur: ir. P (Peter) Verhoeff landschapsarchitect bnt  
Stichting In Arcadië te Amersfoort  
Datum: Concept, 9 maart 2015

STICHTING IN ARCADIË

't Zand 44 3811 GC Amersfoort  
t. 033 4480035 w. [www.stichtinginarcadie.nl](http://www.stichtinginarcadie.nl)



## Inleiding

De Protestantse Gemeente van Warmond (PGW) heeft het voornemen in de tuin achter de pastorie aan de Herenweg te Warmond twee woningen te bouwen. Dit voornemen leeft al vele jaren. De PGW is hierover ook al vele jaren in gesprek met de gemeente Teylingen en provincie Zuid-Holland. Voor het project is reeds een ontwerp-bestemmingsplan opgesteld, dat ter inspraak heeft gelegen. Inmiddels is het project naar aanleiding van voortschrijdende inzichten aangepast en is een nieuwe aanvraag voor de aanpassing van het bestemmingsplan ingediend.

Een belangrijk aspect bij de planuitwerking is het feit dat de locatie van het beoogde bouwproject onderdeel is van de landgoedbiotoop Oostergeest. Op verzoek van de provincie wordt de relatie tussen het voorgenomen bouwproject en deze landgoedbiotoop in een separate notitie nader beschouwd.

In het voorliggende notitie staat de ruimtelijke onderbouwing en de landschappelijke inpassing van de voorgenomen bouw van twee woningen achter de pastorie in relatie tot de landgoedbiotoop Oostergeest centraal. Daarbij wordt bekeken naar:

- de actuele toestand van de bouwlocatie;
- de geschiedenis van de beoogde bouwlocatie;
- het voorgenomen bouwproject en de landschappelijke inpassing daarvan;
- de aard van de landgoedbiotoop Oostergeest;
- de effecten van het project op de landgoedbiotoop Oostergeest.





Nb. Foto achtertuin Roekenhof invoegen

## 1. Actuele situatie

De beoogde bouwlocatie ligt achter de pastorie van de Protestantse Kerk aan de Herenweg 84 te Warmond. De monumentale pastorie en de achterliggende tuin maken deel uit van een bijzonder stuk Warmond, met diverse grote monumentale kerkgebouwen imposante (woon)huizen en diverse grote parkgebieden. Het geheel maakt deel uit van het beschermde dorpsgezicht Warmond.

Onderstaand wordt de actuele toestand beschreven op drie schaalniveaus:

- de bouwlocatie;
- de directe omgeving van de bouwlocatie;
- en de ruimere omgeving van de bouwlocatie.

### Beschrijving van de bouwlocatie

De beoogde bouwlocatie ligt achter in de tuin van pastorie 'de Roekenhof' (Herenweg 84). De beoogde bouwlocatie betreft het meest noordelijke uiteinde van de huidige pastorietuin. Dit deel van de tuin fungeerde tot in de jaren '60 van de 20e eeuw als moestuin voor de dominee en zijn gezin. De moestuin is als zodanig niet meer in gebruik en is gedeeltelijk verdwenen bij de bouw van de p.c. school Oostergeest in 1963. De tuin heeft in de actuele toestand een eenvoudige opzet met een groot grasveld, dat wordt omzoomd door een verwilderde beplanting van bomen, struweelplantsoen en enkele sierheesters. De tuin is door deze dichte strookbeplanting afgescheiden van de omgeving. Vanaf de openbare weg is het niet mogelijk in de tuin achter de pastorie te kijken.

### Beschrijving van de directe omgeving van de bouwlocatie

De beoogde bouwlocatie ligt te midden van het gebouwenensemble van de Protestantse Kerk aan de Herenweg te Warmond. Dit ensemble bestaat uit verschillende historische gebouwen en bouwwerken van recente datum: de pastorie 'Roekenhof' (bouwjaar 1868), het kerkgebouw (bouwjaar 1873-1874), een voormalige Kleuterschool (bouwjaar 1886), het gemeenschapsgebouw 'Het Trefpunt' (bouwjaar 1998). Onlangs zijn de gebouwen van de twee scholen Oostergeest (bouwjaar 1963) en De Alleman (bouwjaar 1974), afgebroken en wordt een geheel nieuw schoolgebouw gerealiseerd (bouwjaar 2014-2015). Onderdeel van dit nieuwbouwproject is een nieuwe ontsluitingsweg achter het gebouwenensemble, die gaat fungeren als dwarsverbinding tussen de Laan van Oostergeest en de Seminarielaan. De bouw van het nieuwe schoolgebouw en de aanleg van de dwarsverbinding is momenteel (maart 2015) in volle gang.

Ten oosten van de bouwlocatie ligt de Laan van Oostergeest, die fungeert als toegangslaan tot de buitenplaats Oostergeest, de kerkruïne van Warmond en het achterliggende polderland. De Laan van Oostergeest is beplant met laanbomen (Zomereiken) in grasbermen en wordt geflankeerd door geschoren meidoornhagen met een hoogte van circa 90 cm. De laan van Oostergeest ligt ongeveer 1 meter verhoogd ten opzichte van het maaiveld in de omgeving (tuin pastorie en de parkweide voor Huis Oostergeest. Tussen de Laan van Oostergeest en de tuin van de pastorie ligt een brede sloot.





Ten zuiden van de bouwlocatie ligt de Herenweg. De Herenweg is van oudsher de belangrijkste doorgaande verkeersader van Warmond. De weg kent een breed profiel dat op efficiënte wijze is ingericht voor de verkeersfunctie, met ter weerszijden van de rijbaan separate fietsstroken en voetgangerspaden.

De tuinaanleg aan de voorzijde van de pastorie, de kerk en de voormalige kleuterschool (nu onderdeel van het cultureel centrum 'Het Trefpunt') is in onderlinge samenhang aangelegd. De tuinaanleg bestaat uit een tot vijverpartij verbrede sloot, ruime naar het gebouw oplopende gazons, grindpaden, twee smeedijzeren toegangshekken en hoog opgaande loofbomen en dateert in opzet uit de bouwtijd van de historische gebouwen (tweede helft 19e eeuw). Deze historische tuinaanleg is beeldbepalend voor de beleving van het gebouwenensemble vanaf de Herenweg.

Ten westen van de beoogde bouwlocatie ligt de achterzijde van de protestantse kerk van Warmond (Herenweg 82) en de omringende tuin. De eenvoudige aanleg kent geen specifiek gebruik anders dan beplanting en bestaat uit een gesloten, opgaande heesterbeplanting met enkele bomen in een eenvoudig sortiment zonder een specifieke ornamentale functie.

Ten noorden van de bouwlocatie wordt momenteel (2014-2015) een nieuwe school gebouwd. Het nieuwe schoolgebouw is een langgerekte vleugel van één bouwlaag zonder verdieping. Aan de westzijde sluit het nieuwe schoolgebouw aan op het bestaande cultureel centrum Het Trefpunt, waardoor een groot samengesteld multifunctioneel gebouw ontstaat. De noordgevel van het nieuwe schoolgebouw vormt een soort scherm aan de noordzijde van het gebouwenensemble. Deze gevel bepaalt het aanzien van het gebouwenensemble aan de noordzijde. Om het nieuwe schoolgebouw worden schoolpleinen aangelegd. Ten noorden van het nieuwe schoolgebouw zal een nieuwe dwarsverbinding worden aangelegd, die gaat fungeren als verbinding tussen de Laan van Oostergeest en de Seminarielaan en een belangrijke functie krijgt in de afsluiting van het schoolgebouw.







## **Beschrijving van de ruimere omgeving van de bouwlocatie**

De omgeving van het van het gebouwenensemble van de Protestantse Kerk bestaat uit:

- Centrumgebied van het dorp Warmond;
- Buitenplaats Oostergeest;
- Het 'open' gebied De Krogt;
- Het complex van het voormalig Groot-Seminarie te Warmond.

Onderstaand worden de vier gebieden kort beschreven.

Het historische centrumgebied van Warmond ligt ten zuiden van het Herenweg. De Dorpsstraat vormt de centrale as door dit dicht bebouwd gebied. De bebouwing bestaat uit woonhuizen, winkels, horeca en overige bedrijfsgebouwen. Een groot deel van de bouwwerken heeft een historisch karakter. Het langgerekte karakter van het centrumgebied wordt veroorzaakt voor de strandwal die zich in de ondergrond bevindt.

De buitenplaats Oostergeest ligt ten noordoosten van het plangebied. De buitenplaats heeft een parkaanleg in landschapsstijl (19e eeuw), waarin restanten zijn verwerkt van een voorgaande aanleg in geometrische stijl (17e en 18e eeuw). Het hoofdhuis van de historische buitenplaats staat midden in de parkaanleg en vormt vanwege het zicht over een ruime parkweide, de eyecatcher vanaf de Herenweg.

De Krogt is een open gebied ten noorden van het kerkensemble. Van oudsher is het in gebruik als landbouwgebied; in de huidige situatie is het echter voornamelijk in gebruik als volkstuin. De Krogt wordt omgeven door de Laan van Oostergeest en de Seminarielaan.

Het voormalige Groot-Seminarie te Warmond bestaat uit een grote groenenclave met daarin een omvangrijk monumentaal gebouwencomplex. De groene enclave bestaat uit een imposante oprijlaan, (wandel) parken in landschapsstijl, een begraafplaats, sportvelden en (deels voormalige) nutstuinen.



## 2. Historische ontwikkeling

De historische ontwikkeling van de gebieden 'buitenplaats Oostergeest' / 'de Krogt' / voormalig Groot-Seminarie te Warmond is voor het project 'Kloppend hart Warmond' uitgebreid onderzocht (Stichting In Arcadië, 2014). Ook de ontwikkelingen m.b.t. het bezit van de PGW en het gebouwenensemble aan de Herenweg zijn hierbij onderzocht.

De omgeving van de beoogde bouwlocatie is voor wat betreft de ontwikkelingsgeschiedenis in te delen in 5 deelgebieden:

- De Krogt en het gebouwenensemble aan de Herenweg;
- Buitenplaats Oostergeest;
- Laan van Oostergeest;
- Mgr. Aengentlaan, voorterrein Philosophicum en omgeving Kosterwoning;
- Bisschopslaan en Seminarielaan.

### **De Krogt en het gebouwenensemble aan de Herenweg**

De Krogt is als ruimtelijke eenheid tussen de Buerweg (later mgr. Aengentlaan) en Herenweg begin 18e eeuw ontstaan met de afzanding van het gebied. Het terrein werd destijds omgeven door een brede grensloot en stroken hakhout langs de Buerweg, de oude Laan van Oostergeest en de voorloper van de Seminarielaan. Alleen aan de zijde van de Herenweg was geen hakhoutbeplanting aanwezig. De langgerekte kavelvorm is van oudsher bepaald geweest door de oriëntatie van de verbindingslanen en -wegen tussen de Buerweg en Herenweg; Doelesteeg/ Bisschopslaan, Seminarielaan en de Laan van Oostergeest.

De huidige vorm van de Krogt stamt uit 1850 met de aanleg van de huidige Laan van Oostergeest als noordoostgrens. De vml. hakhoutstrook langs de mgr. Aengentlaan is in de percelering nog aanwezig. Hier is in 1864 de kosterwoning gebouwd.

Vanaf het midden van de 19e eeuw wordt het zuidelijke gedeelte van de Krogt langs de Herenweg bebouwd met pastorie de Roekenhof (1868), de Nederlands Hervormde Kerk (1873-1874) en de Chr. kleuterschool (1886). In de 2e helft van de 20e eeuw breidt de bebouwing zich in noordelijke richting uit met de bouw van Het Trefpunt (1956 en herbouw en uitbreiding 1988), de p.c. basisschool Oostergeest (1963), kleuterschool Oostergeest/ De Alleman (1974 en uitbreiding 1996).

Het noordelijke gedeelte van de Krogt heeft zijn openheid behouden, tot 1952 als weiland en daarna als bollenland en vanaf de jaren '70 van de 20e eeuw als volkstuintencomplex en bollenland.

### **Buitenplaats Oostergeest**

De buitenplaats ligt op een na de laatste ijstijd ontstane strandwal, die ter hoogte van de dorpen Sassenheim, Warmond en Oegstgeest ligt. Grote delen van de strandwal zijn afgezand (afgegraven) ten behoeve van stedenbouw en bollenteelt, waardoor veel van het oorspronkelijke reliëf is verdwenen. Naar het noordwesten gaat de strandvlakte vrij geleidelijk over naar een strandvlakte.

De buitenplaats Oostergeest is een buitenplaats waarin de historische lagen uit de 17e, 18e, 19e en 20e eeuw goed herkenbaar zijn. Bijzonder aan Oostergeest is de continuïteit in het beheer van huis, tuinsieraden en aanleg sinds 1850, het jaar waarin de familie Leemans de buitenplaats verwierf. Deze continuïteit





Luchtfoto Warmond, KLM, 1937.



geeft de buitenplaats een hoge mate van authenticiteit, die zeldzaam te noemen is. Het gave omliggende landschap met de combinatie van de buitenplaats, de naastgelegen ruinekerk van het voormalige Ursulaklooster en het open veenweide gebied ten noordwesten is, zeker in dit verstedelijkte deel van Zuid-Holland, uniek te noemen.

De buitenplaats is in 1651 ontstaan uit een oudere boerderij die deels nog in het muurwerk van het huis bewaard is gebleven. In 1729 werd het grondbezit van de buitenplaats sterk uitgebreid en kwam de aanleg van een grootschalige geometrische tuin tot stand. De oppervlakte van het park is sindsdien nauwelijks veranderd.

Het park is vervolgens in twee fasen veranderd in Landschapsstijl. Een eerste verandering vond plaats in 1839. Deze betrof voornamelijk de weide aan de zuidoostzijde met de verlegging van de Laan van Oostergeest en het vergraven van de geometrische waterpartijen. Een tweede veel ingrijpender aanpassing vond plaats rond 1850 (zie hiervoor ook de beschrijving historische ontwikkeling Laan van Oostergeest). Hierbij werd ook de verandering van 1839 in het voorterrein weer grotendeels ongedaan gemaakt. Het rond 1850 aangelegde park is in vrijwel ongewijzigde staat nog geheel aanwezig. Latere toevoegingen uit de 20e eeuw zijn de tijdens W.O. II gebouwde bunkers.

Nb. De bovenstaande beschrijving is een samenvatting van het historisch onderzoek uit Stichting P.H.B., Beheerplan buitenplaats Oostergeest periode 2009-2015 (Heerde 2009).

### **Laan van Oostergeest**

De Laan van Oostergeest kent twee voorgangers; de middeleeuwse Kerksteeg die de Herenweg verbond met de Mathiaskerk en het St. Ursulaklooster aan de Buerweg. Deze Kerksteeg werd in 1729 verbreed tot een vierrijige laan door de eigenaar van de buitenplaats De Hoop (later Oostergeest). De laan wordt in 1839 door de eigenaren van de buitenplaats Oostergeest verlegd tot een gebogen laan. Sinds 1839 is de Laan van Oostergeest openbaar toegankelijk. Met de verlegging in 1839 werd het oostelijke gedeelte van de Buerweg dat aansloot op de Herenweg ten oosten van het dorp over het terrein van de buitenplaats Oostergeest definitief opgeheven. Hierdoor was de Buerweg alleen nog vanuit Warmond bereikbaar via de Doelestee (Bisschopslaan) en de nieuwe gebogen laan.

De huidige Laan van Oostergeest is in 1850 aangelegd als verbindingsweg tussen de Herenweg en de Buerweg / mgr. Aengenentlaan én als hoofdentree naar de buitenplaats Oostergeest. De laan is aangelegd op de Krogt en ligt westelijker dan haar voorganger. De laan kent sinds haar aanleg een laanbeplanting met grasberm en laansloten. De westelijke laansloot is een oudere kavelsloot van de parkaanleg uit 1729. In 1947 is de Laan van Oostergeest door de eigenaar van de buitenplaats Oostergeest onder voorwaarden in eigendom overgedragen aan de gemeente. Met de bouw van de p.c. basisschool Oostergeest werd in 1963 in de laan een ontsluiting gemaakt voor deze school.

### **Mgr. Aengenentlaan, voorterrein Philosophicum en omgeving Kosterwoning**

De Buerweg (sinds 1948 Mgr. Aengenentlaan) was oorspronkelijk een secundaire weg die gemeenschappelijk eigendom was van de aanwonenden. Met de afzanding van de Krogt en de verandering van de parkaanleg van de buitenplaatsen de Hoop en Oostergeest is de oostelijke Buerweg op het terrein van Oostergeest in oostelijke richting aansluitend op de Herenweg in onbruik geraakt. De weg is in 1839 definitief opgeheven en vanuit Warmond alleen nog bereikbaar via de Doelestee (nu: Bisschopslaan) en Laan van Oostergeest.







De Buerweg zelf bestond uit de weg en een strook hakhout langs de weg met een grenssloot aan de zijde van de Krogt. In de loop van de 19e eeuw is de hakhoutstrook verwijderd en vervangen door een gras. In 1864 werd aan de noordoostelijke zijde in deze grasstrook de kosterwoning gebouwd.

Aan de noordzijde van de Buerweg stond begin 19e eeuw een houten schutting ter afscheiding van het weiland tussen het in 1821 gebouwde seminarie en de Ruïnekerk. In 1930 werd hier het Philosophicum gebouwd. Het Philosophicum kreeg een eigen voortuin, die van de Buerweg was afgescheiden door een haag waarin drie toegangspoorten waren opgenomen.

Met de herbestemming van het Philosophicum in de periode 1971-1976 werd de Mgr. Aengenentlaan heringericht en min of meer bij het voorterrein van het voormalige Philosophicum getrokken. De weg kreeg hierbij een nieuw tracé dat enigszins over het voorterrein slingert. Het voorterrein is daarbij grotendeels "versteend" ten koste van de tuinaanleg en voorzien van een draaicirkel ten behoeve van het autoverkeer en parkeergelegenheid.

### **Bisschopslaan en Seminarielaan**

De Doelesteege was oorspronkelijk de weg die de Herenweg met het mannenklooster Mariënhave en de Buerweg verbond en zal in de middeleeuwen zijn aangelegd. Voor 1750 is langs de deze weg een vierrijige laanbeplanting, met aan weerszijden laansloten, aangelegd. Langs de laan ligt in deze periode aan beide zijden een strook weiland. Begin 19e eeuw wordt er op de plek van de Seminarielaan een voetpad en hakhoutbeplanting weergegeven. Met de nieuwbouw van het seminarie in 1821 wordt de bebouwing gericht op de as van de laan en ter hoogte van de nieuwbouw wordt een voorplein gecreëerd. De laan blijft openbaar en ter afscheiding van het groot-seminarie wordt een groot en fraai hekwerk geplaatst.

Met de vergroting van het seminarie met zijvleugels wordt de Buerweg ter hoogte van het gebouw bij het voorplein getrokken en middels een gracht en een dam met een toegangshek van de directe omgeving afgescheiden. De Buerweg wordt langs de buitenzijde van deze gracht aangesloten op de Doelesteege. Het voorplein wordt ingericht met een grote ovalen rijcirkel en een tweede kleiner ovalen perk. In het tweede kwart van de 19e eeuw wordt de omgeving van het seminarie ingericht als park. Met de bouw van een nieuwe vleugel voor de hoofdentree in de jaren '80 van de 19e eeuw wordt het voorplein van het seminarie verkleind.

In 1898 krijgt het seminarie toestemming om de Doelesteege af te sluiten en bij het seminarieterrein te trekken. Ter compensatie wordt de Seminarielaan openbaar toegankelijk. In 1909 wordt het huidige hekwerk aan de Herenweg geplaatst. In de eerste helft 20e eeuw wordt de strook tussen de Bisschopslaan en Seminarielaan t.b.v. de seminaristen ingericht als sportterrein met sportvelden en tennisbanen.

Tussen 1937 en 1948 verliest de Seminarielaan haar laanbeplanting en wordt vervangen door een enkele laanbeplanting (de huidige Amerikaanse eiken) langs de westzijde. Langs de Krogt worden de laanbomen vervangen door een strook hakhout.

Bij de herbestemming van het seminarie in de periode 1971-1976 wordt de voorpleingracht gedempt en vervangen en de huidige inrichting. De sierbeplanting direct ten zuidoosten van de entree die de sportvelden in het laanbeeld vanuit het seminarie bezien uit het oog moest houden maakte in deze periode plaats voor de huidige parkeerplaats. De strook met sportvelden en tennisbanen ten zuiden hiervan werd in deze periode opnieuw ingericht als gazon met enkele solitaire coniferen.



### **3. Beoogde situatie**

#### **Omschrijving van het project**

Op de locatie wordt gedacht aan de bouw van twee grondgebonden woningen. In het bestemmingsplan is de mogelijkheid open gelaten om deze te realiseren als twee vrijstaande woningen of als één uit twee woningen samengesteld gebouw.

#### *Positionering*

De bouwlocatie van de woningen is gelocaliseerd in de achtertuin van de pastorie aan de Herenweg. Omdat de locatie gehele wordt omgeven door gebouwen en opgaande beplanting (de bouwlocatie is vanaf de openbare weg niet zichtbaar), is er sprake van een inbreidingslocatie.

Omdat de woningen onderdeel worden van het gebouwenensemble van de protestantse kerk aan de Herenweg, zal het bouwwerk hierin een logische plek moeten verkrijgen. De woningen zijn stedenbouwkundig gezien gelegen in het secundaire gebied achter de primaire zone aan de Herenweg. Omdat het bouwwerk onderdeel wordt van het eerder genoemde gebouwenensemble, zal zij zich qua korrelgrootte en architectuur moeten verhouden tot de bestaande gebouwen.

De beoogde bouwlocatie wordt door de bestaande en te handhaven beplanting aan het zicht vanaf de omringende openbare wegen De Krogt, de Laan van Oostergeest en de Herenweg, onttrokken. Het is daarom het niet nodig het bouwwerk te oriënteren op de openbare weg.

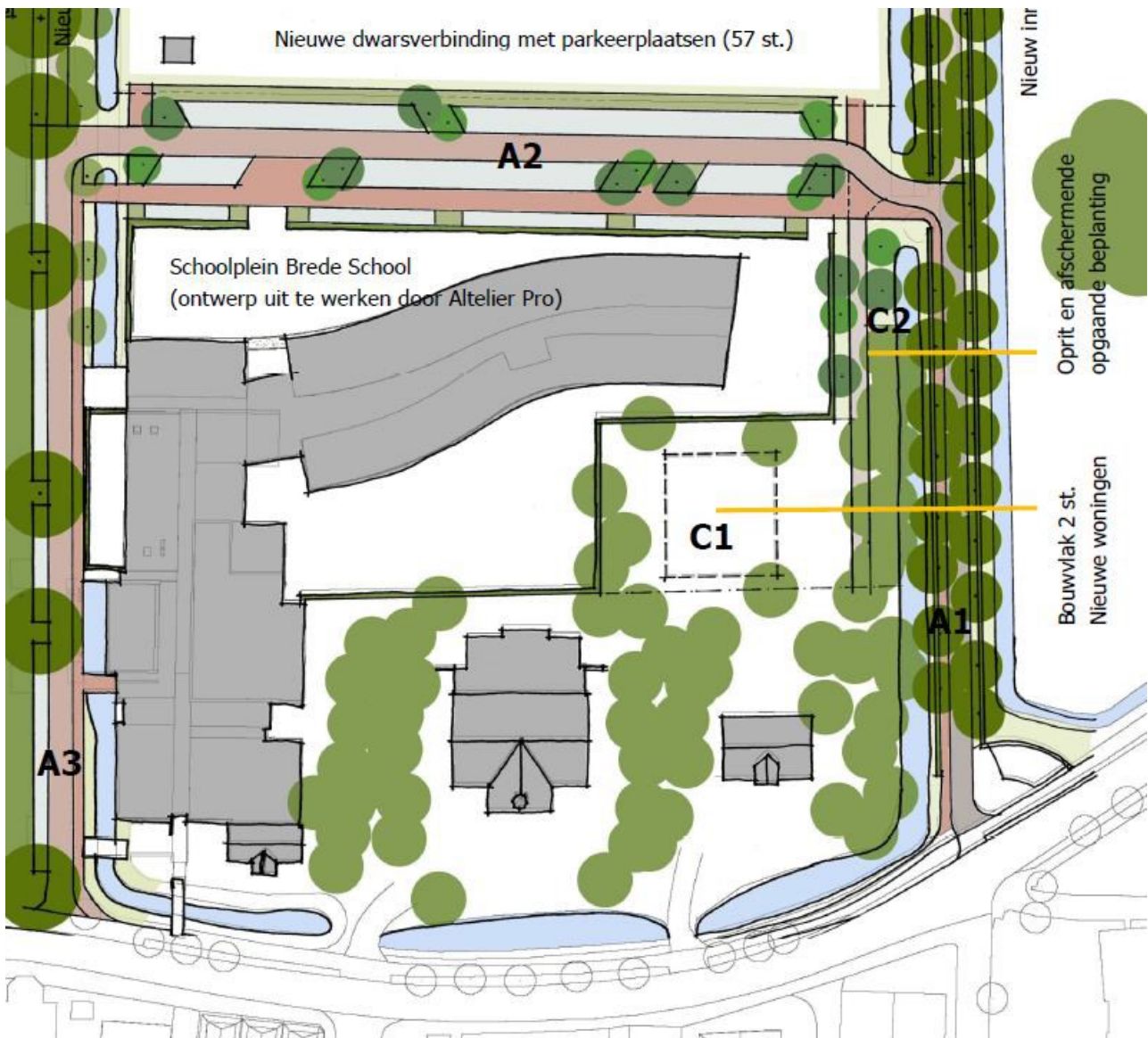
Het volume van het bouwwerk is ondergeschikt aan de historische gebouwen aan de Herenweg. De bestaande beplantingen langs de oostelijke grens van de bouwlocatie en de sloot langs de Laan van Oostergeest blijven behouden.

Vanwege het gegeven dat gebouwen onderdeel worden van het bestaande gebouwenensemble is het van belang dat de woningen op minimaal 5 meter binnen de bestaande rooilijn van de zijgevel van de bestaande pastorie worden gebouwd. De stedenbouwkundige opzet op de bouwlocatie zal wat losser kunnen zijn. Voor de beoogde bouw van de woningen zal de bestaande tuin van de pastorie 'de Roekenhof' worden verkleind. Het gedeelte van de tuin dat in de nieuwe situatie bij de pastorie hoort zal nog steeds een aanzienlijke omvang hebben en passend zijn bij het volume van het gebouw.

#### *Beeldkwaliteit*

Omdat het bestaande gebouwenensemble aan de Herenweg is samengesteld uit zorgvuldig ontworpen gebouwen uit verschillende perioden met een hoge architectonische kwaliteit, is een eigentijdse vormgeving en architectuur voor de nieuwe woningen op haar plaats. Daarbij kunnen ook bouwthema's als duurzaamheid en klimaatbeheersing worden benut. Vanwege de locatie en het groene karakter van de bouwlocatie, kan bij de vormgeving en architectuur gedacht aan het referentiebeeld 'tuinhuis'. Er kan bijvoorbeeld worden gedacht aan houtbouw (nb. de nieuw te bouwen school aan 'de Krogt' krijgt ook een houten gevelafwerking). De uiteindelijke beeldkwaliteit, sfeer en materialisatie van het te realiseren woningen zal bij latere uitwerkingsstappen nader worden ingevuld.





## **Landschappelijke inpassing van het project**

De woonkavel wordt ontsloten vanaf de noordzijde via een nieuw aan te leggen uitrit op de nieuwe ontsluitingsweg 'de Krogt'.

De bestaande strook opgaande beplanting aan de oostzijde van de bouwkevel langs de sloot van de Laan van Oostergeest heeft een breedte van 5 meter. Deze beplanting wordt gehandhaafd en zal door middel van een onderhoudsbeurt en het toevoegen van nieuwe beplanting worden versterkt. Hierdoor is er vanaf de Laan van Oostergeest geen wijziging in de beleving.

Deze beplantingsstrook zal ook langs de nieuwe uitrit naar de Krogt worden aangebracht. De bestaande beplanting zal zoveel mogelijk worden behouden en geïntegreerd in de nieuwe situatie.

De overige bestaande beplanting op de bouwlocatie wordt gezien als een kwaliteit en zal waar mogelijk worden behouden.





## 4. Landgoedbiotoop Oostergeest

De beoogde bouwlocatie maakt als 'blikveld' deel uit van de landgoedbiotoop Oostergeest. Landgoedbiotoop zijn gebieden in de directe omgeving van landgoederen, waar de Provincie Zuid-Holland een beschermend beleid voert.

### Beschrijving van de landgoedbiotoop Oostergeest

De buitenplaats Oostergeest, die als complex-historische-buitenplaats (rijksmonument) is beschermd, vormt de kern van de landgoedbiotoop Oostergeest (landgoedbiotoop nr. 20).

De landgoedbiotoop Oostergeest bestaat uit verschillende elementen:

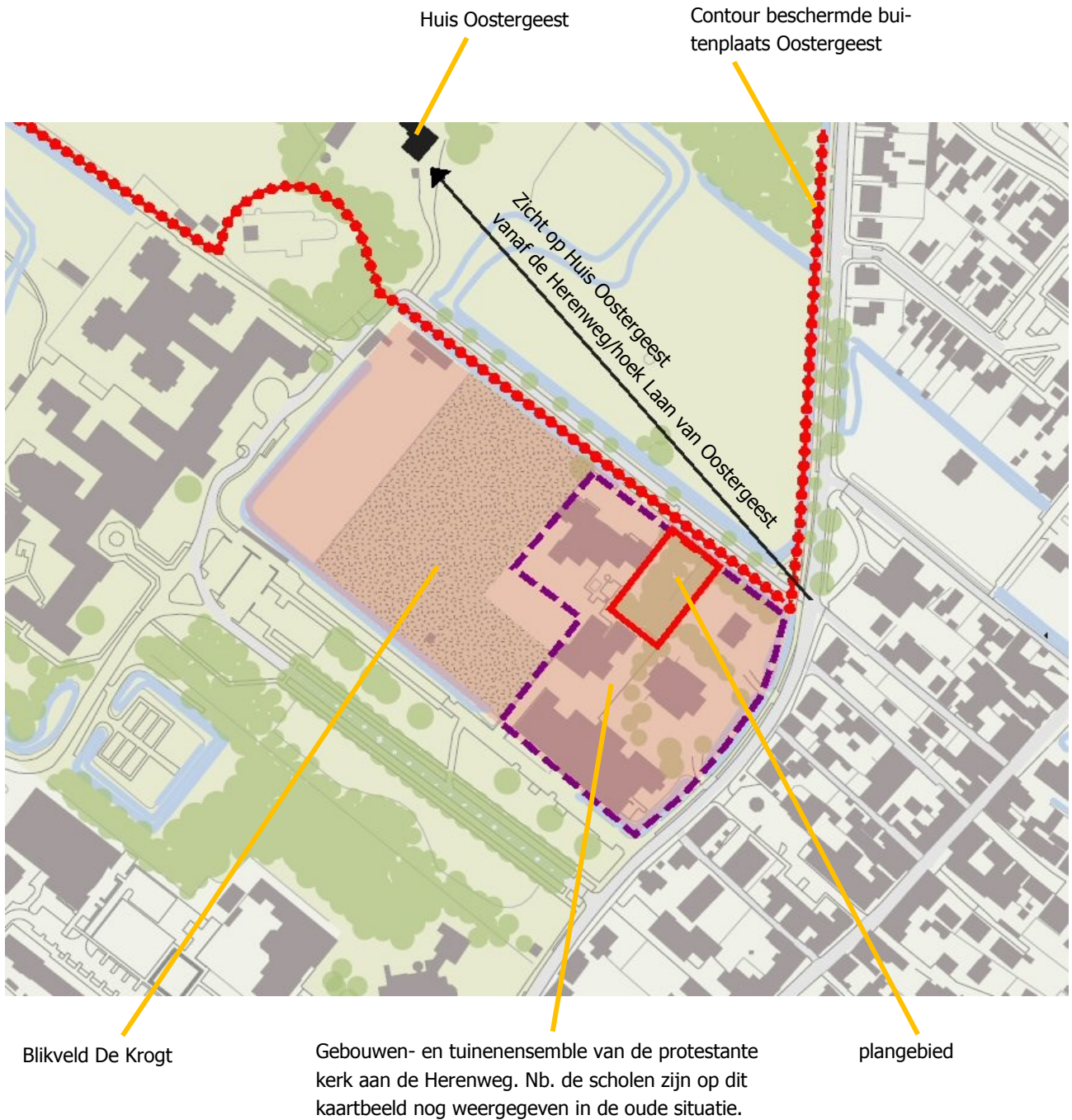
1. De opgaande massa van bebouwing van beplanting, met de tuinaanleg en het bospark van Oostergeest en de diverse gebouwen;
2. Een groot blikveld ten noorden hiervan, dat het open weidegebied tot aan de spoorlijn omvat;
3. Een blikveld, aan voorzijde van het huis tot aan de Herenweg, dat tevens een panorama van zichtlijnen bevat; dit blikveld is de grote parkweide van Oostergeest dat aan de noordoostzijde wordt begrensd door de opgaande beplantingsmassa van het parkbos en aan de zuidwestzijde door de oprijlaan Laan van Oostergeest;
4. Een blikveld ter plaatse van De Krogt, dat wordt omgrensd door de Herenweg, de Laan van Oostergeest, de Mgr. Aengenentlaan, en de Seminarielaan;
5. Tenslotte is er een zichtlijn vanaf het hoofdhuis over de Herenweg via de Burgemeester Nederburghlaan naar de Dorpsstraat van Warmond, ter plaatse van de voormalige 18e-eeuwse oprijlaan in de as van het huis.

De beoogde bouwlocatie 'Achter Herenweg 84' ligt in het onderdeel 4. 'blikveld ter plaatse van De Krogt'.

### Nadere bepalingen

In artikel 14 lid 1 van de Verordening ruimte 2010 staat: 'Bestemmingsplannen die nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken voor gronden gelegen binnen de biotoop van de afzonderlijke landgoederen en kastelen/kasteelruïnes (...), dienen de waarden van de landgoed- en kasteelbiotoop te beschermen, en dienen waar mogelijk gericht te zijn op verbetering en versterking van de kwaliteit van het landgoed of het kasteel en hun biotoop.'

In artikel 14 lid 2 is aangegeven dat het bestemmingsplan dan een beeldkwaliteitparagraaf dient te bevatten, waarin het effect van de nieuwe ontwikkelingen op de landgoed- of kasteelbiotoop wordt beschreven.



## 5. Invloed van het bouwplan op de landgoedbiotoop Oostergeest

De beoogde bouwlocatie is onderdeel van de landgoedbiotoop Oostergeest, omdat de locatie in een als 'blikveld' aangeduid gebied ligt. In het onderstaande hoofdstuk wordt de invloed van het voorgenomen bouwproject op de landgoedbiotoop Oostergeest onderzocht.

### Nadere beschouwing ten aanzien van het blikveld ter plaatse van De Krogt

De blikveld ter plaatse van De Krogt kan in het terrein worden verdeeld in twee delen. Het noordelijke deel omvat de open ruimte die momenteel als volkstuin in gebruik is. Het zuidelijke deel omvat het gebouwen- en tuinenensemble van de Protestantse Gemeente Warmond, het buurtcentrum het Trefpunt' en de diverse schoolgebouwen, die daarachter zijn gebouwd.

De aanduiding van dit zuidelijke deel van De Krogt als 'blikveld' is bevreemdend omdat de bouwlocatie niet voldoet aan de definitie van 'blikveld'.

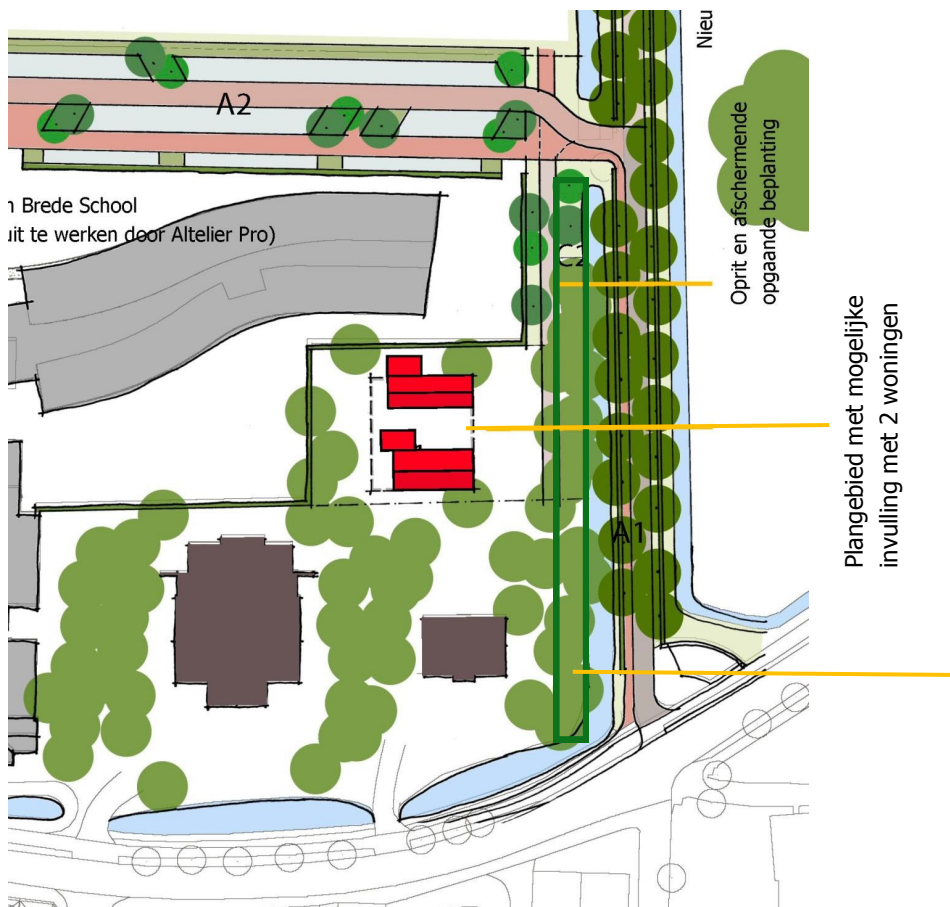
'Blikveld' wordt als volgt gedefinieerd:

*De vrije ruimte die nodig is om de buitenplaats van buiten af als geheel (dus vooral het park) te kunnen herkennen en ervaren. Het gaat om buitenplaatsen met hoog opgaande beplanting in een vlak en grotendeels open, groen, al dan niet agrarisch gebied. Het blikveld heeft een straal die overeenkomt met de voorkant, achterkant of zijkant van de buitenplaats, plus het grotendeels open gebied tot de grens van de dichtstbijzijnde openbare ruimte (weg, meer, water en dergelijke).*

Het zuidelijke deel van het blikveld De Krogt en het plangebied zijn niet te omschrijven als 'vrije ruimte'; het is reeds lange tijd niet meer een 'open veld' met zicht op het bouw en beplantingsmassa van buitenplaats Oostergeest. Het zicht vanaf de Herenweg op huis Oostergeest wordt al sinds de bouw van de pastorie begrensd door de Laan van Oostergeest en de tuinaanleg van de Pastorie. Daarnaast is beoogde bouwlocatie al sinds de bouw van de pastorie in 1868 (zie: historische ontwikkeling) omsloten door dichte strook beplanting.

Geconcludeerd moet worden dat de beoogde bouwlocatie door de provincie abusievelijk is aangeduid als 'blikveld'. Volgens de bovengenoemde definitie is het correct de noordgrens van het gebouwenensemble aan de zijde van het open gebied van De Krogt als grens van het blikveld te nemen.

De provincie Zuid-Holland heeft in voorbesprekingen kennis genomen van de bovenstaande constatering en aangeduid dat bij een toekomstige aanpassingsronde deze vergissing kan worden gecorrigeerd. Echter voorlopig is de aanduiding als blikveld vigerend beleid en het voorgenomen bouwproject zal dan ook als zodanig worden beoordeeld.



De bestaande en te versterken beplantingsstrook met opgaande beplanting.



Laan van Oostergeest; met links van de laan de bestaande en te versterken beplantingsstrook met opgaande, deels zelfs wintergroene, beplanting. Rechts het zicht op huis Oostergeest over de bestaande historische panoramaweide, dat door het project niet zal worden beïnvloed.



## **Invloed van het bouwplan op de landgoedbiotoop Oostergeest**

De beoogde bouwlocatie ligt in een als 'blikveld' aangeduid gebied dat onderdeel is van de landgoedbiotoop Oostergeest.

Onderstaand worden verschillende mogelijke invloeden op de landgoedbiotoop Oostergeest en de beleving van de buitenplaats Oostergeest opgesomd en geanalyseerd:

- Het beoogde bouwplan zal door de bestaande, te behouden en te versterken strook opgaande beplanting aan de zijde van de Laan van Oostergeest (zie landschappelijke inpassing) geen veranderingen in de beleving van de buitenplaats Oostergeest vanuit de omgeving veroorzaken. Het zicht vanaf de Herenweg en vanaf de Laan van Oostergeest op de opgaande massa van de buitenplaats zal door de realisatie van het bouwplan niet wijzigen;
- De bouwlocatie ligt buiten het panorama van zichtlijnen en het blikveld over de Grote parkweide van Oostergeest aan de overzijde van de Laan van Oostergeest. De realisatie van het bouwproject zal hieraan niets veranderen;
- Aan de noordzijde van de bouwlocatie zullen het nieuwe schoolgebouw en de nieuwe dwarsverbinding het aanzien van het gebouwenensemble vanuit het noorden bepalen. De beoogde bouwlocatie van de twee woningen wordt door de nieuwe school afgeschermd. De uitrit naar de nieuwe verbindingsweg 'de Krogt' aan de noordzijde is onopvallend ingepast. Ook aan de noordzijde zal de bouw van de twee woningen geen noemenswaardige wijziging hebben op de ruimtelijke beleving van het blikveld 'De Krogt'.