

ROUTEKAART BIJDORP VOORSCHOTEN

IAO 6/20 april 2020.

AANLEIDING.

Op 6 april is de concept spelregelkaart voor Bijdorp in het I(ntegraal)A(fstemmings)O(verleg) , IAO, aan de orde geweest. De zusters van de Congregatie van de H. Catharina va Siëna/ Zusters Dominicanessen van Voorschoten worden ouder en worden minder in aantal. Het einde van de Congregatie dient zich aan. Daarom is een proces om in gezamenlijkheid een toekomstrichting voor Bijdorp te bepalen gestart. Het proces tot nu toe is geweest;

- Samen met de gemeente (ambtelijk) en bestaande partners van de Congregatie een ID-card maken.
- Samen met de gemeente (ambtelijk), de omwonenden, belanghebbenden, belangstellenden en de adviseurs van de Congregatie een spelregelkaart maken.

In april 2019 is het college van B&W op bezoek geweest. Het doel was om samen te zoeken naar gemeenschappelijke opgaven vanuit gescheiden verantwoordelijkheden. Er ligt een kans om in deze coalitieperiode, met het bestuur van de Congregatie te werken aan de doorontwikkeling van huize Bijdorp die aansluit bij de bredere ambities uit het coalitieakkoord rekening houdend met de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden.

De Congregatie werkt aan de afronding/ voltooiing van de Congregatie van de Zusters Dominicanessen van Voorschoten. Het nieuwe bestuur, gekozen in juni 2018, erkent de urgentie om binnen de bestuursperiode van vier jaar de afronding van de orde voor te bereiden en in gang te zetten.

Deze ontwikkeling brengt een aantal opgaven met zich mee zoals:

- De gevolgen van een gemeenschap van zusters die kleiner en kwetsbaarder wordt (o.a. toenemende vraag aan ondersteuning en zorg, maar ook de afbouw van de personeelsformatie van de werkorganisatie).
- Financiële positie op de korte en lange(re) termijn. Hierbij hoort ook de vraag wat een bedrijfseconomische basis is voor het terrein in de toekomst. De gedachtelijn van de Congregatie is nu om kostendragers, met name woningen, toe te voegen op het perceel om de transformatie en herbestemming van de huidige bebouwing mogelijk te maken. Het gaat hierbij om de herbestemming en transformatieopgave van Huize Bijdorp en het landgoed.

DOEL.

De Congregatie streeft er naar de spelregelkaart vast te laten stellen door de gemeenteraad. De spelregelkaart kent spanningsvelden met wettelijke kaders en vigerend gemeentelijk en provinciaal beleid.

De juridische bestuurlijke consequenties van besluitvorming over de spelregelkaart moet zorgvuldig plaatsvinden in relatie tot de wettelijke kaders en vigerend beleid.

IAO.

De spelregelkaart is besproken in het IAO van 6 april 2020. De intentie om Bijdorp door te ontwikkelen/transformeren tot een mooie en zinvolle, bijzondere plek in Voorschoten wordt positief ontvangen en gewaardeerd. Ook het interactieve proces van de afgelopen maanden heeft interessante perspectieven opgeleverd.

De benoemde kernwaarden; **Zingeving, Nabijzijn, Jong en Oud, Natuurlijk en Geborgenheid** zijn waardevol. Op deze kernwaarden moet elk nieuw initiatief positief scoren om te passen binnen de gewenste toekomstige ontwikkeling en identiteit, zo wordt verwoord in de spelregelkaart.

Een zorgvuldige zoektocht naar een voortschrijdende toekomst van Bijdorp, waarbij enerzijds ruimte wordt gelaten/gezocht voor nog onbekende maar wel passende ontwikkelingen en anderzijds respect is voor alle bestaande waarden.

Het IAO begrijpt ook dat nu nog niet alles met zekerheid te stellen is. Anderzijds kan niet iedere ontwikkeling die genoemd wordt in de concept spelregelkaart op basis van huidige beleid en regelgeving.

Het voorstel van het IAO is een routekaart die in beeld brengt welke uitdagingen er zijn om benoemde ontwikkelingen te realiseren. Een routekaart die voor gemeenteraad en Congregatie op hoofdlijnen in beeld brengt waar de belemmeringen/uitdagingen liggen. Op die manier kan bij gedragen worden aan het inzichtelijk maken van de uitdagingen zodat de correcte motiveringen worden gegeven om gewenste besluitvorming tot stand te brengen.

We streven ernaar hiermee een zinvolle bijdrage te leveren aan de doorontwikkeling van Bijdorp.

UITDAGINGEN.

de grootste spanningen tussen de spelregelkaart en het vigerend beleid zijn.

- de ontwikkeling van vastgoed/woningen/appartementen etc.
- ontwikkelingen en de natuur- en landschappelijke waarden.
- ontwikkelingen en cultuurhistorische waarden.
- ontwikkelingen en archeologische waarden.

In al deze gevallen geldt dat als partijen overtuigd zijn dat ontwikkelingen gewenst en goed zijn voor Bijdorp en Voorschoten/regio houdbare ruimtelijke onderbouwingen en onderzoeken opgesteld moeten worden om daarmee te voldoen aan, dan wel gemotiveerd te kunnen afwijken van, de wettelijke en beleidsmatige kaders. Evident is dat er ook ontwikkelingen denkbaar zijn die wel passen binnen de huidige beleidskaders.

In korte tijd zijn deze uitdagingen in beeld gebracht, wellicht nog niet helemaal volledig, ten behoeve van B&W en gemeenteraad en Congregatie. In voorkomende situaties kan de gemeente niet autonoom beslissen en is instemming van andere overheden noodzakelijk.

Wat nodig is om de doelstellingen te bereiken

Doelstellingen van de spelregelkaart zijn blijvende huisvesting van de zusters en geleidelijke doorontwikkeling/transformatie naar een nieuwe toekomst voor de buitenplaats. Het advies is dat dit het beste kan door:

- Een onderzoek te doen naar het zoeken van mogelijke functies en gebruik die aansluiten bij de doelstelling van de zusters, waarbij meerdere alternatieven in kaart worden gebracht.

- Onderzoek naar herbestemming en de financiële en economische haalbaarheid daarvan in relatie tot de exploitatie tijdens de fasering van de transformatie en periode na voltooiing.
- Nut en noodzaak nieuwe gebouwde (woon)ensembles.
- in een zo vroeg mogelijk stadium in het proces de waarden en kenmerken op het gebied van cultureel erfgoed en natuurwaarden te analyseren en in kaart te brengen en te benutten als inspiratiebron en katalysator in het proces. Met andere woorden er dient begonnen te worden met een analyse en waardering van de aanwezige kenmerken en waarden als richtinggevend kader om te motiveren welke van de onderzochte ontwikkelopties het beste past binnen de vastgestelde provinciale en gemeentelijke kaders en in welke mate eventuele ontwikkelingen bijdragen aan cultuurhistorische, natuur-en landschappelijke waarden.
- Hierna beschreven uitdagingen/ onderbouwingen.

INTEGRAAL ADVIES

De ontwikkelingen zijn nog niet concreet, de spelregelkaart is een stip op de horizon. Een integraal advies is op dit moment niet zinvol om te geven. Het is werk in uitvoering. Duidelijk is dat de waarden en wettelijke kaders en beleidskaders beperkend zijn op enkele geschetste ontwikkelingen. Houdbare onderzoeken en onderbouwingen moeten de basis vormen voor aanpassingen in vigerend beleid. Een zorgvuldige doorontwikkeling van Bijdorp op basis van de ID kaart kan bijdragen aan de ambities in de structuurvisie en het coalitieakkoord.

BESLUITVORMING TOT NU TOE.

Kaders 1990, herbevestigd met een raadsbesluit op 10 maart 2011

Bij de aanleg van de wijk Starrenburg I zijn er afspraken gemaakt met de congregatie. In 1990 hebben de gemeente en de Congregatie afgesproken dat er op de grond naast het klooster een gebouw mag worden neergezet in ruil voor de realisatie van een ontsluiting voor Starrenburg I over het perceel van de Congregatie.

Deze afspraak uit 1990 is bevestigd en geconcretiseerd met een raadsbesluit van 10 maart 2011.

De gemeenteraad heeft besloten:

vast te houden aan de kaders uit 1990 voor 'plangebied' van Huize Bijdorp en deze als volgt te definiëren:

- a) bebouwing ten westen van de bestaande bebouwing
- b) een voetprint van maximaal 600 m²
- c) maximaal twee à drie bouwlagen
- d) met de bestemming 'bijzondere doeleinden' zoals omschreven in het bestemmingsplan.
- e) passend binnen vigerend gemeentelijk en provinciaal beleid.

Deze afspraak is nog niet (publiekrechtelijk) vastgelegd in een bestemmingsplan. In 2012 is de locatie van huize Bijdorp tijdens de bestemmingsplan procedure voor bestemmingsplan Oost uit het bestemmingsplan gehaald, omdat er onvoldoende draagvlak bij omwonenden en de provincie was voor de gekozen oplossing.

De uitdaging voor het college zal zijn af te wegen hoe er omgegaan moet worden met de gemaakte afspraken (tussen de gemeente en Congregatie) en het raadsbesluit uit 2011 in relatie tot de ambities en afspraken die volgen uit het coalitieakkoord, structuurvisie 2017 en het standpunt van de provincie in deze.

BELEIDSKADERS JURIDISCH BESTUURSRECHTERLIJK:

De gemeenteraad kan geen medewerking verlenen aan de “spelregelkaart” van een initiatiefnemer die op onderdelen in strijd is met (hoger) beleid en aan de orde is de haalbaarheid in relatie tot de structuurvisie.

De raad heeft een (eigen) verantwoordelijkheid en bestuurlijke gebondenheid via de met de inwoners vastgestelde structuurvisie/tijdelijke omgevingsvisie: Wat dragen de plannen bij in de uitvoering hiervan? De structuurvisie, tot stand gekomen met een breed participatieproces, is de door de raad vastgestelde “spelregelkaart” waarmee initiatiefnemers worden uitgenodigd.

Vergen de plannen een wijziging of een nadere uitwerking van de structuurvisie? Bijvoorbeeld in de vorm van een programma of een aanpassing van het omgevingsplan/bestemmingsplan. Inzicht hierin is nodig voor de raad in de omgang met zijn bevoegdheden.

Er is duidelijkheid nodig over het proces en ieders verantwoordelijkheid in het kader van uitnodigingsplanologie via de door de raad vastgestelde structuurvisie.

Kaderstelling via de huidige Structuurvisie (inhoud): Wat is de visie, wat zijn de doelen, de ambities

- Landgoederen (focus op duurzaam behoud, herstel, ontwikkeling van de (groene) waarden)
- Recreatieve mogelijkheden vergroten; Landgoed openstellen voor wandelaars
- Hoofdgroenstructuur; Projectgebieden uit evaluatie groenstructuurvisie bieden kans om hoofdgroenstructuur te versterken, onder randvoorwaarden in samenhang met extra bebouwing
- Wateropgave als gevolg van bodemdaling (actueel benoemd in de direct aangrenzende gebieden)
- Routes en ontmoetingen - sociaal netwerk (Recreatie en realisatie van een recreatieve verbindende (wandel)route)
- Op wijkniveau - voor elkaar en met elkaar
- Recreatieve mogelijkheden vergroten en centrum met Vliet verbinden.
- De Vlietzone :
 - Voor de Vlietzone geldt dat de potentie niet optimaal benut wordt. De zone is opgedeeld in twee delen namelijk: De Vliet en de Korte Vliet. Het gebied wordt in samenhang beschouwd, in functioneel en ruimtelijk gebruik.
 - Uitgangspunt is het vergroten van de zichtbaarheid en beleefbaarheid van De Vliet en het water in grotere delen van Voorschoten.

Structuurvisie en spelregelkaart Bijdorp:

- De spelregelkaart is grotendeels verenigbaar met de structuurvisie, regionaal, provinciaal beleid, coalitieakkoord qua uitwerking op onderwerpen als ontmoeten, sociaal, wijkniveau, recreatieve verbindingen en openstelling van het landgoed.
- Onverenigbaar met het beleid lijkt de keuze voor toevoegen van nieuw- en woningbouw in relatie tot de waarden in dit gebied (aard en omvang: hoeveel m2 inclusief bijbehorende erven, verharding). De impact van de voorgestelde nieuwbouw/woningen in relatie tot de bestuurlijke ambities op de groene- en cultuurhistorische, ecologische waarden moet voor beoordeling duidelijk in beeld worden gebracht.
- Evenals de wateropgave bij nieuwbouw/bodemverzakking en omgang met kansen voor versterking van de hoofdgroenstructuur.
- Onderbouwing is nodig vanuit de structuurvisie (uitnodigingsplanologie)
- Financiële onderbouwing en noodzaak
- Het initiatief geeft nu nog onvoldoende inzicht in hoe de vertaling van de beleidsmatige uitgangspunten uit structuurvisie heeft plaatsgevonden en welke afwegingen hierop gemaakt zijn.
- Er is nog geen rekening gehouden met het archeologische erfgoed.

Juridisch kan er “ruimte” zijn voor deze spelregelkaart in relatie tot de structuurvisie MITS :

- Toereikend gemotiveerd en onderbouwd wordt dat het initiatief invulling geeft/ bijdraagt aan de bestaande bestuurlijke ambities en bestuurlijke gebondenheid vanuit de structuurvisie 2017
- De volgende fase voldoende onderbouwing levert voor een aanpassing van de structuurvisie uit 2017, zodat hierover het bestuurlijke overleg met overige bestuursorganen zoals provincie, rijk en regiopartners, Duin, Horst en Weide e.d. en de inwoners bestuurlijk aan kan worden gegaan.

Conclusie:

- Omdat nu nog niet voldaan wordt aan een afdoende onderbouwing is juridisch negatief geadviseerd op het voorstel om deze spelregelkaart vast te laten stellen door de raad.
- De raad wordt nu nog onvoldoende inzicht geboden in de bestuurlijke en juridische consequenties van de spelregelkaart

Overige aandachtspunten:

Anticiperen op de tijdelijke omgevingsvisie:

- Afhankelijk van de planning moet misschien nu al rekening worden gehouden met een breder aantal onderwerpen vanuit fysieke leefomgeving en de inhoud van de tijdelijke omgevingsvisie en het tijdelijke omgevingsplan.
- Transparante weging van betrokken belangen is nodig, aan de hand van de structuurvisie, na invoering Omgevingswet aan de hand van een omgevingsvisie inclusief Bruidsschat, milieubeleidsplan e.a.

Duidelijkheid over wat behoort tot bevoegdheid Raad of college/hogere overheden

- Blijvend binnen de structuurvisie zal formeel de rol van de raad beperkt zijn , mocht er een ontheffingsprocedure nodig zijn van huidige bestemmingsplan (bevoegdheid B&W en gebruikmaking van de algemene verklaring van geen bedenkingen raad volgens bestaande wetgeving)
- Wijziging structuurvisie/beleid vergt gemeentelijk participatietraject / besluitvorming door de raad volgens de geldende inspraakverordening en/of afgifte van een specifieke verklaring van geen bedenkingen in Wabo-procedure volgens bestaande wetgeving
- Hoger beleid van rijk, regio, provincie, vergt bestuurlijke afstemming en kan beperkingen opleveren voor besluitvorming op lokaal niveau
- Wat is aan de orde: Voor welke activiteiten is vergunning/ontheffing, wijziging bestemmingsplan, wijziging tijdelijk omgevingsplan of uitgebreide Wabo-procedure nodig?

De uitdaging is om te duiden welke ontwikkelingen passen in vigerend beleid en welke ontwikkelingen niet. Voor de laatste groep is nodig om door onderzoek en onderbouwing te motiveren dat beleidswijziging gewenst/noodzakelijk is.

BELEIDSKADERS CULTUREEL ERFGOED EN NATUUR & LANDSCHAP.

Situatieschets

De planlocatie betreft Huize Bijdorp. Deze van oorsprong een 17^{de}-eeuwse buitenplaats strekt zich uit over de oostrand van een oude strandwal tussen de Veurseweg en de Vliet, aan de zuidrand van het oude dorp. Het maakt deel uit van het buitenplaatsenlandschap, zoals zich dat op de strandwallen en langs de Vliet heeft ontwikkeld

In de 19^{de} eeuw vond een uitbreiding tot klooster, pensionaat en onderwijstelling plaats, waarbij een groot deel van de structuur parkaanleg met waterpartij aan de westzijde is behouden, inclusief de naar de Vliet doorlopende weide met lanen met hakhout en aan de zuidzijde gelegen moestuin met boomgaard.

Vraag

De vraag is wat de beleidskaders, strijdigheden en uitdagingen zijn, ofwel wat nodig is om de gestelde beleidsdoelen volgens de spelregelkaart te bereiken.

Relevante wet- en regelgeving

Rijk:

- Natuurnetwerk Nederland (zgn. NNN-gebied)
- Erfgoedwet (Rijksmonument monnr. 38011)

Provincie:

- Omgevingsvisie en -verordening Zuid-Holland
 - Buitenplaats biotoop
 - erfgoedlijnlandgoederen
 - Natuurnetwerk Nederland

Regio

- Visie Natuurlijke leefomgeving: Basis in Balans, Hart van Holland gemeenten

Gemeente:

- Structuurvisie Voorschoten 2025
- Structuurvisie Cultuurhistorie 2013-2028
- Kadernota erfgoed 2013-2017
- Erfgoedverordening Voorschoten 2016 (Gemeentelijk monument)
- Groenstructuurvisie Voorschoten (2009)
- Herijdingsnota archeologie 2013 (2014)

Beoordeling beleidskaders

Erfgoedwet

Het rond 1700 daterende toegangshek is aangewezen als rijksmonument. De bescherming wordt geregeld in de erfgoedwet.

Omgevingsvisie Zuid Holland

Een van de beleidskeuze van de omgevingsvisie van de PZH is dat er vanuit de waarde die wordt gehecht aan een gezonde en goede leefomgeving aandacht is voor

- Het beschermen, versterken en beleefbaar maken van de kwaliteit van het landschap, cultuurhistorische waarden en natuurlijke karakteristieken van de leefomgeving. De opgave daarbij is te zorgen voor een goede ruimtelijke kwaliteit door het zoeken naar een evenwicht en samenspel van toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde en te zorgen dat de ZH cultuur- en natuurlandschappen en het cultureel erfgoed wordt beschermd. Beleidskeuze die vanuit Erfgoed en N&L daarbij van toepassing zijn:
 - Completering NNN, inclusief ecologische verbindingen,
 - Groene buffers,
 - Behoud en versterking ruimtelijke kwaliteit
 - Behouden en versterken landschappen.
 - Behouden en beschermen archeologische waarden
 - Instandhouden en verbeteren landgoed- en kasteelbiotopen
 - Erfgoedlijnen ontwikkelen en beleefbaar maken.
 - Restaureren en herbestemmen van monumenten
- 2 Behouden en versterken van natuurwaarden en het ontwikkelen van voldoende, aantrekkelijk en beleefbaar groen en water, waar mensen met plezier verblijven. Beleidskeuzes die van toepassing zijn:
 - Behoud en versterking biodiversiteit
 - Versterking groenblauwe structuur
 - Groen vrijwilligerswerk
 - Completering Natuurnetwerk Nederland inclusief ecologische verbindingen
 - Recreatie en groenbeleving
 - Verduurzaming landbouw- en voedselketen
 - Gezonde leefomgeving

Natuurnetwerk Nederland

Groenpercelen van Bijdorp worden aangemerkt op de kaart als NatuurNetwerk Nederland en strategische reservering natuur. Het heeft natuurdoeltype park-en stinzenbos. Dit geldt voor zowel de weilanden als het bos.

Het provinciale beleid is gericht op het behouden, herstellen en op langere termijn vergroten van de biodiversiteit in Zuid-Holland, inclusief de biodiversiteit van de bodem. Om dit doel te bereiken zet de provincie in op duurzaam beheer, bescherming en voltooiing van de het Natuurnetwerk Nederland, meer natuurwaarden op boerenland en in recreatiegebieden. Dat betekent dat zij geen bestemmingen toestaat die afbreuk doen aan de omvang en kwaliteit van het NNN-gebied, tenzij sprake is van een groot algemeen belang, er geen reële alternatieven zijn, er compensatie plaatsvindt. Indien ook nog beschermde soorten voorkomen en deze moeten verdwijnen, moet hiervoor ontheffing worden aangevraagd bij de provincie, als bevoegd gezag.

Met deze beleidsbeslissing wordt beoogd een belangrijke bijdrage te leveren aan het in stand houden van de Europese en mondiale biodiversiteit en aan andere maatschappelijke doelen, zoals koppelingen met een gezond, aantrekkelijk en klimaatbestendig woon- en vestigingsklimaat, waterveiligheid en waterkwaliteit, erfgoed, recreatie en het tegengaan van bodemdaling.



Omgevingsverordening Zuid Holland

Landgoedbiotoop

Blijdorp heeft de status van Provinciale Landgoedbiotoop.

Volgens de Omgevingsverordening Zuid-Holland zijn ontwikkelingen binnen de buitenplaats alleen mogelijk indien:

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

Daarvoor is het nodig middels een beeldkwaliteitsplan, waaraan een cultuurhistorische analyse aan ten grondslag ligt aantoont hoe de aanwezige kenmerken en waarden worden beschermd en versterkt. Afwijkingen hiervan zijn mogelijk wanneer er sprake is van bestaande rechten of een groot algemeen belang.



Conclusie en advies provinciaal beleid

De locatie maakt zowel deel uit van het Natuurnetwerk Nederland PZH als van de landgoedbiotoop. Ontwikkelingen, zoals een herbestemming zijn daarbij mogelijk, mits zij aansluiten bij de genoemde visie en ambities uit de Omgevingsvisie- en Verordening. Randvoorwaardelijk daarbij is een cultuurhistorische analyse en waardering, waarbij de kenmerken en kwaliteiten van het gebied in kaart worden gebracht en aangetoond wordt dat de ontwikkeling de aanwezig waarden niet aantast, maar een verbetering en versterking daarvan. Dat geldt eveneens voor de aanwezige natuurwaarden, die niet significant mogen afnemen, en alleen wanneer er geen alternatief is kan er gekeken worden naar een compensatie van die waarden.

In de spelregelkaart voor Bijldorp ontbreekt een cultuurhistorische analyse, waarin de waarden en kenmerken benoemd worden als richtinggevend kader voor de herbestemming. Het advies is om de ontwikkelingsmogelijkheden te laten aansluiten bij de beleidsdoelen voor landgoedbiotoop en het NatuurNetwerk Nederland.

De uitdaging is om onderbouwing te geven voor de ontwikkelingsmogelijkheden in relatie tot de beleidsdoelen voor buitenplaats biotoop en het NatuurNetwerk Nederland.

Visie Natuurlijke leefomgeving: Basis in balans,

De raad van Voorschoten zal op 14 mei een besluit nemen over het vaststellen van de leidende principes uit de Visie natuurlijke leefomgeving: Basis in balans, van de Hart van Holland gemeenten. In deze visie wordt de rijkdom aan landschappelijke identiteiten gezien als basis voor de natuurlijke leefomgeving. Dit betekent dat bij nieuwe ontwikkelingen als bijv. bebouwing op Bijldorp sterker dan tot nu toe rekening gehouden moet worden met de identiteit dragende landschappelijke elementen.

Conclusie: de landschappelijke structuur van Bijldorp kan op basis van dit document niet zomaar worden doorbroken door bebouwing.

Structuurvisie Voorschoten 2025

In de structuurvisie 2005-2020 is vanuit de filosofie dat Voorschoten het groene dorp aan De Vliet is en blijft, een aantal dragers benoemd die dit ruimtelijke en functionerende beeld vormen. Deze dragers zijn op hoofdlijnen nog actueel:

Belangrijke dragers van de ruimtelijke kwaliteit zijn onder meer de landgoederen, parken (oud en

nieuw) gelegen op de strandwal, binnen en buiten de huidige bebouwde kom van Voorschoten; als ecologische hoekstenen en voorzien van recreatieve waarden met daarbij het agrarisch landschap met veenweiden en tuinbouwgebieden. Kenmerkend zijn onder andere de parken met volwassen bomen bij Huize Berbice, Beresteyn, Ter Wadding, kasteel Duivenvoorde en Huize Bijdorp. Het zijn waardevolle ensembles, waar niet alleen het hoofdhuis en bijgebouwen deel van uitmaken, maar ook elementen als toegangshekken, de parkaanleg met zichtlijnen en oprijlanen.

Voor buitenplaatsen dient het uitgangspunt het behouden en versterken van de cultuurhistorische kwaliteit waarbij ontwikkelingen passend moeten zijn in maat en schaal bij het historische karakter. De groenaanleg levert een positieve bijdrage aan de gezondheid van de inwoners, de waarde van het onroerend goed, luchtkwaliteit en hittestress.

Op het gebied van cultuurhistorie richt zich op het behouden van de ankerpunten, qua functie en typologie, die een belangrijk bijdrage levert aan de identiteit van de wijk. Herbestemming vraagt om creativiteit en maatwerk, passend in maat en schaal bij het historische karakter van het gebied. Vanuit groen wordt gestreefd naar het vrijhouden van de Vlietzone van bebouwing en zo mogelijk versterken van het groene karakter, het handhaven en versterken van het groene karakter in de overige gebieden, het tegengaan van versterking en rekening houden met mogelijke bodemdaling.

Conclusie en advies gemeentelijk beleid

De bestaande ruimtelijke kwaliteiten van de buitenplaats zijn gelegen in het ensemble van historisch gegroeide landschappelijke aanleg en bebouwing met specifiek de ontwikkeling van de formele tuinstijl naar een vroege landschapsstijl. Bij ontwikkelingen dienen de bestaande historische ruimtelijke kwaliteiten adequaat in beeld te worden gebracht en vormen de bestaande, historische karakteristieken het uitgangspunt. Daarnaast is het advies een bijdrage te leveren aan de groene ambities om het versterken tegen te gaan, waarbij bouwen langs de Vlietzone geen optie is. Aangetoond moet worden hoe de geschetste ontwikkeling een bijdrage levert aan behoud en versterking van de bestaande groene en cultuurhistorische kwaliteiten van Voorschoten.

De uitdaging is om onderbouwing te geven voor de wijze waarop de geschetste ontwikkeling bijdraagt aan behoud en versterking van de bestaande cultuurhistorische kwaliteiten van Voorschoten.

Structuurvisie Cultuurhistorie

Beleidslijn 4: Een lommerrijk buitenplaatsenlandschap:

a. Binnen de bebouwde kom: lommerrijke, parkachtige groengebieden met landhuizen in verbijzonderde architectuur en bijgebouwen die ondersteunend aan het ensemble zijn;

BELEIDSLIJNEN

- Lijn 1 Binnen de beschermde landgoederenzone beschermen, behouden en versterken van de uitzonderlijke kwaliteit van het buitenplaatslandschap conform de richtlijnen van de provincie, dat het gebied als kroonjuweel heeft aangemerkt.
- Lijn 2 De buitenplaatsbiotopen en de zichtlijnen van Berbice, Beresteyn, Bijdorp, Duivenvoorde, Ter Wadding en Ter Horst beschermen, behouden en versterken.
- Lijn 3 Handhaven, versterken en onderling verbinden van de bestaande parken en landgoederen als groene oases in en rondom het dorp.

- Lijn 4 Via lommerrijke lanen, die de landgoederen aan elkaar koppelen en tegelijkertijd de dorpse bebouwing compartimenteren, losgelegen percelen met een groenbestemming met elkaar verbinden voor de realisatie van het gewenste lommerrijke karakter. Tevens zoveel mogelijk behouden van de karakteristieke laanbeplanting alsmede het wegprofiel van de oprijlanen.
- Lijn 5 Verdichting van de bebouwing binnen de beschermde landgoederenzone is alleen mogelijk via de 'Ja-mits-benadering'. Alleen mits hiervoor een adequate ruimtelijk-historische onderbouwing opgesteld is en er aantoonbaar sprake is van behoud van de cultuurhistorische waarden en behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt hieraan meegewerkt. Bij bouwen binnen de beschermde zone worden hoge eisen gesteld aan kwaliteit en uitstraling, waarbij de toetsing plaatsvindt op het hoogste welstandniveau.
- Lijn 6 Bij herbestemmingen dient tevens aantoonbaar sprake te zijn van behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Hierbij worden hoge eisen gesteld aan kwaliteit en uitstraling, waarbij de toetsing plaatsvindt op het hoogste welstandniveau.

Conclusie en advies gemeentelijk beleid

De bestaande ruimtelijke kwaliteiten van de buitenplaats zijn gelegen in het ensemble van historisch gegroeide landschappelijke aanleg en bebouwing met specifiek de ontwikkeling van de vroege landschapsstijl. Advies is om bij beoogde herbestemming een nadere onderbouwing te geven over de wijze waarop de historische gelaagdheid van de buitenplaats benut wordt, in aansluiting op de genoemde beleidslijnen.

De uitdaging is om nadere onderbouwing te geven over de wijze waarop de historische gelaagdheid van de buitenplaats benut wordt.

Groenstructuurvisie Voorschoten

De groenstructuurvisie bouwt voort op de structuurvisie 2005-2020. De groenstructuurvisie heeft betrekking op al het openbaar groen binnen de bebouwde kom van Voorschoten.

Thema's uit de structuurvisie met directe betrekking op het groen van Bijdorp zijn:

- handhaven en versterken van de bestaande parken en landgoederen als groene oases in en rondom het dorp.
- versterken van de historische koppeling van het centrumgebied met de Vliet, waardoor aansluiting gevonden wordt bij de recreatieve potentie van de Vliet en Vlietland.

De groenstructuurvisie heeft tot doel om de gewenste kwaliteit van het groen en daarmee samenhangende structuren en routes te bepalen. Tevens een duurzame groen- en waterstructuur die aansluit op de cultuurhistorische, landschappelijke en architectonische waarden te behouden en te ontwikkelen.

In 2014 zijn de projectgebieden in de groenstructuur, o.a. op Bijdorp (Hooiland), gedefinieerd. Vastgesteld is dat het klooster met het bos en de achterliggende weilanden herkenbaar blijven als één groen samenhangend cluster. Nieuwbouw kan ingepast worden op het weiland naast het bos indien dit vanaf de Veurseweg niet zichtbaar is en dus op afstand ligt van de weg, of er wordt gekozen voor het ontwikkelen van een eigen buitenplaats-concept waar rood en groen in samenhang met elkaar worden ontworpen.

Conclusie en advies

In de groenstructuurvisie vormt de gehele locatie Bijdorp een belangrijk onderdeel van de hoofdgroenstructuur van de gemeente Voorschoten. In de hoofdgroenstructuur kan in principe niet worden gebouwd. Voorstellen hiervoor moeten worden voorgelegd aan de raad ter instemming. In het Coalitieakkoord 2018-2020 is voor Groen als eerste punt opgenomen 'Wat groen is, blijft groen'.

De uitdaging is om aan te geven dat de locatie Bijdorp zijn ruimtelijke en functionele kwaliteit binnen de groenstructuur van Voorschoten kan behouden en op welke wijze mogelijk opgeofferd groen wordt gecompenseerd.

Kadernota Erfgoed

In de visie van Voorschoten zijn haar cultuurhistorische kwaliteiten van wezenlijk belang voor de ruimtelijke en sociale identiteit en de herkenbaarheid van de gemeente Voorschoten. In het verleden wordt de basis gelegd voor de toekomst. Het doel van het erfgoedbeleid is om op een zorgvuldige en afgewogen wijze het cultuurhistorisch erfgoed in goede staat door te geven aan volgende generaties, zodat ook zij daar voor hun toekomst op kunnen voortbouwen en het kunnen blijven zien, beleven en ervaren.

Enkele middelen om dit te bereiken zijn dat erfgoed benut als inspiratiebron, katalysator en toetssteen in een vroegtijdig stadium betrokken bij zowel ruimtelijk beleid als bij andere relevante beleidssectoren. Bij herbestemming is het behoud van de belangrijkste karakteristieken het uitgangspunt. Voor erfgoed dat deel uit maakt van kernkwaliteiten en daarmee bijdraagt aan het herkenbaar houden van de identiteit van Voorschoten, wordt de hoogste prioriteit gegeven aan instandhouding of behoud 'in situ'. De topstukken, waaronder Bijdorp, krijgen een bescherming als gemeentelijk monument. De gemeente stimuleert de ontwikkeling, het vergroten en overdragen van kennis en informeert en faciliteert binnen de beschikbare financiële kaders.

Erfgoedverordening Voorschoten 2016

Bijdorp, is als complex beschermd als gemeentelijk monument. Dat betekent dat de gehele buitenplaats, inclusief specifiek benoemde complexonderdelen zijn beschermd op grond van de erfgoedverordening. Wijzigingen daaraan, die het regulier onderhoud te boven gaat is daarmee een vergunningplichtige activiteit. Dat betekent dat een herbestemming die een wijziging tot gevolg heeft, het zaak is met een goede motivatie te komen hoe de beoogde ontwikkeling bijdraagt aan de duurzame instandhouding van het monument. De waardestelling in de redengevende omschrijving geeft op hoofdlijnen weer welke waarden er tenminste aanwezig zijn. (zie bijlage: toevoegen van beschrijvingen).

In de reactie op de zienswijze welke onderdeel is van het besluit om het complex aan te wijzen als gemeentelijk monument heeft het college aangegeven op de hoogte te zijn van de noodzakelijke doorontwikkeling van de buitenplaats. Herbestemming is dan ook een van de speerpunten van het erfgoed beleid. Dat betekent tevens dat er geen sprake is van het krampachtige bevrozen van status quo.

Omvang van de bescherming

De bescherming betreft het TOEGANGSHEK (RM), het (samengesteld) HOOFDGEBOUW (1), de KAS/ORANJERIE met STAL (2), de TUINMUREN met de MOESTUINSCHUUR (3) de WASSERIJ (4), de BOERDERIJSCHUUR (5) met BOERDERIJSTAL (6) en de PARK- EN GROENAANLEG met tuinbeelden en begraafplaats (7). Het interieur maakt deel uit van de bescherming voor wat betreft de oorspronkelijke indeling en detaillering. Het gaat hierbij wat betreft het hoofdcomplex met name om het interieur van het voormalig landhuis en de kapel. Wat betreft de bijgebouwen gaat het ten

minste om het interieur van de kas (oranjerie) uit 1869, de wasserij en de stal. Zie voor een beschrijvingen op onderdelen de redengevende omschrijving. De naoorlogse bebouwing is voor bescherming van ondergeschikt belang.

Coalitieakkoord 2018-2020 Duurzaam Vooruitstrevend

Ten aanzien van Groen is hierin opgenomen 'Wat groen is, blijft groen'.

BELEIDSKADERS WONEN.

Woonvisie 2019-2022

In het coalitieakkoord staat dat er vooral gebouwd moet worden voor jongeren, starters en ouderen om zo een evenwichtig mogelijke verhouding te realiseren. De woonopgaven voor de gemeente Voorschoten zijn aangescherpt, enerzijds door vernieuwde ambitie voortkomend uit het Coalitieakkoord 2018 – 2022, anderzijds door gewijzigde beleidskaders. Dit heeft geresulteerd in een nieuwe 'Woonvisie Voorschoten 2019 – 2022'.

De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van het vorige woonbeleid zijn als volgt:

- Het percentage voor de sociale huursector bedraagt 25%. Waarbij kwalitatief bijbouwen voor jongeren een speerpunt is.
- Er moeten circa 150 woningen toegevoegd worden aan de sociale voorraad bovenop de huidige plancapaciteit tot 2030.
- Vernieuwde woonconcepten uitwerken die bijdragen aan het huisvesten van de kwetsbare doelgroepen. Waarbij een kwaliteitsslag voor ouderen een speerpunt is.
- Inzetten op het betaalbaar houden van de woningvoorraad. Zodat er ook in de toekomst voldoende woningen beschikbaar zijn in het sociale segment.

Daarnaast zien we ook een toename van bijzondere doelgroepen die gehuisvest moeten worden door de doorcentralisatie 2022. Dit betekent dat kwetsbare personen die uitstromen uit een instelling niet meer gehuisvest worden in de centrum gemeente, maar dat ook de regiogemeente moeten gaan huisvesten. Dit zorgt voor een verdringing op de woningmarkt. Ook willen wij meer inzetten op woningen in het middenhuursegment en innovatieve woonvormen.

- Welke strijdigheden zijn er?

Voorschoten zet in op 'wat groen is moet groen blijven', dit kan een mogelijk knelpunt zijn voor woningbouw.

- Welke uitdagingen liggen in het verschiet?

Als gemeente hebben wij een bepaalde woonopgave te realiseren. Op dit moment wordt een demografische groei verwacht van 10% tot 2040. De woningmarktbehoefteraming en Bevolkingsprognose laten zien dat er in Voorschoten en mogelijke woningbouwgroei wordt verwacht van 1.100 tot 2030. Dit sluit nagenoeg aan bij de huidige plancapaciteit van 850 woningen. Maar we willen niet alleen bouwen om de demografische druk in 2040 op te vangen, want dit wordt al eerder gerealiseerd. Je wilt als gemeente vitaal en financieel gezond blijven en zorgdragen voor voldoende woningen voor alle generaties, met jongeren, starters en ouderen in het bijzonder. Hiervoor is een evenwichtige woningvoorraad nodig. Met evenwichtige woningvoorraad bedoelen we een woningvoorraad die toegankelijk is voor verschillende doelgroepen en huishoudens met verschillende inkomens. Vanuit de regio Holland Rijnland heeft de gemeente Voorschoten zich gecommitteerd aan een sociale huurvoorraad van 25%. Om dit te realiseren dienen er boven op de

huidige plancapaciteit 150 extra woningen in het sociale segment toegevoegd worden. Om woningbouw te ontwikkelen is de gemeente veelal afhankelijk van derden, daar waar zij weinig grondpositie heeft. Eveneens zijn de locaties schaars. Wanneer er zich dus een locatie aandient waar onze woningbouwambities gerealiseerd kunnen worden dan spelen wij hier graag op in.

- Wat is er nodig om de doelstellingen te halen?

Commitment van de raad om hier woningbouw te realiseren welke voldoet aan de woonambities.

De uitdaging is om aannemelijk te maken dat de locatie Bijdorp nodig/gewenst is om in de woningvraag voor specifieke doelgroepen te voorzien en de locatie zijn ruimtelijke en functionele kwaliteit binnen de groenstructuur van Voorschoten kan behouden en/of wordt versterkt..

BELEIDSKADERS ARCHEOLOGIE.

De archeologische waarden en daarmee de archeologische belangen zijn nog in onvoldoende mate in kaart gebracht. Voordat een ruimtelijke afweging gemaakt kan worden is het vaststellen of in kaart brengen van de archeologische waarde van het terrein verplicht. Hiernaast wordt het volgende geadviseerd:

- Uitvoering van archeologischonderzoek vroeg in het proces
 - Archeologisch onderzoek doorloopt veelal meerdere fasen en kan daardoor veel tijd kosten
- Onderzoek mogelijkheden tot archeologisch vriendelijk of sparend bouwen
 - Het beperken van bodemingrepen kan archeologie maar ook kosten (be)sparen,
- Verken mogelijkheden om archeologie in de ontwikkeling te gebruiken als kans
 - Oa het kanaal van Corbulo loopt door het plangebied

Kaders archeologie

- Erfgoedwet
 - *Rekening houden met archeologie*
- Provinciale verordening
 - *Terreinen van provinciaal belang (oa. het kanaal van Corbulo)*
- Bestemmingplan
- Structuurvisie 2015-2020
- Nota archeologie herijking 2013

De uitdaging is om vroegtijdig de archeologische waarden in beeld te hebben in relatie tot ontwikkelingen die deze waarden kunnen beïnvloeden, b.v. bebouwing, transformaties, ingrepen in de bodem.