Gemeente Voorschoten

VOORBLAD — Voorstel aan de Raad

Registratienummer:	*Z/20/042561/186114*
Datum collegebesluit:	maandag 4 mei 2020
Datum commissie:	donderdag 20 mei 2020
Datum raadsvergadering:	donderdag 11 juni 2020

Soort Voorstel:	Adviesnota
Onderwerp:	Kadervorming herontwikkeling Bijdorp
Portefeuillehouder:	Wethouder Cramwinckel
Programma:	8: Wonen en Bouwen

Kernboodschap:

De Congregatie van de zusters Dominicanessen van Voorschoten op Huize Bijdorp nadert haar voltooiing. De zusters willen graag zelf richting geven aan hun nalatenschap. Met enige spoed wordt nu gewerkt aan een richting voor herontwikkeling die past binnen de waarden van de Congregatie en die zorgt voor voldoende financiële ruimte zodat tot aan het eind de zorg en het gemeenschapsleven van de zusters gegarandeerd blijft. Tevens dat het landgoed in goede handen en exploitabel wordt nagelaten. Met het oog op de nieuwe Omgevingswet is gestart met het bepalen van de kernwaarden van het landgoed en een participatietraject helemaal vóór in het proces. Dit traject heeft een ID-card en Spelregelkaart opgeleverd, als werkbare richting/visie voor de herontwikkeling. De spelregelkaart en ID-card vormen een goede basis voor een herontwikkeling en met waardering heeft het college de stukken ontvangen. Voorgesteld wordt met provincie en Huize Bijdorp te bekijken waar en waarom er strijdigheden zijn met het beleid en of en hoe dit kan worden opgelost.

Bijlagen:

Bijlage 1; Spelregelkaart Huize Bijdorp
Bijlage 2; ID-card Huize Bijdorp
Bijlage 3; Participatieverslag Huize Bijdorp
Bijlage 4; Routekaart RO voor Huize Bijdorp
Bijlage 5; Reactie provincie op concept Spelregelkaart
Bijlage 6; Quickscan Wet natuurbescherming Veurseweg 3
Bijlage 7; Herbestemmingsonderzoek Huize Bijdorp
Bijlage 8; Onderhoud & Herinrichting Landgoed Huize Bijdorp

Ter inzage

Het haalbaarheidsonderzoek Huize Bijdorp ligt vanwege bedrijfsgevoelige informatie met oplegging van geheimhouding ter inzage bij de griffie.

Beslispunten

1. Met waardering kennis te nemen van de ID-card en de spelregelkaart voor de doorontwikkeling van Huize Bijdorp en vast te stellen dat een zorgvuldig participatietraject is doorlopen,

2. Uit te spreken dat de spelregelkaart en de ID-card een goede en nuttige basis vormt voor de doorontwikkeling van Huize Bijdorp,

3. Het college te verzoeken in overleg te treden met Huize Bijdorp en de provincie om gezamenlijk te bepalen of, waarom en waar strijdigheid bestaat tussen de voorstellen en de bestaande ruimtelijke kaders en of en op welke wijze dit kan worden opgelost,

4. De routekaart Huize Bijdorp ter ondersteuning en advisering van het proces te sturen aan de Congregatie van de zusters Dominicanessen,

5. Geheimhouding op te leggen op het haalbaarheidsonderzoek Huize Bijdorp dat ter inzage ligt.

Adviesnota aan de Raad

Onderwerp
Huize Bijdorp; Kadervorming herontwikkeling

Samenvatting
De Congregatie op het landgoed Huize Bijdorp nadert zijn voltooiing. Op korte termijn (mede om financiële redenen) zal richting gegeven moeten worden aan de volgende ontwikkelingsfase voor het landgoed. De Congregatie kiest er niet voor het eigendom aan een ontwikkelaar over te dragen, maar wil zelf richting geven aan de herontwikkeling. Zij zien het landgoed als hun erfenis en willen het binnen de kernwaarden van de Congregatie van de H. Catharina van Siëna laten herontwikkelen. Het college voelt zich aan de Congregatie verplicht om deze wens zoveel mogelijk te respecteren. Vanwege de sociaal maatschappelijke invulling die is voorzien, is het college ingegaan op het verzoek van het bestuur van de Congregatie om gezamenlijk op te trekken in het herontwikkelingsproces. Uiteraard wel met behoud van onze publieke verantwoordelijkheden. De zusters hebben Voorschoten om hen heen zien verstedelijken en zijn er in geslaagd om de stedelijke druk binnen hun grenzen te weerstaan. Het landgoed is tot op de dag van vandaag een groene verborgen parel en een oase van rust. Het behoud van deze groene omgeving samen met een sociaal maatschappelijke invulling zien zij als een ideale herontwikkeling. Om op de lange termijn de exploitatie rond te krijgen en de Congregatie op een waardige manier af te kunnen bouwen zijn er ook (extra) financiële dragers noodzakelijk. Daarbij mogen de zusters niet de dupe worden van hun eigen vooruitstrevendheid en duurzame, circulaire levensinvulling op het landgoed.

Op 14 november 2019 is aan de commissie WRG een proces voorgesteld voor de aanpak van de herontwikkeling. Tevens is daar de zogenaamde ID-card geïntroduceerd waarin de Kernwaarden van Huize Bijdorp zijn opgenomen. De ID-card is opgesteld door en namens Congregatie en gemeente. Alle nieuwe ontwikkelingen zullen aan de kernwaarden moeten voldoen. Met de positieve reactie van de commissie op de aanpak is helemaal vóór in het proces gestart met een participatietraject. Een vernieuwende aanpak die vooruitloopt op de Omgevingswet. Met behulp van 60 belanghebbenden en belangstellenden is een visie op de herontwikkeling opgesteld; de zogenaamde spelregelkaart. Deze spelregelkaart is door de Congregatie vastgesteld en aangeboden aan de gemeente met het verzoek om dit document te onderschrijven als kaderstellend voor het vervolg van het herontwikkelingsproces.

In de spelregelkaart is de duurzame hoofdstructuur, het groen-blauwe kader vastgelegd. Vervolgens hebben allerlei initiatieven op het gebied van zorg, cultuur en maatschappelijk wonen een plek gekregen indachtig de kernwaarden van de Congregatie. Marente (een zorginstelling die nu al werkzaam is op het landgoed) krijgt een preferente plek en ook het beheer van de boerderij keert terug als zorgboerderij, dagbesteding en educatiefcentrum. Diverse vernieuwende woonvormen zijn ook gepasseerd in het participatietraject en hebben een plek gekregen in het vervolg. Hoewel nog niet iedereen geheel content is, spreken we wel van maatschappelijk draagvlak. Conform de Omgevingswet toetst de gemeente of het participatietraject (afdoende) zorgvuldig is verlopen.

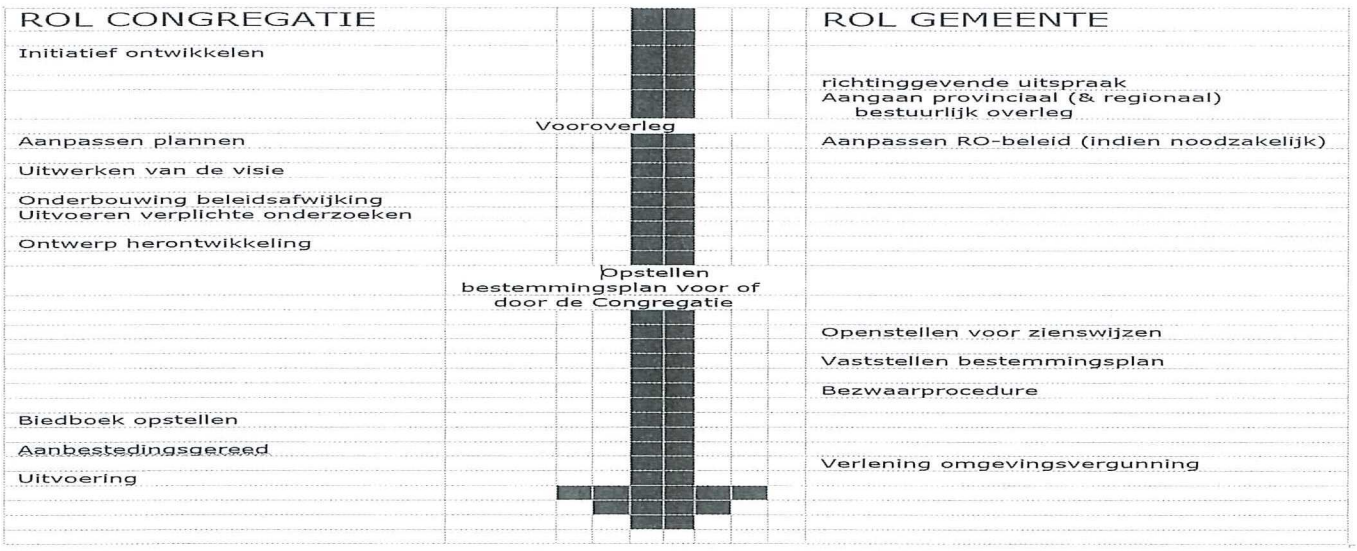
In de spelregelkaart is aangegeven welke waarden en elementen van het landgoed we willen behouden, versterken en ontwikkelen. Het gaat om de cultuurhistorische waarden, natuurwaarden, belevingswaarden, stedenbouwkundige en landschappelijke waarden. Naast deze waarden geeft de kaart aan welke functies in de toekomst gewenst zijn voor de bebouwing van het landgoed maar ook het gebruik van het park. Niet monumentale bebouwing wordt gesloopt en vervangen door nieuwbouw met een nieuwe functie. Monumentale bebouwing wordt gerestaureerd en gereed gemaakt voor nieuwe gebruiksfuncties. Voor een duurzame instandhouding van de buitenplaats is het noodzakelijk om extra bebouwing te realiseren om voldoende opbrengsten te genereren. Hiervoor zijn zoeklocaties aangegeven op de spelregelkaart, die voortkomen uit het participatietraject. Deze zoeklocaties kunnen tevens een bijdrage leveren aan de woningbehoefte van Voorschoten.

Voor behoud van natuur en erfgoed wordt nu een forse investering voorzien (zie bijlage 7 en 8). Ook is het essentieel voor deze waarden om nu zorg te dragen dat de herontwikkeling een goede exploitatie in de toekomst garandeert. Binnen de contouren van de herontwikkeling zoals die nu in de spelregelkaart worden voorzien, is het gepast inzetten van de zoeklocaties noodzakelijk voor het behoud van het landgoed. Ook voor het duurzaam behoud van de cultuurhistorische kwaliteiten en voor het versterken van de natuurwaarden is een (extra) kostendrager van belang. Om dit binnen het huidige abstractieniveau voldoende te onderbouwen is een aantal achtergronddocumenten toegevoegd en ligt de doorrekening in de haalbaarheidsstudie ter inzage. Er blijft een meer dan verantwoord evenwicht in behoud van groen en bebouwing. De groene afwisseling naast het versteende dorpscentrum blijft behouden en de oester gaat open. De landschappelijke diversiteit van open en meer besloten delen van het landgoed blijven behouden. Het landgoed wordt opengesteld, waardoor voor de inwoners van Voorschoten een duidelijke meerwaarde ontstaat.

Binnen de kaders vormen de zoeklocaties voor eventueel noodzakelijke (extra) nieuwbouw ontegenzeggelijk het grootste dilemma. Er zal ook eerst worden ingezet op vervangende nieuwbouw. De achtergronddocumenten laten zien dat met het respecteren van de sociaal maatschappelijke invulling voor delen van landgoed er een extra financiële impuls noodzakelijk is. In het vervolgtraject moet blijken in welke mate dat dit noodzakelijk is. Binnen het participatietraject is al wel een afweging gemaakt waar dat zou moeten komen en is er begrip en (grotendeels) draagvlak gecreëerd voor deze toevoeging aan het landgoed. Het college vindt dit een juiste benadering. Met waardering zijn de stukken in ontvangstgenomen en nu aan de raad gepresenteerd. Gezamenlijk met de andere betrokken partijen moet nu worden bekeken waar de voorstellen kunnen worden aangepast om binnen de beleidskaders te blijven of waar deze kaders verruimd zouden kunnen worden om de ontwikkeling mogelijk te maken.

Planning en verantwoordelijkheden
In de aanloop naar de voorbereidingen voor de doorontwikkeling van Huize Bijdorp is afgesproken dat gemeente en congregatie zoveel mogelijk samen optrekken. Hiervoor zagen we een groot gezamenlijk belang om het landgoed in een sociaal-maatschappelijke context te ontwikkelen, waarbij de zusters zelf sturing blijven geven. De raad is hierdoor en hiervoor al bij het plan van de aanpak (in november 2019) meegenomen.
Dit laat onverlet dat beide partijen wel hun eigen verantwoordelijkheden houden in het traject. De Congregatie is de initiatiefnemer en de gemeente is de plantoetser. De gemeente besluit het plan juridisch al dan niet mogelijk te maken en de initiatiefnemer levert daarvoor de onderbouwing en voert te zijner tijd uit/ laat uitvoeren. In deze fase is de spelregelkaart en de ID-card van de initiatiefnemer, het wordt gezien als een met participatie ontwikkelde visie op de doorontwikkeling. Het is nu onder andere aan de gemeente om richtinggevende beleidsuitspraken te doen, zodat de Congregatie de visie kan bijsturen en verder kan met het proces. Wij voorzien de volgende stappen in een tijdlijn.

tijdslijn
Het tijdspad wordt bepaald door de Congregatie, het streven is eind 2021 de omgevingsplanprocedure afgerond te hebben.



Beoogd effect
Een zorgvuldige herbestemming van het landgoed Huize Bijdorp dat een bijdrage levert aan de leefbaarheid en sociale cohesie van Voorschoten, die voldoende draagvlak heeft bij belanghebbenden en waardoor het landgoed een meerwaarde krijgt voor de voltooiing en erfenis van de Congregatie.

Argumenten
1.1 *Vooruitlopend op de invoering Omgevingswet is helemaal aan de voorkant een participatietraject gevolgd. Het is aan de gemeente om te beoordelen of het participatietraject voldoende zorgvuldig is verlopen.*
De Omgevingswet legt een verantwoordelijkheid voor het afstemmen van plannen met de omgeving en andere belanghebbenden bij de initiatiefnemers. De Congregatie heeft hierop geanticipeerd en is vooraan in het proces met belanghebbenden, belangstellenden en direct betrokkenen in gesprek gegaan. Met een informatieavond, de Toekomstkamer, is het participatieproces op 14 januari jl. onder grote belangstelling gestart. Tijdens de Toekomstkamer hebben velen zich aangemeld voor deelname aan de plangroep. In 3 sessies is met de Plangroep een visie op de herontwikkeling tot stand gekomen. Deze visie is vastgelegd in de zogenaamde spelregelkaart. De concept spelregelkaart is vervolgens breed gedeeld met het verzoek om te reageren. Hierop zijn 27 reacties binnengekomen. Alle reacties zijn verwerkt in een verslag waarin tevens is aangegeven wat is gedaan met de reactie. In de Omgevingswet (formeel nog niet in werking) is opgenomen dat de raad moet beoordelen of het participatieproces zorgvuldig is verlopen. Om deze reden is het participatieverslag nu aangeboden. Het college is van mening dat er een zorgvuldig proces is doorlopen, waarin eenieder de kans heeft gehad zijn stem te laten horen en dat er zeker voldoende zorgvuldig en respectvol met de uitkomst van de participatie is omgegaan.

1.2 Op basis van opmerkingen zijn aanpassingen op de concept spelregelkaart doorgevoerd.
Er waren veel reacties die waardering uitspreken over het proces en over de concept spelregelkaart. Bij de reacties zijn geen zaken genoemd die niet al eerder bij de bijeenkomsten van de plangroep zijn gemeld. Uiteraard zijn er ook reacties die minder positief zijn. De belangrijkste daarvan betreft een door 13 mensen ondertekende brief namens de bewoners van Roucooppark. Deze bewonersgroep ageert tegen een bouwvlek op het hooiland, hoewel ook wordt aangegeven dat een bouwvlek op het hooiland een uitkomst is van de discussies in de plangroep. Ondanks de afweging tussen het eigen belang van omwonenden en een meer algemeen belang is de bouwvlek in de richting van de wensen aangepast door een fasering aan te geven, de bouwvlek iets te verkleinen en de maximale hoogte aan te brengen. Hierop is positief gereageerd vanuit die bewoners.

2.1 De belangrijke hoofdstructuur (groen, water en kern van de bebouwing) die door de jaren de kwaliteiten van het landgoed hebben gedragen zijn bepaald en vastgelegd.
In afstemming met de plangroep is het framewerk van het landgoed bepaald. De landschappelijke groen- en waterstructuur en de bebouwde kern van het landgoed op de overgang tussen de drogere en nattere gronden zijn door de eeuwen heen de basis geweest voor het landgoed. Deze hoofdstructuur is in de spelregelkaart opgenomen als onderlegger voor nieuwe ontwikkelingen die te allen tijde behouden moet blijven. Binnen dat kader kan op onderdelen een verkleuring, een functiewijziging worden toegestaan. Een klooster zal het op de langere termijn niet blijven en er moet nu worden gewerkt aan een nieuwe ontwikkelingslaag die aan de geschiedenis van Huize Bijdorp kan worden toegevoegd.

2.2 Het behoud en uitdragen van sociaal-maatschappelijke waarden zijn het uitgangspunt voor de herontwikkeling.
De Congregatie kiest ervoor om het landgoed niet aan een ontwikkelende partij te verkopen, maar grip te houden op de herontwikkeling en daaraan de normen en waarden van de Zusters Dominicanessen van Voorschoten ten grondslag te leggen. De zusters hebben zich altijd ingezet voor met name onderwijs en zorg en daarnaast ook bijzondere aandacht voor de kwetsbaren in de samenleving. Vanuit deze sociaal maatschappelijke betrokkenheid is samen met de gemeente een zogenaamde ID-card opgesteld en vastgesteld. In de ID-card zijn de kernwaarden opgenomen van Bijdorp (karaktereigenschappen). Een nieuw initiatief moet op alle kernwaarden positief scoren om te passen binnen de gewenste toekomstige ontwikkeling en identiteit. De 5 kernwaarden zijn: Zingeving, Nabij zijn, Jong en Oud, Natuurlijk en Geborgenheid. Voor de nadere toelichting van deze kernwaarden wordt verwezen naar de ID-card (Bijlage 2).

2.3 De zoeklocaties voor aanvullende (woon)bebouwing is het meest heikele punt in dit besluit.

De uitgangspunten ten aanzien van het behoud van de groenkwaliteiten en de invulling met sociaal-maatschappelijke functies roepen voornamelijk waardering op en sluiten goed aan op de gemeentelijke opgaven. Hierdoor is besloten om samen op te trekken in het proces. Functies waarvoor de gemeente zich samen met corporaties veelal alleen voelt staan, worden nu binnen een particuliere ontwikkeling nagestreefd. Dit heeft echter ook een keerzijde. De Congregatie staat voor nog een opgave. De herontwikkeling moet op langere termijn in exploitieve zin in balans komen, maar ook moet het voldoende financiële middelen genereren om de kloostergemeenschap op een waardige wijze tot voltooiing te laten komen. In de spelregelkaart zijn daarom zoeklocaties opgenomen die en een bijdrage kunnen gaan leveren aan de woningbouwopgave, maar zeker ook aan de financiële haalbaarheid van het totale plan. Een dergelijke ontwikkeling past niet in het coalitieakkoord. Het druist met name in tegen het principe 'Groen blijft Groen'.

Ondanks dat de zusters altijd zorg hebben gedragen voor het landgoed, zal er binnen de herontwikkeling geïnvesteerd moeten worden in restauratie van zowel de rode als de groene componenten. De achtergrond documenten zoals het herbestemmingsonderzoek en het onderzoek naar herinrichting en in stand houding van het terrein (bijlagen 7 en 8) geven hier meer inzicht in. Doordat (ook) functies in de sociaal-maatschappelijke hoek worden voorzien in de bestaande bebouwing levert dit onvoldoende op om de kosten van toekomstige exploitatie en alle investeringen te dragen. In het haalbaarheidsonderzoek (onder geheimhouding ter inzage gelegd) is aangetoond dat er een noodzaak is. Daarbij wordt gesteld dat de benutting van de zoeklocaties zal worden aangepast aan de financiële noodzaak en dat mogelijke nieuwbouw zorgvuldig wordt ingepast in de kwaliteiten en kernwaarden van het landgoed.

Ten aanzien van het groen wordt gesteld dat de meerwaarde voor de inwoners van Voorschoten met deze totaalontwikkeling juist toeneemt. Nu is het een verborgen kwaliteit, die slechts een groen decor vormt voor het dorpscentrum. In een nieuwe situatie krijgt het groen een veel specifiekere meerwaarde voor Voorschoten. De oester gaat open, het park kan worden opengesteld en de strook langs de Vliet wordt een recreatieve zone en verbindt daarmee een groter gebied. Voor groengebruik, recreatie en toerisme wordt de herontwikkeling gezien als zeer positief.

2.4 Er ligt ook nog een verplichting vanuit de gemeente naar de Congregatie.

Op 23 januari 1990 heeft de gemeenteraad het volgende besluit genomen:"...toezegging, dat een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan Starrenburg in procedure wordt gebracht, waarbij op het terrein van de congregatie ten zuiden van de bestaande bebouwing een bouwlocatie voor bijzondere doeleinden wordt opgenomen". In de afspraak wordt geen oppervlakte genoemd, uit gespreksverslagen van die periode met de congregatie blijkt dat de voorgestelde bebouwing destijds een voetprint van ca. 600 m2 had in maximaal 3 lagen;
Deze toezegging is gedaan om de medewerking van de zusters te verkrijgen om door hun weiland de Valkeweg aan te leggen ter ontsluiting van de wijk Starrenburg II. De weg is aangelegd, maar het bestemmingsplan is tot op heden niet aangepast. Het is gebleven bij planuitwerkingen en verkenningen.
In januari 2010 is gestart met de burgerparticipatie rondom kaders voor planvorming op het terrein van Huize Bijdorp. De gemeenteraad is hiervan op de hoogte gebracht door middel van een raadsbrief. Dit participatieproces heeft destijds bij de omwonenden en de bestuurders veel losgemaakt. Naar aanleiding daarvan heeft de commissie WRG op 25 maart 2013 aangegeven: *"het project opnieuw te willen beginnen, dit betekent dat de situatie in 1990 uitgangspunt is voor verder handelen".* Tot op heden is hier geen vervolg aan gegeven.

3.1 De planbegeleiding voor de gemeente is in dit proces intensiever.

In essentie kan de herontwikkeling gezien worden als een particulier initiatief. De gemeente heeft als belangrijkste rol om te toetsen of de herontwikkeling past binnen het beleid dan wel in een zorgvuldige belangenafweging te bezien of kan worden afgeweken van het beleid. Kortom een toetsende rol. Het college weegt het belang van de herontwikkeling van Huize Bijdorp toch anders. Niet alleen de ligging naast het centrum en de positie die het landgoed heeft in de ruimtelijke ordening van Voorschoten zijn daarbij overwogen, maar zeker ook de sociaal maatschappelijke insteek die de Congregatie kiest als leidraad voor de herontwikkeling. Hierin wordt echt een gemeenschappelijk belang gezien, die het waard is om gemeenschappelijk op te pakken. Met de positieve reactie op het proces zoals door de commissie WRG op 14 november

2019 gegeven voelt het college zich daarin geruggesteund door de raad. Ook in het vervolgtraject zal meer dan gebruikelijk samen opgetrokken worden met de initiatiefnemers. Daarbij wordt uiteraard gezorgd dat de toetsende rol niet in het gedrang kan komen.

3.2 *De spelregelkaart, en met name de zoeklocaties, is in strijd met het staande RO-beleidskader. Niet alleen strijdig met het gemeentelijk instrumentarium maar ook met dat van de provincie en mogelijk andere overheden.*

Onderzocht moet worden hoe de doorontwikkeling van het landgoed past binnen het ruimtelijk beleidskader zoals de structuurvisie en waar de onvermijdelijkheden strijdig zijn. Ook met de provincie en eventuele andere (regionale) partijen wordt het overleg gestart om te bezien of de bestuurlijke samenwerking de ontwikkelrichting en de daaraan gekoppelde consequenties kan ondersteunen. Het uitgangspunt daarin blijft het behoud van het landgoed als samenhangend geheel (conform al het RO-beleid) en waar mogelijk een sociaal-maatschappelijke invulling voor de bestaande bebouwing. Om invulling te geven aan de spelregelkaart moeten alle partijen bereid zijn hun beleid aan te passen of zal het plan op onderdelen bijgesteld moeten worden. Om de mogelijkheden af te tasten voor de toevoeging van bebouwing binnen een landgoedbiotoop en NatuurNetwerk Nederland wordt het bestuurlijk overleg aangegaan.

4.1 *Het college constateert veel energie in het huidige proces en wil met de routekaart voor het RO-proces een bijdrage leveren voor het vervolg.*

Het is nu zaak om voldoende energie te houden in dit proces, de zorgvuldigheid te onderschrijven en aandacht te vragen voor de hobbels die we nog voor ons zien. Met deze kaderstelling zijn we er nog niet. Immers de formele processen moeten nog na de uitwerking van de spelregelkaart passeren. Binnen de ruimtelijke ordening krijgt dan de omgeving en andere belanghebbenden weer een positie, zal de provincie officieel betrokken worden in het proces en volgt wederom een belangenafweging door de raad. Om de initiatiefnemers (misschien ten overvloede) te wijzen op de aandachtspunten in dat proces wordt de routekaart aangeboden. De Congregatie kan dan in het vervolgproces rekening houden met en voorbereidingen treffen voor het slechten van die mogelijke hobbels.

4.2 *In de Routekaart is vastgelegd dat ook in het vervolg, bij het uitwerken van de visie rekening moet worden gehouden met de intenties van het vigerende beleid.*

Voor Voorschoten zijn het behoud van groen en de cultuurhistorische waarden van het gemeentelijke monument te noemen als belangrijke criteria voor een zorgvuldige ontwikkeling. In alle fasen zal aangetoond moeten worden dat hier op zeer zorgvuldige wijze mee is omgegaan. Bij het aanwijzen van Huize Bijdorp tot gemeentelijk monument is ook bepaald dat een herbestemming van Bijdorp tot de mogelijkheden moet horen.
Ook de provincie onderkent de kwaliteiten van het landgoed. Het is aangewezen als NatuurNetwerk Nederland en als landgoedbiotoop. Om deze reden is de provincie al in een vroeg stadium op de hoogte gebracht van de herontwikkeling en is verzocht om een reactie te geven op de spelregelkaart (bijlage 5).

5.1 *Om privacy-redenen en omwille van bedrijfsbelang wordt geheimhouding opgelegd.*

Het is van belang dat de raad zich kan vergewissen dat er een toevoeging aan het landgoed noodzakelijk is. De haalbaarheidsstudie met daarin de financiële doorrekening is daarom beschikbaar voor raadsleden. Om te voorkomen dat het stuk een eigen leven gaat leiden is het bij de griffie ter inzage gelegd en omwille van het belang voor de Congregatie wordt geheimhouding van de cijfers opgelegd.

Kanttekeningen

1.1 *Ondanks een zorgvuldig participatietraject is nog niet iedereen tevreden.*

Ondanks het bijzonder en voorbeeldig verlopen participatieproces is ook nu niet iedereen in dezelfde mate tevreden. Er is met respect omgegaan met alle partijen en compromissen over compromissen afsluiten levert nimmer een beter resultaat. De afronding die door de maatregelen omtrent het coronavirus niet plenair kon worden afgerond, is vervelend. De Congregatie had het ook graag anders gezien, maar het online alternatief is een goede oplossing geweest zonder het proces onnodig te vertragen of de betrokkenheid van de deelnemende partijen te verliezen. Er blijft een mogelijkheid dat juist de partijen die nog wat wensen hebben zich wenden tot de gemeente. Daarbij moet wel worden bedacht dat de afweging met anderen die zich wel bij het voorliggende eindresultaat hebben neergelegd minder in balans blijft.

2.1 Voorkantsturing zoals de raad bij dit onderwerp heeft aangegeven zou een meer actieve rol vragen dan de nu voorliggende reactieve aanpak.

Als voor het onderwerp Herontwikkeling Huize Bijdorp meer voorkantsturing gewenst is zou de raad feitelijk meer vanuit een blanco situatie ontwikkelkaders moeten aangeven. Nu is het proces veel meer in samenwerking opgepakt, waarbij de Congregatie duidelijk de trekkersrol heeft opgepakt. Juist door akkoord te gaan met de uitdaging om het participatieproces aan de voorkant te plaatsen heeft de voorkantsturing een andere invulling gekregen. De raad kan nu, met de wetenschap hoe belanghebbenden en belangstellenden tegen de opgave aankijken, en met meer achtergrondinformatie de uitgangspunten voor herontwikkeling bepalen. De fase waarin de herontwikkeling verkeert is nog de visiefase. Het is voor Congregatie zeer belangrijk te weten of hun richting door de gemeenteraad wordt ondersteund, om vervolgstappen te kunnen zetten. Het proces is immers voor de Congregatie belangrijk, maar eist ook veel doorzettingsvermogen en vergt veel van de zusters.

2.2 Ondanks dat alle gegevens misschien nog niet geheel zijn uitgekauwd, vragen we nu toch een besluit van de raad.

Het kan zijn dat er op onderdelen nog een verdiepingsslag gemaakt moet worden en soms is net iets meer tijd nodig om de belangen zorgvuldig tegen elkaar af te wegen. Die tijd hebben de zusters echter niet meer. Het betreft ook nog geen definitieve herbestemming maar een akkoord over de (gezamenlijke) ontwikkelrichting. Er is een vurige wens om in het aanstaande kapittel van 2022 definitieve besluiten te nemen. Er bestaat een kans dat er voor de volgende periode geen volwaardig bestuur meer kan worden geïnstalleerd. Het bestuur van de Congregatie heeft aangegeven dat de zusters nog graag zelf willen besluiten over de toekomst van het landgoed en dat zij graag ook het landgoed willen achterlaten met nieuwe functies waarin de kernwaarden van de Dominicanessen van Voorschoten blijven voortleven. Deze wens willen we respecteren. Dit betekent dat in 2022 een besluit over de daadwerkelijke nieuwe bestemmingen genomen moet zijn. En voor (de haalbaarheid van) een goed vervolgproces is dit besluit nu belangrijk.

Burgerparticipatie.

De burgerparticipatie is vernieuwend vooraan in het proces vormgegeven. En niet door de gemeente maar met medewerking van de gemeente. Hiermee is niet alleen geanticipeerd op de Omgevingswet die naar verwachting volgend jaar wordt ingevoerd, maar er is/wordt ook ervaring opgedaan met dit instrument. Naast veel draagvlak heeft de participatie ook vele externe initiatieven opgeleverd, zoals het ontwikkelen van een Voorschotense variant op het Knarrrenhofconcept (Het Voorsche Hof). Dit soort vernieuwende vormen van wonen kan op Huize Bijdorp in de toekomst mogelijk gebouwd worden, maar eerst moet daarvoor overeenstemming zijn tussen gemeente en Congregatie over de richting van de herontwikkeling. Nadat besloten is over onderhavig voorstel kan aan de externe initiatieven meer duidelijkheid worden geboden.

Communicatie

Met het participatieproces aan de voorkant is ook een verplichting ontstaan om goed te communiceren. Deze handschoen is door de Congregatie opgepakt. Er is een website ontwikkeld https://huizebijdorp.nl die alle informatie over proces en stand van zaken bevat. Op elk willekeurig moment is de informatie voor eenieder beschikbaar. Daarnaast wordt regulier een nieuwsbrief uitgegeven waarop men zich kan abonneren.

Financiën

Voor de gemeente volgt uit dit voorstel geen direct extra financieel gevolg anders dan de inzet van een gemeentelijke projectleider die de verbinding legt tussen ambtelijke organisatie, college en Congregatie. Begroot circa €23.500 (400 uur). Doordat we samen optrekken ten aanzien van dit initiatief en de Congregatie alle kosten voor het participatietraject op zich heeft genomen worden deze kosten niet doorbelast, maar gedekt uit de lopende begroting. De uren die de projectleider hiervoor maakt leiden niet tot extra lasten op de begroting en kunnen worden verricht binnen de beschikbare ambtelijke capaciteit/binnen de op taakveld 8.1 beschikbare budgetten.

Wel is de vraag neergelegd welke functies de gemeente zou willen onderbrengen in de herontwikkeling en welke bijdrage daarmee gepaard kan gaan. Er kan gedacht worden aan een sociaal maatschappelijke functie, maar ook zou een cultuurinstelling op Huize Bijdorp ondergebracht kunnen worden. Dit zal veelal een functie zijn die we in andere gevallen ook zouden financieren of financieel ondersteunen. Hoe de verschillende functies exact worden

ingevuld is mede afhankelijk van de verder planuitwerking. Er wordt ook een samenhang gezien met het accommodatiebeleid.

Risico's
Door de coronacrisis is de oplevering van alle achtergronddocumenten wat in de vertraging gekomen. Toch heeft het college gemeend om conform de Lange Termijn Agenda een voorstel vóór de zomer aan de raad voor te leggen. Er ontstaat daardoor een risico dat de onderbouwing op onderdelen nog onvoldoende met de eigen organisatie is afgestemd en mogelijk hier en daar nog tekort schiet. Die zorgvuldige onderbouwing is nodig voor die onderdelen die nu niet conform beleid zijn en om andere overheden mee te nemen in de afwijking van beleid. Anderzijds is het globale karakter van de spelregelkaart en de opdracht aan het college die bij dit besluit zijn opgenomen voldoende beperkend om in het vervolgtraject niet in een impasse te raken. Bedacht moet worden dat het niet louter om ruimtelijke ordening gaat, maar zeker ook om het maatschappelijke belang van de ontwikkeling. En uitstel van de kaderstelling levert een half jaar vertraging op in het proces. Tijdsverlies in het proces die de zusters zich niet meer kunnen veroorloven.

Juridisch en beleidsmatig zitten er risico's aan dit proces. Immers wordt nu al in een bepaalde mate gevraagd om een uitspraak te doen over medewerking terwijl nog zeer onduidelijk is of andere partijen bereid zijn medewerking te verlenen en zelfs de totale consequenties voor het eigen beleid nog onduidelijk zijn. De discussie in de raad is nu echter noodzakelijk om de zusters een antwoord te kunnen geven of hun visie op de doorontwikkeling in enige mate wordt ondersteund. Zij hebben dit antwoord nodig om door te kunnen gaan.

Duurzaamheid.
In de herontwikkeling zal duurzaamheid een belangrijk uitgangspunt vormen. Tevens wordt getracht om de circulaire economie, die op het voornamelijk zelfvoorzienend klooster feitelijk al is ingevoerd, een duidelijke plek in de herontwikkeling te geven.

het college van burgemeester en wethouders,

A. R. de Graaf, Ch.B. Aptroot,

gemeentesecretaris burgemeester

Besluit

Registratienummer: Z/20/042561/186114

De raad der gemeente Voorschoten;

Gelet op de gemeentewet, de WRO en Omgevingswet,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van dinsdag 4 mei 2020,

Besluit

1. Met waardering kennis te nemen van de ID-card en de spelregelkaart voor de doorontwikkeling van Huize Bijdorp en vast te stellen dat een zorgvuldig participatietraject is doorlopen,

2. Uit te spreken dat de spelregelkaart en de ID-card een goede en nuttige basis vormt voor de doorontwikkeling van Huize Bijdorp,

3. Het college te verzoeken in overleg te treden met Huize Bijdorp en de provincie om gezamenlijk te bepalen of, waarom en waar strijdigheid bestaat tussen de voorstellen en de bestaande ruimtelijke kaders en of en op welke wijze dit kan worden opgelost,

4. De routekaart Huize Bijdorp ter ondersteuning en advisering van het proces te sturen aan de Congregatie van de zusters Dominicanessen.

5. Geheimhouding op te leggen op het haalbaarheidsonderzoek Huize Bijdorp dat ter inzage ligt.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad der gemeente Voorschoten,
gehouden op 11 juni 2020

de griffier,

Drs. B.J. Urban

de voorzitter,

Ch.B. Aptroot