



R

**Rho**  
ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE

januari 2017

## GEBIEDSANALYSE VOOR DE RUIMTELIJKE INPASSING VAN ONTWIKKELINGEN RONDOM DE HAARLEMMERTREKVAART NABIJ DE KIKKERMOLEN

## PROJECT

*Gebiedsanalyse voor de ruimtelijke inpassing van  
ontwikkelingen rondom de Haarlemmertrekvaart  
nabij de Kikkermolen  
Projectnummer: 20160888*

## OPDRACHTGEVER

*Gemeente Leiden en gemeente Oegstgeest*

## OPSTELLER

*Rho Adviseurs voor leefruimte  
Central Post, Delftseplein 27b  
3013AA Rotterdam  
t: 010 201 8555*

## DATUM EN STATUS

*19 januari 2017*



**Rho**

**—  
ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE**

# INHOUDSOPGAVE

## 01 INLEIDING

- Aanleiding
- Ruimtelijke ontwikkelingen en actuele uitgangspunten
- Onderzoeksgebied
- Doel

## 02 ANALYSE

- Inleiding
- Geschiedenis
- Doorlopende structuren
- Haarlemmerweg en Haarlemmertrekvaart
- Poelgeest en trekvaartplein
- Molens
- Kikkerpolder en Heempark
- Kasteel en landgoed Oud-Poelgeest
- Conclusie bestaande ruimtelijke kwaliteiten

## 03 EFFECTEN EN AANVULLENDE MAATREGELEN

- Inleiding
- Molenbiotoop
- Landgoedbiotoop
- Ruimtelijke kwaliteit





## 01-INLEIDING

### AANLEIDING

Er zijn diverse ruimtelijke ontwikkelingen rondom de Haarlemmertrekvaart nabij de Kikkermolen. Zo willen de gemeenten Oegstgeest en Leiden een nieuwe brug over de Haarlemmertrekvaart verwezenlijken. Door de realisatie van deze brug worden de Hugo de Vrieslaan en het Trekvaartplein aangesloten op de Oegstgeesterweg. Deze nieuwe verbinding draagt naast een versterking van de ontsluitingsstructuur voor gemotoriseerd verkeer bij aan verbeteringen ten aanzien van de aansluiting op het regionale fietsnetwerk, mogelijkheden voor openbaar vervoer en de bereikbaarheid bij wegwerkzaamheden en calamiteiten. Voorts speelt er in de gemeente Leiden nog een tweetal andere ruimtelijke ontwikkelingen in de directe nabijheid van de nieuwe brug, te weten de afronding van de herinrichting van het Trekvaartplein en de herstructurering van de Haarlemmerweg in Leiden, waarvan de woonboten onderdeel zijn. Al deze ontwikkelingen maken een integrale kwalitatieve beschouwing in de vorm van een gebiedsanalyse wenselijk.



Figuur 1 Ontwikkelingen

## RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN EN ACTUELE UITGANGSPUNTEN

Zoals aangegeven in de aanleiding speelt er rondom de Haarlemmertrekvaart nabij de Kikkermolen een drietal ruimtelijke ontwikkelingen (zie figuur 1), te weten:

1. Realisatie van een brug over de Haarlemmertrekvaart ('Brug Poelgeest');
2. De herstructurering van de Haarlemmerweg
3. De afronding van de herinrichting van het Trekvaartplein

Hierna wordt per ruimtelijke ontwikkeling ingegaan op de actuele uitgangspunten die relevant zijn voor de gebiedsanalyse.

### *Realisatie van een brug over de Haarlemmertrekvaart ('Brug Poelgeest')*

Deze brug verbindt de Hugo de Vrieslaan en het Trekvaartplein op de Oegstgeesterweg. In de Nota van Uitgangspunten Trekvaartplein e.o. uit 2008 zijn voor de brug uitgangspunten geformuleerd. Enkele uitgangspunten zijn geactualiseerd op basis van provinciale eisen en voortschrijdende inzichten.

Voor de gebiedsanalyse zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- Een minimale doorvaarthoogte van 2,20 m (op grond van de provinciale vaarwegverordening);
- Een minimale brugbreedte van 13,10m zodat een veilig vrijliggend fietspad gerealiseerd kan worden;
- Een rechte brug haaks over de Haarlemmertrekvaart en de Haarlemmerweg;
- Ter plaatse van de Haarlemmerweg een onderdoorgang voor fietsers en voetgangers;
- Aansluiting op de Oegstgeesterweg en op de Hugo de Vrieslaan/Trekvaartplein.
- Lichtwerende voorzieningen ten aanzien van inschijnende koplampen;
- Faunavoorzieningen ten behoeve van kleine amfibieën en zoogdieren.
- Watercompensatie als gevolg van de extra verharding.

#### *Herstructurering van de Haarlemmerweg*

De Haarlemmerweg ter hoogte van het Trekvaartplein in Leiden loopt over een dijk met woonboten in de Haarlemmertrekvaart.

Deze weg is smal en in een slechte staat.

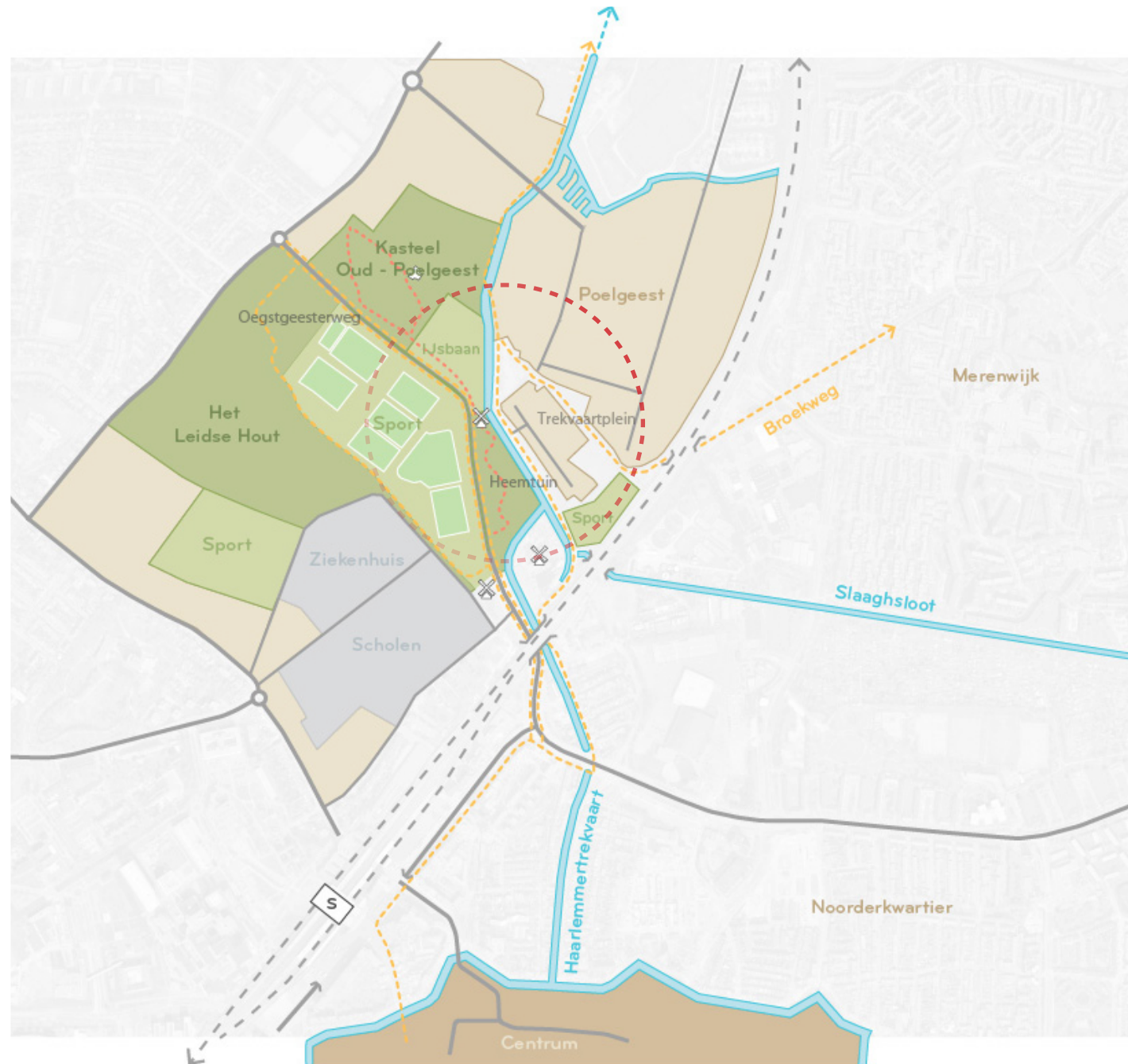
De aanblik en de beleving van de dijk laat sterk te wensen over. Ook de dijk zelf is aan een opknapbeurt toe. In de Nota van Uitgangspunten Trekvaartplein e.o. uit 2008 is de basis gelegd voor de herstructurering van de Haarlemmerweg. Ook hier zijn enkele uitgangspunten geactualiseerd op basis van provinciale eisen en voortschrijdende inzichten. Voor de gebiedsanalyse zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- De technische staat en waterkerende functie van de dijk moet worden verbeterd.
- De ruimtelijke kwaliteit van de dijk moet worden versterkt door:
  - o voldoende ruimte te creëren voor auto's en fietsers om te passeren;
  - o voldoende ruimte te creëren voor parkeerplaatsen en opstelruimte voor huisafval;
  - o de buitenberm in te richten als tuin, onder voorwaarde dat de inrichting, afscheiding en opstallen niet ten koste gaan van de waterkering en de ruimtelijke kwaliteit;

- o een nader uit te werken groeninvulling tussen de woonboten, waarbij gelet op bestaande wet- en regelgeving er geen onevenredig afbreuk gedaan mag worden aan de waterkering, de beleving van het water en de molenbiotoop.
- Herindeling/verschuiving van de ligplaatsen, met dien verstande dat:
  - o de onderlinge afstand 5 meter bedraagt in verband met de brandveiligheid;
  - o de beleving van het water wordt vergroot door middel van doorkijkjes;
  - o de bestaande woonboten in hetzelfde gebied een plaats krijgen;
  - o de overgang tussen de woonboten en de weg helder en zorgvuldig vormgegeven wordt, waarbij de grenzen handhaafbaar zijn en de schuttingen en bergingen ruimtelijk beeld niet domineren.

### *Afronding van het Trekvaartplein*

In de afgelopen jaren is het Trekvaartplein in fasen herstructureerd. Voor het noordelijke deel, dat ook 'de Punt' wordt genoemd, is in het vigerende bestemmingplan Trekvaartplein een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de realisatie van maximaal 2 woonwagens en een gebouw voor gemeenschappelijke voorzieningen.



Figuur 2 Onderzoeksgebied

## ONDERZOEKSGBIED

De beschreven ruimtelijke ontwikkelingen liggen in een gebied met diverse functies en een bijzondere geschiedenis. Het onderzoeksgebied bevindt zich ten noorden van het stadscentrum van Leiden en ten zuidwesten van de wijk Poelgeest in Oegstgeest. Door het onderzoeksgebied lopen twee belangrijke dragers (zie figuur 2). Dit betreft de Oegstgeesterweg, die Leiden verbindt met Oegstgeest, en de Haarlemmertrekvaart, een oude vaart die Leiden verbindt met Haarlem.

Het landgoed en Kasteel Oud-Poelgeest is gelegen aan de noordwestzijde van de ontwikkelingen. Dit kasteel maakte vroeger deel uit van een groter landgoed, in de huidige situatie is het kasteel met enkele bijgebouwen, en een kapel/jachthuis aan de Haarlemmertrekvaart, de overblijfselen hiervan. Tussen het Kasteel Oud-Poelgeest en de Haarlemmertrekvaart ligt een open groene grasweide, die in de winter wordt gebruikt als ijsbaan. In het westen ligt het Sportpark Kikkerpolder met daarachter het Leidse Houtpark. Centraal in het onderzoeksgebied

is de monumentale Kikkermolen gelegen, een wipmolen uit 1752. Deze molen staat aan de noordrand van het Heempark, wat ingeklemd ligt tussen de Oegstgeesterweg en de Haarlemmertrekvaart. Ten zuiden van het Heempark staat de molen de Herder.

Ten noordoosten van de ontwikkelingen ligt de Oegstgeester woonwijk Poelgeest. Dit betreft een uitbreidingswijk van rond de eeuwwisseling. Door deze wijk loopt de Hugo de Vrieslaan, dit betreft de straat waarop de brug zal aansluiten. In dit gebied is tevens de Broekweg gelegen, een oude polderweg die het centrum van Leiden verbindt met de Kagerplassen. Het verlengde hiervan takt aan op de Haarlemmertrekvaart. Aan de zuidoostzijde bevindt zich aan het Trekvaartplein een woonwagenlocatie, waarvan de herstructurering zich in een afrondende fase bevindt.

Als laatste is aan de oostzijde van de Haarlemmertrekvaart sinds het midden van de vorige eeuw een reeks woonboten gesitueerd. De Haarlemmerweg die langs de Haarlemmertrekvaart loopt, maakt onderdeel uit van een belangrijke stad-land fietsverbinding (de Trekvaartroute).



## DOEL

Deze gebiedsanalyse heeft tot doel om een onderbouwing te leveren voor de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen ten aanzien van de kwalitatieve onderdelen van de provinciale regels met betrekking tot de molenbiotoop, de landgoedbiotoop en ruimtelijke kwaliteit (zie ook figuur 3). Tevens dient de gebiedsanalyse als onderbouwing voor de wijziging van het complex van rijksmonument Oud-Poelgeest, omdat een deel van het beoogde brugtracé binnen het rijksmonument valt.

Hiernavolgend zal kort op de relevante toetsingskaders worden ingegaan.

### Molenbiotoop

In artikel 2.3.5 van de Verordening ruimte staat het beschermen en versterken van de molenbiotoop centraal.

Voor de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen geldt in beginsel dat de vrije windvang en het zicht op de molen in voldoende mate gegarandeerd wordt, waarbij voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- binnen een straal van 100 meter, gerekend vanuit het middelpunt van de molen,

wordt geen nieuwe bebouwing opgericht of beplanting aangebracht, hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;

- binnen een straal van 100 tot 400 meter, gerekend vanuit het middelpunt van de molen bedraagt de maximale hoogte voor bebouwing en beplanting niet meer dan 1/30ste van de afstand tussen bouwwerk en beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek.

In afwijking van het bovenstaande is het oprichten van nieuwe bebouwing mogelijk ten behoeve van 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.

### Landgoedbiotoop

In artikel 2.3.6 van de Verordening ruimte zijn de regels opgenomen met betrekking tot de landgoedbiotoop. Een bestemmingsplan voor gronden binnen de landgoedbiotopen kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling voor zover:

- geen aantasting plaatsvindt van de waarden van de landgoedbiotoop, of
- de ontwikkeling gericht is op verbetering en versterking van de waarden van de landgoedbiotoop.



Verordening ruimte 2014 (geconsolideerd, in werking per 1 december 2016)

- beschermingscategorie 1**
- (cat. 1) ecologische hoofdstructuur
- landgoedbiotoop
- molenbiotoop

Figuur 3 Uitsnede Verordening Ruimte t.a.v. molenbiotoop, landgoedbiotoop en ruimtelijke kwaliteit



### *Beeldkwaliteitsparagraaf*

Een bestemmingsplan dient een beeldkwaliteitsparagraaf te bevatten, waarin het effect van de ruimtelijke ontwikkeling op de landgoedbiotoop 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 daarbij in ieder geval om de volgende kenmerken en waarden:

- 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;
- 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;
- het blikveld: de vrije ruimte die nodig is om de historische buitenplaats of het kasteel in het landschap te herkennen.

Afwijkingen ten opzichte van het bovenstaande zijn slechts mogelijk indien er sprake is van een zwaarwegend algemeen belang en er geen reële andere mogelijkheid is. De toelichting van het bestemmingsplan bevat hierover dan een verantwoording.

### **Ruimtelijke kwaliteit**

In artikel 2.2.1 van de Verordening ruimte zijn de regels opgenomen met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit. Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart ('inpassen');
- als de ruimtelijke ontwikkeling qua aard of schaal niet past binnen het gebied ('aanpassen'), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
  - o zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de

relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en

- o het zo nodig treffen van aanvullenderuimtelijke maatregelen;
- als de ruimtelijke ontwikkeling qua aard en schaal niet past binnen het gebied ('transformeren'), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
  - o een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied ook aandacht is besteed aan de overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
  - o het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen.

Voorts zijn er uitzonderingen voor gebieden die vallen onder beschermingscategorieën 1 en 2. De beoogde ruimtelijke ontwikkelingen liggen niet in deze gebieden. Het landgoed Oud-Poelgeest (met uitzondering van de ijsbaan) valt binnen beschermingscategorie 1 (ecologische hoofdstructuur).

#### *Aanvullende ruimtelijke maatregelen*

De eerder genoemde aanvullende ruimtelijke maatregelen kunnen bestaan uit (een combinatie van):

- duurzame sanering van leegstaande bebouwing, kassen en/of boom- en sierteelt;
- wegnemen van verharding;
- toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen;
- andere maatregelen waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbetert.

Deze maatregelen worden in beginsel getroffen binnen hetzelfde plangebied als de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling, tenzij kan worden gemotiveerd dat dat niet mogelijk is. In dat geval kunnen ook ruimtelijke maatregelen elders in de motivering inzake ruimtelijke kwaliteit worden betrokken. In

afwijking hiervan kan het bevoegd gezag in plaats van het treffen van ruimtelijke maatregelen een (gedeeltelijke) financiële compensatie verlangen door middel van een storting in een kwaliteitsfonds, dat is ingesteld op basis van de door Provinciale Staten vastgestelde regeling voor kwaliteitsfondsen, mits de daadwerkelijke uitvoering van de compenserende ruimtelijke kwaliteitsmaatregelen afdoende is verzekerd.

#### *Beeldkwaliteitsparagraaf*

Een bestemmingsplan bevat een motivering, bij voorkeur vervat in een beeldkwaliteitsparagraaf, waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijft, voor zover het gaat om een ruimtelijke ontwikkeling:

- waarbij de richtpunten van de kwaliteitskaart in het geding zijn, of
- die is gelegen op gronden binnen een beschermingscategorie 1 en 2.

#### *Kwaliteitskaart*

De eerder genoemde kwaliteitskaart is voor de provincie een belangrijk instrument om ruimtelijke ontwikkelingen zodanig te sturen dat ze een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. De kaart geeft een beschrijving van de gebiedskenmerken en kwaliteiten van Zuid-Holland, waar rekening mee gehouden dient te worden in de planvorming. In het onderzoeksgebied hebben we vooral met de vierde laag, de laag van de beleving te maken. In deze laag worden de identiteitsdragers historische landgoederen, molens en vaarwegen onderscheiden.

### Historische landgoederen en kastelen

Zuid-Holland kent een groot aantal historische landgoederen, kastelen en kasteelruïnes.

Deze vormen een kenmerkende combinatie van cultuurhistorie, natuur en landschap.

Kenmerken en waarden van deze bijzondere plekken zijn:

- De (historische) buitenplaats, bestaande uit hoofdhuis met bijgebouwen en het bij behorende 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;
- De basisstructuur waaraan het landgoed of kasteel(locatie) is gekoppeld: een weg, waterloop en/of zichtlijnen;
- Het blikveld: de vrije ruimte die nodig is om de historische buitenplaats of het kasteel in het landschap te herkennen.

Richtpunt: Ontwikkelingen zijn gericht op verbetering en versterking van de kenmerken en waarden van landgoed/kasteel en het behouden of versterken van de relatie van het landgoed met zijn omgeving.

### Historische molens

Historische molens zijn markante monumenten en blikvangers in het landschap, zowel in het stedelijk als het landelijk gebied.

Richtpunt: Behouden en versterken van monumentale windmolens in hun omgeving als ensemblewaarde.

### Historische vaarwegen

De historische vaarwegen hebben de uitstraling van regionale landschappelijke dragers door eenheid en samenhang in de inrichting van de oevers en begeleidende beplanting en door de vormgeving van kruisende infrastructuur. Er is aandacht nodig voor zicht op en vanaf het water. Als ontwikkelingen plaatsvinden aan kanalen en vaarten buiten het stedelijk gebied, dan dragen deze bij aan versterking van hun rustige en voorname karakter, behoud en versterking van erfgoed als identiteitsdragers en herstel van continuïteit (ook aanliggend landschap) waar nodig. De oevers van rivieren, vaarten, kanalen en plassen zijn waar mogelijk openbaar toegankelijk.

### Richtpunten:

- Om oevers en water openbaar toegankelijk en beleefbaar te houden is er geen ruimte voor verdere verdichting en privatisering van de oevers, direct grenzend aan het water.
- Ontwikkelingen aan kanalen en vaarten buiten het stedelijk gebied dragen bij aan de versterking van het karakter van de kanalen en vaarten.

### Rijksmonument

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 komen te vervallen. Het deel van de Monumentenwet 1988 dat betrekking heeft op de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, die naar verwachting in 2019 in werking zal treden. In de tussentijd zijn de betreffende artikelen te vinden in het overgangsrecht van de Erfgoedwet. Hieronder vallen eveneens de artikelen met betrekking tot de wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten. Voor het wijzigen van rijksmonumenten is een 'Omgevingsvergunning voor de activiteit monumenten' nodig.

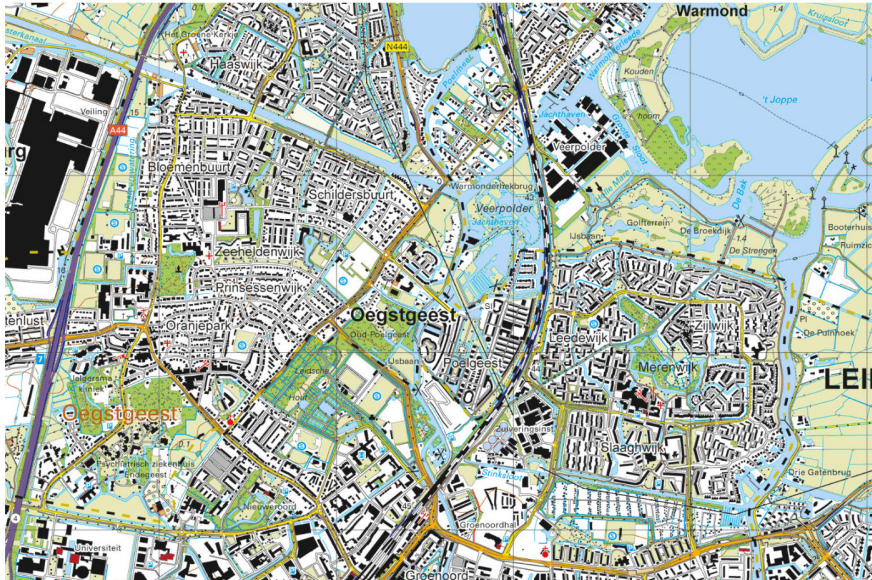




1925 | Oud Poelgeest sterk aanwezig in open gebied



1980 | ontstaan woonwijken = afname openheid



2015 | verdere verdichting

Figuur 4 Geschiedenis

## 02-ANALYSE

### INLEIDING

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de bestaande ruimtelijke kwaliteiten binnen het onderzoeksgebied. Er worden diverse deelgebieden en structuren geanalyseerd, waarna afgesloten wordt met een conclusie.

### GESCHIEDENIS

Het beeld van het gebied dat rond 1925 (zie figuur 4) aanwezig was bestond uit een compacte kern Oegstgeest en een door vestigwerken afgebakend Leiden. Even als Warmond is duidelijk te zien dat Oegstgeest op een zandrug ligt. Het landgoed Oud-Poelgeest ligt in een grotendeels open buitengebied. Na de Tweede Wereldoorlog begint de grootschalige uitleg van zowel Leiden als Oegstgeest. De zone tussen de Warmonderweg en de spoorlijn Leiden – Haarlem/Amsterdam blijft grotendeels vrij van de uitbreidingsdrift. In deze zone liggen landgoederen, sportvelden, het universiteitsterrein en enkele woonbuurtjes. Rond 2000 wordt de wijk Poelgeest gebouwd.

In 2015 lijkt het landgoed Oud-Poelgeest onderdeel te zijn van een grootstedelijk parkgebied. Het landschap heeft zich in 100 jaar als het ware omgekeerd van landgoed in het buitengebied naar landgoed als onderdeel van een grootstedelijk park.

Direct ten westen en noorden van het plangebied liggen belangrijke groene gebieden. De gebieden vormen samen een landgoederenzone met Voorhout en Duin, Horst en Weide, Endegeest, Leidse Hout en Poelgeest. Oude structuren zijn bepalend in het plangebied. De Haarlemmertrekvaart die de binnenstad van Leiden met Haarlem verbindt en de Broekweg die via de Broekpolder een verbinding naar de Kagerplassen vormt.

### DOORLOPENDE STRUCTUREN

Binnen het onderzoekgebied is relatief veel groen (zie figuur 5 a) te vinden. Het Kasteel Oud-Poelgeest bevindt zich in een grote groene ruimte, die deel uit maakt van een groene long

binnen het verstedelijkt gebied. Hieronder valt ook het westelijk gelegen stadspark Leidse Hout. Het Heempark (1959) is een kunstmatig aangelegd en omheind park waar wilde flora en fauna is te vinden.

Centraal in het onderzoeksgebied bevindt zich de Haarlemmertrekvaart (zie figuur 5 b). Deze trekvaart verbindt Leiden met Haarlem en was van oudsher een belangrijke route voor trekschuiten tussen deze beide steden. De vaart loopt tussen Haarlem en de Leidse singels.

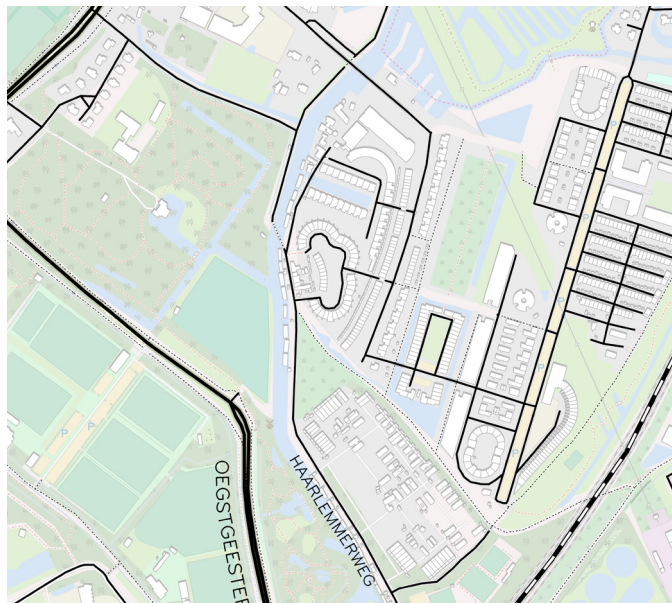
De belangrijkste verkeersverbinding (zie figuur 5 c) betreft de Oegstgeesterweg. Deze Oegstgeesterweg is een belangrijke ontsluiting voor de stad, en takt aan op de Warmonderweg. De Haarlemmerweg heeft als verkeersontsluiting een informeel karakter, wat mede komt doordat het geen doorgaande route is. Over het algemeen wordt de verbinding gebruikt voor langzaamverkeer, de auto is hier te gast. Het dient echter wel als ontsluiting voor



A.groen



B.water



C.verkeer



D.langzaam verkeer

Figuur 5 Doorlopende structuren

de woonwagenlocatie aan het Trekvaartplein en alle, langs de Haarlemmerweg gelegen, woonboten.

De woonwijk Poelgeest wordt in de huidige situatie ontsloten via de Hugo de Vrieslaan en de Lange Voort. Daarnaast wordt de Cornelis van Steenishof tot aan de realisatie van de brug nog gebruikt voor verkeer naar de Haarlemmerweg. Dit hof is niet bedoeld als wijkontsluiting. De Kwaakbrug kan alleen voor langzaam verkeer worden gebruikt.

Wat opvalt is dat een aantal oude structuren dienst doet als langzaamverkeersverbinding (zie figuur 5 d). Een belangrijke fietsroute loopt langs het oude jaagpad langs de Haarlemmertrekvaart. Op deze verbinding takt tevens de Broekweg aan, een oude polderweg, die een belangrijke fietsverbinding vormt tussen de Haarlemmertrekvaart via de Merenwijk naar de Kagerplassen. Aan de westzijde bevindt zich nog zo'n oude polderweg, de Groene Maredijk. Deze verbindt het Leidse Hout met Oud Poelgeest.

Behalve deze belangrijke verbindingen is aan weerszijden van de Oegstgeesterweg een fietspad gelegen.

## **HAARLEMMERWEG EN HAARLEMMERTREKVAART**

De Haarlemmertrekvaart is een, in 1657 gegraven, vaart met als voornaamste doel het vervoeren van vracht en personen met een trekschuit. Het verbindt de steden Leiden en Haarlem met elkaar. Het kanaal is ter hoogte van het onderzoeksgebied een gekanaliseerd riviertje (de Maern). Doordat de trekschuit werd voortbewogen door paarden, zijn er langs dit soort kanalen altijd jaagpaden te vinden. Doordat men niet afhankelijk was van wind en/of stroming kon men een dienstregeling opzetten waardoor er een structurele verbinding ontstond. Rond die tijd groeide de trekschuit dan ook uit tot een populair vervoersmiddel.

Om het profiel van de Haarlemmerweg, het voormalige jaagpad langs de trekvaart, goed in beeld te krijgen is hiernaast een serie foto's (zie figuur 6) te zien die het profiel van het

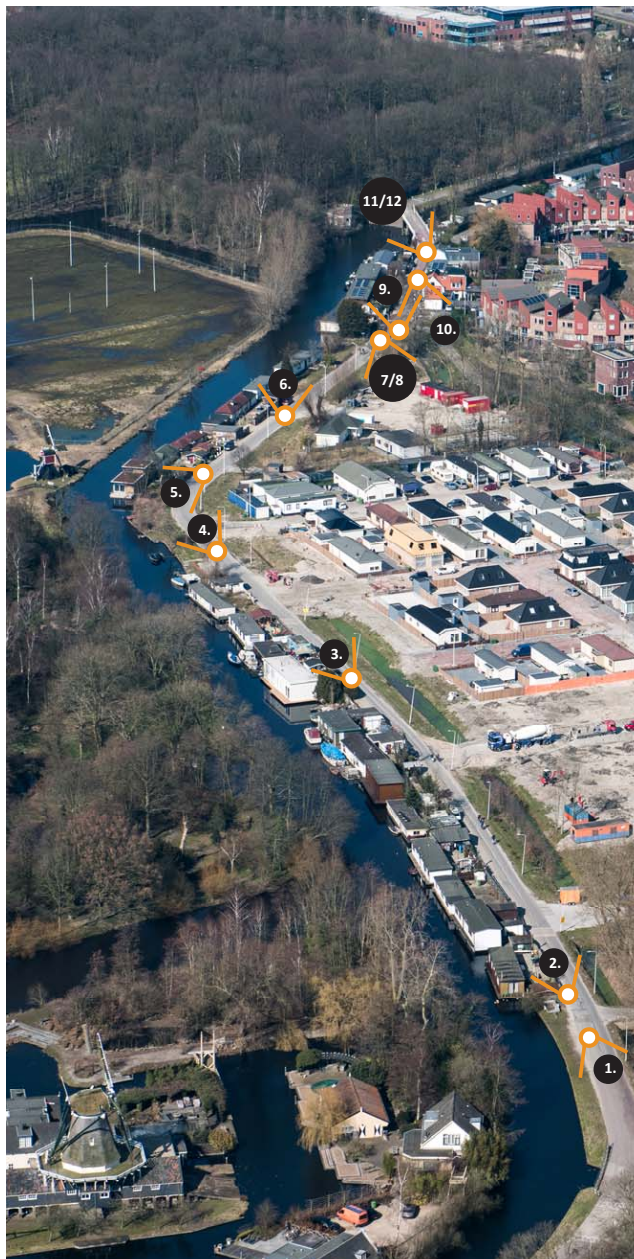
zuiden tot het noorden weergeeft. Wat in eerste instantie opvalt is dat het profiel sterk wisselend is als het gaat om open en gesloten delen.

De plekken waarbij een gesloten beeld heerst betreffen voornamelijk de locaties waar de woonboten zijn gelegen (foto 3, 5 en 6). Verder wisselt het beeld zich af met de woonwagenlocatie (6), en de achterkanten van de Cornelis van Steenishof en de Hugo de Vrieslaan (8). In het meest noordelijke gedeelte, bij de Kwaakbrug is pas een stukje van het Kasteel Oud-Poelgeest te zien, in de vorm van het kapel/jachthuis (11, 12).

Op de Cultuurhistorische Atlas Zuid-Holland wordt de Haarlemmertrekvaart aangeduid als een landschappelijk-historische lijn van redelijk hoge waarde. De Haarlemmerweg is een tastbaar overblijfsel van het tracé van het jaagpad aan de oostelijke zijde van de vaart.

Voor deze analyse zijn vooral het richtpunt (kwaliteitskaart Zuid-Holland) van belang die aangeven dat er geen ruimte is voor verdere verdichting en privatisering. Doordat de

voorterreinen van de woonboten veelal een gesloten uiterlijk hebben, ontstaat in principe een gesloten wand wat het zicht op het water volledig ontnemt. Dit zorgt er voor dat vanaf het voormalige jaagpad de Haarlemmertrekvaart niet wordt beleefd. Daarnaast hebben de voorterreinen van de woonboten over het algemeen een rommelig karakter, wat resulteert in een profiel met een lage ruimtelijke kwaliteit. De ontwikkeling herstructurering van de Haarlemmerweg zou in kunnen spelen in een verbetering van de plaatselijke situatie en daarmee meer tegemoet kunnen komen aan het richtpunt ruimtelijke kwaliteit met betrekking tot historische vaarwegen.



Figuur 6 Huidige situatie Haarlemmerweg

## POELGEEST EN TREKVAARTPLEIN

De woonwijk Poelgeest is rond de eeuwwisseling gerealiseerd en bestaat uit circa 1.150 woningen. In de wijk zijn naast woningen ook voorzieningen opgenomen waaronder een basisschool. De wijk kenmerkt zich door zijn groene en autoluwe opzet. Een belangrijk element in deze opzet is het wijkpark. In het zuidwesten van de wijk ligt het Cornelis van Steenishof . Dit hof is ovaalvormig maar onregelmatig van opzet. De woningen liggen met de achterzijde naar buiten met het gevolg dat de rand vooral bestaat de erfafscheiding van de achtertuinten.

De woonwagenlocatie Trekvaartplein is in de jaren 50 van de vorige eeuw aangelegd eerst als lokaal en in de jaren 70 als regionaal woonwagencentrum. Momenteel wordt het Trekvaartplein geherstructureerd naar een moderne woonbuurt, waar ruimte wordt geboden voor maximaal 90 kavels. Het Trekvaartplein wordt grotendeels door groene randen omzoomd. De rand aan de noordzijde moet nog verder worden vormgegeven. Om de herstructurering af te ronden is een wijzigingsbevoegdheid in het vigerende

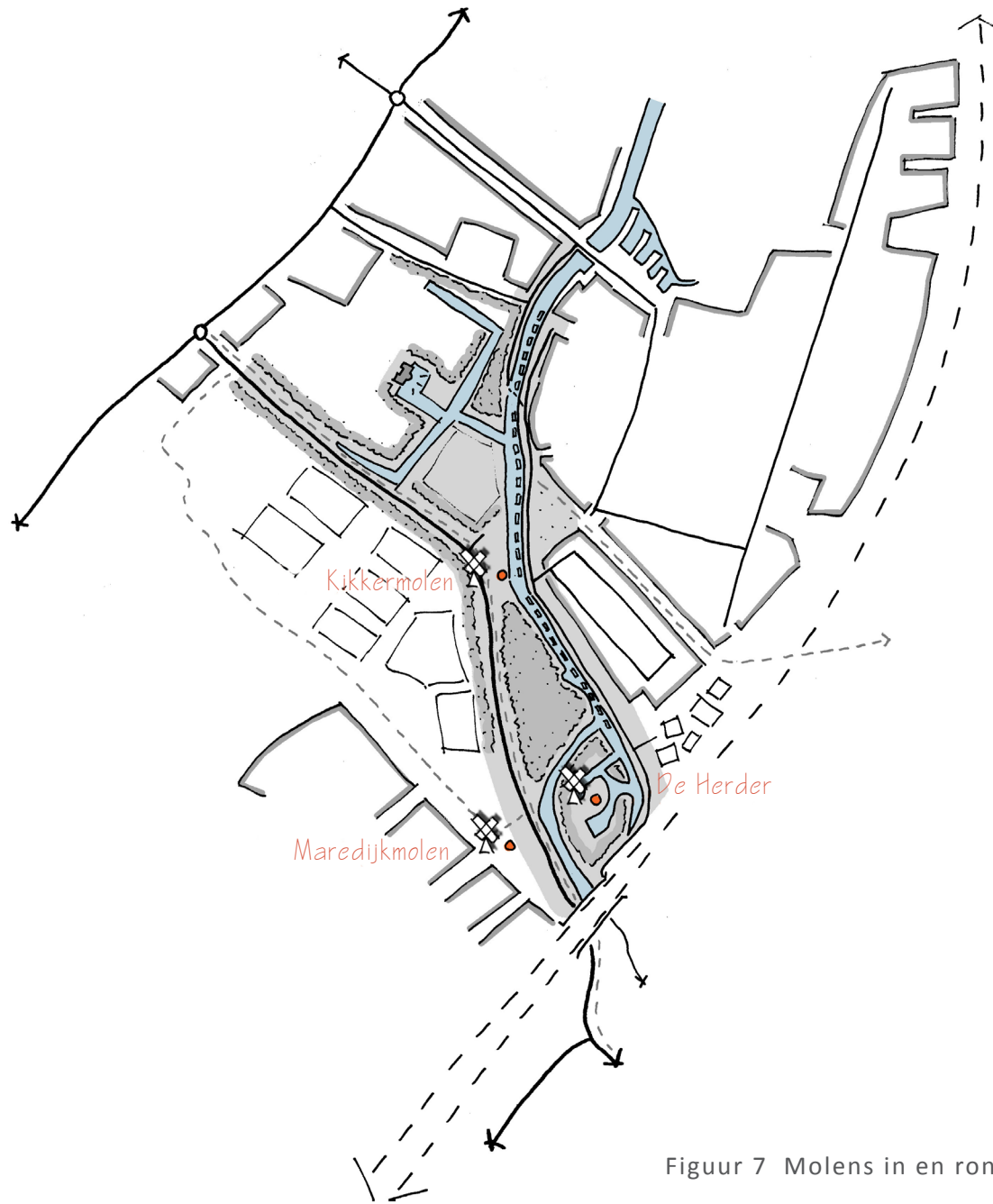
bestemmingsplan Trekvaartplein opgenomen. Het huidige beeld van het Trekvaartplein vanaf de Haarlemmerweg bestaat uit veel bebouwing die op een geordende wijze zich presenteert. Ten zuiden van het Trekvaartplein ligt het tennispark, die vanaf de Haarlemmerweg nauwelijks zichtbaar is vanwege het aanwezige groen.

De wijk Poelgeest kent aan de zijde van het onderzoeksgebied bijna alleen maar achterkanten. De uitstraling van deze wijk aan deze zijde is daarom zeer wisselend en weinig wervend. Het Trekvaartplein kent een eenduidige maar vooralsnog harde uitstraling omdat er nu nog weinig groen is . De woningen aan de Haarlemmertrekvaart in Oegstgeest (ten noorden van de Broekweg) zijn met voorkant op de weg gericht.

## MOLENS

Het onderzoeksgebied valt binnen de molenbiotopen van de Kikkermolen, molen De Herder en de Maredijkmolen (zie figuur 7).

De Kikkermolen is een oude wipmolen die omstreeks 1752 gebouwd is. De Kikkermolen had de functie om de Kikkerpolder te bemalen. Bij deze molen staat de schepradkast los van de molen. De molen is de kleinste molen van Leiden en is rond 1996 nog volledig gerestaureerd. Voor deze analyse is vooral de 100 meter zone rondom deze molen van belang (molenbiotoop) en het behouden/ versterken van de molen in zijn omgeving als ensemblewaarde (richtpunt). Het biotooprapport van de provincie meldt dat de aanwezige windbelemmering wordt vooral wordt veroorzaakt door opgaand groen en bomen rondom de molen. Daarnaast ondervindt de molen enige hinder van de woonboten op 15 meter afstand. Er is een windgat in het zuidoosten door de Haarlemmertrekvaart die langs de molen loopt. De bomen en beplanting langs de Oegstgeesterweg, de rand van de Heemtuin en de windsingels langs



Figuur 7 Molens in en rond studiegebied

de sportvelden zorgen voor weinig of geen windvang vanuit deze richting. Rondom de molen is in het recente verleden al veel groen gesaneerd. De in hoofdstuk 1 beschreven ontwikkelingen betekenen alle drie een effect op zowel de molenbiotoop als de ruimtelijke kwaliteit van de historische molen (richtpunt). De effecten worden in hoofdstuk 3 nader beschouwd.

De Herder is een oude stellingmolen. De stellinghoogte van De Herder ligt op 6.40 meter. De molen is deels te zien vanaf de Haarlemmertrekvaart, maar wordt ontsloten via de Oegstgeesterweg. De molen is gebouwd omstreeks 1884 en werd gebruikt als houtzagerij. Rond 2000 is de molen gerestaureerd. Uit de biotooprapport van de provincie blijkt dat de molenbiotoop van deze molen zeer matig is. Dit wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door de veel te hoge beplanting rondom de molen, zowel op het eigen grondgebied als dat op gemeenteground.

De Maredijkmolen ligt aan de zuidwest zijde. Deze molen is een oude wipmolen die langs de Groene Maredijk is gelegen. De molen is gebouwd omstreeks 1735 en is daarmee de oudste molen van Leiden. De functie van de molen was om de Maredijkpolder te bemalen. In 1983 is alleen het onderstel van de molen gerestaureerd. De molenbiotoop is slecht te noemen. De windbelemmering wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door te hoge begroeiing en bomen rondom de molen. Uitschieters in negatieve zin zijn drie populieren van 35 meter hoog in het westzuidwesten. Het zicht op de zaagmolen De Herder is nog open. De beplanting langs de Haarlemmertrekvaart is te hoog te noemen. In het zuidoosten is de eerste 100 meter nog vrij van obstakels. Daarachter bevindt zich het spoorwegtalud dat is voorzien van opgaande beplantingen en een geluidsscherm.



Kikkermolen



De Herder



Maredijkmolen



## KIKKERPOLDER EN HEEMPARK

De Kikkerpolder is in 1968 ontpolderd en bij de gemeente Leiden gevoegd. Met het ontpolderen verloor de Kikkermolen zijn functie, namelijk het drooghouden van de polder. De polder biedt nu plaats aan een sportpark. Op het sportpark zijn onder andere twee voetbalclubs en een honkbalvereniging gevestigd. Vanaf de Oegstgeesterweg laat het sportpark een beeld zien van een onderhouden park dat is afgezoomd met opgaand groen.

Ten zuiden van de Kikkermolen tussen de Oegstgeesterweg en de Haarlemmertrekvaart ligt het Heempark. Dit park is in 1959 aangelegd. In het Heempark zijn diverse landschapstypen die van oorsprong in Nederland voorkomen opgenomen. Bos, duin, moeras, heide, een wegberm en een graanakker liggen er vlak naast elkaar. Opvallend is de aanwezigheid van veel opgaand groen waarachter beide functies verborgen liggen.

## KASTEEL EN LANDGOED OUD-POELGEEST

Doordat de locatie van het kasteel Oud-Poelgeest iets hoger ligt dan de omgeving, die destijds voornamelijk uit moerassen bestond, was het van oudsher een interessante plek. Het middeleeuwse huis dat op deze locatie stond is in 1573 tijdens het Beleg van Leiden door de Spaanse troepen verwoest. Oud-Poelgeest werd omstreeks 1667 herbouwd op de fundamenten van het oorspronkelijke huis. In 1724 werd de Leidse professor Boerhaave (1668-1738) eigenaar van het landgoed en bewoner van het kasteel. Hij richtte op Oud-Poelgeest het eerste arboretum van Nederland in, met uitheemse bomen en zeldzame gewassen, en legde een kruidentuin aan.

Het kasteel is geheel volgens de regels van het classicisme opgebouwd, uit een samenstelling van rechthoeken (zie figuur 8). In het verloop van de jaren is het gebouw wat uitgebreid en verder gedetailleerd. Zo is er later een tweetal torens op het gebouw geplaatst en zijn er diverse bijgebouwen gerealiseerd. Een van die bijgebouwen, de kapel/jachthuis bevindt zich direct aan de Haarlemmertrekvaart.

Na een restauratie in 1987 heeft de gemeente het kasteel in erfpacht uitgegeven ten behoeve van de exploitatie als congres-hotel. Aan de zuidzijde van het landgoed ligt de IJsbaan. Schuin tegenover het clubhuis bij de IJsbaan zal een nieuwe steiger voor bezoekers en gasten van kasteel Oud-Poelgeest worden aangelegd.

Het Kasteel Oud-Poelgeest is in de huidige situatie in goede staat en cultureel van grote waarde voor zijn omgeving. Vanaf een aantal plaatsen is de tuin van het kasteel te bereiken voor voetgangers. Daarnaast is de kasteeltuin via een voetpad verbonden met de zuidelijker gelegen Heemtuin.

Het terrein van de ijsbaan wordt omheind door moderne hoge hekwerken en is ingericht met een aantal lichtmasten. Samen met het ijsbaangebouw doet de aankleding weinig recht aan het karakter van de historische buitenplaats.

### *Rijksmonument en landgoedbiotoop*

In 2002 is de buitenplaats Oud-Poelgeest beschermd als rijksmonument. De bescherming geldt niet alleen voor het hoofdgebouw en

andere opstallen maar ook voor de historische tuin- en parkaanleg, behorende bij de buitenplaats. Beschermd zijn het hoofdgebouw, historische tuin- en parkaanleg, brug met toegangshek, koetshuis, tuinmanswoning, waterput, kapel/Jagershuis, boogbrug en tuinbeelden. De historische tuin- en parkaanleg bestaat uit de deels in detail en deels in structuur gaaf bewaarde negentiende-eeuwse aanleg in landschapsstijl en is in verschillende fasen tot stand gekomen met behoud van de formele structuur (de nog aanwezige zeventiende-eeuwse hoofdstructuur).

Voor het kasteel Oud-Poelgeest is een landgoedbiotoop (Verordening ruimte) opgenomen, die bestaat uit:

- de kern van het landgoed: huis met tuin en/of park;
- een bufferzone hieromheen, het zogenaamde blikveld. In het geval van kasteel Oud-Poelgeest gaat het om gronden ten zuiden van de kern van het landgoed, waaronder de ijsbaan;
- waardevolle elementen zoals zichtlijnen, panorama's, weg of waterloop waaraan de landgoed ligt. De zichtas, gezien vanuit



Figuur 8 Impressie Oud Poelgeest

kasteel Oud-Poelgeest, in zuidoostelijke en in noordwestelijke richting is aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol. Daarnaast worden de Haarlemmervaart en Laan van Oud Poelgeest aangeduid als basisstructuren van het landgoed.

Binnen en rond de historische buitenplaats Oud-Poelgeest is sprake van een aantal soorten zichtlijnen:

- De twee historische zichtlijnen die direct samenhangen met de landgoedbiotoop; de cultuurhistorische zichtlijn over de formele hoofdas in noordwestelijke richting over de oprijlijn en terug en de zichtlijn, in samenhang met de zeventiende-eeuwse geometrische tuinaanleg op en vanaf de achterzijde van het kasteel in zuidoostelijke richting naar de trekvaart. De ontwikkelingen liggen ruim buiten de ligging van beide zichtlijnen.
- Daarnaast de bestaande zichtlijnen die samenhangen met de ruimtelijke kwaliteit aan de zuidoostzijde van het kasteel. Hier is sprake van een informeler en weidser zicht op het oorspronkelijk open landschap met

weide, de Haarlemmertrekvaart en de stad Leiden.

- Dit panorama is in de loop van de twintigste eeuw veranderd en zeer verkleind.

In de omschrijving van het rijksmonument wordt de zuidoostelijke zichtas als volgt geduid: 'Vanaf het huis loopt een zichtas naar buiten toe over de vijver en de weide (thans ijsbaan) oorspronkelijk met zicht op Leiden. Vanaf de Haarlemmertrekvaart wordt ook een fraai zicht op het huis verkregen en iets verder op de, aan de vaart gelegen kapel'.

Figuur 9



Waarden Oud Poelgeest met centraal de twee cultuurhistorische zichtlijnen



Nog aanwezige belangrijke zichtlijnen

## CONCLUSIE BESTAANDE RUIMTELIJKE KWALITEITEN

In dit hoofdstuk is inzicht gegeven in de bestaande ruimtelijke kwaliteiten binnen het onderzoeksgebied. Op basis van de voorgaande analyse kunnen in het gebied de volgende ruimtelijke kwaliteiten worden onderkend (zie figuur 10 Overzichtskaart ruimtelijke kwaliteiten):

Historische molens en molenbiotopen:

- De aanwezige drie molens (Kikkermolen, De Herder en De Marendijkmolen) en hun molenbiotopen zijn beschermingswaardige historische elementen;
- De molens zijn in goede staat maar de windvang is niet overal optimaal door opgaand groen en aanwezige bebouwing;
- Rondom de Kikkermolen is in een recent verleden al veel groen verwijderd.



Figuur 10 Overzichtskaart ruimtelijke kwaliteiten

#### Historische vaarwegen:

- Oude structuren zoals de Haarlemmerweg/ Haarlemmertrekvaart zijn herkenbaar aanwezig en bepalen nog steeds deels het ruimtelijke beeld.
- Vanaf het voormalige jaagpad (Haarlemmerweg) is de beleving van de Haarlemmertrekvaart door de aanwezigheid van de woonboten en erfbouw beperkt.

#### Historisch landgoed Oud Poelgeest en landgoedbiotoop:

- Het Kasteel Oud-Poelgeest is in de huidige situatie in goede staat en cultureel van grote waarde voor zijn omgeving.
- Voor het kasteel Oud-Poelgeest (kasteel met bijgebouwen en gronden zijn rijksmonument) is een landgoedbiotoop opgenomen in de Verordening ruimte. Deze bestaat uit de kern van het landgoed met daaromheen een historisch open gebied. Waardevolle elementen zoals zichtlijnen, panorama's, weg of waterloop zijn nog goed herkenbaar.

#### Overige ruimtelijke kwaliteiten:

- Direct ten westen en noorden van de ontwikkelingen liggen belangrijke groene gebieden. De gebieden vormen samen een landgoederenzone met Voorhout en Duin, Horst en Weide, Endegeest, Leidse Hout en Poelgeest.
- De oude structuur Broekweg is nog herkenbaar aanwezig.
- De zuidelijke rand van de wijk Poelgeest kent veel achterkanten (met uitzondering van enkele woningen langs de Haarlemmertrekvaart) en keert zich aan deze zijde af van de naastgelegen functies.
- Het Trekvaartplein kent een eenduidige maar vooralsnog harde uitstraling.
- De ten westen van de Haarlemmertrekvaart gelegen gebieden het Heempark en het sportpark zijn in zichzelf gekeerde functies. Deze functies liggen verscholen achter opgaand groen.

## 03-EFFECTEN EN MAATREGELEN

### INLEIDING

In dit hoofdstuk worden de kwalitatieve effecten beschreven van de ruimtelijke ingrepen in het gebied waar deze gebiedsanalyse zich op richt. Naast deze effecten worden aanvullende kwalitatieve maatregelen benoemd om bepaalde effecten te verbeteren. Dit hoofdstuk rondt af met een conclusie waarin, met behulp van een overzichtskaart, de kwalitatieve effecten en de aanvullende maatregelen worden gevisualiseerd.

### KWALITATIEVE EFFECTEN EN AANVULLENDE KWALITATIEVE MAATREGELEN

#### Molenbiotoop

*Kwalitatieve effecten als gevolg van de ruimtelijke ontwikkelingen*

De realisatie van de brug over de Haarlemmertrekvaart impliceert dat een talud en een deel van de brug binnen de 100 m contour van de molenbiotoop komt te liggen, waardoor vanuit kwalitatief oogpunt het zicht op de molen vanuit het noorden wordt

beperkt. Dit tracé brengt mede met zich mee dat de nu nog aanwezige zichtrelatie tussen het kasteel Oud-Poelgeest met de molen enigszins verstoord wordt. Aan de andere kant wordt de molen als gevolg van de brug goed zichtbaar en beleefbaar voor de gebruikers van de nieuwe brug. Tenslotte biedt het tracé met talud ook kansen om direct rondom de molen een nieuwe met de molen samenhangende inrichting vorm te geven.

Voor deerschikking van de ligplaatsen voor woonboten in Leiden is thans nog geen nieuw ligplaatsenplan opgesteld. In beginsel kan gesteld worden dat de herschikking zal leiden tot meer openheid, gezien het uitgangspunt dat de ligplaatsen tenminste 5 m uit elkaar moeten liggen. Voorts zijn er mogelijkheden om de gewenste doorkijkjes te benutten om de beleving en het zicht op de molen te verbeteren. Voor het nieuwe ligplaatsenplan is de situering van ligplaatsen in de 100 m contour nog wel een aandachtspunt, in die zin dat in de directe omgeving van de molen vanuit de optiek van de molenbiotoop zo min mogelijk woonboten gesitueerd worden.

Voor de afronding van de herinrichting van het Trekvaartplein in de Punt worden op korte termijn twee woonwagenstandplaatsen voorzien binnen de 100 m contour. De woonwagens betreffen een herplaatsing vanuit hetzelfde gebied, waardoor er geen sprake is van een extra aantasting van de molenbiotoop. Er zijn vanuit het beoogde zoekgebied geen concrete belevingsrelaties dan wel zichtlijnen richting de molen. De afronding biedt juist mogelijkheden om het thans rommelige terrein op te schonen en een kwalitatief goede inrichting te geven door deels het behouden van openheid als gevolg van de watercompensatie en deels een gebiedseigen (lage) beplanting.

De effecten met betrekking tot de windvang worden in een separaat rapport met berekeningen en tekeningen inzichtelijk gemaakt.

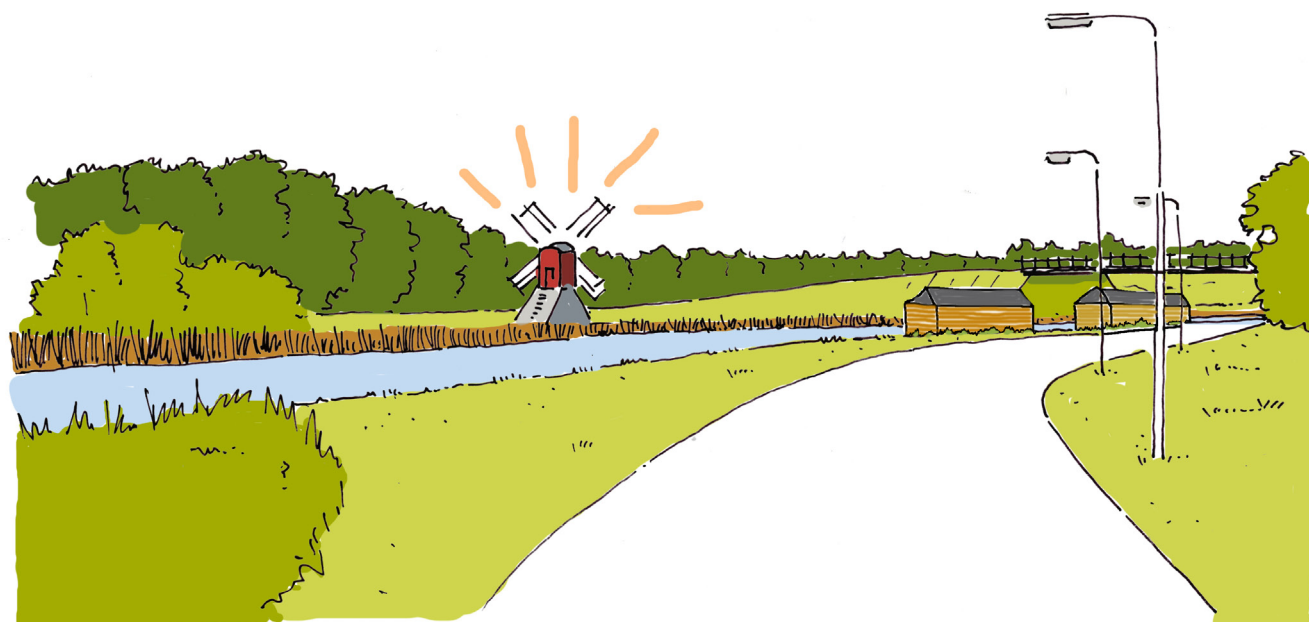
#### *Aanvullende kwalitatieve maatregelen*

Om de beleving en het zicht op de molen verder te verbeteren, kunnen de volgende aanvullende kwalitatieve maatregelen worden getroffen:

- er wordt bij de herschikking van de ligplaatsen ingezet op een open zone (grote doorkijk) in de onmiddellijke nabijheid van de molen om kwalitatief gezien het zicht en de beleving van de molen te kunnen verbeteren;
- tussen de Kikkermolen en het talud van de brug en in de Punt tussen de zoeklocatie en de Haarlemmerweg worden waterpartijen gegraven, waardoor openheid ontstaat en een mooie eigen ruimte rondom de molen wordt vorm-gegeven;
- het nog op te stellen beplantingsplan voor de herstructurering van de Haarlemmerweg zal qua groeninvulling rekening houden met de molenbiotoop door middel van gebiedseigen lage beplanting.

### Conclusie

Aan de ene kant zorgt de nieuwe brug enigszins voor een verstoring van de zichtlijn tussen de molen en het landgoed. Aan de andere kant zorgen diverse maatregelen bij de brug, de woonboten en de afronding van het Trekvaartplein juist voor een verbetering van het zicht op de molen en de beleving ervan.



De feitelijke effecten voor de windvang worden in een separaat onderzoek inzichtelijk gemaakt.

### LANDGOEDBIOTOOP

*Kwalitatieve effecten als gevolg van de ruimtelijke ontwikkelingen*

Het grootse deel van het landgoed blijft onaangetast. Als gevolg van de realisatie van de brug over de Haarlemmertrekvaart en samenhangend tracé wordt het meest zuidelijke deel van de weide (ijsbaan) echter afgesneden van het landgoed

Oud-Poelgeest. Hierdoor wordt de open ruimte rondom de kern verkleind. Ook het blikveld wordt (beperkt) aangetast.

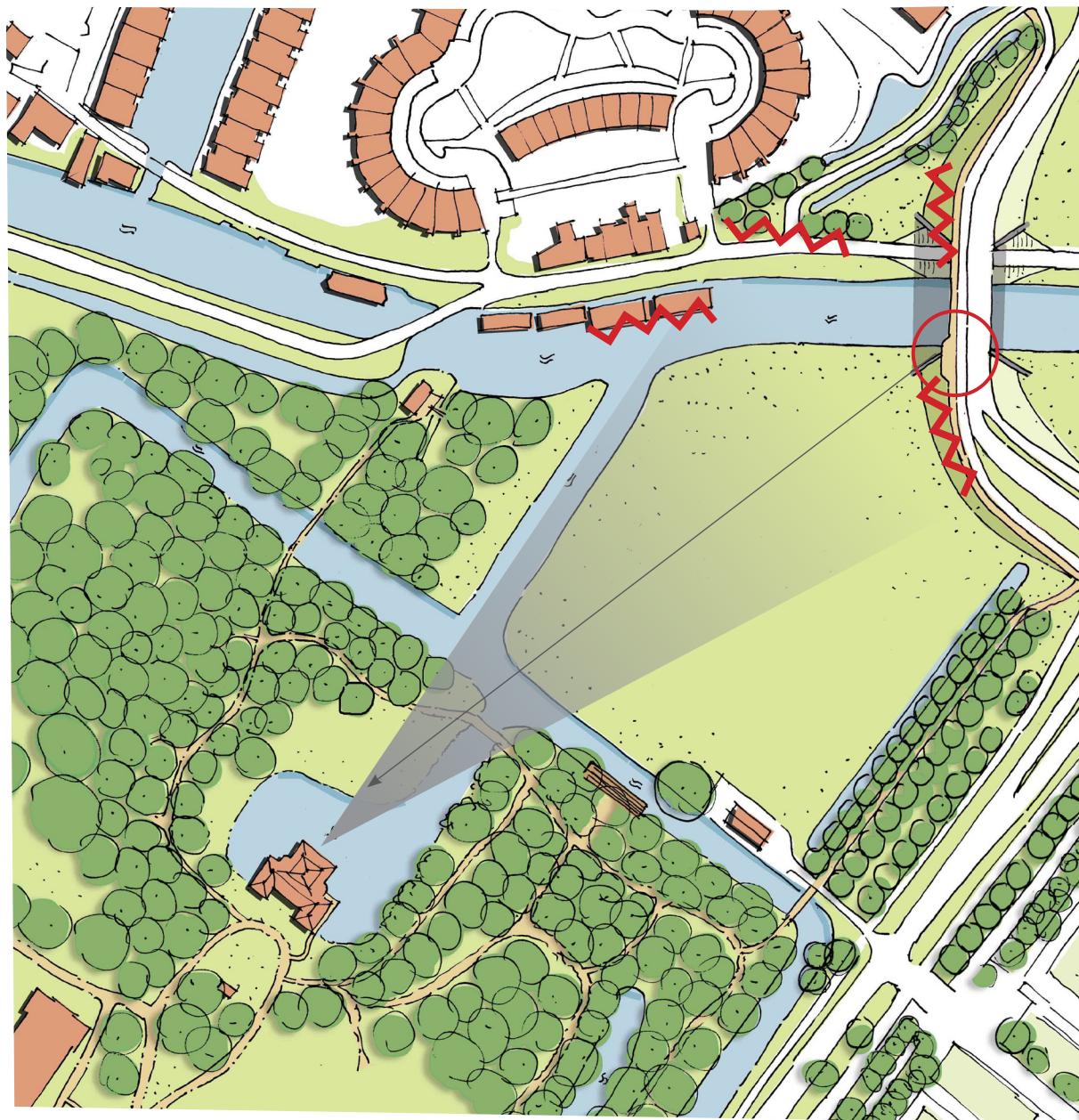
Een verzachtende omstandigheid met betrekking tot de doorsnijding is dat het plaats vindt in de uiterste periferie van het landgoed, waardoor de negatieve invloed vooral lokaal is, maar voor de landgoedkern en het totale terrein relatief gering is.

De nieuwe ontwikkelingen hebben geen effect op de oorspronkelijke cultuurhistorische zichtlijnen vanuit het kasteel in noordwestelijke en zuidoostelijke richting.

De herstructurering van de Haarlemmerweg en de afronding van de herinrichting van het Trekvaartplein hebben nauwelijks tot geen effect op de landgoedbiotoop van het landgoed Oud-Poelgeest.



Zicht vanaf de brug



Figuur 11 Zichtrelaties in de nieuwe situatie met brug

### *Aanvullende kwalitatieve maatregelen*

Ten aanzien van de landgoedbiotoop kan de volgende aanvullende kwalitatieve maatregel worden getroffen:

- op het talud wordt een 'balkon' gerealiseerd waardoor het landgoed vanaf de brug beleefbaar wordt voor fietsers en voetgangers en een belangrijke zichtlijn toegankelijk wordt gemaakt (zie figuur 11);

### *Conclusie*

Het landgoed wordt beperkt aangetast – afsnijding klein deel weide en aantasting zichtlijn - door de aanleg van de brug met bijbehorende toegangsweg. Argumenten die pleiten voor de inpassing van de brug en daarmee de (geringe) afsnijding van het landgoed is dat er een groot maatschappelijk belang is vanwege de verbindende en verkeerskundige waarde van de nieuwe brug daarbij is geen alternatief tracé aanwezig. Deze nieuwe verbinding draagt naast een versterking van de ontsluitingsstructuur voor gemotoriseerd verkeer bij aan verbeteringen ten aanzien van de aansluiting op het regionale fietsnetwerk, de mogelijkheden voor openbaar vervoer en de bereikbaarheid bij wegwerkzaamheden

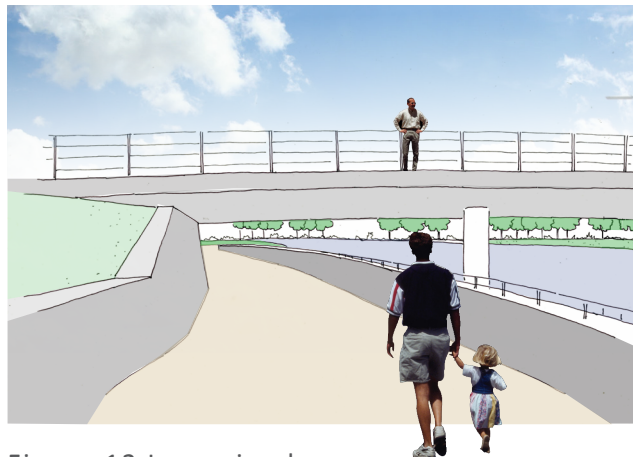
en calamiteiten. De brug brengt een oost-westgerichte recreatieve verbinding aan, deze verbinding zorgt dat het landgoed maar ook de Broekweg en Haarlemmertrekvaart door meer mensen wordt beleefd. Bovendien biedt de brug kansen om de beleving van het landgoed te vergroten.



impressie brugconstructie



impressie onderdoorgang



Figuur 12 Inpassing brug



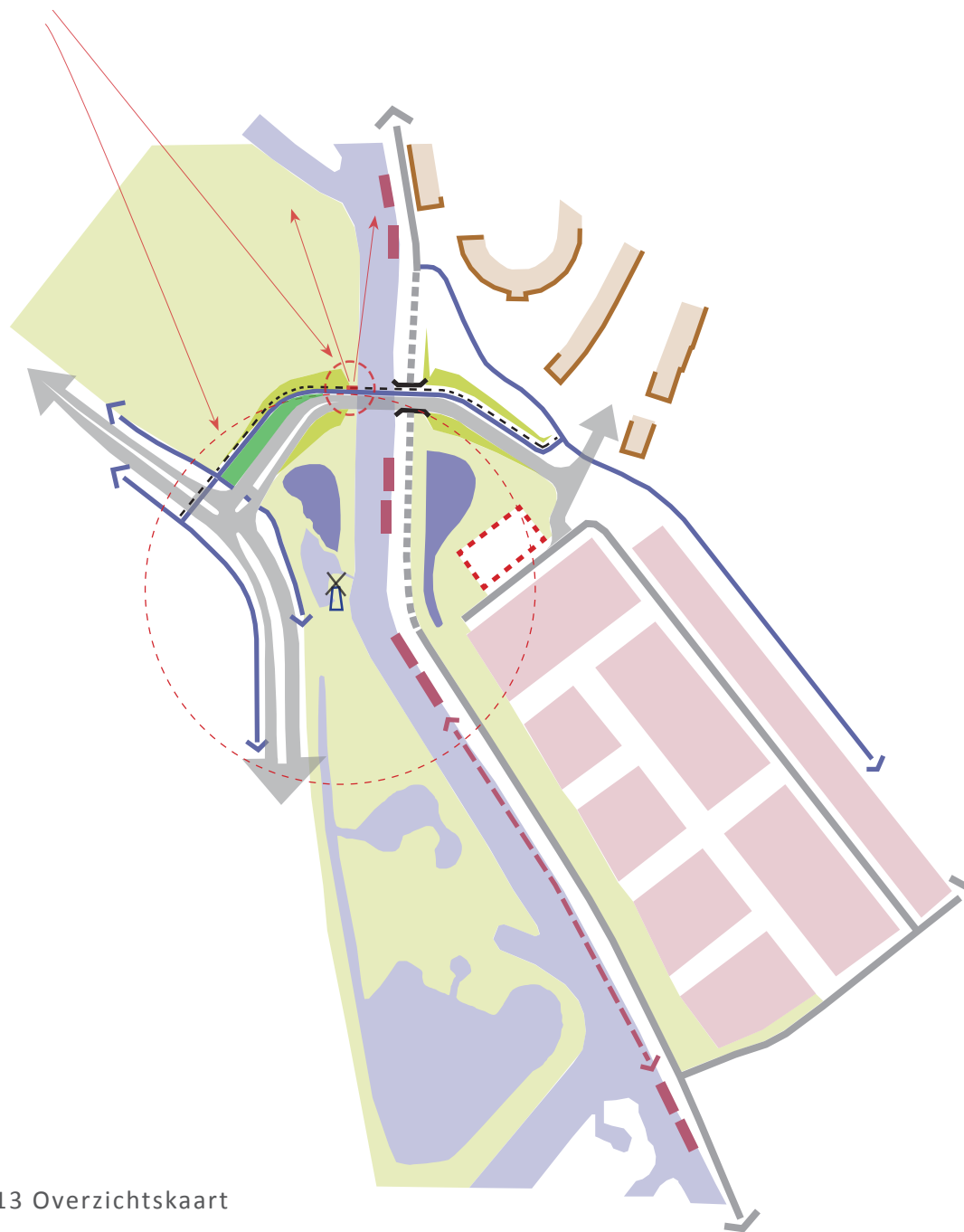
impressie balkon



## RUIMTELIJKE KWALITEIT

De ruimtelijke kwaliteit zal als gevolg van de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen minimaal gelijk blijven en zal op een aantal punten worden verbeterd. Zo zal bij de brug voorzien worden in een onderdoorgang voor langzaam verkeer, waardoor de route van het historische jaagpad in tact blijft, alsmede de beleving van het water en het zicht op het landgoed mogelijk blijft. De nieuwe brug zal recht over de Haarlemmertrekvaart worden uitgevoerd, hetgeen vanuit cultuurhistorisch perspectief in lijn is met andere bruggen over de Haarlemmertrekvaart. Kwalitatief gezien zorgt de brug voorts het oplossen van een ontbrekende recreatieve schakel.

Ook de herstructurering van de Haarlemmerweg zal een positieve invloed hebben op de ruimtelijke kwaliteit, zowel verkeerskundig als wat betreft uitstraling. Het profiel van de Haarlemmerweg zal eenvoudiger en eenduidiger worden vormgegeven, zodat er meer recht wordt gedaan aan het recreatieve en historische karakter van dit gebied. De continuïteit van de oude structuurlijn wordt zo min mogelijk veranderd. Er zal meer openheid komen tussen



Figuur 13 Overzichtsk kaart

de woonboten en de bijbehorende erven zullen eenduidig en met respect voor de omgeving worden ingericht.

Voor wat betreft de afronding van de herstructurering van het Trekvaartplein ter plaatse van de Punt kan worden opgemerkt dat deze ruimtelijke ontwikkeling zelf niet veel invloed heeft op de ruimtelijke kwaliteit, waarbij gesteld kan worden dat de ontwikkelingen juist een verbetering zijn in relatie tot de huidige rommelige uitstraling. Uitgangspunt is een groene, open uitstraling van deze zone en een logische situering van bebouwing nabij de nieuwe verkeersaansluiting. De realisatie van de eerder genoemde waterpartij zal er voor zorgen dat de open structuur in stand gehouden wordt.

#### *Aanvullende kwalitatieve maatregelen*

Ten aanzien van de relevante richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit, kunnen de volgende aanvullende kwalitatieve maatregelen worden getroffen:

- de realisatie van het eerder genoemde 'balkon' zal de relatie van het landgoed met

zijn omgeving versterken;

- bij het talud richting de Oegstgeesterweg zal gekozen worden voor het zoveel mogelijk loskoppelen van het voet-/fietspad en de autoweg, begeleid door lage groene beplanting, waardoor er een markering als nieuwe grens van het landgoed ontstaat;
- de ruimte rondom de brug wordt zoveel mogelijk open gehouden, waardoor de oevers en het water openbaar toegankelijk blijven en zowel de Kikkermolen als de brug in de omgeving als zelfstandige elementen verder geaccentueerd worden;
- de brug wordt ingetogen vormgegeven om de impact op de omgeving te minimaliseren.

#### *Conclusie*

In het gebied zijn drie ontwikkelingen voorzien:

- Aanleg brug Poelgeest;
- Herstructurering Haarlemmerweg;
- Afronding Trekvaartplein.

Voor elk van deze ontwikkeling geldt een andere conclusie met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit.

#### **Aanleg brug Poelgeest**

Met betrekking tot de ontwikkeling van de brug is er vanuit de optiek van ruimtelijke kwaliteit sprake van 'aanpassen' zoals bedoeld in de Verordening ruimte. Het betreft een ruimtelijke ontwikkeling die qua aard en schaal niet op voorhand past binnen het gebied.

Om de brug toch mogelijk te maken dient er sprake te zijn van een zorgvuldige inbedding in zijn omgeving, waarbij rekening wordt gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart. Deze richtpunten zijn:

1. *Ontwikkeling zijn gericht op verbetering en versterking van de kenmerken en waarden van landgoed/kasteel en het behouden of versterken van de relatie van het landgoed met zijn omgeving.*

Het landgoed wordt beperkt aangetast door afsnijding van een klein deel van de weide (en daarmee een inperking van de ijsbaan). Daarbij wordt opgemerkt dat de afsnijding in de uiterste periferie van het landgoed plaatsvindt en de ruimtelijke kwaliteit van de ijsbaan zelf niet hoog is. Door lage groene beplanting te realiseren tussen het fietspad en de weg op het

talud wordt de nieuwe grens van het landgoed (als gevolg van de afsnijding) gemarkeerd.

De toegangsweg en nieuwe brug doorsnijden het panorama c.q. zichtlijnen vanaf de buitenplaatskern over de weide (ijsbaan) in zuidoostelijke richting naar de Kikkermolen. Hier komt bij dat deze toegangsweg hoger komt te liggen ten opzichte van het maaiveld. Verzachtende omstandigheden zijn dat de oorspronkelijke zichtlijn in de loop van de twintigste eeuw al erg veranderd (sterk verkort) is, het aanwezige (opgaande) groen sterk is toegenomen, de weide (ijsbaan) een weinig passende inrichting kent en de nauwelijks zichtbare trekvaart vanaf deze zijde door de aanwezigheid van erfgroen, woonboten, schuttingen en opstallen.

Als aanvullende maatregel wordt voorgesteld een 'balkon' aan de brug te realiseren die de relatie van het landgoed met zijn omgeving zal versterken. Tevens wordt een lage haag voorgesteld, tussen fietspad en landgoed. Deze haag begeleid het fietspad en markeert de nieuwe rand van het landgoed.

## 2. *Behouden en versterken van monumentale windmolens in hun omgeving als ensemblewaarde*

De Kikkermolen blijft behouden. De directe omgeving van de molen wordt echter door de brug veranderd. Dit heeft niet alleen effect op de windvang (zie paragraaf molenbiotoop) ook de ligging van de molen in zijn omgeving wordt daarmee veranderd. Waar de molen voorheen in een vrij open polder het water weg pompte, ligt de molen huidig in een dichte stadsrand met bebouwing en groen. Door de komst van de brug met toegangsweg op een talud zal de omgeving van de molen nog meer worden beperkt.

Een aanvullende maatregel is het maken van een mooie eigen ruimte bij de molen met meer water.

3. *Om oevers en water openbaar toegankelijk en beleefbaar te houden is geen ruime voor verdere verdichting en privatisering van de oevers, direct grenzend aan het water.* Er zal geen sprake zijn van extra privatisering van de oevers. Wel is er sprake van enige mate van 'verdichting' door de komst van de brug. De brug brengt juist ook meer beleefbaarheid van de Haarlemmertrekvaart met zich mee, juist ook omdat deze verbinding wordt ingezet als recreatieve verbinding.

Aanvullende maatregel is dat door de Haarlemmerweg onder de brug zo uit te voeren dat er sprake is van een zo open mogelijke constructie de beleefbaarheid ter plaatse van de Haarlemmertrekvaart juist wordt vergroot. Ook de continuïteit van het jaagpad, door de realisatie van een onderdoorgang, is belangrijk vanuit ruimtelijke kwaliteit.

### **Herstructurering Haarlemmerweg**

Deze ontwikkeling past binnen de aard en de schaal van het gebied (inpassen). Als onderdeel van de herstructurering zal er herprofilering en opschoning plaatsvinden, waardoor ook de beleving van de historische vaarweg wordt verbeterd. Deze ontwikkeling betreft het verbeteren van de historische vaarweg. Door de herinrichting zal de beleefbaarheid van de Haarlemmertrekvaart (beperkt) verbeteren omdat de beleving van het water zal worden vergroot. Het voldoet daarmee aan het richtpunt dat beoogt om verdere verdichting en privatisering van de oevers tegen te gaan. Tevens zal bij het opstellen van het ligplaatsenplan rekening gehouden moeten worden met de molenbiotoop, in die zin dat in de directe omgeving van de molen zo min mogelijk woonboten gesitueerd worden. Het voldoet daarmee aan het richtpunt dat de monumentale windmolen in zijn omgeving als ensemblewaarde wordt behouden en versterkt.

### **Afronding Trekvaartplein**

De ruimtelijke kwaliteit zal vanwege de afronding van het Trekvaartplein verbeteren in relatie tot de huidige rommelige uitstraling.