

Voorschoten, 17 mei 2020

De gemeenteraad van Voorschoten

Betreft: Kadervorming herontwikkeling Bijdorp

Geachte leden van de Gemeenteraad van Voorschoten,

a.s. woensdag 20 mei behandelt uw commissie WRG het agendapunt Kadervorming herontwikkeling Bijdorp. Omdat het niet mogelijk is om in te spreken voorafgaand aan deze commissievergadering, doen wij u hierbij, namens de Planologiecommissie van de Vereniging tot Behoud van Oud, Groen en Leefbaar Voorschoten, onze opvatting schriftelijke toekomen. Eerder hebben wij onze opvatting al kenbaar gemaakt aan het College van B&W en de Congregatie in bijgevoegde brief van 7 mei. Volledigheidshalve voegen wij ook het antwoord namens de Congregatie van 13 mei 2020 toe.

Wij willen graag nogmaals benadrukken dat

- Wij positief staan t.o.v. de voornemens van de Congregatie om aan Bijdorp ook in de toekomst een maatschappelijk betekenis toe te kennen voor ons dorp. Wij hebben daarbij aangegeven dat het van belang is om tijdig en voldoende aandacht te geven aan de organisatorische vormgeving van Huize Bijdorp in die toekomst.
- Wij willen duidelijk maken dat het niet zo kan zijn als de heer Meijs schrijft: 'Als de oester zich opent en de parel past met een meest wenselijke ontwikkeling naar de toekomst niet in de omgeving, dan is het zoeken hoe die omgeving kan worden aangepast naar die toekomst'. Een dergelijke benadering, ook al is die begrijpelijk vanuit het standpunt van de Congregatie, strookt niet met ons publieke bestel en leidt tot een grote kans op vertragingen en teleurstellingen in de ruimtelijke en cultuur-historische procedures.
- Dat geldt met name voor bebouwing in de deelgebieden Hooiland en Weilanden, omdat op die gebieden een Provinciale en Gemeentelijke bescherming rust, die niet lichtvaardig terzijde kan worden geschoven.

Wij stellen ons geenszins op het standpunt dat geen bebouwing op Bijdorp mogelijk is, maar benadrukken dat dat dient te worden onderbouwd met in acht neming van die te beschermen belangen.

Voor het overige verwijzen wij naar onze brief van 7 mei en sluiten af met dezelfde opmerking namelijk dat wij ons graag inzetten om aan de toekomstbestendigheid van Bijdorp een bijdrage te leveren.

Met vriendelijke groet,

Namens de Planologiecommissie van Oud, Groen en Leefbaar Voorschoten,
Stan Dessens, voorzitter

Voorschoten 7 mei 2020

College van Burgemeester en Wethouders
Gemeente Voorschoten
Leidseweg
Voorschoten

Geacht College van Burgemeester en Wethouders,

Onlangs is aan het College van B&W, in de persoon van wethouder Marcel Cramwinckel, de (concept)Spelregelkaart aangeboden van Huize Bijdorp. Namens de Planologiecommissie van de vereniging tot Behoud van Oud, Groen en leefbaar Voorschoten doe ik u hierbij ons commentaar op de Spelregelkaart toekomen. In het proces van participatie, zoals door de Congregatie in de maanden januari t/m maart was georganiseerd, was op het laatste moment niet voldoende tijd ingeruimd om commentaar te leveren. Nu de Spelregelkaart bij de gemeente is ingediend hebben wij er behoefte aan om ons commentaar bij de gemeente en de Congregatie neer te leggen. Wij zijn van mening dat hoewel wij zeer positief staan t.o.v. de intentie van de Congregatie, op de Spelregelkaart een aantal bemerkingen te maken is. Juist omdat Bijdorp voor Voorschoten zo'n eminente betekenis heeft, zou het verkeerd zijn om in de snelheid van het proces een aantal zaken onder te belichten. In ons commentaar hebben wij dat nader uitgewerkt en wij hopen dat dit commentaar kan bijdragen tot het versterken van de aanpak voor een toekomstbestendig Bijdorp als blijvende parel voor de Voorschotense gemeenschap. Graag zijn wij bereid e.e.a. nader toe te lichten en ons in te zetten om aan die toekomstbestendigheid een bijdrage te leveren.

Met vriendelijke groet,

Namens de Planologiecommissie van OGLV,
Stan Dessens, voorzitter

Een gelijkluidend schrijven richten wij aan de Congregatie van de zusters van de Heilige Cathérina van Sienna

Bijdorp, spelregelkaart

Begin april ontvingen de deelnemers van het participatieproces de (concept)Spelregelkaart Huize Bijdorp. Bij de aanbidding van de Spelregelkaart was aan de deelnemers tot 6 april 9 uur de tijd gegeven om commentaar te leveren. Een dergelijke korte termijn stelde de Vereniging tot Behoud van Oud , Groen en Leefbaar Voorschoten niet in staat om gedegen commentaar te geven. Nu gebleken is dat het (concept)Spelregelkaart al eind april aan de gemeente is aangeboden (bericht uit de Voorschotense Krant), richten wij onze commentaar aan de gemeente en de Congregatie tegelijk.

De Planologiecommissie van de vereniging tot Behoud van Oud, Groen en Leefbaar Voorschoten wil graag een inbreng leveren voordat de spelregelkaart definitief wordt vastgesteld. De vraag dringt zich op of in dit stadium de Spelregelkaart überhaupt kan worden vastgesteld gezien de vele vragen, die gesteld kunnen worden omtrent de afstemming van de Spelregelkaart met de diverse ruimtelijke en cultuurhistorische kaders, die voor de locatie van het landgoed Bijdorp gelden. Deze kaders zijn in de (concept)Spelregelkaart niet genoemd en ook in de participatiebijeenkomsten is hier geen aandacht voor geweest.

Alvorens in te gaan op het deel 'spelregels' van het document wil onze Commissie graag een aantal inleidende opmerkingen maken.

1. Het initiatief om in brede kring na te denken over de toekomst van 'Huize Bijdorp' juichen wij toe en als voorzitter van de Planologiecommissie van OGLV heb ik dan ook met plezier en inzet deelgenomen aan alle sessies in de eerste maanden van dit jaar. Helaas kon de afronding van het proces door de Coronacrisis (nog) niet in fysieke zin plaatsvinden.

Al jaren geleden heeft de Vereniging tot Behoud van Oud, Groen en Leefbaar Voorschoten (OGLV) zich gerealiseerd dat de toekomst van Huize Bijdorp door het afnemend aantal zusters van de Congregatie op termijn ongewis is. Huize Bijdorp verdient het om als fysiek complex maar ook als onderdeel van de Voorschotense gemeenschap voor komende generaties behouden te blijven. Om die reden hebben wij er ook al jaren geleden bij de gemeente op aangedrongen om Huize Bijdorp een beschermde status te geven als (gemeentelijk) monument. Met instemming hebben wij er dan ook kennis van genomen dat in het najaar van 2019 ertoe geleid dat aan Huize Bijdorp (zowel het gebouwencomplex als het landgoed als geheel) de status van gemeentelijk monument is toegekend.

Al een tiental jaar eerder had de Provincie aan Huize Bijdorp en de directe omgeving de status 'landgoedbiotoop' gegeven.

2. De kernwaarden van Huize Bijdorp zoals gepresenteerd in de Gemeenteraad van Voorschoten op 19-11-2019 en zoals ook uitgewerkt in de spelregelkaart zijn ons uit het hart gegrepen. Wij zijn er dan ook heel erg blij mee dat de maatschappelijke betekenis, die Huize Bijdorp in het verleden heeft gehad, ook in de toekomst - weliswaar op een andere wijze - behouden blijft. Het siert de Congregatie dat zij zich

van deze verantwoordelijkheid bewust is en daar ook naar de toekomst toe inhoud aan wil geven.

Wij begrijpen het ook zo dat de Congregatie met het dorp Voorschoten een 'contract' wil afsluiten met als doel dat Huize Bijdorp voor alle zusters, zolang zij leven, een veilige en vertrouwde woonplek blijft en tevens voor de periode daarna toe en daarna het complex een maatschappelijk betekenisvolle functie wordt toegekend. Overigens is aan de uitwerking van deze kernwaarden weinig aandacht besteed.

3. Het is daarvoor van groot belang dat ook de organisatorische vormgeving van dat proces voldoende aandacht krijgt. Daar is in de documenten nog weinig over gezegd en het verdient aanbeveling daar op korte termijn een beschouwing aan te wijden. Het is immers van belang dat er een rechtsopvolger klaar staat om de Congregatie op te volgen, dan wel naar die toekomst toe samen toe met de Congregatie op weg te gaan. Als daar vanaf nu, parallel aan de in deze spelregelkaart neergelegde voornemens aan gewerkt gaat worden, kan de nieuwe rechtsvorm, hoogst waarschijnlijk een stichting, tijdig opgericht worden. Dan kan ook in de statuten het doel van de stichting worden vastgelegd en de kaders die aan de stichting worden meegegeven voor het toekomstige beheer. Zo'n stichting kan vanaf een bepaald tijdstip de taken van de Congregatie overnemen, zeker als er zorg bestaat over de continuïteit. Op die wijze kan enerzijds ook meer zekerheid worden verschaft aan de zusters dat de zorg zich uitstrekt tot het einde toe en kunnen anderzijds ook de maatschappelijke doelstellingen beter worden vastgelegd. In dit verband kan het nuttig zijn kennis te nemen van vergelijkbare situaties (bij voorbeeld de buitenplaats Berbice) of contact te leggen met landelijke organisaties, die zich met deze vraagstukken bezig houden zoals de vereniging Hendrick de Keyser.
4. Een financiële paragraaf ontbreekt geheel, anders dan dat gesteld wordt dat de exploitatie momenteel verliesgevend is. Dat betreft de winst en verliesrekening, maar zegt nog weinig over de balans. Uit een financiële paragraaf kan meer inzicht ontstaan over wat nodig is om op de langere termijn die balanspositie gezond te houden en de exploitatie rond te laten draaien. Dat zijn zaken, die niet 'en public' besproken hoeven te worden, maar enig inzicht binnen een besloten kring lijkt wenselijk. Immers, er wordt gesteld dat er een noodzaak is om nieuwbouw te plegen, terwijl dat niet wordt onderbouwd. Dat is toch wel nodig, omdat bouwactiviteiten op het terrein op gespannen voet kunnen staan met de monumentstatus van het complex, de structuurvisie, het bestemmingsplan en de Provinciale landgoedbiotoop. Zoals bovenstaand al is opgemerkt valt het op dat over al deze kaders met geen woord wordt gerept, terwijl het wel de bestuurlijke omgeving is waarbinnen die plannen moeten worden gerealiseerd. Het verdient aanbeveling op zeer korte termijn hier nadere aandacht aan te besteden.
Zeker zal ook nader zicht moeten komen op wat met het huidige gebouwencomplex in een andere exploitatieopzet mogelijk is. De omvang van het gebouwde onroerend goed heeft veel meer mogelijkheden dan wat nu wordt gerealiseerd in de samenwerkingsovereenkomst met Marente.

In het onderstaande zullen wij ingaan op de gepresenteerde spelregels i.h.a. en de afzonderlijke gebieden in het bijzonder. De spelregelkaart wordt gepresenteerd als de uitkomst van een proces met participatie van vele kanten. Toch mag er niet aan voorbij gegaan worden dat de sturing van dit participatieproces erop gericht was en nu ook ertoe leidt dat de nadruk komt te liggen op wat er waar gebouwd kan gaan worden. Daardoor lijkt het dat de bouw mogelijkheden belangrijker zijn dan het inhoud geven aan de kernwaarden zoals op blz. 8 genoemd. Hoe krijgen de kernwaarden een vertaling in de toekomstvisie en de spelregelkaart. Meer parallelliteit tussen de vertaling van de kernwaarden en de bouw wenselijkheden zou op zijn plaats zijn. Zeker een deel van de participanten zal zich niet herkennen in het gebrek aan evenwicht daar tussen.

Wat wij zeer waarderen is dat het terrein in de toekomst een integraal onderdeel van de openbare ruimte van Voorschoten gaat uitmaken en dus met enkele beperking voor de rust van de nog aanwezige zusters, openbaar toegankelijk wordt. Het landgoed is een groene long van ons dorp. Om de veel genoemde biodiversiteit een nadere invulling te geven is het aan te bevelen als er een inventarisatie van de biodiversiteit, qua flora en fauna, zou worden gemaakt. Aan de hand van die inventarisatie kunnen sterke en zwakke plekken worden opgespoord en kansen voor verdere verrijking worden aangegeven. Het landgoed is belangrijk als een van de verbindingsschakels tussen de Vlietlanden de Horsten en met name voor de bijen.

Hieronder gaan wij wat dieper in op de deelgebieden van de spelregelkaart:

1. Deelgebied Parkbos:

Het verdient waardering dat de toegangsmogelijkheid via de oude hoofdingang in ere wordt hersteld, maar voor het verkeer zal toch de huidige ingang de belangrijkste blijven.

Het parkbos moet de prominente entree van het landgoed blijven en de bebouwing dient daaraan aangepast te worden. De aandacht moet juist gericht worden op het grote gebouwencomplex, waaronder de neogotische kapel.

Het bouwoppervlak van de bungalow zou opnieuw bebouwd kunnen worden, ingepast in de omgeving. Het is zeer de vraag of dit gebouw 'iconisch' moet zijn omdat dat de aandacht afleidt van het hoofdgebouw. Wat gebouwd zou kunnen worden op de plaats van de bungalow moet zich juist 'laag' profileren. Dan zijn drie woonlagen, waarvan de derde terugspringend, wel het maximum. De parkeergelegenheid is een noodzakelijke component van meer bewoning en dient zoals aangegeven aan de randen te worden geconcentreerd. Voor zover er parkeerplaatsen moeten komen voor bewoners van het toekomstige gebouw, kan op de plaats waar nu de bungalow staat ook aan (half)verdiept parkeren gedacht worden.

2. Deelgebied Hooiland:

Bebouwing op dit gebied is zeer omstreden, zoals een aantal jaren geleden gebleken is. Dat staat op gespannen voet met de monumentstatus van het hele gebied en de ook voor dit gebied geldende Provinciaal Landgoedbiotoop. Destijds zijn de plannen voor een bouwvolume in dat gebied daartegen aangelopen. Een zeer beperkte

bebouwing tegen de rand van het parkbos zou onder strikte voorwaarden wel mogelijk moeten kunnen zijn.

3. Deelgebied Klooster:

Hier dient de bebouwing en dus het gebruik voor woonbestemming op het gehele landgoed zich te concentreren met inachtneming van de monumentale status van het geheel. De voorgestelde nieuwbouw om de kloosterhof te voltooien is een aantrekkelijke gedachte. De nieuwbouw zou in de afronding van de 'hofstructuur' moeten passen. De ontstane binnentuin kan dan een besloten, maar niet gesloten deel daarvan worden, speciaal bestemd voor de (oudere) bewoners.

4. Deelgebied Boerderij:

Hierin passen ook de oranjerie, kassen en productietuin. Het is het deel van Bijdorp waar de toekomstige zorgfuncties en sociaal maatschappelijke waarden hun beslag zullen krijgen. Het circulaire aspect wat we tegenwoordig beter weten te waarderen kan hierin op een eigentijdse manier meer aandacht krijgen. Het unieke van deze combinatie van functies heeft meer dan 140 jaar bestaan en kan door het te laten zien en te beleven nog eeuwen worden doorgegeven aan de jeugd.

5. Deelgebied Weilanden:

Ingreep middels bebouwing komt op heel gespannen voet te staan met de landgoedbiotoop en de monumentstatus van het gehele terrein. De open verbinding met de Vliet, die in dit deel toch al smal is, dient behouden te blijven en alleen zeer kleinschalige toevoegingen zijn denkbaar.

Vervolgproces:

Het gestelde op pagina 45 van het document gaat er te zeer van uit dat de huidige (concept)spelregelkaart als uitgangspunt voor de toekomst van Huize Bijdorp kan worden beschouwd. Hiervoor zal een vollediger en beter onderbouwd voorstel moeten worden voorgelegd, dat zich met name rekenschap geeft van de geldende ruimtelijke, cultuurhistorische en monumentgerichte kaders.

Wij hopen met bovenstaande inbreng een nuttige bijdrage geleverd te hebben aan de discussie en in een volgende versie van de spelregelkaart daar de weerslag van te zien. Graag zijn wij bereid bovenstaande reactie met u te bespreken en aan het verdere proces inhoud te geven.

Stan Dessens,

Voorzitter van de Planologiecommissie van de vereniging OGLV



Congregatie van de H. Catharina van Siëna

Zusters Dominicanessen van Voorschoten

Huize Bijdorp

Veurseweg 3, 2251 AA Voorschoten

Tel. +31 (0)71 – 56 02 560

Planologiecommissie van OGLV

t.a.v. de heer Stan Dessens, voorzitter



Ons kenmerk : PM/AK/13

Betreft : uw brief van 7 mei 2020

i.a.a. : College van B & W gemeente Voorschoten

Voorschoten, 13 mei 2020

Geachte commissieleden, geachte heer Dessens,

Uw brief gedateerd 7 mei 2020 inzake commentaar op de spelregelkaart van Huize Bijdorp bereikte Zr. Regina op 8 mei 2020. Namens het Congregatiebestuur reageer ik op uw brief met bijlage.

Allereerst dank voor uw uitputtende reactie waarin ik constateer dat er veel overeenstemming is over elementen opgenomen in de definitieve spelregelkaart.

Enerzijds ervaar ik een andere manier van kijken naar de toekomstige opgave voor Buitenplaats Huize Bijdorp. Anderzijds lees ik in uw brief dat nog niet aan (alle) voorwaarden is voldaan, dan wel dat u andere inzichten heeft als planologiecommissie.

De definitief vastgestelde spelregelkaart, door het Congregatiebestuur, is na het verwerken van opmerkingen op het concept aangeboden aan het College van B & W. De tijd voor het indienen van opmerkingen is 6 dagen geweest. De Congregatie heeft in afstemming met de gemeente gekozen om de afgesproken tijdlijn te handhaven. Als de tijdlijn niet wordt aangehouden geeft dat een vertraging van 6 maanden en dat kan de Congregatie zich niet permitteren.

Het valt op in uw brief met bijlage dat u teruggrijpt op formele kaders zoals wetten, voorschriften, formele status et cetera. Wij beseffen terdege dat deze er zijn voor Huize Bijdorp en hebben ervoor gekozen deze niet leidend te laten zijn in de visieontwikkeling en richting bepaling voor de toekomst. Met andere woorden; wij richten ons op mogelijkheden en niet op beperkingen. Dat is een geheel andere manier van kijken.

Als de oester zich opent en de parel past met een meest wenselijke ontwikkeling naar de toekomst niet in de omgeving, dan is het zoeken hoe de omgeving kan worden aangepast naar die toekomst.

Met het voorafgaande meen ik de meeste elementen van uw brief, de inleiding van de bijlage en de punten 1 en 2 van reactie te hebben voorzien.

Ten aanzien van punt 3 in uw bijlage kan ik u berichten dat onderzoek wordt gedaan naar de meest gewenste beheerconstructie voor de toekomst. Deze definitieve beheerconstructie is afhankelijk van de concrete ontwikkeling naar de toekomst. Ondertussen hebben wij overleg gevoerd met een gerenommeerd rentmeesterkantoor dat de Congregatie gaat adviseren t.a.v. rechtsvorm, beheermogelijkheden, fiscale aspecten enzovoort.

Voorts kan ik u melden dat wij contact hebben met de stichting Kastelen, Buitenplaatsen en Landgoederen (SKBL) die ons ook adviseert, goede voorbeelden aandraagt en ons in contact brengt met ervaren adviseurs aangaande thema's die om uitwerking vragen.

Ten aanzien van punt 4 van uw bijlage kan ik u melden dat een volledig uitgewerkte businesscase, welke is gebaseerd op de spelregelaart, ter hand is gesteld aan het College van B & W en de gemeenteraad. Deze businesscase is vertrouwelijk. Variantstudies zijn uitgewerkt voor het hoofdgebouw. Herbestemmings- en haalbaarheidsonderzoeken hebben plaatsgevonden met een integrale en complete financiële onderbouwing (zowel uitgaven als inkomsten) voor het gehele landgoed op basis van alle (mogelijke) elementen.

Ik bestrijd ten zeerste uw stelling dat er sturing is geweest in het participatieproces "en nu ook er toe leidt dat de nadruk komt te liggen op wat waar gebouwd kan gaan worden". Dit doet absoluut géén recht aan het proces en aan alle functies die een plaats hebben gekregen op de spelregelkaart met het benoemen van uitdrukkelijke 'zoeklocaties'. Daarbij kunnen alle functies en bebouwing prima passen in de kernwaarden van de ID-card. De toets ten aanzien van het passend zijn van de aangegeven functies op spelregelkaart in relatie tot de kernwaarden is door het kernteam fundamenteel uitgevoerd.

Ten aanzien van de deelgebieden

- Hoe iconisch nieuwbouw moet zijn op de plaats van de bungalow laat ik t.z.t. graag over aan een architect. Aangegeven is de representatieve binnenkomst bij de entree van het landgoed met een beeldbepalend gebouw in relatie met de kapel.
- De mogelijke bebouwing in de deelgebieden Hooiland en Weilanden roepen zoals verwoord in uw bijlage weerstand op. U geeft een beetje ruimte de teneur is echter, niet bebouwen. Daarover zal het laatste woord niet gesproken zijn. Ik blijf bij de stelling: kostendragers zijn noodzakelijk om in de toekomst een duurzame exploitatie van Buitenplaats Huize Bijdorp mogelijk te maken. Het is aan de gemeenteraad van Voorschoten en de Provincie Zuid-Holland, op basis van gedegen onderzoek, hier een uitspraak in te doen.

Op basis van (voorlopige) besluitvorming en intensief vervolgoverleg zullen absoluut wijzigingen gaan plaatsvinden op de uitgangspunten van en functies weergegeven op de spelregelkaart. Het doel van de spelregelkaart is dat deze als basis gaat dienen voor de planologische procedures met als resultaat een nieuw bestemmingsplan voor Huize Bijdorp. In de ontwerpfase daarna zal de toekomst van Huize Bijdorp zich definitief gaan aftekenen.

Met nogmaals dank voor uw inspanningen en reactie. Uiteraard graag tot nader overleg bereid.

Mede namens het Congregatiebestuur, teken ik,

Met vriendelijke groet,



P.J.J. Meijs
Directeur werkorganisatie
Congregatie van de H. Catharina van Siëna