



provincie **HOLLAND**
ZUID

Gedeputeerde Staten

Directie Ruimte en Mobiliteit
Afdeling Ruimte Wonen en Bodem
Contact
H.L. de Lange
T 070 - 441 74 65
hl.de.lange@pzh.nl

Postadres Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl

Burgemeester en Wethouders van Leiden
Postbus 9100
2300 PC Leiden

Datum
20 april 2017

Ons kenmerk
PZH-2017-588487395
DOS-2017-0001632
Uw kenmerk
Z/17/400464
Bijlagen

Onderwerp

Overleg ex artikel 3.1.1 Bro;
instemming met onderbouwing voor de molenbiotop,
landgoedbiotop en ruimtelijke kwaliteit voor
ontwikkelingen rondom de Haarlemmertrekvaart nabij de
Kikkermolen (Brug Poelgeest e.o.)

Geacht college,

Inleiding

U verzoekt bij brief van 31 januari 2017, mede namens de gemeente Oegstgeest, om een oordeel te geven over de molenbiotop, landgoedbiotop en de ruimtelijke kwaliteit voor een aantal ruimtelijke ontwikkelingen rondom de Haarlemmertrekvaart nabij de Kikkermolen. Daarbij geeft u aan dat, sinds de in 2013 afgegeven ontheffing voor de molenbiotop, nieuwe inzichten zijn ontstaan over de gewenste ruimtelijke ordening en de geactualiseerde onderbouwingen. Wij hebben de situatie opnieuw bezien naar aanleiding van de integrale onderbouwing, dit aan de hand van ons thans geldend beleid. Daartoe dient de volgende informatie.

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 9 en de buslijnen
90, 385 en 386 stoppen
dichtbij het
provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CS is
het tien minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.

Verordening ruimte

Bij brief van 29 januari 2013 met kenmerk PZH-2013-361518990 is ontheffing verleend van de molenbiotop voor de Kikkermolen, in het kader van het voorontwerp bestemmingsplan 'Brug Poelgeest', op grond van de toen geldende Verordening Ruimte (2012). Sindsdien is de verordening diverse keren gewijzigd en geactualiseerd. Thans geldt de Verordening ruimte 2014, zoals deze door Provinciale Staten is geactualiseerd op 14 december 2016 en bekend is gemaakt in de Staatscourant nr. 1320 en het Provinciaal blad nr. 74 dd. 11 januari 2017. Op grond van artikel 3.5 lid 2 heeft de ontheffing uit 2013 onverminderd rechtskracht.

Introductie ruimtelijke ontwikkelingen

Over de Haarlemmertrekvaart wordt een nieuwe brug voorzien. Deze 'Brug Poelgeest' met bijbehorend tracé dient als tweede verkeersontsluiting van de woonwijk 'Poelgeest' in de gemeente Oegstgeest en het Trekvaartplein in de gemeente Leiden. Vanwege de vereiste



minimale doorvaarthoogte van 2,20 meter komt de brug verhoogd te liggen ten opzichte van het lokale maaiveld.

Voor de woonwagenlocatie 'Trekvliefplein' is thans een herstructurering in uitvoering. Ter afronding hiervan zal aan de westzijde van het terrein ruimte worden vrijgemaakt om twee woonwagenstandplaatsen te realiseren.

De Haarlemmerweg, inclusief de daaraan gelegen ligplaatsen voor woonboten, wordt eveneens geherstructureerd. De ruimten tussen de woonboten wordt om brandveiligheidsredenen vergroot tot minimaal 5 meter. Daarbij wordt de bebouwing tussen de woonboten opgeruimd en wordt de oever langs de Haarlemmertrekvaart opgeknapt en vrijgemaakt van wilde beplanting. Hierdoor ontstaan tussen de boten open doorzichten. Ter plaatse van de Kikkermolen wordt tussen de woonboten een grote open ruimte gemaakt ten behoeve van extra vrije windvang en beter zicht op de molen.

Het braakliggend terrein ten oosten van de Haarlemmertrekvaart wordt opgeknapt. De wildgroei aan diverse beplanting is inmiddels voor een groot deel gesaneerd. Er zal ter plaatse watercompensatie plaatsvinden, die voor de molenbiotoop een gunstig effect heeft.

De hier beschreven ontwikkelingen hebben gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit van het gebied, de molenbiotoop van de Kikkermolen en de biotoop van het kasteel en landgoed 'Oud-Poelgeest'.

Molenbiotoop

Voor deze situatie is ondermeer artikel 2.3.3 lid 2 sub a van de Verordening ruimte 2014 van toepassing.

Artikel 2.3.3 Bescherming molenbiotoop

Lid 2 Afwijkingsmogelijkheid

In afwijking van het eerste lid, onderdelen a en b, is het oprichten van nieuwe bebouwing mogelijk ten behoeve van:

- a. een ontwikkeling binnen een molenbiotoop waarin vrije windvang en het zicht op de molen al zijn beperkt door bebouwing, zolang de vrije windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt, of zeker is gesteld dat de belemmering van de windvang en het zicht op de molen door maatregelen elders in de molenbeschermingszone worden gecompenseerd.

In de in 2013 verleende ontheffing wordt gerefereerd aan de "Molenbiotoopinventarisatie Zuid-Holland 2010" (<http://zuid-holland.molenbiotoop.nl/>, biotooprapport 28). Daarin staat dat de molenbiotoop van de Kikkermolen als "slecht" wordt gekwalificeerd. In deze inventarisatie is ondermeer vermeld: "De windbelemmering wordt veroorzaakt door opgaand groen en bomen rondom de molen. Hinder van de bebouwing is niet aan de orde, wel enige hinder van de woonboten op 15 meter afstand ten noordoosten en oosten van de molen". Geadviseerd is om de groenstructuur veel opener te maken en de zichtlijnen te herstellen.

Adviesbureau Peutz b.v. heeft nieuw onderzoek uitgevoerd naar de windvang voor de Kikkermolen. Het betreft de rapportages "Invloed geplande bebouwing en herinrichting woonboten op windvang de Kikkermolen te Leiden" (referentie OO/OO/OA 15353-1-NO-002 d.d. 23 januari 2017) en "Uitbreiding Trekvaartplein, realisatie brug Poelgeest en herinrichting

woonboten – Berekening invloed windvang Kikkermolen te Leiden" (rapportnummer OA 15353-1-RA d.d. 8 maart 2017). Uit tabel 5.1 van laatstgenoemd rapport blijkt het volgende (citaat).

- De uitbreiding Trekvaartplein heeft een berekende maximale invloed van -0,8%. De werkelijke invloed is: het negatieve effect valt weg tegen het positieve effect van het verplaatsen van woonboten bij de zelfde windrichting.
- De brug Poelgeest heeft een berekende maximale invloed van -0,7%. De werkelijke invloed is: geen negatieve invloed, eerder een positief effect door verwijdering begroeiing.
- De herindeling woonboten heeft een berekende maximale invloed van +2,1% (2,2%-0,1%). De werkelijke invloed is: het positieve effect overlapt voor -0,8% met de uitbreiding van het Trekvaartplein, waarmee per saldo een positief effect optreedt van +1,3%. Daarnaast wordt de windafvoer bij de dominante zuidwestelijke windrichting verbeterd, hetgeen eveneens een positief effect heeft op de windomstandigheden bij de molen.

De eindconclusie van adviesbureau Peutz b.v. luidt: "De berekende maximale percentages zoals opgenomen in tabel 5.1 geven per saldo een positief effect van 0,6%. Als in ogenschouw genomen wordt dat de brug per saldo geen verslechtering geeft, neemt het percentage toe tot minstens 1,3% groei van de windvang. Daarnaast is het positieve effect van de verbetering van de windafvoer in deze percentages buiten beschouwing gelaten, waardoor de verbetering van de windvang van de molen in werkelijkheid groter zal zijn dan aangegeven."

Ten aanzien van het zicht op de Kikkermolen leiden de compenserende maatregelen in de molenbeschermingszone tot een verbetering, ondermeer met het creëren van een extra open zone tussen de woonboten ter plaatse van de Kikkermolen, met het opschonen van beplanting en met de aanleg van waterpartijen waardoor extra openheid ontstaat. De verbetering van het zicht wordt onderbouwd in het rapport "Gebiedsanalyse voor de ruimtelijke inpassing van ontwikkelingen rondom de Haarlemmertrekvaart nabij de Kikkermolen" (Rho Adviseurs voor leefruimte, projectnummer 20160888 d.d. 19 januari 2017).

Wij concluderen dat hiermee geheel voldaan is aan de molenbiotoopregeling ex artikel 2.3.3 lid 2 sub a van de Verordening ruimte 2014.

Verder stellen wij vast dat de op 29 januari 2013 verleende ontheffing niet is en niet wordt toegepast. Enerzijds omdat binnen twee jaar na verlening van de ontheffing geen bestemmingsplan is vastgesteld met gebruikmaking van die ontheffing, zoals bedoeld in artikel 3.2 lid 7 van de verordening. Anderzijds omdat uit het voormelde blijkt dat van die ontheffing geen gebruik meer gemaakt zal worden omdat aan de thans geldende molenbiotoopregeling wordt voldaan.

Landgoed- en kasteelbiotoop

Voor deze situatie geldt artikel 2.3.4 van de Verordening ruimte 2014.

Artikel 2.3.4 Bescherming landgoed- en kasteelbiotoop

Lid 1 Bescherming landgoed- en kasteelbiotoop

Een bestemmingsplan voor gronden binnen de landgoedbiotopen en de kasteelbiotopen, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op 'Kaart 9 Cultureel erfgoed', kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling voor zover:

- a. geen aantasting plaatsvindt van de waarden van de landgoed- en kasteelbiotoop, of
- b. de ontwikkeling is gericht op verbetering en versterking van de waarden van de landgoed- en kasteelbiotoop.

Lid 2 Beeldkwaliteitsparagraaf

Het bestemmingsplan, bedoeld in het eerste lid, bevat een beeldkwaliteitsparagraaf, waarin het effect van deze ontwikkeling op de landgoed- of kasteelbiotoop wordt beschreven. Naast de analyse van de cultuurhistorische kwaliteiten en waarden van het landgoed of het kasteel gaat deze paragraaf in op de wijze waarop de kenmerken en waarden van de landgoed- of kasteelbiotoop beschermd of versterkt worden. Het gaat in ieder geval om de volgende kenmerken en waarden:

- a. de buitenplaats, bestaande uit het hoofdhuis met bijgebouwen en het bijbehorende park of tuin, of het kasteel of kasteelterrein in de vorm van ruïne, muurrestanten, één of meer bijgebouwen, omgracht terrein, alsmede de functionele en visuele relaties tussen de verschillende onderdelen;
- b. de basisstructuur waaraan het landgoed of de kasteellocatie bewust direct is gekoppeld: een weg, een waterloop, of beide of in geval van een buitenplaats ook indirect door middel van zichtlijnen;
- c. het blikveld: de vrije ruimte die nodig is om de historische buitenplaats of het kasteel in het landschap te herkennen;

Naast deze kenmerken en waarden kunnen er voor zowel de landgoed- als de kasteelbiotoop afzonderlijke kenmerken en waarden aan de orde zijn.

Lid 3 Afwijkingsmogelijkheid

Afwijking van het eerste lid is slechts mogelijk indien sprake is van het noodzakelijk herbestemmen van bouw- en gebruiksrechten uit het voorgaande bestemmingsplan of indien sprake is van een zwaarwegend algemeen belang en er geen reële andere mogelijkheid is. De toelichting van het bestemmingsplan bevat hierover een verantwoording.

De aanleg van de 'Brug Poelgeest' met bijbehorend tracé is van zwaarwegend algemeen belang zoals in artikel 2.3.4 lid 3 juncto artikel 2.2.1 lid 2 sub a is bedoeld. Deze nieuwe verbinding is noodzakelijk ter versterking van de ontsluitingsstructuur voor gemotoriseerd verkeer en draagt bij aan verbeteringen ten aanzien van de ontsluiting op het regionale fietsnetwerk, mogelijkheden voor openbaar vervoer, bereikbaarheid bij werkzaamheden en voor hulpdiensten bij spoedeisende calamiteiten.

Alternatieve tracés voor de tweede ontsluiting van de wijk, zoals met een nieuwe tunnel onder het spoor, zijn door de gemeenten Oegstgeest en Leiden onderzocht en afgewogen. Gebleken is dat om moverende redenen de alternatieve varianten zijn afgefallen en dat er thans geen reële andere mogelijkheid is.

Dientengevolge is artikel 2.3.4 lid 3 juncto artikel 2.2.1 lid 2 sub a van de verordening voor deze situatie van toepassing.

Ten aanzien van de waarden van de landgoed- en kasteelbiotoop 'Oud-Poelgeest', een rijksmonument, is een onderbouwing gegeven in het rapport "Gebiedsanalyse voor de ruimtelijke inpassing van ontwikkelingen rondom de Haarlemmertrekvaart nabij de Kikkermolen" (Rho Adviseurs voor leefruimte, projectnummer 20160888 d.d. 19 januari 2017).

Hierin zijn de effecten van de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen beschreven op de bestaande cultuurhistorische kwaliteiten en waarden, alsmede worden compenserende maatregelen voorzien die de kenmerken en waarden beschermen en zo mogelijk versterken.

Uit de analyse blijkt dat het grootste deel van het landgoed onaangetast blijft.

Het nieuwe brugtracé komt evenwel voor een deel te liggen binnen het landgoedgebied, zoals aangeduid op kaart 9 "Cultureel erfgoed" van de Verordening ruimte 2014. Het betreft hier een braakliggend terrein, globaal begrensd door de Haarlemmertrekvaart, de ijsbaan en de Oegstgeesterweg. Uit de analyse blijkt dat de waarden van het terrein in de uiterste periferie van het landgoed "een weinig passende inrichting kent" (citaat).

Er worden op en rondom het braakliggend terrein aanvullende maatregelen genomen, die gericht zijn op verbetering en versterking van de kenmerken en waarden van de landgoed- en kasteelbiotoop van 'Oud-Poelgeest'. Samengevat bestaan de aanvullende maatregelen uit:

- een aangepast wegontwerp met aanvullende lage gebiedseigen beplanting tussen het fietspad en het landgoed, als markering van de nieuwe rand van het landgoed;
- respectvol omgaan met de zichtlijnen ter versterking van de belevingswaarden, zowel vanuit het kasteel naar de omgeving als vanuit de omgeving naar het kasteel, ondermeer met realisering van een 'balkon' op het talud om de beleving van het landgoed te vergroten.

De herstructurering van de Haarlemmerweg e.o. en de afronding van de herinrichting van het Trekvaartplein hebben volgens de analyse nauwelijks tot geen effect op de landgoedbiotoop van 'Oud-Poelgeest'.

Wij oordelen dat met de toepassing van artikel 2.3.4 lid 3, alsmede gelet op de aanvullende maatregelen, voldaan wordt aan de landgoed- en kasteelbiotoopregeling van de Verordening ruimte 2014.

Ruimtelijke kwaliteit

Voor deze situatie is ondermeer artikel 2.2.1 lid 1 sub a en b, lid 2 sub a, lid 3 en lid 4 sub a van de Verordening ruimte 2014 van toepassing.

Artikel 2.2.1 Ruimtelijke kwaliteit

Lid 1 Ruimtelijke kwaliteit bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen

Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
- b. als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:

- i. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 - ii. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid;
- Lid 2 Uitzonderingen vanwege beschermingscategorieën
 - a. Een bestemmingsplan voor een gebied met beschermingscategorie 1, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op 'Kaart 7 Beschermingscategorieën ruimtelijke kwaliteit', kan niet voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in het eerste lid, onder b en c, tenzij het gaat om de ontwikkeling van bovenlokale infrastructuur of van natuur of om een in het Programma ruimte uitgezonderde ruimtelijke ontwikkeling of een zwaarwegend algemeen belang en voorts wordt voldaan aan de onder b en c gestelde voorwaarden.
(...)
- Lid 3 Aanvullende ruimtelijke maatregelen
 - a. De aanvullende ruimtelijke maatregelen kunnen bestaan uit (een combinatie van):
 - i. duurzame sanering van leegstaande bebouwing, kassen en/of boom- en sierteelt;
 - ii. wegnemen van verharding,
 - iii. toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen;
 - iv. andere maatregelen waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbetert.
- Lid 4 Beeldkwaliteitsparagraaf

Een bestemmingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt als bedoeld in het eerste lid bevat een beeldkwaliteitsparagraaf, waarin het effect van deze ontwikkeling op de bestaande kenmerken en waarden wordt beschreven en waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijft, voor zover het gaat om een ruimtelijke ontwikkeling:

 - a. waarbij de richtpunten van de kwaliteitskaart in het geding zijn.
(...)

De aanleg van de 'Brug Poelgeest' met bijbehorend tracé is 'een wijziging op structuurniveau (aanpassen)', zoals bedoeld in artikel 2.2.1 lid 1 sub b. Verder is lid 2 sub a van toepassing (beschermingscategorie 1). Dientengevolge is een zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving nodig, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, alsmede het treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in lid 3.

In de "Gebiedsanalyse voor de ruimtelijke inpassing van ontwikkelingen rondom de Haarlemmertrekvaart nabij de Kikkermolen" wordt dat beschreven en onderbouwd. Samengevat betreft het overwegend dezelfde maatregelen die getroffen worden ter bescherming van de landgoed- en kasteelbiotoop.

Voor de herstructurering van de Haarlemmerweg en de afronding van het Trekvaartplein is artikel 2.2.1 lid 1 sub a van toepassing. Uit de voornoemde gebiedsanalyse blijkt dat deze ruimtelijke ontwikkelingen passen binnen de bestaande gebiedsidentiteit, geen wijziging op structuurniveau

voorzien, passen bij de aard en schaal van het gebied en voldoen aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen).

Aanvullend worden ruimtelijke maatregelen voorzien uit een oogpunt van de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Samengevat betreft het ondermeer:

- herstructurering van de oevers en dijk (voormalig jaagpad) langs de Haarlemmertrekvaart; verbetering van de beleving van het water door middel van doorzichten tussen de woonboten; de overgang tussen de woonboten en de weg helder en zorgvuldig vormgeven; aanpassingen qua erfbebouwing en beplanting;
- zorgvuldige groene afronding van het al goeddeels geherstructureerde Trekvaartplein.

In de gebiedsanalyse worden de richtpunten van de provinciale kwaliteitskaart als uitgangspunt genomen.

In de analyse wordt geconcludeerd: "De ruimtelijke kwaliteit zal als gevolg van de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen minimaal gelijk blijven en zal op een aantal punten worden verbeterd." Wij concluderen dat voldaan wordt aan de vereisten van ruimtelijke kwaliteit zoals bedoeld in de Verordening ruimte 2014. De gebiedsanalyse kan ons inziens dienen als (onderbouwing van de) beeldkwaliteits-paragraaf zoals bedoeld in artikel 2.2.1 lid 4.

Resumé

Samengevat luidt ons oordeel als volgt.

Met de onderbouwing voor de molenbiotoop, landgoed- en kasteelbiotoop en ruimtelijke kwaliteit voor ontwikkelingen rondom de Haarlemmertrekvaart nabij de Kikkermolen stemmen wij in, daarmee oordelende dat deze ontwikkelingen in overeenstemming zijn met de Verordening ruimte 2014; een ontheffing is niet nodig.

Deze onderbouwing kan dienen als ruimtelijke onderbouwing bij bestemmingsplannen en andere plannen als bedoeld in artikel 1.2 lid 1 en 2 van de Verordening ruimte 2014.

Geadviseerd wordt om voormelde maatregelen te borgen in de bestemmingsplannen en andere plannen als bedoeld in artikel 1.2 lid 1 en 2 van de Verordening ruimte 2014.

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
voor dezen,

ir. P.J.C.M. Murk
hoofd bureau Beoordeling

Deze brief is digitaal vastgesteld, hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.